LEI COMPLEMENTAR N.º 271

Disciplina o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Vicente.
Proc. n.º 44091/99

MÁRCIO FRANÇA, Prefeito do Município de São Vicente, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal decreta e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I – DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES

Art. 1.º - A disciplina do uso e da ocupação do solo tem por objetivos:

I – promover o desenvolvimento físico da estrutura urbana, capacitando-a a assegurar condições adequadas às atividades humanas;
II – promover o uso e a ocupação do solo de forma racional;
III – estimular e orientar o desenvolvimento urbano;
IV – organizar o parcelamento do solo para fins urbanos, nas áreas urbanas funcionais;
V – proporcionar a implantação do processo planejado, adotando sistemática de acompanhamento permanente e atualização das disposições desta Lei Complementar;
VI – melhorar a qualidade ambiental;
VII – adequar as densidades do assentamento urbano à disponibilidade da infra-estrutura e equipamentos públicos;
VIII – adequar os usos em conformidade com o sistema viário.

Art. 2.º - Na aplicação desta Lei Complementar serão observadas as seguintes diretrizes:

I – definir o uso do solo urbano, indicando os locais mais apropriados a cada atividade, evitando conflitos de atividades incompatíveis;
II – implementar instrumentos urbanísticos de incentivo à promoção de programas de desenvolvimento econômico e habitacional, à revitalização urbana e à conservação do patrimônio natural;
III – controlar as densidades a serem atingidas na ocupação do solo urbano, com a finalidade de otimizar a utilização de serviços básicos e permitir o adequado assentamento populacional;
IV – orientar o planejamento desenvolvido por órgãos públicos ou privados e organizações populares dos sistemas habitacionais e de planejamento urbano;

V – implementar o planejamento do sistema de áreas verdes, preservando as atuais e promovendo aumento do índice de áreas verdes por habitante;

VI – ordenar a estrutura viária, hierarquizando-a de forma a otimizar os sistemas de circulação, transporte e estacionamento.

Art. 3.º - O uso e a ocupação do solo passam a ser disciplinados por normas referentes a:

I – zona em que o imóvel se situa;

II – categoria de uso do imóvel;

III – índices urbanísticos que definem a ocupação e o aproveitamento do lote;

IV – categoria de logradouro público que dá acesso ao imóvel.

Parágrafo único – No caso de unificação de lotes pertencentes a mais de uma zona, o uso e a ocupação do solo e os índices urbanísticos do imóvel, definidos de acordo com os Anexos II e III desta Lei Complementar, dependerão da apresentação pelo interessado quando do pedido de aprovação do projeto arquitetônico, da Avaliação de Impacto Ambiental e Urbanístico, que deverá ser apreciada pela Comissão Técnica de Acompanhamento do Plano Diretor para fixação dos referidos índices e o enquadramento. *(NR)* [1]

Art. 4.º - As normas previstas nesta Lei Complementar aplicam-se, no que couber, aos procedimentos de aprovação de edificações e de licenciamento de atividades.

CAPÍTULO II – DAS DEFINIÇÕES

Art. 5.º - Para efeito de aplicação das normas de parcelamento, uso e ocupação do solo, constantes desta Lei Complementar, fica definido o seguinte:

I – gleba é a porção de terra que ainda não foi objeto de arruamento e loteamento de solo;

II – loteamento é a subdivisão da gleba em lotes, destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

III – desmembramento é a subdivisão da gleba em lotes, destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

[1] Parágrafo único alterado pela Lei Complementar n.º 461, de 22.12.2004.

IV – quadra é a área resultante da execução do loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos e logradouros públicos;

V – lote é a área resultante de loteamento, desmembramento ou desdobro, contida em uma quadra, com, pelo menos, uma divisa lindeira à via oficial de circulação, servido de infra-estrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos nesta Lei Complementar;

VI – desdobro é a subdivisão da área de um lote integrante de loteamento ou desmembramento aprovado, para a formação de novo ou novos lotes;

VII – unificação de lotes é a reunião de dois ou mais lotes, tornando-os uno;

VIII – via de circulação é o espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres, assim dividida:

a) via particular é aquela que se constitui em propriedade privada, ainda que aberta ao uso público;

b) via oficial é aquela que se destina ao uso público, como bem municipal de uso comum do povo;

IX – área livre é a superfície do lote não ocupada pela edificação;

X – alinhamento é a linha divisória existente entre o terreno de propriedade particular ou pública e o logradouro público;

XI – eixo de via é a linha que, passando pelo seu centro, é eqüidistante dos alinhamentos;

XII – frente de lote é a divisa lindeira à via pública;

XIII – fundo de lote é a divisa oposta à frente;

XIV – recuo é a distância medida entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote, sendo que o recuo de frente é medido com relação ao alinhamento ou, quando se tratar de lote lindeiro a mais de um logradouro público, a todos os alinhamentos;

XV – taxa de ocupação é a relação entre a área de projeção das áreas cobertas de uma edificação sobre um terreno, denominada área ocupada e a área deste terreno, observadas as exceções previstas no art. 44 desta Lei Complementar; *(NR)* [2]

XVI – coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificada, área total coberta de uma edificação, e a área total da gleba ou lote;

XVII – estacionamento é a área coberta ou descoberta, destinada à guarda de veículos, de uso privado ou coletivo;

XVIII – uso misto é a incidência de mais de uma categoria de uso em um mesmo lote ou edificação;

XIX – pavimento térreo ou primeiro pavimento é aquele cujo piso se situa no máximo a 1,50m (um metro e meio) acima ou abaixo do nível médio do trecho de eixo da via para a qual tem frente;

XX – zoneamento é a divisão de área do Município em diferentes zonas de uso, visando à ordenação do crescimento da cidade e a proteção dos interesses da comunidade;

---

[2] Inciso alterado pela Lei Complementar n.º 355, de 21.12.2001.

XXI – equipamentos urbanos são as instalações de infra-estrutura urbana, tais como: equipamentos de abastecimento de água; esgotamento sanitário; energia elétrica; coleta de águas pluviais; rede telefônica; gás canalizado; coleta, transporte e disposição final de resíduos sólidos e outros de interesse público;

XXII – equipamentos comunitários ou sociais são as instalações públicas destinadas à educação, cultura, saúde, recreação, lazer e similares;

XXIII – infra-estrutura básica dos parcelamentos de solo: via de circulação, escoamento de águas pluviais, iluminação pública, rede de esgoto sanitário e abastecimento de água potável e de energia elétrica pública;

XXIV – infra-estrutura básica dos parcelamentos situados em zonas habitacionais de interesse social: via de circulação, escoamento de águas pluviais, rede para abastecimento de água potável e solução para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar;

XXV – áreas institucionais são as destinadas à instalação de equipamentos comunitários;

XXVI – área construída é a soma das áreas dos pisos utilizáveis de todos os pavimentos de uma edificação;

XXVII – área livre de uso público é a área reservada para atividades culturais, cívicas, esportivas e contemplativas da população, tais como praças, bosques e parques;

XXVIII – edificação em desacordo é aquela que apresenta áreas, recuos, coeficientes de aproveitamento ou taxa de ocupação em discordância com o estabelecido nesta Lei Complementar;

XXIX – planta retificada do loteamento é a planta do loteamento expressando as características da área, após a implantação das obras a cargo do proprietário do imóvel, e incorporando os ajustes que tiverem sido necessários;

XXX – uso em desacordo é aquele em discordância com o estabelecido nesta Lei Complementar.

TÍTULO II – DO USO E OCUPAÇAO DO SOLO

CAPÍTULO I - DA DEFINIÇÃO E DELIMTAÇÃO DAS ZONAS URBANAS, DE EXPANSÃO URBANA E NÃO-URBANIZÁVEIS

Art. 6.º - A área do Município é, por força desta Lei Complementar, dividida por zonas de ocupação, em razão da sua função principal, do uso e destinação que se pretende incentivar.

Parágrafo único – As Políticas de Desenvolvimento Urbano e Ambiental para o Município de São Vicente se exercerão mediante:

a) definição e delimitação de zonas urbanas, urbanizáveis ou de expansão urbana, de zonas não-urbanizáveis e corredores;

b) fixação, para cada tipo de zona, das condições de implantação das diferentes atividades e categorias de uso do solo.

Art. 7.º - Para os efeitos desta Lei Complementar são as seguintes as Zonas e Corredores de Uso e Ocupação:

I – Zonas Urbanas ou Urbanizáveis: são as áreas já ocupadas e de ocupação futura para atender às demandas geradas pelo crescimento populacional e pelo desenvolvimento das atividades econômicas, sociais, culturais, de turismo, lazer e recreação, dividindo-se em:

a) Urbanização Preferencial – UP: são áreas destinadas à ordenação e melhoria das condições de urbanização, através da implantação prioritária de equipamentos urbanos e comunitários, do adensamento de áreas já edificadas, e da indução à ocupação dos terrenos edificáveis, subdividindo-se em:

1) Imediata – UP 1: são áreas urbanizadas, loteadas ou parceladas que apresentam diferentes níveis de infra-estrutura urbana e de equipamentos urbanos e comunitários;

2) Futura ou de Expansão Urbana – UP 2: são áreas não urbanizadas ou com ocupação rarefeita, contíguas ou próximas às áreas já urbanizadas, apresentando condições favoráveis para a expansão da área urbana, principalmente quanto à acessibilidade e proximidade da infra-estrutura existente.

3) Industrial, Comercial e de Serviços – UP 3:

3.1 – UP 3-A – são áreas que apresentam condições favoráveis para a implantação de indústria, comércio e serviços de pequeno e médio portes, principalmente por sua localização estratégica ao longo de corredores em zonas urbanas, subdividindo-se na sub-zona UP 3-A 1, que corresponde ao Centro, onde serão permitidos recuos diferenciados.

3.2 – UP 3-B – são áreas que apresentam condições favoráveis para a implantação de comércio, serviços e indústrias de pequeno e médio portes, principalmente por sua localização estratégica ao longo de ferrovias, rodovias e suas marginais, ou ainda faixas onde já existam instaladas empresas de médio e grande portes, sendo que toda e qualquer implantação de indústria deverá ser precedida de avaliação de impacto ambiental e licenciamento pelo competente órgão ou entidade estadual ou federal. *(NR)*[3]

[3] Subitem alterado pela Lei Complementar n.º 298, de 24.10.2000.

4) Desenvolvimento Turístico – UP 4: são áreas lindeiras a praias, rios e recursos naturais e paisagísticos que apresentam grande potencial para o turismo tradicional ou ecoturismo, integrados inclusive pelos lotes com uma das faces para os logradouros pertencentes a essa Zona, que se subdivide na sub-zona UP 4-A, no bairro Itararé, cujo uso e ocupação do solo estão previstos no Título IV desta Lei Complementar.

b) Urbanização Restrita – UR: são áreas que devem ter seu processo de urbanização desestimulado, contido ou proibido temporariamente, em função de alterações significativas nos seus elementos naturais, e aquelas de vulnerabilidade a intempéries, calamidades e outras condições adversas ou, ainda, em função da necessidade de preservação do patrimônio histórico, artístico, arqueológico e/ou paisagístico;

c) Zona Habitacional de Interesse Social – ZHIS: são áreas ocupadas irregularmente com habitações de população de baixa renda, em condições precárias e/ou insalubres, ou que serão destinadas para assentamentos de novas habitações, também para a população de baixa renda, que devem ser objeto de legalização da ocupação do solo e regularização específica da urbanização existente, bem como para implantação prioritária de infra-estrutura, equipamentos urbanos e comunitários, visando à melhoria das condições de vida.

d) Integração Regional – IR: são áreas que, em função da ordenação de uso do solo regional, serão necessárias à ação dos Municípios integrantes da Região Metropolitana da Baixada Santista, sendo delimitadas e tendo condições para implantação das atividades e categorias de uso definidas por diretrizes específicas a serem determinadas pela Região Metropolitana referida;

e) Transição Mista – TM: são áreas de transição de uso do solo, apresentando predominantemente ocupação rural em processo de transformação, com a instalação de atividades industriais não poluentes, compatíveis com suas características ambientais.

II – Áreas Não Urbanizáveis: são áreas que apresentam ecossistemas significativos, em diferentes estágios de conservação, e necessárias ao equilíbrio ecológico e ambiental, demandando ações de preservação, conservação ou recuperação do patrimônio ambiental, dividindo-se em:

a) Preservação Permanente para Desenvolvimento Sustentado – PPDS: são áreas preservadas pela legislação federal e estadual, nas quais se mantêm predominantes os ecossistemas primitivos em pleno equilíbrio ambiental, ocorrendo composição diversificada de espécies e organização funcional capazes de manter, de forma sustentada, uma comunidade de organismos balanceada, integrada e adaptada, podendo ocorrer atividades humanas de baixos efeitos impactantes, onde será permitida a ocupação de até 5% da área total, dentro da qual caberá a estrutura viária de transposição, sendo que para todas as atividades compatíveis será exigida a avaliação dos impactos ambientais e controle permanente, subdividindo-se em:

1) Parque Estadual da Serra do Mar;
2) Parque Estadual Xixová-Japuí;
3) Parque Municipal do Voturuá;
4) Cursos d'água, áreas de mangues e restingas.

b) Conservação Ambiental – CA: são áreas que apresentam alterações nos ecossistemas originais, possuem ocupação rural e potencialidade para o cultivo de espécies nativas, ou que demandam proteção específica devido à sua localização, classificando-se em:

1) Rural – CA 1: são áreas que apresentam alterações na organização funcional dos ecossistemas primitivos, mas são capacitadas para manter em equilíbrio uma comunidade de organismos em graus variados e diversificados, mesmo com a ocorrência de atividades humanas intermitentes ou de baixo impacto ambiental, apresentando, ainda, potencialidade para o cultivo de espécies nativas, aqüicultura, piscicultura ou atividades correlatas, e atividades de recreação.

2) Proteção Ambiental – CA 2: são áreas que apresentam os ecossistemas parcialmente modificados, com dificuldades de regeneração natural pela exploração, supressão ou substituição de algum de seus componentes, em razão de ações antrópicas, localizando-se em extensões territoriais contíguas a cursos d'água ou áreas significativas de mangue ou restinga, servindo como anteparo entre os assentamentos humanos e as encostas de morros.

c) Recuperação Ambiental – RA: são áreas que apresentam os ecossistemas primitivos profundamente modificados pela supressão de componentes, descaracterização de substratos terrestres e marinhos, alteração da drenagem ou da hidrodinâmica e pela ocorrência de assentamentos em locais inadequados, necessitando de intervenções diferenciadas para sua regeneração parcial; são áreas contaminadas por resíduos tóxicos, degradadas por mineração e áreas de mangues alteradas por assentamentos urbanos, cujas condições de implantação das atividades e categorias de uso serão definidas após avaliação do estágio de recuperação de cada área, levando-se em consideração o grau de degradação e o uso pretendido.

III – Corredores Industriais, Comerciais e de Serviços: são áreas que abrangem vias públicas e os lotes com uma das faces para essas vias e apresentam condições favoráveis para a implantação de indústria, comércio e serviços de pequeno e médio portes, principalmente por sua localização estratégica ao longo das zonas urbanas, compreendendo os seguintes logradouros:

1. Avenida Presidente Wilson
2. Avenida Marechal Deodoro
3. Avenida Prefeito José Monteiro
4. Avenida Monteiro Lobato
5. Revogado. [4]

[4] Item revogado pela Lei Complementar n.º 553, de 12.12.2008.

6. Rua Juiz de Fora
7. Avenida Dona Anita Costa, no trecho compreendido entre a Avenida Antônio Emmerich e a Avenida Monteiro Lobato *(NR)* [5]
8. Rua Vereador Diego Pires de Campos, no trecho compreendido entre a Avenida Antônio Emmerich e a Rua Farmacêutico José Inácio da Glória *(NR)* [6]
9. Avenida Motta Lima
10. Avenida Capitão Luiz Hourneaux de Moura
11. Rua Penedo
12. Avenida Augusto Severo
13. Avenida Manoel de Abreu
14. Avenida Doutor Alcides de Araújo
15. Rua XV de Novembro
16. Rua Tenente Durval do Amaral
17. Avenida Vereador Lourival Moreira do Amaral
18. Rua Guarany
19. Rua Galeão Coutinho
20. Avenida Senador Salgado Filho
21. Avenida Engenheiro Luiz La Scala Júnior
22. Rua Érico Veríssimo
23. Avenida Marechal Humberto de Alencar Castelo Branco
24. Avenida Dom Pedro II
25. Avenida Marcolino Xavier de Carvalho
26. Rua Paulo Hourneaux de Moura
27. Rua Frei Gaspar
28. Rua Marechal Cândido Mariano da Silva Rondon
29. Avenida Nações Unidas
30. Rua Cidade de Santos
31. Rua Marechal Mascarenhas de Moraes
32. Rua Odair Muller de Azevedo Marques *(NR)* [7]
33. Avenida Capitão Luiz Antônio Pimenta
34. Avenida Capitão-Mor Aguiar
35. Avenida Martins Fontes
36. Via Vereadora Angelina Pretti da Silva
37. Rua Jequié
38. Avenida Quarentenário
39. Avenida Marginal 1
40. Vias Marginais à Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, nos trechos indicados no Anexo I
41. Avenida Esmeraldo Soares Tarquínio de Campos Filho
42. Rua Celso Santos
43. Avenida Deputado Ulisses Guimarães
44. Avenida Central do Parque Continental
45. Rua Doutor José Singer

---

[5] Item alterado pela Lei Complementar n.º 533, de 19.12.2007.
[6] Item alterado pela Lei Complementar n.º 538, de 18.4.2008.
[7] Item alterado pela Lei Complementar n.º 493, de 29.12.2005.

46. Rua Maria Rita Souza Brito Lopes Pontes (Irmã Dulce)
47. Praça dos Ecologistas
48. Contorno do Centro Social Urbano do Humaitá
49. Rua 1 – Parque Continental
50. Rua 23 – Parque Continental
51. Rua Caetano Cardamone
52. Rua Papa João XXIII
53. Rua Onze de Junho
54. Avenida Antônio Emmerich *(AC)* [8]
55. Avenida Nove de Julho *(AC)* [8]
56. Avenida Divisória *(AC)* [8]
57. Avenida Vereador Walter Melarato *(AC)* [8]
58. Avenida Paschoal Gzebien *(AC)* [8]
59. Rua Roberto Koch *(AC)* [8]
60. Rua Coronel Antônio Pietscher *(AC)* [8]
61. Rua Caminho dos Barreiros *(AC)* [8]
62. Rua Cândido Paulo Lie *(AC)* [8]
63. Rua Dr. Polydoro de Oliveira Bittencourt *(AC)* [8]
64. Praça Vinte e Dois de Janeiro *(AC)* [8]
65. Rua Lima Machado *(AC)* [9]
66. Rua Carijós *(AC)* [9]
67. Rua Dr. Wenceslau Brás *(AC)* [9]
68. Avenida Prestes Maia *(AC)* [9]
69. Avenida Quintino Bocaiúva *(AC)* [9]
70. Revogado. [10]
71. Rua 52 – Conjunto Residencial Humaitá *(AC)* [11]
72. Rua Capitão Antão de Moura, trecho compreendido entre a Rua Tiradentes e a Rua Lima Machado. *(AC)* [12]
73. Rua Francisco Soares Serpa, trecho compreendido entre a Rua Tiradentes e o Largo da Saudade. *(AC)* [12]
74. Rua Tiradentes, trecho compreendido entre a Rua Capitão Antão de Moura e a Rua Francisco Soares Serpa. *(AC)* [12]
75. Rua 13 de Maio, trecho compreendido entre a Avenida Capitão-Mor Aguiar e a Rua Capitão Antão de Moura. *(AC)* [12]
76. Av. Tupiniquins *(NR)* [13]
77. Avenida João Francisco Bensdorp, trecho entre a Avenida Pref. Prestes Maia e a Rua Dr. Roberto Andraus. *(AC)* [14]

---

[8] Itens acrescidos pela Lei Complementar n.º 298, de 24.10.2000.
[9] Itens acrescidos pela Lei Complementar n.º 355, de 21.12.2001.
[10] Item revogado pela Lei Complementar n.º 435, de 19.5.2004.
[11] Item acrescido pela Lei Complementar n.º 355, de 21.12.2001.
[12] Itens acrescidos pela Lei Complementar n.º 393, de 20.12.2002.
[13] Item alterado pela Lei Complementar n.º 493, de 29.12.2005.
[14] Item acrescido pela Lei Complementar n.º 393, de 20.12.2002.

78. Avenida Dr. Eduardo Dias Coelho, trecho entre a Praça Símbolo 2269 e a Rua Prof.ª Carolina Ribeiro de Barros. *(AC)* [15]
79. Rua Prof. Antônio Pedro de Jesus, trecho entre a Praça Símbolo 2269 e a Av. Pref. Prestes Maia. *(AC)* [15]
80. Rua Dr. Newton Classen de Moura. *(AC)* [15]
81. Rua Luiz Gonzaga Lopes. *(AC)* [15]
82. Avenida Sargento Artur dos Santos. *(AC)* [15]
83. Rua Simão Jah Jah. *(AC)* [15]
84. Rua Prof. José Gonçalves Paim, no trecho compreendido entre a Rua Oiti e a Rua Jacob Emmerich *(AC)* [16]
85. Rua Dr. Armando de Salles Oliveira *(AC)* [17]
86. Rua Monte Castelo *(AC)* [17]
87. Rua Fernando Ferrari *(AC)* [17]
88. Rua José do Patrocínio *(AC)* [17]
89. Rua Theotônio Gonçalves Corvello *(AC)* [17]
90. Rua Mário Fernandes *(AC)* [17]
91. Rua João Ramalho *(AC)* [17]
92. Rua Catalão (no trecho compreendido entre a Praça dos Expedicionários e a Av. Monteiro Lobato) *(AC)* [17]
93. Praça Dr. Oswaldo Marques *(AC)* [18]
94. Rua Aviador Edu Chaves *(AC)* [18]
95. Rua Tupy *(AC)* [18]
96. Rua Walt Disney, no trecho entre a Rua Frei Gaspar e Av. Manoel de Abreu *(AC)* [18]
97. Rua do Colégio, no trecho entre a Avenida Capitão-Mor Aguiar e a Rua Antão de Moura *(AC)* [18]
98. Rua Dr. Fernando Costa, no trecho entre a Praça Nossa Senhora das Graças e a Avenida Antônio Emmerich. *(AC)* [18]
99. Rua Vereador José Vicente de Barros, no trecho compreendido entre as Ruas Cidade de Cubatão e Odair Muller de Azevedo Marques; *(AC)* [19]
100. Rua Costa Rego, no trecho compreendido entre a Avenida Antônio Emmerich e a Rua Farmacêutico José Ignácio da Glória; *(NR)* [20]
101. Rua Cuiabá; *(AC)* [21]
102. Rua Equador, e *(AC)* [21]
103. Rua Frei Damião. *(AC)* [21]
104. Rua Carmem Miranda *(AC)* [22]
105. Rua Prof.ª Eulina Trindade *(AC)* [22]
106. Rua Dr. Júlio Prestes *(AC)* [22]

---

[15] Itens acrescido pela Lei Complementar n.º 393, de 20.12.2002.
[16] Item acrescido pela Lei Complementar n.º 425, de 17.12.2003.
[17] Itens acrescidos pela Lei Complementar n.º 454, de 7.12.2004.
[18] Itens acrescidos pela Lei Complementar n.º 461, de 22.12.2004.
[19] Itens acrescidos pela Lei Complementar n.º 493, de 29.12.2005.
[20] Item alterado pela Lei Complementar n.º 538, de 18.4.2008.
[21] Itens acrescidos pela Lei Complementar n.º 493, de 29.12.2005.
[22] Itens acrescidos pela Lei Complementar n.º 513, de 22.12.2006.

107. Rua Alferes Germano da Costa, no trecho compreendido entre a Rua Antero de Moura e a Rua Alice Machado de Azevedo *(AC)* [23]
108. Rua Prof.ª Lovely Plauchut *(AC)* [23]
109. Rua Sílvio Pereira Mendes, no trecho compreendido entre a Rua Duque de Caxias e a Rua Vereador Diego Pires de Campos *(AC)* [23]
110. Rua Alfio Benassi *(AC)* [23]
111. Rua José Ubirajara Barroso de Oliveira *(AC)* [23]
112. Rua Rio Reno, no trecho compreendido entre a Rua Mal. Mascarenhas de Moraes e a Rua Vereador José Vicente de Barros *(AC)* [23]
113. Avenida Dr. Eduardo Dias Coelho, no trecho compreendido entre a Rua Paulo Hourneaux de Moura e Avenida Prestes Maia *(AC)* [23]
114. Rua Jacob Emmerich; *(NR)* [24]
115. Avenida Eng.º Saturnino de Brito, no trecho compreendido entre os números 24 a 527 *(AC)* [25]
116. Rua Goytacazes *(AC)* [25]
117. Rua Machado de Assis *(AC)* [25]
118. Dique das Caxetas; *(AC)* [26]
119. Rua Gabriel Passos; *(AC)* [26]
120. Rua São Paulo; *(AC)* [26]
121. Rua Padre Donizetti Tavares de Lima; *(AC)* [26]
122. Rua Mem de Sá; *(AC)* [26]
123. Rua Morvan Dias de Figueiredo. *(AC)* [26]
124. Rua Antonieta Rudge Del Picchia; *(AC)* [27]
125. Rua Bugre; *(AC)* [27]
126. Rua Visconde do Rio Branco; *(AC)* [27]
127. Avenida Ver. José Rosindo dos Santos Filho; *(AC)* [27]
128. Avenida Mal. Juarez Távora; *(AC)* [27]
129. Avenida 2, até o contorno com a Rua 17, no Parque Continental; *(AC)* [27]
130. Avenida A, no Parque Continental; *(AC)* [27]
131. Avenida B, no Parque Continental; *(AC)* [27]
132. Avenida C, no Parque Continental; *(AC)* [27]
133. Rua 5, no Parque Continental; *(AC)* [27]
134. Rua Cidade de Cubatão; *(AC)* [27]
135. Rua Coripheu de Azevedo Marques *(AC)* [27]
136. Rua Dona Ofélia Chaves Meirelles; *(AC)* [28]
137. Rua Fernando José Augusto Bittencourt. *(AC)* [28]
138. Rua Gonçalo Monteiro, no trecho localizado entre a Rua Freitas Guimarães e a Avenida Presidente Wilson; *(AC)* [28]
139. Rua São Jorge; *(AC)* [28]

---

[23] Itens acrescidos pela Lei Complementar n.º 513, de 22.12.2006.
[24] Item alterado pela Lei Complementar n.º 533, de 19.12.2007.
[25] Itens acrescidos pela Lei Complementar n.º 513, de 22.12.2006.
[26] Itens acrescidos pela Lei Complementar n.º 523, de 18.7.2007.
[27] Itens acrescidos pela Lei Complementar n.º 533, de 19.12.2007.
[28] Itens acrescidos pela Lei Complementar n.º 553, de 12.12.2008.

140. Rua Edgard Cavalheiro; *(AC)* [29]
141. Rua Amador Bueno da Ribeira, no trecho compreendido entre a Avenida Quintino Bocaiúva e a Praça Heróis de 32 *(AC)* [29]
142. Rua Gilberto Esteves Martins. *(AC)* [29]
143. Rua Coronel Silva Telles. *(AC)* [30]
144. Rua Hatchik Armênio Caichjian. *(AC)* [30]
145. Rua Aviador Ribeiro Júnior, no trecho compreendido entre a Rua General Marcondes Salgado e a Avenida Motta Lima. *(AC)* [30]
146. Avenida Pérsio de Queiroz Filho; *(AC)* [31] ([A])
147. Rua do Estudante, no Parque Bitaru; *(AC)* [31]
148. Rua Jadel França, na Cidade Náutica; *(AC)* [31]
149. Rua Dr. Donald Alexandre Kealman, no trecho compreendido entre as Ruas José Fernandes e Manuel Lopes Figueiredo, no Jardim Rio Branco; *(AC)* [31]
150. Rua Dr. Antônio Ferreira Gandra, no Jardim Três Estrelas; *(AC)* [31]
151. Rua João Maria Horta, no Catiapoã; *(AC)* [31]
152. Rua Sete, na Vila Nova São Vicente; *(AC)* [31]
153. Rua Eduardo Cação, no Jardim Rio Branco; *(AC)* [31]
154. Rua Dezoito, no Jardim Rio Branco; *(AC)* [31]
155. Rua Santo Antônio, no Jardim Guaçu; *(AC)* [31]
156. Rua Manuel Nieves Gonzalez; *(AC)* [31]
157. Rua General Canrobert Pereira da Costa, no Catiapoã; *(AC)* [31]
158. Avenida Sambaiatuba. *(AC)* [31]

§ 1.º - Os corredores comerciais, industriais e de serviços, definidos no inciso III deste artigo, assim como as praças por eles cortadas ou tangenciadas terão os mesmos usos, recuos mínimos, taxas de ocupação, coeficiente de aproveitamento do terreno e número de pavimentos para edificações indicados para a Zona UP3-A. *(NR)*[32]

§ 2.º - Fica o Poder Executivo autorizado a considerar Zonas Habitacionais de Interesse Social as áreas públicas ou privadas, não constantes do Anexo I, que seguirão os padrões de uso e ocupação do solo dessa Zona, sendo as públicas transferidas da classe dos bens de uso comum do povo para a dos bens patrimoniais do Município.

§ 3.º - O disposto no § 1.º deste inciso não se aplica aos imóveis situados, parcial ou totalmente, em áreas de desenvolvimento ambiental, que deverão obedecer aos usos e índices urbanísticos estabelecidos para as respectivas zonas. *(AC)* [33]

---

[29] Itens acrescidos pela Lei Complementar n.º 553, de 12.12.2008.
[30] Itens acrescidos pela Lei Complementar n.º 554, de 12.12.2008.
[31] Itens acrescidos pela Lei Complementar n.º 668, de 26.10.2011.
([A]) A Lei Complementar n.º 668, de 26.10.2011 proíbe a instalação de pátio de contêineres e estacionamento de ônibus e caminhões na Avenida Pérsio de Queiroz Filho.
[32] Parágrafo alterado pela Lei Complementar n.º 298, de 24.10.2000.
[33] Parágrafo acrescido pela Lei Complementar n.º 461, de 22.12.2004.

§ 4.º - Caso o interessado deseje o enquadramento na Zona UP3A, deverá apresentar, juntamente com o pedido de Certidão de Uso e Ocupação do Solo, Avaliação dos Impactos Ambientais e Urbanísticos, a ser analisada pela Comissão Técnica de Acompanhamento do Plano Diretor e ratificada, quando da aprovação do projeto, pelos órgãos responsáveis pelos licenciamentos ambientais competentes. *(AC)* [34]

§ 5.º - Não é considerada de Desenvolvimento Turístico – UP4 a área com inscrição cadastral n.º 34-09999-0000-34001-000 junto à Prefeitura Municipal. *(AC)* [35]

Art. 8.º - As áreas e corredores de que trata o artigo anterior estão delimitados no mapa em escala: 1:15.000, que constitui o Anexo I da presente Lei Complementar.

Art. 9.º - Além da divisão estabelecida pelas zonas e corredores de uso, o Município de São Vicente tem sua área total dividida em 30 (trinta) bairros, a saber: Centro, Gonzaguinha, Boa Vista, Itararé, Vila Valença, Vila Voturuá, Vila São Jorge, Jardim Guaçu, Vila Mello, Catiapoã, Vila Jóquei Clube, Parque São Vicente, Vila Nossa Senhora de Fátima, Cidade Náutica, Beira Mar, Esplanada dos Barreiros, Vila Margarida, Parque Bitaru, Japuí, Humaitá, Parque Continental, Quarentenário, Jardim Rio Branco, Parque das Bandeiras, Nova São Vicente, Vila Emma, Vila Samaritá, Vila Ponte Nova, Jardim Independência, Vila Nova Mariana, conforme constam descritos na Lei Complementar n.º 216, de 19 de novembro de 1998, alterada pelas Leis Complementares n.ºs 234, de 3 de maio de 1999; 376, de 23 de agosto de 2002, e 408, de 2 de julho de 2003. *(NR)* [36]

CAPÍTULO II – DA DEFINIÇÃO DAS ATIVIDADES E CATEGORIAS DE USO DO SOLO

Art. 10 - Para efeito de controle e fixação das condições de implantação das diversas atividades econômicas, culturais e sociais no território do Município, ficam estabelecidas as seguintes formas de utilização do solo:

I – Residencial, classificada em:

a) R1 – Residencial Unifamiliar: são edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote;

b) R2 – Residencial Multifamiliar: são edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote, compreendendo a:

---

[34] Parágrafo acrescido pela Lei Complementar n.º 461, de 22.12.2004.
[35] Parágrafo acrescido pela Lei Complementar n.º 668, de 26.10.2011.
[36] Artigo alterado pela Lei Complementar n.º 425, de 17.12.2003.

1) R2-01 – unidades residenciais agrupadas horizontal ou verticalmente, até dois pavimentos, sobrepostas, geminadas ou em série, correspondendo a mais de uma habitação por lote, contemplando área para estacionamento de veículos. *(NR)* [37]

2) R2 - 02 – unidades residenciais agrupadas verticalmente, correspondendo a edifícios de apartamentos de até 04 (quatro) pavimentos, sendo o térreo mais 03 (três) ou pilotis mais 03 (três), contemplando área para estacionamento de veículos;

3) R2 - 03 – unidades residenciais agrupadas verticalmente, correspondendo a edifícios de apartamentos de mais de 04 (quatro) pavimentos, até o limite do gabarito permitido.

c) R3 – Conjunto Residencial: são conjuntos de edificações, destinadas à habitação permanente, isoladas ou agrupadas horizontal ou verticalmente, ocupando um ou mais lotes ou glebas, dispondo obrigatoriamente de espaços e instalações de utilização de uso comum, caracterizados como bens de condomínio do conjunto, subdividindo-se em:

1) R3-01 – Conjunto Habitacional
2) R3-02 – Condomínio Fechado
3) Revogado. [38]

II – Comércio e Serviços, classificada em:

a) CS1 – Comércio e Serviços Geradores de Ruídos: são estabelecimentos destinados à venda direta de produtos e prestação de serviços, que implicam na fixação de padrões específicos referentes aos níveis de ruídos;

b) CS2 – Comércio e Serviços Geradores de Tráfego Pesado: são estabelecimentos destinados à venda direta de produtos e prestação de serviços, que implicam na fixação de padrões específicos referentes à movimentação de tráfego pesado compreendendo:

1) CS2-01 – agências ou garagens de companhias transportadoras, de mudanças, de comércio e aluguel de veículos pesados ou máquinas de grande porte e outras que operam com frotas de caminhões ou ônibus;

2) CS2-02 – postos de abastecimento de veículos com bombas a diesel;

3) CS2-03 – entrepostos, depósitos, armazéns de estocagem de mercadorias, silos, materiais de construção, sucata e ferro-velho;

---

[37] Item alterado pela Lei Complementar n.º 355, de 21.12.2001.
[38] Item revogado pela Lei Complementar n.º 355, de 21.12.2001.

4) CS2-04 – serviços e atividades portuárias e retro-portuárias, notadamente pátios de contêineres, terminais alfandegários, terminais de transferência de carga, terminal rodoviário;

5) CS2-05 – concreteiras;

6) CS2-06 – armazéns de estocagem; distribuição e canalização de gás liquefeito de petróleo, outros gases e produtos químicos, compreendendo o envazamento e o transvazamento. *(NR)* [39]

c) CS3 – Comércio e Serviços Geradores de Tráfego Intenso: são estabelecimentos destinados à venda direta de produtos e prestação de serviços, que implicam na fixação de padrões específicos referentes à movimentação de tráfego intenso, compreendendo:

1) CS3-01 – estabelecimentos atacadistas, com área de terreno acima de 5.000m² (cinco mil metros quadrados); *(NR)* [40]

2) CS3-02 – estabelecimentos varejistas de grande porte, notadamente hipermercados, supermercados, centros de abastecimento, lojas de materiais para construção;

3) CS3-03 – bancos e instituições financeiras;

4) CS3-04 – s*hopping centers* e galerias de lojas de departamentos;

d) CS4 – Comércio e Serviços Automotivos: são estabelecimentos destinados à prestação de serviços de guarda, abastecimento, limpeza, manutenção ou reparo, com ou sem comercialização de produtos, compreendendo:

1) CS4-01 – estacionamentos ou edifícios-garagem;

2) CS4-02 – postos de abastecimento, lavagem ou serviços, sem abastecimento a diesel;

3) CS4-03 – concessionárias de veículos, venda de acessórios com serviço de instalação, oficinas mecânicas.

e) CS5 – Comércio e Serviços ligados à Atividade Pesqueira: são atividades e espaços destinados à atividade pesqueira, tais como portos e atracadouros pesqueiros, cooperativas pesqueiras, e comércios atacadistas de pescados;

---

[39] Item alterado pela Lei Complementar n.º 513, de 22.12.2006.
[40] Item alterado pela Lei Complementar n.º 355, de 21.12.2001.

f) CS6 – Comércio e Serviços Diversificados: são estabelecimentos destinados à venda direta de produtos e prestação de serviços à população, compatíveis com o uso residencial ou de atendimento direto a essas áreas, não incluídos nas categorias CS1, CS2, CS3, CS4 e CS5, compreendendo:

1) CS6-01 – padarias, farmácias, empórios, mercearias, açougues, peixarias, avícolas, laticínios, quitandas, bazares, bares, papelarias, casas lotéricas, lanchonetes, docerias, sapateiros, alfaiates, eletricistas, cabeleireiros, encanadores, oficinas de pequenos reparos e manutenção, lavanderia para prestação de serviços pessoais e/ou domiciliares. *(NR)*[41]

2) CS6-02 – escritórios administrativos ou técnicos, escritórios de profissionais autônomos, liberais ou qualificados;

3) CS6-03 – torres e equipamentos de telecomunicações. *(AC)*[42]

g) CS7 – Comércio e Serviço de Hospedagem: são estabelecimentos e instalações destinados à prestação de serviços de hospedagem ou moradia de caráter transitório, compreendendo:

1) CSH1 – hotéis e hotéis-residência tipo *flat;*

2) CSH2 – motéis;

3) CSH3 – pensões, hospedarias, pousadas e albergues.

III – Industrial -I, classificada em:

a) I1 – Indústrias de Grande Risco Ambiental ou Perigosas: são estabelecimentos industriais compreendendo indústrias e pólos petroquímicos e cloro-químicos, usinas nucleares e outros, com elevado grau de periculosidade ou com riscos de grandes impactos ambientais.

b) I2 – Indústrias de Alto Risco Ambiental: são estabelecimentos não incluídos na categoria constante da alínea anterior, que possuam pelo menos uma das seguintes características:

1) I2-01 – grau médio de periculosidade, provocando efeitos não minimizáveis, mesmo após a aplicação de métodos de controle e tratamento de efluentes;

2) I2-02 – nocividade de grau elevado, pela vibração e ruídos fora dos limites da indústria;

---

[41] Item alterado pela Lei Complementar n.º 461, de 22.12.2004.
[42] Item acrescido pela Lei Complementar n.º 298, de 24.10.2000.

3) I2-03 – elevado grau de incomodidade, em razão do grande porte, que resulta em intensa movimentação de pessoal e tráfego;

4) I2-04 – alto potencial de poluição da atmosfera, por queima de combustíveis;

5) I2-05 – produção ou estocagem de grande quantidade de resíduos sólidos perigosos;

6) I2-06 – perigo de emissão acidental de poluentes capazes de provocar danos ambientais significativos ou de afetar a saúde pública.

c) I3 – Indústria de Moderado Risco Ambiental: são estabelecimentos não incluídos nas categorias, constantes dos itens da alínea anterior, que possuam pelo menos uma das seguintes características:

1) I3-01 – baixo grau de periculosidade, produzindo efeitos minimizáveis pela aplicação de métodos de controle e tratamento de efluentes;

2) I3-02 – médio grau de nocividade, pela vibração de ruídos fora dos limites da indústria;

3) I3-03 – grau médio de nocividade, em razão da exalação de odores e material particulado e/ou efluentes;

4) I3-04 – médio grau de incomodidade em razão do grande porte, que resulta de intensa movimentação de pessoal e tráfego;

5) I3-05 – potencial moderado de poluição da atmosfera por odores e queima de combustíveis;

6) I3-06 – produção ou estocagem de resíduos sólidos perigosos.

d) I4 – Indústria de Leve Risco Ambiental: são estabelecimentos não incluídos nas categorias constantes das alíneas anteriores, que possuam pelo menos uma das seguintes características:

1) I4-01 – ausência de periculosidade;

2) I4-02 – baixo grau de nocividade, em razão dos efluentes hídricos e atmosféricos;

3) I4-03 – baixo grau de incomodidade, apresentando movimentação tolerável de pessoal e tráfego, bem como níveis toleráveis de efluentes e ruídos;

4) I4-04 – baixo potencial de poluição da atmosfera;

5) I4-05 – efluentes líquidos industriais compatíveis com o lançamento em rede coletiva coletora de esgoto, com ou sem tratamento;

6) I4-06 – pequena produção de resíduos sólidos.

e) I5 – Indústrias de Risco Ambiental Virtualmente Inexistente: são estabelecimentos não incluídos nas categorias constantes das alíneas anteriores, que possuam pelo menos uma das seguintes características:

1) I5-01 – ausência de periculosidade;

2) I5-02 – ausência de nocividade;

3) I5-03 – baixo grau de incomodidade, com efeitos inócuos, independentemente do porte, compatíveis com outros usos urbanos;

4) I5-04 – apresentam ausência ou quantidade desprezível de poluentes do ar, da água e/ou do solo.

f – I6 – Indústrias de Risco Ambiental Inexistente: são estabelecimentos não incluídos nas categorias constantes nas alíneas anteriores, que possuam ao mesmo tempo todas as características previstas nos itens 1, 2, 3 e 4 da alínea "e" deste inciso. *(AC)*[43]

IV – Assistencial e Institucional, classificada em:

a) AI1 – Saúde: são estabelecimentos ou instituições públicas ou privadas destinadas à assistência à saúde em geral, com ou sem internação, compreendendo clínicas médicas, odontológicas, radiológicas ou de recuperação física ou mental, ambulatórios, prontos-socorros, postos de saúde ou de puericultura, hospitais, casas de saúde, bancos de sangue, laboratórios de análises;

b) AI2 – Educação: são estabelecimentos, espaços ou instituições públicas ou privadas destinadas a serviços de educação e ensino em geral, compreendendo creches, pré-escolas, ensino fundamental e médio, cursos técnico profissionalizantes, ensino superior e cursos diversificados;

c) AI3 – Administração e Repartições Públicas: são estabelecimentos, espaços e instituições ligadas aos poderes constituídos nas esferas municipal, estadual e/ou federal, tais como: Prefeitura, Câmara, Fórum, Secretarias, Administrações Regionais, Autarquias, Empresas e Fundações, Consulados, Delegacias e Postos Policiais;

---

[43] Alínea acrescida pela Lei Complementar n.º 298, de 24.10.2000.

d) AI4 - Assistencial, Filantrópico e Representativos de Classes: são estabelecimentos, espaços e instituições públicas ou privadas ligadas à assistência social ou filantropia, tais como: fundações beneficentes, entidades representativas da sociedade civil, orfanatos, asilos albergues e abrigos com fins sociais.

V – Lazer e Recreação, classificadas em:

a) LR1 – Urbanos: são estabelecimentos, espaços e instalações destinados a atividades recreativas e de lazer, geradores de ruídos ou tráfego de veículos, compreendendo: casas noturnas, boates, casas de espetáculos, danceterias, boliches, bares com música ao vivo, salões de festas, casas de jogos e diversões noturnas;

b) LR2 – Esportivos: são estabelecimentos, espaços e instalações destinados a atividades esportivas ou à prática de exercícios físicos, compreendendo: estádios ou campos de futebol, quadras esportivas, ginásios de esportes, academias de ginástica, natação ou dança, clubes esportivos, recreativos ou náuticos, marinas e centros para competições;

c) LR3 – Culturais e Religiosos: são estabelecimentos, espaços e instalações destinados a atividades culturais, compreendendo: teatros, cinemas, galerias de arte, museus, centros culturais, pinacotecas, igrejas, templos religiosos, recintos para exposições sem animais;

d) LR4 - Campestres: são estabelecimentos, espaços ou instalações destinados a atividades de recreação compatíveis com a conservação ambiental, compreendendo pequenas fazendas, sítios, chácaras, ranchos, clubes de campo ou outras atividades, desde que compatíveis;

e) LR5 - Eco-Turismo: são atividades, espaços e equipamentos destinados ao turismo ecológico monitorado, tais como: trilhas para excursão sinalizada, abrigos rústicos, pequenos quiosques, pequenos ancoradouros e *campings* ecológicos.

VI – Primária, classificada em:

a) P1 – Agrícola: são atividades agrícolas de baixo impacto ambiental, tais como culturas de subsistência, pomares e cultivo de espécies nativas;

b) P2 – Criação de Animais: são atividades de baixo impacto ambiental, relacionadas à criação de animais, compreendendo:

1) P2-01 – pastoril, notadamente sítios, chácaras, ranchos de criação, haras, granjas;

2) P2-02 – aqüicultura, piscicultura, notadamente tanques e instalações para criação de peixes e plantas aquáticas;

c) P3 – Extrativa: são atividades de impacto ambiental, relacionadas à extração de minérios e vegetais não cultivados.

VII – Usos e Atividades Especiais, classificadas em:

a) E1 – Usos e Atividades sujeitos a Controle Específico: são espaços, estabelecimentos e instalações sujeitos a controles específicos, tais como:

1) E1-01 – velórios, cemitérios, necrópoles e crematórios;

2) E1-02 – rodoviárias, terminais de embarque e desembarque de passageiros;

3) E1-03 – presídios e cadeias públicas;

4) E1-04 – aterros sanitários, usinas de compostagem e tratamento de lixo e incineradores;

5) E1-05 – aeroportos, campos de pouso de aeronaves e aeroparques.

6) *sex-shoppings, drive-in* e afins; *(AC)* [44]

7) canil, serviço de adestramento e serviço de locação de cães de guarda. *(AC)* [44]

8) E1-08 – estocagem ou comércio de fogos de artifício e afins. *(AC)* [45]

9) E1-09: lavanderia industrial sem prestação de serviços para as atividades ligadas à área da saúde, hospitalar e congêneres; *(AC)* [46]

10) E1-10: lavanderia industrial para prestação de serviço exclusivo para as atividades ligadas à área da saúde, hospitalar e congêneres. *(AC)* [46]

b) E2 – Usos e Atividades de Caráter Temporário: são espaços, estabelecimentos e instalações destinados a abrigar determinadas atividades, seja por períodos restritos de tempo, seja em edificações de caráter transitório, compreendendo: circos, parques de diversões, áreas de exposições, culturais ou lazer e congêneres.

---

[44] Itens acrescidos pela Lei Complementar n.º 355, de 21.12.2001.
[45] Item acrescido pela Lei Complementar n.º 393, de 20.12.2002.
[46] Itens acrescidos pela Lei Complementar n.º 461, de 22.12.2004.

c) E3 – Usos e Atividades ligados à Biodiversidade: são espaços, estabelecimentos e instalações destinados à realização de atividades vinculadas à pesquisa científica e ao desenvolvimento tecnológico da Biodiversidade.

CAPÍTULO III – DA DEFINIÇÃO DAS CONDIÇÕES DE IMPLANTAÇÃO DAS ATIVIDADES E CATEGORIAS DE USO DO SOLO

Art. 11 – As condições de implantação das atividades e categorias de uso, mencionadas no Capítulo Segundo, para as áreas do Município, definidas no Capítulo Primeiro, estão expressas no Anexo II desta Lei Complementar e observam à seguinte classificação:

I - Permitida;

II - Permitida após avaliação dos impactos ambientais, resultantes da necessidade da avaliação dos impactos ambientais da atividade sobre o meio físico natural e do ecossistema predominante.

§ 1.º - Entende-se por impacto ambiental o efeito resultante de uma ação humana, isolada ou em grupo, ou de uma atividade sócio-econômica, institucional ou cultural, sobre as características do meio físico natural e do ecossistema predominante.

§ 2.º - A avaliação exigida deve ser aprovada pelo órgão que a legislação determinar como competente.

III – Permitida após avaliação dos impactos urbanísticos, resultantes da necessidade de avaliação dos impactos na estrutura urbana da atividade sobre as características atuais de suporte do meio urbano.

§ 1.º - Entende-se por impacto na estrutura urbana, o efeito resultante das atividades sócio-econômicas, institucionais ou culturais sobre as características de suporte do meio urbano, a saber: a capacidade do sistema viário de absorver o acréscimo de fluxo e tráfego de veículos e o trânsito de pedestres gerados; as interferências nas condições gerais de acessibilidade ao entorno; as alterações nos níveis de ruído; a sobrecarga na capacidade de infra-estrutura de saneamento como água, esgoto, resíduos sólidos; o aumento da poluição no ar e visual; as interferências nas situações paisagísticas existentes e as interferências nas situações que possam ocasionar riscos e periculosidade.

§ 2.º - A avaliação exigida será aprovada pelas Secretarias Municipais pertinentes, com os critérios estabelecidos na Legislação Federal e Estadual.

IV – Permitida com exceção da subcategoria indicada;

V – Não Permitida;

VI – A serem definidas por estudos e/ou legislação específica.

TÍTULO III – DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 12 – Esta Lei Complementar estabelece normas relativas ao parcelamento do solo municipal para fins urbanos, com o objetivo de adequar as disposições da Lei Federal n.º 6766/79, alterada pela Lei n.º 9785/99, às peculiaridades do Município de São Vicente.

Parágrafo único – O parcelamento do solo para fins urbanos, que poderá ser realizado mediante loteamento ou desmembramento, somente será permitido dentro do limite das zonas urbanizáveis, definida por esta Lei Complementar.

Art. 13 – O parcelamento do solo, em qualquer de suas modalidades, deverá obedecer às restrições relativas às zonas de uso, aos padrões urbanísticos e ao sistema viário básico, definidos nesta Lei Complementar.

Art. 14 – Fica vedado o parcelamento do solo, para fins urbanos:

I – em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes das providências que assegurem o escoamento das águas;

II – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III – em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas da legislação;

IV – em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;

V – em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, salvo se nestas forem efetuadas as correções necessárias.

Art. 15 – No caso de parcelamento do solo, em áreas planas do Município, deverá ser considerado como cota mínima de terraplenagem, de saia de aterro ou de eixo das vias públicas, a cota de 1,50m (um metro e meio), referida ao marco do Sistema Cartográfico Metropolitano da EMPLASA (Empresa Metropolitana de Planejamento da Grande São Paulo S/A).

Art. 16 – Os parcelamentos de solo executados em função de programas de regularização de núcleos habitacionais de interesse social, na ZHIS, terão padrão urbanístico em regime especial, a partir do cadastro dos respectivos projetos, com vistas à máxima aproximação ao traçado viário existente.

Parágrafo único – Excetua-se do disposto neste artigo o parcelamento do solo em áreas cuja vocação natural não seja compatível com a existência de núcleos habitacionais, hipótese em que a área não poderá ser regularizada.

CAPÍTULO II – DO LOTEAMENTO

Art. 17 – Não configura loteamento a modificação, ampliação, alargamento e prolongamento de vias projetadas, efetivadas pelo Município, com vistas a dar continuidade ao seu sistema viário.

Art. 18 – Em função dos usos predominantes estabelecidos pelo zoneamento previsto nesta Lei Complementar e das características especiais do sítio de implantação, os loteamentos são classificados nas seguintes categorias:

I – loteamentos residenciais são aqueles permitidos para as zonas de uso predominantemente residencial, UP1, UP2, UP3, UP4 e CA1, sendo que nesta última zona somente serão permitidos caso estejam de acordo com a legislação ambiental vigente;

II – loteamentos de interesse social são aqueles realizados com a intervenção do Poder Público ou não, em que os valores dos padrões urbanísticos são especialmente estabelecidos, com o objetivo de estimular a construção de habitações de interesse social nas Zonas Habitacionais de Interesse Social (ZHIS);

III – loteamentos industriais são aqueles permitidos nas zonas de uso UP 3-B, quando destinados à implantação de atividades industriais.

§ 1.º - A localização das zonas de interesse social está demarcada no Anexo I desta Lei Complementar.

§ 2.º - Nos loteamentos de interesse social, a cada família será destinado um único lote ou unidade habitacional, admitindo-se a destinação de um segundo lote quando o primeiro já estiver edificado e este tenha uso exclusivo não-residencial, visando, comprovadamente, à sustentação da economia familiar.

§ 3.º - Nos loteamentos de interesse social será destinado o mínimo de 50% (cinqüenta por cento) dos lotes ou das unidades habitacionais à aquisição por famílias com renda familiar de até 5 (cinco) salários mínimos.

§ 4.º - Nos loteamentos de interesse social, as taxas municipais serão reduzidas em 50% (cinqüenta por cento), servindo essa redução também para a regularização e construção de habitação em Zona de Interesse Social. *(NR)*[47]

§ 5.º - Os loteamentos industriais obedecem ao disposto no Anexo II, quanto ao tipo de indústria permitido.

Art. 19 – Da área total, objeto do projeto de loteamento, serão destinados, no mínimo:

I – 20% (vinte por cento) para o sistema de circulação ou a porcentagem proporcional à densidade de ocupação prevista no projeto, garantindo a integração com a malha viária implantada no Município;

II – 10% (dez por cento) para áreas verdes;

III – 5% (cinco por cento) para áreas institucionais.

§ 1.º - A porcentagem de áreas públicas, referidas neste artigo, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes forem maiores que 15.000m² (quinze mil metros quadrados), e nos destinados à habitação de interesse social, caso em que a porcentagem poderá ser reduzida.

§ 2.º - Caberá à Prefeitura Municipal a indicação dos locais onde serão implantadas as áreas verdes e as institucionais.

Art. 20 – Na hipótese de a área ocupada pelo sistema de circulação ser inferior a 20% (vinte por cento) da área total da gleba, a diferença percentual faltante para atingir esta porcentagem deverá ser acrescida ao percentual destinado às áreas verdes.

Art. 21 – No caso de loteamento lindeiro às áreas de mangues, deverão ser reservadas pelo loteador faixas de proteção com largura mínima de 50m (cinqüenta metros) ao longo desses limites, obedecendo diretrizes expedidas pela Prefeitura.

Parágrafo único – As áreas constituídas por essas faixas de proteção poderão ter a faixa *non aedificandi* incluída e computadas como áreas verdes ou áreas destinadas a recreação, lazer ou praças, e serão objeto de projetos específicos, devendo estar de acordo com as diretrizes do Plano Diretor.

Art. 22 – Na hipótese de cursos d'água atravessarem o loteamento, nenhum deles poderá ser retificado, aterrado ou tubulado, sem prévia anuência da autoridade competente.

---

[47] Parágrafo alterado pela Lei Complementar n.º 355, de 21.12.2001.

Art. 23 – As vias de circulação dos loteamentos obedecerão aos padrões constantes do Anexo V desta Lei Complementar.

Art. 24 – O comprimento das quadras deverá ser de até 250m (duzentos e cinqüenta metros), não sendo permitidas servidões de passagem para pedestres, para o fim de delimitação das quadras.

Art. 25 – As servidões de pedestres, nas respectivas quadras, deverão ter, no mínimo, 5,00m (cinco metros) de largura e arborização em faixa de largura mínima de 1,00m (um metro) em toda a extensão.

Art. 26 – O projeto de loteamento será garantido com a compatibilização da infra-estrutura aérea e subterrânea, cuja execução é de responsabilidade do loteador.

CAPÍTULO III – DO PROJETO DE LOTEAMENTO

SEÇÃO I – DAS DIRETRIZES

Art. 27 – Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal que indique as diretrizes para o uso do solo, apresentando, para este fim, requerimento acompanhado da seguinte documentação:

I – mapa da cidade com a localização da gleba;

II – planta do imóvel, em duas vias devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala 1:1.000, contendo, pelo menos:

a) as divisas da gleba a ser loteada;

b) curvas de nível de metro em metro, amarradas à Referência de Nível-RN oficial;

c) a localização de cursos d'água, bosques e construções existentes na gleba;

d) a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro; a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local, ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

e) o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

f) as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas;

g) outros documentos exigidos pela legislação federal e estadual;

h) prova de recolhimento das taxas e emolumentos referentes às diretrizes.

Art. 28 – A Prefeitura Municipal indicará nas plantas apresentadas pelo interessado junto com o requerimento:

I – as ruas ou estradas existentes ou projetadas que compõem o sistema viário do município, relacionadas com o loteamento pretendido, caso esse não as tenha contemplado;

II – o traçado básico do sistema viário principal;

III – localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;

IV – as faixas sanitárias de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V - a zona ou zonas de uso predominantes da área, com indicação dos usos compatíveis.

§ 1.º - Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias, dutos e linhas de transmissão de energia elétrica será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* de 15m (quinze metros) de cada lado, salvo exigências mais rigorosas da legislação específica.

§ 2.º - A Prefeitura Municipal terá o prazo de 60 (sessenta) dias para a expedição da certidão de diretrizes.

§ 3.º - A certidão de diretrizes expedida terá prazo de validade de 12 (doze) meses, contados da sua expedição, caso nesse período não ocorra alteração na legislação.

§ 4.º - Ocorrendo alterações na legislação municipal, quanto a diretrizes de uso e ocupação do solo, não serão devidas pelo interessado, no prazo vigente da certidão expedida, taxas referentes à nova certidão de diretrizes.

§ 5.º - Ficarão excluídas do cálculo das taxas pertinentes à aprovação de Planos de Loteamento, Unificações ou Desmembramentos, as áreas indicadas pela Prefeitura Municipal, referentes a preservação permanente ou proteção ambiental, bem como as designadas como tal pelos órgãos competentes do Poder Público. *(AC)* [48]

SEÇÃO II – DO PRÉ-PLANO

Art. 29 – Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o interessado deverá requerer a aprovação do pré-plano à Prefeitura Municipal, instruído o pedido com certidão atualizada da matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, a indicação do instrumento de garantia e a certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel, além de anotações de responsabilidade técnica relacionadas ao projeto, cópia da certidão de diretrizes e demais documentos que instruíram o pedido de diretrizes.

Art. 30 – O interessado, além das exigências contidas nos artigos anteriores, deverá apresentar os seguintes documentos:

[48] Parágrafo alterado pela Lei Complementar n.º 355, de 21.12.2001.

I – Para os projetos:

a) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

b) o sistema de vias, com a respectiva hierarquização;

c) as dimensões lineares e angulares do projeto e seus lotes, com raios, bordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

d) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

e) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas de vias projetadas;

f) a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais, com projeto de drenagem.

II – Para o memorial descritivo, obrigatoriamente, pelo menos:

a) descrição do loteamento, com as suas características, e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

b) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

c) as indicações das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;

d) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento e adjacências;

e) memoriais descritivos completos dos projetos de drenagem e pavimentação do sistema viário.

Parágrafo único – As pranchas de projetos e memoriais descritivos em 3 (três) vias de cada, deverão ser assinadas pelo autor dos projetos, pelo responsável técnico e pelo proprietário.

Art. 31 – Após cumpridas pelo loteador as exigências dos artigos anteriores, a Prefeitura Municipal terá o prazo de 60 (sessenta) dias para análise conclusiva.

Parágrafo único – A aprovação do pré-plano não dará direito ao solicitante à execução, à venda ou reserva dos lotes, como também a qualquer registro ou anotação junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

SEÇÃO III – DA APROVAÇÃO

Art. 32 – O interessado deverá requer a aprovação do loteamento, instruindo seu pedido com os documentos atualizados, referidos nos artigos 27, 29 e 30 desta Lei Complementar.

§ 1.º - O projeto deverá estar licenciado junto dos órgãos estaduais e federais competentes, comprovando o interessado tal fato perante a Municipalidade.

§ 2.º - Somente serão admitidas alterações no pré-plano para compatibilizá-lo às exigências dos órgãos competentes, caso em que não serão cobradas novas taxas para análise.

Art. 33 – O loteador é obrigado a apresentar garantia para a aprovação das obras projetadas, na seguinte forma:

I – garantia hipotecária;

II – caução em dinheiro, em títulos da dívida pública ou fidejussória;

III – fiança bancária;

IV – seguro garantia.

§ 1.º - A garantia terá o valor equivalente ao custo do orçamento das obras, aceito pelos órgãos técnicos municipais, salvo no caso de garantia hipotecária, a qual terá valor equivalente a 75% (setenta e cinco por cento) dos lotes.

§ 2.º - Após a implantação dos serviços de terraplenagem, arruamento, demarcação dos lotes *in loco,* e do sistema de drenagem, micro e macro drenagem, poderá ser reduzida a caução hipotecária para o equivalente a 50% (cinqüenta por cento) dos lotes.

§ 3.º - Após a implantação da rede de água, esgoto e energia elétrica, assim como a iluminação pública, poderá ser reduzida a caução hipotecária para o equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) dos lotes.

§ 4.º - A caução hipotecária remanescente, sobre 25% (vinte e cinco por cento) dos lotes, somente será levantada após a execução da pavimentação.

§ 5.º - Não poderão ser dadas em garantia hipotecária as áreas de vias, praças e parques, bem como as destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, além das áreas *non aedificandi* constantes do projeto de loteamento.

§ 6.º - Ficam dispensados das garantias que tratam os incisos I, II, III e IV e os §§ 1.º ao 5.º deste artigo, os loteamentos promovidos pelo Poder Público, por órgãos da Administração Pública descentralizada, como a COHAB – Companhia de Habitação da Baixada Santista, CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, PAC – Programa de Aceleração do Crescimento, e ainda, através do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, do Governo Federal. *(AC)*[49]

[49] Parágrafo acrescido pela Lei Complementar n.º 723, de 27.9.2013.

Art. 34 – O acordo que precede a aprovação do loteamento deverá conter, pelo menos, as seguintes obrigações assumidas pelo loteador:

a) transferir, mediante escritura pública de doação, sem qualquer ônus para o município, as áreas públicas representadas pelo sistema viário, praças, áreas de lazer e institucionais;

b) executar a suas expensas, nos prazos fixados no cronograma aceito pela Prefeitura, os desmatamentos e os serviços de movimento de terra, aterro e desaterro, devidamente licenciados pelos órgãos competentes;

c) executar a suas expensas, quando necessário, obedecendo sempre a RN oficial fornecida pela Prefeitura, a abertura de vias de comunicação e demais logradouros públicos;

d) executar a suas expensas, a colocação de guias e sarjetas, o nivelamento, a consolidação dos logradouros públicos na base de terra e a rede de escoamento de águas pluviais;

e) apresentar projetos aprovados pelos órgãos competentes das redes de distribuição de água potável, de coleta de esgotos sanitários e de iluminação pública, inclusive de execução da extensão da rede de eletricidade existente até o loteamento projetado.

Art. 35 – O Executivo Municipal, no prazo de 60 (sessenta) dias, desde que atendido o disposto nesta Lei Complementar e nas normas pertinentes, aprovará o parcelamento pretendido.

§ 1.º - No caso de loteamento, o prazo previsto no *caput* será contado da data da apresentação dos projetos urbanísticos e complementares, desde que, dentro deste prazo, sejam prestadas pelo loteador as garantias quanto à execução das obras projetadas.

§ 2.º - Na hipótese da documentação estar incompleta ou havendo necessidade de qualquer diligência, o prazo utilizado pelo interessado para atendimento das diligências será descontado da data inicial a que se refere o *caput*.

CAPÍTULO IV – DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 36 – Para a aprovação do projeto de desmembramento o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade, certidão negativa de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel, e planta da gleba a ser desmembrada, contendo:

I – indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
II – indicação do tipo de uso predominante no local;
III – indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Parágrafo único – Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento.

CAPÍTULO V – DO LICENCIAMENTO E DA EXECUÇÃO DO PARCELAMENTO

Art. 37 – Aprovado o projeto de loteamento ou desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário, dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 1.º - Expirado o prazo de validade da aprovação, o projeto ficará sujeito às adaptações da legislação vigente.

§ 2.º - Os registros de loteamento e desmembramento, assim como os contratos e demais disposições pertinentes, observarão os termos da Lei Federal n.º 6766, de 9 de dezembro de 1979, alterada pela Lei n.º 9785, de 29 de janeiro de 1999.

§ 3.º - No caso de parcelamento em Zona Habitacional de interesse Social – ZHIS será emitido termo de concessão de direito real de uso, do qual deverá constar as seguintes condições:

I – O lote de uso residencial destinar-se-á à moradia do titular e seus dependentes, nele podendo se desenvolver atividade econômica compatível com o uso residencial;

II – Os lotes destinados exclusivamente ao desenvolvimento de atividades econômicas obedecerão a forma prevista no § 2.º do artigo 18 desta Lei Complementar;

III – A concessão de direito real de uso será automaticamente revogada quando houver:

a) locação total, parcial ou arrendamento dos imóveis;
b) casos de desvios de finalidade;
c) transferência a terceiros, a qualquer título.

IV – O direito real de uso será concedido à família ocupante, em nome do titular.

Art. 38 – Desde a data do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias, praças e as áreas institucionais que integram as áreas públicas constantes do projeto e do memorial descritivo.

Art. 39 – Após a aprovação do projeto de parcelamento, o interessado deverá requerer à Prefeitura Municipal a expedição da licença de execução, apresentando para tanto:

I – documento do registro imobiliário do loteamento;
II – recolhimento da garantia para execução das obras projetadas, na forma dos artigos 33 e 34.

§ 1.º - Será obrigatório constar no local do loteamento, em todas as faces voltadas para as vias públicas e nos locais de vendas, placa com os seguintes dados:

a) nome do loteamento;
b) número do processo de aprovação;
c) número do Alvará de Licença;
d) número da matrícula e registro do loteamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis (especificando o Cartório);

e) nome ou razão social do loteador, dos responsáveis técnicos pelos projetos e execução da obra, e número do registro perante o C.R.E.A;
f) número da A.R.T. dos respectivos projetos;
g) descrição da infra-estrutura a ser implantada;
h) os seguintes dizeres: "Senhores interessados na aquisição de lotes, a Prefeitura Municipal adverte: antes de adquirirem lotes, verifiquem sua titularidade junto ao Cartório de Registro de Imóveis e certifiquem-se de que a infra-estrutura esteja implantada."

§ 2.º - A placa referida no parágrafo anterior deverá ter dimensão mínima de 5,00m (cinco metros) de comprimento, por 3,00m (três metros) de altura.

§ 3.º - O loteador deverá apresentar a diagramação da referida placa, para a sua aprovação.

Art. 40 – É de responsabilidade exclusiva do loteador a instalação das redes de equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, redes de drenagem pluvial, de esgotos sanitários, demarcação dos lotes, quadras, logradouros e pavimentação, constantes dos projetos e memoriais aprovados pelos órgãos técnicos estaduais e municipais competentes.

Parágrafo único – As redes de drenagem pluvial deverão ser estendidas até um ponto de lançamento existente, compatível e determinado pelo órgão competente, podendo o Município, de acordo com as prioridades estabelecidas, intervir, instituindo servidões administrativas e delimitando a parte da obra que caberá ao loteador executar a suas expensas, de acordo com a regulamentação a ser fixada por Decreto do Executivo.

Art. 41 – Caso as obras não sejam executadas no prazo fixado no cronograma, a Prefeitura, mediante justificativa do loteador, poderá conceder a prorrogação, por igual prazo, que não ultrapasse a quatro anos no total.

§ 1.º - A liberação das áreas caucionadas ficará condicionada à execução das obras programadas, podendo o loteador requerer o recebimento e o reconhecimento parcial da conclusão das obras, desde que respeitada a proporcionalidade com a etapa executada, conforme § 2.º do artigo 33 desta Lei Complementar.

§ 2.º - A garantia será liberada após a comprovação do cumprimento do cronograma aprovado, mediante a apresentação de Termo de Execução de Obras fornecido pelo órgão competente da Prefeitura.

CAPÍTULO VI – DOS LOTES, SEUS ÍNDICES URBANÍSTICOS E DEMAIS CONDICIONANTES

Art. 42 – A ocupação do solo fica condicionada aos índices urbanísticos definidos na tabela constante do Anexo III, a saber:

I – lote mínimo para efeito de parcelamento;
II – taxa de ocupação máxima do lote, representada pelo percentual da área do lote que pode receber edificação;
III – coeficiente de aproveitamento máximo do lote, representado pelo número de vezes que sua área pode ser reproduzida em área construída;
IV – recuos mínimos que a edificação deve observar em relação aos limites do lote e entre edificações no mesmo lote;

Parágrafo Único – Suprimido.[50]

Art. 43 – No cálculo do coeficiente de aproveitamento do lote em condomínios não serão computadas as áreas de uso comum da edificação, tais como garagens, áreas de lazer, zeladoria, serviços, áticos e as áreas privativas referentes a terraços e jardineiras.

§ 1.º - Em edifícios residenciais ou comerciais será permitida a construção de pavimentos para utilização como garagens destinadas às unidades autônomas, sem que estes sejam considerados para o cômputo do número máximo de pavimentos, obedecido o limite de duas vagas por unidade habitacional.

§ 2.º - Não se aplica o previsto no § 1.º para os edifícios destinados, exclusivamente, a garagem.

[50] Parágrafo único suprimido pela Lei Complementar n.º 461, de 22.12.2004.

Art. 44 – No cálculo da taxa de ocupação do lote não serão computadas as áreas relativas a: beirais de até 0,60 metros de largura; marquise frontal de até 2,00 metros de largura, definidas no art. 90 da Lei n.º 2026/85; circunscrições externas cobertas, abrigos individuais de autos e abrigos para mesas em restaurantes, atividades turísticas e as previstas na subcategoria CS6-01, quando erigidos em estrutura removível e cobertura leve; terraços, quando possuírem área máxima de 20% da área do ambiente que lhe dá acesso; elementos arquitetônicos decorativos, tais como jardineiras, pergolados e caixas de proteção de aparelho condicionador de ar, poços de iluminação, espaços técnicos, rampas de auto descobertas e subsolos. *(NR)* [51]

Art. 45 – Para os efeitos de parcelamento fica definido o lote mínimo de 250,00m² (duzentos e cinqüenta metros quadrados) e testada mínima de 10,00m (dez metros).

§ 1.º - Será permitido o desdobro, desde que os lotes resultantes tenham a área mínima de 125,00m² (cento e vinte cinco metros quadrados) e testada mínima de 5,00m (cinco metros), excetuando lotes localizados nos bairros: Centro, Gonzaguinha, Itararé, Boa Vista e Vila Valença;

§ 2.º - Para efeito de parcelamento em ZHIS – Zona Habitacional de Interesse Social, fica estipulado que o lote para a área já ocupada será determinado pelas possibilidades de adequação com condições mínimas de salubridade e lote mínimo de 60,00 m² (sessenta metros quadrados), para a área ainda não ocupada;

§ 3.º - Excetuam-se das prescrições do presente artigo os lotes resultantes da urbanização de terrenos para empreendimentos de interesse social executados pelo poder público, os quais poderão receber edificações do tipo de moradias econômicas, após a conclusão dos serviços e obras de terraplenagem e de colocação de guias e sarjetas, desde que a rua considerada tenha acesso a logradouro público, diretamente ou por intermédio de outra rua do mesmo terreno, devendo, contudo, estar concluída a infra-estrutura básica para que seja permitida a ocupação pelos moradores.

Art. 46 – Os lotes resultantes de todo e qualquer plano de urbanização de terrenos só poderão receber edificações depois de executados os serviços e obras correspondentes ao plano do loteamento aprovado.

SEÇÃO I – DOS RECUOS

Art. 47 - Define-se como recuo mínimo a menor distância entre o limite da edificação e a divisa do lote, medida ortogonalmente a esta, ou a menor distância entre duas edificações.

Art. 48 – O recuo frontal mínimo exigido para as diferentes zonas de uso é o constante no Anexo III.

§ 1.º - Será de 7,00m (sete metros) o recuo para as Avenidas Manuel da Nóbrega, Embaixador Pedro de Toledo e Antônio Rodrigues.

[51] Artigo alterado pela Lei Complementar n.º 461, de 22.12.2004.

§ 2.º - A critério do órgão competente, o recuo frontal poderá ser reduzido, em função das condições geotécnicas e topográficas demonstradas por laudo técnico, quando a área for localizada nos morros.

§ 3.º - No caso de lotes com mais de uma frente, deverão ser observados os recuos frontais mínimos estabelecidos para cada via, exceto quando de esquina, caso em que poderá ser reduzido para 2,00m (dois metros) ao longo da maior extensão, desde que esta não esteja voltada para as vias citadas no § l.º deste artigo.

§ 4.º - Nos lotes vizinhos a lotes beneficiados pelo recuo lateral de 2,00m (dois metros), previsto no parágrafo anterior, os recuos de frente obedecerão à seguinte progressão: 3,00m (três metros) no lote vizinho ao da esquina; 4,00m (quatro metros) no seguinte e assim por diante, até atingir o recuo de frente previsto nesta Lei Complementar.

§ 5.º - É permitido o balanço no recuo frontal obrigatório da edificação, acima do pavimento térreo, com as seguintes dimensões: *(NR)* [52]

a) de até 1,00m (um metro) quando o recuo frontal obrigatório for igual a 5,00m (cinco metros); *(NR)* [53]

b) de até 3 (três) metros, quando o recuo frontal obrigatório for igual a 7,00 (sete) metros; *(NR)* [54]

c) de até 1,00m (um metro) quando tratar-se de lotes descritos no § 3.° deste artigo, para construções de, no máximo, um pavimento acima do térreo. *(AC)* [55]

§ 6.º - Não será admitido balanço da edificação cuja projeção possa ultrapassar os limites do terreno, com exceção da Zona UP 3-A1, onde será obrigatória a construção de marquise sem uso.

§ 7.º - Para uso comercial o recuo no pavimento térreo, poderá ser diminuído para até 3 (três) metros, condicionado a parecer favorável da COPLADI – Comissão Técnica de Acompanhamento do Plano Diretor. *(AC)* [56]

Art. 49 – São admitidas construções no recuo frontal, que se enquadrem em um dos incisos abaixo: *(NR)*[57]

---

[52] Parágrafo alterado pela Lei Complementar n.º 355, de 21.12.2001.
[53] Alínea alterada pela Lei Complementar n.º 355, de 21.12.2001.
[54] Alínea alterada pela Lei Complementar n.º 568, de 24.04.2009.
[55] Alínea acrescida pela Lei Complementar n.º 355, de 21.12.2001.
[56] Parágrafo acrescido pela Lei Complementar n.º 355, de 21.12.2001.
[57] Artigo alterado pela Lei Complementar n.º 298, de 24.10.2000.

I – ocupem, somados, no máximo 25% (vinte e cinco por cento) da área do recuo não computados no cálculo da taxa de ocupação, limitadas pelas divisas e pela projeção máxima da edificação, respeitada eventual faixa prevista para o alargamento da via. *(NR)*[58]

a) casa de força e medidores;
b) guaritas;
c) abrigo de gás;
d) depósito de lixo;
e) portaria;
f) circulações externas cobertas.

II – sejam erigidas em estrutura removível de cobertura leve, garantida a iluminação e ventilação naturais da edificação principal, que se destinem a: *(NR)*[59]

a) abrigo de autos de passeio, exclusivamente em residências unifamiliares e casas sobrepostas;

b) abrigo para mesas em restaurantes, atividades turísticas e as previstas na sub-categoria CS6-01. *(NR)*[60]

III – sejam subterrâneas, com altura máxima externa de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros), em relação ao meio-fio, respeitando eventual faixa prevista para o alargamento da via.

Art. 50 – Os recuos em relação às divisas laterais e de fundos será, de no mínimo 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) até o quarto pavimento, incluindo o térreo e de, no mínimo, 2,00m (dois metros) acima deste. *(NR)* [61]

§ 1.º - Para efeito do *caput* deste artigo, será considerado pavimento o espaço contido entre dois pisos subseqüentes, desde que o pé-direito seja no mínimo igual a 2,30m (dois metros e trinta centímetros) e inferior a 3,50m (três metros e cinqüenta centímetros), considerando-se mais um pavimento cada espaço de igual tamanho, devendo ser respeitado o mínimo obrigatório para sua utilização. *(NR)* [62]

§ 2.º - Para a construção de edifícios residenciais acima de 7 (sete) pavimentos será admitido, para o pavimento térreo o pé direito máximo de 12m (doze metros), desde que destinado a pisos sobrepostos para uso de estacionamentos de veículos e área de lazer de uso comum. *(NR)* [63]

§ 3.º - A cobertura não será considerada último pavimento, quando vinculada ao pavimento imediatamente inferior ou quando de uso coletivo, no caso de condomínio.

---

[58] Inciso alterado pela Lei Complementar n.º 298, de 24.10.2000.
[59] Inciso alterado pela Lei Complementar n.º 425, de 17.12.2003.
[60] Alínea alterada pela Lei Complementar n.º 425, de 17.12.2003.
[61] Artigo alterado pela Lei Complementar n.º 523, de 18.7.2007.
[62] Parágrafo alterado pela Lei Complementar n.º 355, de 21.12.2001.
[63] Parágrafo alterado pela Lei Complementar n.º 523, de 18.7.2007.

§ 4.º - No caso de imóveis localizados em sopé de morros, patamares de encosta ou em planícies alveolares, o recuo da edificação, em relação ao talude à montante, deverá ser definido por laudo geotécnico assinado por responsável técnico ou ser de, no mínimo, 20,00m (vinte metros).

§ 5.º - A distância prevista no parágrafo anterior poderá ser reduzida por meio de obras de contenção e segurança devidamente amparadas por projeto específico, com laudo técnico e memoriais garantidores de sua eficácia, assinados por profissional habilitado, de acordo com as normas em vigor.

§ 6.º - Na Zona Central UP 3-A l ficam dispensados os recuos. *(NR)* [64]

§ 7.º - Os recuos laterais e de fundos para imóveis localizados nos morros são, no mínimo, de 2,00m (dois metros).

§ 8.º - Quando se tratar de edícula, cuja área não exceda a 1/3 (um terço) da área ocupada pela edificação principal ou 1/5 (um quinto) da área total do terreno, quando não prevista outra edificação, e desde que se observe que a largura máxima no sentido longitudinal do terreno não ultrapasse 6m (seis metros), deverá obedecer ao afastamento mínimo de 3m (três metros) em relação à edificação principal, e nos casos em que não acostar em alguma das divisas laterais, deverá respeitar o recuo mínimo obrigatório a estas, e respeitará a altura máxima de 4m (quatro metros) em relação ao nível do logradouro ou parâmetro estabelecido por órgão competente, quando localizado nos morros, exceção feita aos lotes de esquina, que deverão respeitar o recuo mínimo em relação ao alinhamento. *(NR)* [65]

§ 9.º - A edificação poderá ser construída sobre as divisas laterais, observadas as seguintes condições: *(NR)* [66]

a) no caso de lotes desdobrados, sobre a divisa desdobrada, observados os demais recuos e taxas de ocupação para a zona em que se encontra; *(NR)* [67]

b) sobre as divisas laterais, onde existir acostamento da edificação vizinha, desde que devidamente comprovada, observados os demais recuos e a taxa de ocupação para a zona em que se encontre; *(NR)* [67]

c) sobre as divisas laterais, onde não exista acostamento de edificação vizinha, para construção de até dois pavimentos, desde que apresente as anuências dos proprietários dos lotes vizinhos, respeitados os demais recuos e a taxa de ocupação para a zona em que se encontre, não sendo permitidas as construções elencadas no inciso II do artigo 49 desta Lei Complementar. *(AC)* [68]

---

[64] Parágrafo alterado pela Lei Complementar n.º 298, de 24.10.2000.
[65] Parágrafo alterado pela Lei Complementar n.º 425, de 17.12.2003.
[66] Parágrafo alterado pela Lei Complementar n.º 355, de 21.12.2001.
[67] Alíneas alteradas pela Lei Complementar n.º 355, de 21.12.2001.
[68] Alínea acrescida pela Lei Complementar n.º 355, de 21.12.2001.

§ 10 - O acostamento previsto na alínea "b" do parágrafo anterior respeitará o máximo de dois pavimentos, mais platibanda, excetuando-se os casos onde a referida construção existente acostada for superior, caso em que respeitar-se-á a mesma altura máxima, incluindo platibanda ou telhado existente, independentemente do número de pavimentos. *(NR)* [69]

§ 11 – No recuo lateral, independentemente das dimensões do lote, serão permitidas no nível do térreo abrigos de auto, pergolados e proteção para portas, respeitadas as dimensões máximas de 6,00m (seis metros) de extensão e 3,50m (três metros e cinqüenta centímetros) de altura, abertos nas duas extremidades, junto à divisa, desde que permitam a iluminação e ventilação naturais dos compartimentos de permanência prolongada.

§ 12 – Os subsolos poderão ocupar os recuos, observando a altura máxima de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) em relação ao meio-fio.

§ 13 – No caso de duas edificações multifamiliares no mesmo lote, deverão ser observados os recuos dispostos nesta Lei Complementar e afastamento entre blocos, para os conjuntos habitacionais, conforme o previsto no inciso III do art. 64.

§ 14 – São admitidas construções nos recuos de fundo e laterais, destinados aos usos abaixo especificados, desde que ocupem, somados, no máximo 25% (vinte e cinco por cento) da área do recuo não computados no cálculo da taxa de ocupação: *(AC)* [70]

a) casa de força e medidores *(AC)* [71]
b) abrigo de gás *(AC)* [71]
c) depósito de lixo. *(AC)* [71]

§ 15 – Para as construções na Zona UP4, nos bairros do Gonzaguinha, Itararé e Boa Vista, independentemente do uso, será dispensado o acréscimo de 0,20m (vinte centímetros) por pavimento, para os recuos laterais e de fundos acima do 7.º pavimento, em empenas ou trechos de empenas sem aberturas para iluminação ou ventilação. *(AC)*[72]

Art. 51 - Toda e qualquer edificação, além dos recuos mínimos exigidos por esta Lei Complementar, poderá dispor de áreas fechadas internas para iluminação e ventilação, conforme disposto no Código Sanitário do Estado de São Paulo.

---

[69] Parágrafo alterado pela Lei Complementar n.º 355, de 21.12.2001.
[70] Parágrafo acrescido pela Lei Complementar n.º 298, de 24.10.2000.
[71] Alíneas acrescidas pela Lei Complementar n.º 298, de 24.10.2000.
[72] Parágrafo acrescido pela Lei Complementar n.º 425, de 17.12.2003.

SUBSEÇÃO I – DOS EDIFÍCIOS DE GARAGEM

Art. 52 – A construção de todo e qualquer edifício de garagem comercial deverá respeitar os recuos mínimos da via em que se localize e deverá contar com área de espera e acomodação de veículos no pavimento térreo, equivalente a 5% (cinco por cento) das vagas, podendo ocupar os recuos.

Parágrafo único – Para os edifícios mencionados no *caput,* as rampas de acesso deverão respeitar uma distância mínima de 5,00m (cinco metros) do alinhamento frontal, de forma a existir uma área plana de acomodação de veículos.

SUBSEÇÃO II – DOS HOSPITAIS E ASILOS

Art. 53 – As edificações hospitalares e as destinadas a asilos deverão ser construídas com recuos frontais, laterais e de fundo de, no mínimo, 5,00m (cinco metros).

§ 1.º - No caso de hospitais de isolamento ou destinados a tratar e manter doentes de moléstias infecto-contagiosas, os recuos mínimos serão de 10,00 m (dez metros).

§ 2.º - As exigências do parágrafo anterior são extensivas aos edifícios destinados a necrocômios e necrotérios.

SUBSEÇÃO III – DOS POSTOS DE SERVIÇOS E ABASTECIMENTO DE VEÍCULOS

Art. 54 – As edificações destinadas a postos de serviço e de abastecimento de veículos deverão ter os seguintes recuos mínimos:

I – 10,00m (dez metros) para o frontal, sem prejuízo da observância de recuo frontal superior exigível para o local;
II – 3,00m (três metros) para os laterais;
III – 3,00m (três metros) para o fundo.

§ 1.º - No caso de lote de esquina, o posto de serviço e de abastecimento de veículos deverá obedecer os recuos frontais mínimos estabelecidos por esta Lei Complementar, não podendo ser aplicado recuo inferior a 10,00m (dez metros) para o logradouro de maior hierarquia e de 5,00 m (cinco metros) para o logradouro de menor hierarquia.

§ 2.º - Os vãos de acesso aos postos de que trata o presente artigo deverão ser afastados 2,00m (dois metros) das divisas laterais.

§ 3.º - Os aparelhos abastecedores deverão distar:

I – 5,00m (cinco metros), no mínimo, do alinhamento do logradouro;

II – 4,00m (quatro metros), no mínimo, de qualquer ponto da edificação, no caso de não ficarem encostados a ela.

§ 4.º - A cobertura da área de abastecimento poderá atingir os recuos na divisa com logradouros públicos, obedecendo os recuos laterais e de fundos exigidos por esta Lei Complementar.

§ 5.º - No serviço de lavagem de veículos devem ser utilizados anteparos e proteções em relação às divisas e circulações vizinhas.

§ 6.º - Os postos de serviços e abastecimento deverão ocupar o terreno de no mínimo 600,00m² (seiscentos metros quadrados).

SUBSEÇÃO IV – DOS MERCADOS E SUPERMERCADOS

Art. 55 – As edificações para mercados, supermercados, hipermercados ou simi1ares deverão atender aos seguintes recuos mínimos:

I – 7,00m (sete metros) para o frontal;

II – 5,00m (cinco metros) para as laterais e para o fundo;

Parágrafo único – No caso de lote de esquina, o supermercado deverá obedecer aos recuos mínimos estabelecidos por esta Lei Complementar, não podendo ser aplicado recuo interior a 7,00m (sete metros) para o logradouro de maior hierarquia e 5,00m (cinco metros) para o logradouro de menor hierarquia.

SUBSEÇÃO V – DAS EDIFICAÇÕES GEMINADAS

Art. 56 – As edificações geminadas, em que se pretenda o desdobro do lote para cada unidade habitacional, somente serão permitidas em lote com as seguintes dimensões mínimas: *(NR)* [73]

I – l0,00m (dez metros) de testada;

II – 12,00m (doze metros) para uma das testadas, no caso de lote de esquina.

§ 1.º - A cada unidade habitacional, deve corresponder uma testada mínima de 5,00m (cinco metros).

---

[73] Artigo alterado pela Lei Complementar n.º 355, de 21.12.2001.

§ 2.º - O desdobro a que se refere o *caput* deste artigo deverá atender à legislação aplicável, com as aprovações dos projetos das unidades, recolhidas as taxas pertinentes. *(NR)* [74]

Art. 57 – Na construção de duas residências sobrepostas, deverá ser garantido o acesso independente a cada uma das residências, tomadas isoladamente.

SEÇÃO II – DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTO

Art. 58 - Os imóveis que se enquadrem nas categorias de uso constantes do Anexo VI, devem possuir área para estacionamento de veículos respeitados os dimensionamentos e observadas as exceções nele previstas. *(NR)* [75]

§ 1.º - No caso de número de vagas superior a 100 (cem), serão exigidos dispositivos para entrada e saída dos veículos, a fim de minimizar a interferência no tráfego da via de acesso ao imóvel.

§ 2.º - Poderão ser utilizados para estacionamento ou área para carga e descarga os recuos previstos nesta Lei Complementar, desde que não interfiram na área de circulação de pedestres e tenham as condições de acesso previstas na legislação de Obras.

§ 3.º - As áreas de estacionamento em estabelecimentos comerciais e edifícios destinados a garagens para qualquer atividade prevista no Anexo VI, com mais de 20 vagas, exceto para os prédios de apartamento, deverão conter espaço para circulação e travessia de pedestres demarcados no solo, com largura mínima de 1,20 metros, previstas em projeto. *(NR)* [76]

Art. 59 – O espaço mínimo para estacionar um veículo será de 4,80m (quatro metros e oitenta centímetros) por 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros), ficando permitida a redução para 4,80m (quatro metros e oitenta centímetros) por 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), quando não houver obstáculo entre duas ou mais vagas consecutivas, para uso residencial, comercial e de serviços, sendo esse espaço de 7,00m (sete metros) por 3,00m (três metros) para a categoria de uso industrial.

Parágrafo único – Nas vagas destinadas a deficientes físicos, as dimensões e número deverão obedecer à legislação específica.

Art. 60 – O espaço mínimo para carga e descarga será de 24,00m² (vinte e quatro metros quadrados), com largura mínima de 3,00m (três metros).

---

[74] Parágrafo alterado pela Lei Complementar n.º 355, de 21.12.2001.
[75] Artigo alterado pela Lei Complementar n.º 493, de 29.12.2005.
[76] Parágrafo alterado pela Lei Complementar n.º 461, de 22.12.2004.

Parágrafo único – Nas edificações desprovidas desse espaço, já existentes na data da publicação desta Lei Complementar, os serviços de carga e descarga deverão ser realizados em horários determinados pela Prefeitura Municipal.

Art. 61 – Quando se tratar de edificação destinada exclusivamente a garagem para estacionamento de veículos, o coeficiente máximo de aproveitamento do lote será acrescido de 50% (cinqüenta por cento) do coeficiente fixado nesta Lei Complementar para as diferentes zonas de uso, liberando-se o gabarito de número de pavimentos, para atender o previsto neste artigo.

CAPÍTULO VII – DOS CONJUNTOS RESIDENCIAIS

Art. 62 – Nas edificações multifamiliares agrupadas verticalmente, com mais de dois pavimentos, deverá ser reservada para lazer e recreação uma área de 2,00m² (dois metros quadrados) por unidade, coberta ou descoberta, de utilização comum, que não interfira na circulação de veículos e pessoas.

Art. 63 – Na implantação de conjuntos residenciais enquadrados na categoria de uso R3, deverão ser atendidos os seguintes requisitos:

I – espaços de utilização comum, cobertos ou não, destinados ao lazer, com no mínimo, 2,00m² (dois metros quadrados) por unidade habitacional;

II – espaços de utilização comum, cobertos ou não, destinados à instalação de equipamentos sociais com, no mínimo, 2,00m² (dois metros quadrados) por unidade habitacional, não sendo computados, quando cobertos, para efeito do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento.

§ 1.º - Os espaços definidos nos incisos I e II deverão ser equipados para os fins a que se destinam, constituindo parte integrante do projeto.

§ 2.º - O conjunto residencial poderá dispor de espaços cobertos destinados aos usos da categoria CS6, correspondendo ao máximo de 2m² (dois metros quadrados) de área construída por habitação, sem prejuízo da observância da Taxa de Ocupação e do Coeficiente de Aproveitamento da respectiva Zona.

§ 3.º - Os requisitos previstos nos incisos I e II ao serem aplicados às construções dos conjuntos habitacionais de interesse social, não precisarão atender às proporções neles indicadas.

§ 4.º - Facultativamente, a critério do Poder Executivo, o disposto no artigo anterior poderá beneficiar os empreendimentos executados por particulares.

Art. 64 – As edificações do conjunto deverão estar em conformidade com as seguintes disposições:

I – no caso de blocos de habitações agrupadas horizontalmente:

a) o maciço construtivo não poderá ultrapassar a 80,00m (oitenta metros) de comprimento;

b) o recuo mínimo será de 5,00m (cinco metros) entre agrupamentos;

c) será observada a testada mínima de 3,50m (três metros e meio) para cada unidade residencial.

II – No caso de habitações isoladas e multi-familiares de até 02 (dois) pavimentos, assim considerado térreo mais um, no mesmo lote, a distância entre as unidades habitacionais será de, no mínimo, 3,00m (três metros). *(NR)* [77]

III – os conjuntos de prédios residenciais, comerciais ou mistos deverão ter afastamento entre os blocos de, no mínimo, 4,00m (quatro metros) até o quarto pavimento, do quinto ao sétimo pavimento de, no mínimo, 5,00m (cinco metros), e acima do sétimo pavimento obedecerá a um acréscimo à razão de 0,40m (quarenta centímetros) por pavimento, sendo que cada fachada de bloco não poderá ultrapassar a dimensão máxima de 80,00m (oitenta metros).

Art. 65 – Os acessos às edificações do conjunto poderão ser realizados através de via particular interna do conjunto.

Parágrafo único – A largura mínima da via de circulação de veículos interna do conjunto, será de:

a) 7,40m (sete metros e quarenta centímetros), dos quais 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) destinados aos passeios, quando seu, comprimento for menor ou igual a 200m (duzentos metros);

b) quando as ruas de acesso tiverem comprimento superior a 200m (duzentos metros), serão obrigatórios dispositivos para manobras de veículos, de forma a permitir a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 15,00m (quinze metros), salvo os casos em que ocorram cruzamentos com ruas.

Art. 66 – Somente a via particular de circulação de veículos interna, com largura igual ou superior a 9,40m (nove metros e quarenta centímetros), poderá estabelecer ligação entre duas vias oficiais de circulação.

Art. 67 – As garagens ou estacionamentos coletivos poderão ter acesso direto à via oficial de circulação, obedecidos os recuos estabelecidos nesta Lei Complementar.

---

[77] Inciso alterado pela Lei Complementar n.º 393, de 20.12.2002.

Art. 68 – Os recuos frontais, com relação às vias internas do conjunto, não são considerados obrigatórios, sendo estabelecidos a partir dos critérios adotados pelo projeto.

Art. 69 – As áreas de uso comum serão caracterizadas como bens de condomínio do conjunto.

TÍTULO IV – DA ÁREA AFORADA PELO DECRETO-LEI FEDERAL N.º 6575/44 – UP 4-A - ITARARÉ

Art. 70 – Fica o Poder Executivo autorizado a outorgar, pelo prazo de trinta anos, através de processo licitatório, concessões de direito de uso de, no máximo, 30% (trinta por cento) das áreas públicas sob domínio da Prefeitura, correspondentes a terrenos de acrescidos de marinha, conforme descrição constante do Decreto-Lei Federal n.º 6575, de 9 de junho de 1944, precedidas da execução de obras de urbanização e mediante obrigações de investimentos, remuneração financeira e assunção de encargos diversos, nas condições estabelecidas em Edital.

§ 1.º - A Subzona UP 4-A está indicada no Anexo VIII desta Lei Complementar.

§ 2.º - A planta a que se refere o parágrafo anterior, no tocante aos espaços correspondentes aos empreendimentos privados nela situados, é meramente ilustrativa.

§ 3.º - As concessões de que trata o *caput* estão expressamente autorizadas pelo Decreto-Lei Federal n.º 6575/44, e poderão ser licitadas por módulos a serem delimitados pelo Executivo, respeitado o máximo de 30% (trinta por cento) da área total mencionada no *caput* deste artigo.

Art. 71 – A prorrogação do prazo das concessões de uso de que trata o art. 70 dependerá de autorização legislativa e será efetivada através de Termo Aditivo, mediante os ajustes necessários, sendo solicitada com antecedência mínima de três meses do término das concessões.

Art. 72 – O prazo máximo para início da execução, pela concessionária, do empreendimento constante da proposta vencedora no certame licitatório será de sessenta dias, contados da data de aprovação dos projetos pela Prefeitura e pelos órgãos competentes.

Parágrafo único – Ao submeter os projetos à aprovação da Prefeitura, deverão as concessionárias comprovar o prévio atendimento das exigências legais emanadas dos órgãos competentes, apresentando laudos, projetos específicos, relatórios, e demais documentos afins, todos devidamente licenciados pelos órgãos competentes.

Art. 73 – As obras de urbanização e os empreendimentos deverão estar concluídos em até trinta e seis meses após a assinatura dos Contratos de Concessão.

Art. 74 – As edificações necessárias aos empreendimentos poderão ter dois pavimentos de uso e aproveitamento, cuja altura não ultrapasse a 8,00m (oito metros), sendo que o espaço superior a este gabarito só poderá contemplar terraço descoberto, elementos estruturais e arquitetônicos ou ornamentos decorativos.

Parágrafo único – A altura máxima citada no *caput* deste artigo não se aplica aos equipamentos e instalações dos empreendimentos, casos em que poderão ultrapassar aquela altura. *(AC)* [78]

Art. 75 – Todas as instalações e equipamentos fixos implantados incorporar-se-ão, imediatamente, ao patrimônio público.

Art. 76 – Sem prejuízo das demais determinações constantes dos Contratos, dos Editais e das Propostas apresentadas, durante o prazo de vigência das concessões ficarão as concessionárias obrigadas a:

I – realizar a manutenção, conservação, limpeza e segurança de todas as partes de uso restrito e público, nas áreas das concessões;

II – efetuar o pagamento de despesas com água, energia elétrica, esgoto, telefone, alvarás, impostos, taxas, licenças cartorais de competência municipal, estadual, federal ou de autarquias, ocorridas no período das concessões de uso da área;

III – prestar, a qualquer tempo, as informações solicitadas pela Prefeitura;

IV – arcar com as despesas relativas a segurança, manutenção e conservação, tanto normais quanto em situações extraordinárias;

V – cumprir, no que couber, as obrigações estabelecidas no art. 31 da Lei Federal n.º 8987/95, alterado pela Lei Federal n.º 9648/98;

VI – realizar os serviços de conservação e manutenção das áreas objeto das concessões e conservação do sistema viário;

VII – executar, a suas expensas, os projetos e obras de urbanização e comércio, nos termos da proposta e devidamente aprovados;

VIII – executar, integralmente a suas expensas, as obras de adequação viária nas Avenidas Ayrton Senna da Silva e Manoel da Nóbrega, durante a execução das obras e a fase de operação dos empreendimentos a serem implantados na área das concessões, bem como implantar, ao longo das referidas vias, equipamentos urbanos que ofereçam serviços à frota de veículos que nela trafegam diariamente, respeitando sempre os aspectos de segurança e fluidez do tráfego;

[78] Parágrafo único acrescido pela Lei Complementar n.º 355, de 21.12.2001.

IX – responsabilizar-se pela administração e manutenção da área objeto das concessões, no que se refere aos espaços urbanizados em geral, equipamentos comunitários, de lazer, entretenimento, cultura, artes, esportes, turismo, serviços, bem como a iluminação, segurança e limpeza das áreas edificadas e não-edificadas, conservação e preservação das áreas verdes, em toda a extensão da área, e pela conservação do pavimento do sistema viário das Avenidas Ayrton Senna da Silva e Manoel da Nóbrega, pelo tempo que durarem as concessões;

X – fazer realizar campanha publicitária, a níveis local e nacional, para promoção dos empreendimentos na área das concessões, fazendo constar nas peças publicitárias a expressão "PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE – Cidade Monumento da História Pátria – Cellula Mater da Nacionalidade";

XI – construir passarela para pedestres nas proximidades da Avenida Presidente Wilson, no trecho indicado pela Prefeitura;

XII – reconstruir os quiosques localizados na área das concessões que, por força do projeto de urbanização, devam ser remanejados;

XIII – complementar a iluminação de toda a orla da Praia do Itararé.

Art. 77 – Durante a vigência das concessões competirá à Prefeitura, sem prejuízo das demais disposições constantes do Contrato e do Edital:

I – manter permanente acompanhamento e fiscalização na área objeto das concessões e em relação às atividades nela exercidas;

II – autorizar a prorrogação do prazo para início e conclusão de obras e serviços, em razão de motivos alheios à vontade das concessionárias.

Art. 78 – O não-cumprimento, pelas concessionárias, dos compromissos e obrigações constantes dos Contratos de Concessão implicará na automática imissão da Prefeitura na posse da área objeto da respectiva concessão e das edificações, benfeitorias e acessões, sem que assista às concessionárias o direito a qualquer indenização ou retenção de qualquer espécie.

Art. 79 – A Prefeitura instituirá Comissões Técnico-Fiscais com o objetivo de acompanhar o desenvolvimento das obras e a implantação dos projetos previstos, zelando pelo cumprimento de todas as condições técnicas e econômicas previstas nesta Lei Complementar, nos Editais, nos Contratos de Concessão e nas Propostas.

Parágrafo único – As Comissões Técnico-Fiscais a que se refere o *caput* serão compostas por dois técnicos da Prefeitura e um técnico indicado pela concessionária.

Art. 80 – Ao término das concessões serão transferidas ao Poder Executivo a posse e a administração das áreas, dos equipamentos e espaços, livres de quaisquer ônus e em perfeitas condições de uso.

Art. 81 – As concessionárias não poderão transferir os direitos emanados das concessões, as edificações, acessões e benfeitorias ou oferecê-los em garantia para fins comerciais, bancários ou particulares, sob qualquer pretexto, salvo como garantia de financiamento contraído de acordo com a Lei Federal n.º 8987/95, alterada pela Lei n.º 9648/98.

Art. 82 – As exigências do Poder Executivo para a aprovação dos projetos finais ou complementares deverão ser imediatamente cumpridas pelas concessionárias.

Art. 83 – A construção de quaisquer benfeitorias ou acessões nos locais das concessões, sejam elas necessárias ou voluptuárias, dependerá sempre de prévia autorização da Prefeitura e, uma vez concluídas, incorporar-se-ão, automaticamente, ao patrimônio público.

Parágrafo único – As benfeitorias e acessões, de que trata o *caput,* ao final das concessões passarão à administração da Prefeitura, sem que às concessionárias assista direito a indenização ou retenção de qualquer espécie e deverão estar livres de quaisquer ônus fiscal, trabalhista, tributário ou outros decorrentes das relações entre as concessionárias e terceiros.

Art. 84 – Não serão permitidas na área das concessões:

I – atividades do tipo supermercados, oficinas mecânicas, açougues, peixarias, feiras-Iivres, quitandas, unidades fabris ou atividades comerciais propagadoras de ruídos intensos, maus odores e as que emitam restos orgânicos *in natura,* fumaça e resíduos poluentes;

II – construção de residências, escritórios, hotéis, motéis, apart-hotéis, pousadas, albergues, pensões ou *camping.*

Art. 85 – Poderão ser explorados espaços publicitários na área das concessões, obedecidos os requisitos legais, mediante autorização da Prefeitura e o recolhimento dos tributos devidos.

Art. 86 – Os empreendimentos a serem implantados não poderão bloquear o acesso de pedestres à praia.

Art. 87 – A execução de obras e serviços de urbanização será de inteira responsabilidade das concessionárias, correndo a suas expensas a remoção e a adequação de interferências como a execução e a obtenção de aprovação dos respectivos projetos junto aos órgãos competentes.

Art. 88 – Dentre os licitantes será considerado vencedor aquele que, além de cumprir as exigências constantes do Edital, oferecer ao Município a melhor proposta em pecúnia.

Art. 89 – Os critérios das licitações serão fixados pelo Poder Executivo.

TÍTULO V - DO SISTEMA VIÁRIO

CAPÍTULO ÚNICO – DA CLASSIFICAÇÃO

Art. 90 – Para os efeitos desta Lei Complementar o sistema viário fica classificado de acordo com as seguintes siglas:

I – Vias de Trânsito Rápido – compreendendo rodovias e vias expressas não interceptadas por outras vias;

II – Vias Arteriais – compreendendo avenidas e ruas que permitam o deslocamento entre várias regiões da cidade, com intersecções de outras vias, geralmente controladas por semáforo, com prioridade de trânsito;

III – Vias Coletoras – compreendendo vias que coletem e distribuam o tráfego, entre as vias de trânsito rápido, arteriais e as locais;

IV – Vias Locais – compreendendo as destinadas ao acesso local ou a áreas restritas, com intersecções não semaforizadas;

V – Vias de Circulação de Pedestres, incluindo acesso aos morros;

VI – Ciclovias.

Art. 91 – A classificação do sistema viário está indicada no Anexo IV desta Lei Complementar.

Parágrafo único – A implantação de novas vias deverá obedecer aos parâmetros do Anexo V desta Lei Complementar.

TÍTULO VI – DOS INSTRUMENTOS URBANISTICOS DE INCENTIVO

CAPÍTULO I – DAS MODALIDADES

Art. 92 – São mecanismos de planejamento urbano:

I – o Adicional Oneroso de Coeficiente de Aproveitamento;

II – a Transferência de Potencial Construtivo.

§ 1.º - O Adicional Oneroso de Coeficiente de Aproveitamento será permitido conforme previsto nesta Lei Complementar.

§ 2.º - A transferência de potencial construtivo somente será permitida para os imóveis tombados. *(NR)* [79]

CAPÍTULO II – DO ADICIONAL ONEROSO DE COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO E OUTROS BENEFÍCIOS

Art. 93 – O Poder Executivo poderá receber de proprietários de imóveis propostas de modificação de índices urbanísticos e de características de uso e ocupação do solo de suas propriedades, com a respectiva contrapartida vinculada a qualquer dos itens abaixo:

I – realização de obras de infra-estrutura urbana;
II – implantação de equipamentos urbanos, sociais ou culturais;
III – urbanização de favelas;
IV – construção de habitações de interesse social, ou
V – preservação de Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural.

§ 1.º - As obras e serviços a que se referem os incisos I a V deste artigo serão realizados sob inteira responsabilidade técnica e financeira do interessado.

§ 2.º - A contrapartida de que trata este artigo poderá consistir em determinada importância em pecúnia, na doação de terrenos e imóveis, na aquisição de material de construção e/ou na contratação de mão-de-obra, da mesma forma sob responsabilidade técnica e financeira do interessado.

Art. 94 – As contrapartidas decorrentes de aplicação do disposto nos incisos III e IV do artigo anterior deverão atender, prioritariamente, à população moradora em áreas de risco sujeitas a escorregamentos de encostas ou inundações.

Art. 95 – As propostas de modificação de índices urbanísticos e de características de uso do solo não serão admitidas nas áreas de proteção de mananciais definidas na legislação estadual pertinente.

Art. 96 – Não poderão ser objeto de modificação, as restrições relativas:

I – à largura dos logradouros públicos;
II – à preservação do patrimônio histórico;
III – ao parcelamento do solo.

---

[79] Parágrafo alterado pela Lei Complementar n.º 461, de 22.12.2004.

Art. 97 – O adicional de área construída a ser concedido, somado ao coeficiente de aproveitamento permitido para o local não poderá ultrapassar o dobro do coeficiente já permitido para o local sem aplicação do dispositivo do Adicional oneroso de coeficiente de aproveitamento e outros benefícios e estará condicionado à aplicação da seguinte fórmula: $Ca + Ad \leq 2Ca$, onde:

Ca = Coeficiente de Aproveitamento;
Ad = Adicional de Área Construída.

§ 1.º - Não serão consideradas para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento as áreas ou pavimentos destinados a estacionamento de veículos, zeladoria, casa de máquinas, caixa d'água, áreas de lazer e recreação.

§ 2.º - O número de pavimentos será livre, respeitados o coeficiente de aproveitamento previsto para as diferentes zonas de uso e corredor de uso, o adicional de área construída previsto neste artigo, e os recuos previstos na legislação em vigor.

§ 3.º - Para um acréscimo correspondente a até 30% (trinta por cento) do número de pavimentos estabelecidos para as diferentes zonas e corredores de uso, poderão ser utilizados os recuos previstos no Anexo III desta Lei Complementar.

Art. 98 – As propostas de modificações de índices urbanísticos e de características de uso do solo serão analisadas tecnicamente pelo órgão competente da Administração Municipal, no prazo de 90 (noventa) dias a contar do seu recebimento no setor de Protocolo da Prefeitura, observados, além dos dispositivos desta Lei Complementar, os seguintes parâmetros urbanísticos:

I – as diretrizes urbanísticas constantes da legislação em vigor e do Plano Diretor;

II – o impacto urbanístico da implantação do empreendimento no tocante à saturação da capacidade viária de entorno, à qualidade ambiental e à paisagem urbana;

III – o uso e ocupação do solo existente no entorno e a tendência do seu desenvolvimento.

Parágrafo único – O órgão competente da Administração Municipal, na análise das propostas apresentadas poderá solicitar apoio técnico de outros setores da Administração, para emissão de pareceres e avaliação.

Art. 99 – Os valores correspondentes à contrapartida não poderão ser inferiores a 60% (sessenta por cento) do beneficio econômico decorrente das alterações urbanísticas concedidas.

Art. 100 – As propostas apresentadas nos termos desta Lei Complementar, e os respectivos pareceres técnicos emitidos pelo órgão competente da Administração Municipal, serão publicados.

Parágrafo único – O interessado que se sentir prejudicado dirigirá requerimento devidamente fundamentado ao órgão competente da Administração Municipal, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da publicação prevista no *caput.*

Art. 101 – A aprovação da proposta dependerá de lei específica, de iniciativa exclusiva do Prefeito Municipal, aprovada pela maioria absoluta dos membros da Câmara Municipal, instruído o respectivo projeto, no mínimo com:

I – a proposta;
II – os respectivos projetos e memoriais descritivos;
III – os respectivos pareceres técnicos a que se refere o artigo 100;
IV – os requerimentos e manifestações dirigidos ao órgão competente da Administração Municipal, mencionados no parágrafo único do artigo 100;
V – os laudos de avaliação que comprovem a observância do percentual mencionado no artigo 99;
VI – o laudo de avaliação da contrapartida;
VII – os projetos de construção, memoriais descritivos e descrições detalhadas da contrapartida oferecida.

Art. 102 – A apresentação dos projetos de construção com a utilização dos novos índices e características de uso e ocupação aprovados por lei específica, conforme o art.101 desta Lei Complementar, ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso com a Prefeitura e esta, por intermédio do órgão da Administração Municipal competente, definindo as condições, prazos e garantias do cumprimento da contrapartida estabelecida.

Parágrafo único – O termo de compromisso deverá ser assinado no prazo de 07 (sete) dias após a publicação da lei específica, findo o qual a proposta aprovada perderá sua validade, sendo o processo arquivado.

Art. 103 – Somente poderá ser expedido Alvará para construção dos projetos aprovados por lei específica, conforme o art. 101 desta Lei Complementar, se o Termo de Compromisso citado no art. 102 estiver sendo cumprido.

Parágrafo único – Ficará automaticamente suspenso o referido alvará para construção e a obra embargada, independentemente de notificação por parte da Prefeitura, caso o Termo de Compromisso venha a ser desrespeitado pelo interessado.

Art. 104 – A expedição da Carta de Habitação da Construção referente ao imóvel beneficiado com os novos índices ficará condicionada à apresentação de documento comprobatório do cumprimento total da contrapartida estipulada e à vistoria pela Prefeitura.

Parágrafo único – Observado o disposto no art. 93 e seu §2.º, considera-se cumprida a contrapartida:

I – com a conclusão:

a) da realização das obras de infra-estrutura urbana estabelecida;

b) da implantação dos equipamentos urbanos e/ou sociais estabelecidos;

c) da urbanização das favelas;

d) da construção de habitação de interesse social estabelecida;

e) das obras e serviços referentes à preservação do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural;

II – com a matrícula no Registro de Imóveis da escritura de doação de terreno ou imóveis à municipalidade, quando for o caso;

III – com a aquisição do material de construção quando for o caso, e

IV – com a celebração e o cumprimento do contrato de fornecimento de mão-de-obra.

CAPÍTULO III – DA TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

Art. 105 – A transferência de Potencial Construtivo é um instrumento de incentivo à preservação dos imóveis tombados ou declarados de utilidade pública para fins de tombamento, estabelecendo uma compensação para esses imóveis pela não-utilização do coeficiente de aproveitamento previsto para a respectiva zona de uso, subzonas e corredores de uso. *(NR)* [80]

§ 1.º - Considera-se Potencial Construtivo a diferença entre a área máxima de construção permitida para o imóvel e a área efetivamente construída.

§ 2.º - Não serão consideradas no cômputo para a transferência de potencial construtivo:

[80] Artigo alterado pela Lei Complementar n.º 461, de 22.12.2004.

I – as áreas de lotes vizinhos aos imóveis tombados ou declarados de utilidade pública para este fim quando unificados após o referido tombamento ou Decreto de Utilidade Pública, e

II – Suprimido. [81]

Art. 106 – O proprietário do imóvel gravado poderá transferir potencial construtivo para imóveis situados nas Zonas Urbanas ou Urbanizáveis, obedecidas as condições de implantação.

Art. 107 – Os proprietários de imóveis tombados, ou declarados de utilidade pública para este fim, ou ainda que vierem a ser tombados em qualquer área do Município, poderão requerer a transferência de potencial construtivo, desde que esses imóveis estejam efetivamente preservados, cabendo à unidade competente da Prefeitura, a aprovação, fiscalização e a emissão de Certidão da Obra Restaurada.

Parágrafo único – A preservação será controlada pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de São Vicente.

Art. 108 – Na hipótese de interesse da Administração Pública e do proprietário do imóvel tombado, poderá ele doar o imóvel para o Município, e obter como contrapartida o potencial construtivo na totalidade da área máxima de construção permitida para o imóvel, e não somente a diferença entre o construído e o permitido.

Parágrafo único – Para aplicação do *caput* deverá o imóvel tombado ser doado para o Município sem qualquer ônus, através de escritura pública.

Art. 109 – O valor do Potencial Construtivo poderá ser transferido para terceiros, no todo ou em parte, de um só vez ou não.

Art. 110 – A transferência de Potencial Construtivo será controlada e fiscalizada pelas unidades competentes da Prefeitura, cabendo a expedição, mediante requerimento, de:

I – declaração de Potencial Construtivo a ser transferido;

II – certidão de Potencial Construtivo transferido.

§ 1.º - A expedição da certidão a que se refere o item II deste artigo ficará condicionada à apresentação de instrumento público de Cessão de Potencial Construtivo registrado no Cartório de Títulos e Documentos.

---

[81] Inciso suprimido pela Lei Complementar n.º 461, de 22.12.2004.

§ 2.º - Nos pedidos de aprovação de projetos de edificação que utilizem Potencial Construtivo transferido deverá ser apresentada a certidão que trata o inciso II deste artigo.

§ 3.º - A Secretaria Municipal, ou órgão responsável pelo cadastro municipal, manterá o registro de todas as Transferências de Potencial Construtivo realizadas.

Art. 111 – A demolição ou destruição de imóvel gravado extingue o direito à Transferência de Potencial Construtivo, sem prejuízo das penalidades previstas na legislação federal, estadual e municipal.

Art. 112 – O requerimento de declaração de transferência de Potencial Construtivo de imóvel deverá, necessariamente, ser endereçado ao Prefeito Municipal e conterá:

I – endereço do imóvel;
II – nome e endereço do proprietário;
III – título de propriedade, devidamente registrado;
IV – xerox do IPTU e certidões negativas de débitos;
V – certidão do valor do m² do terreno, expedida pela Prefeitura;
VI – certidão de área total construída, expedida pela Prefeitura;
VII – planta do imóvel.

TÍTULO VII – DO LICENCIAMENTO DOS USOS E ATIVIDADES

CAPÍTULO ÚNICO – DAS DISPOSIÇOES GERAIS

Art. 113 – Os usos e as atividades previstas nesta Lei Complementar dependerão de licenciamento prévio a cargo do poder público municipal, requerido pelo proprietário ou possuidor do imóvel a qualquer título.

Art. 114 – Somente serão expedidas licenças para edificações que atendam às disposições desta Lei Complementar e da legislação de obras, devendo para tanto estar o lote devidamente regularizado junto ao órgão competente da Prefeitura Municipal.

Art. 115 – Não se expedirá licença para edificação que prejudique a abertura ou ampliação de vias de circulação existentes ou projetadas.

Art. 116 – Os Alvarás de localização e funcionamento expedidos pelo poder público municipal poderão ser cassados, caso o uso permitido nesta Lei Complementar não corresponda à utilização dada, sem que assista à parte qualquer indenização.

§ 1.º - Os Alvarás de Localização e Funcionamento concedidos a título precário deverão ser renovados anualmente, sempre no início de cada exercício fiscal. *(NR)* [82]

[82] Parágrafo alterado pela Lei Complementar n.º 355, de 21.12.2001.

§ 2.º - Os Alvarás concedidos anteriormente a esta Lei Complementar, cujos estabelecimentos apresentem uso em desacordo poderão se renovados nos casos em que não perturbem o sossego público ou não apresentem outros impactos urbanísticos e/ou ambientais.

Art. 117 – Serão expedidas licenças de obras relacionadas a edifícios cuja construção não esteja em conformidade com esta Lei Complementar nos seguintes casos, respeitadas as disposições quanto a iluminação e ventilação previstas na legislação de obras:

I – edifício em acordo quanto ao uso, mas em desacordo quanto a outros aspectos: será permitida a reforma que não implique no agravamento da desconformidade apresentada.

II – edifício em desacordo quanto ao uso: será permitida a reforma que não implique na ampliação da área utilizada ou acréscimo da área construída.

Parágrafo único – Nos casos dos incisos I e II do artigo anterior, o proprietário ou possuidor deverá apresentar Laudo de Vistoria elaborado por técnico habilitado, devidamente inscrito junto ao órgão competente da Prefeitura, garantindo as condições de segurança, estabilidade e habitabilidade do imóvel.

Art. 118 – O prazo de vigência do Alvará de Licença para construção, reforma ou demolição é de 1 (um) ano, a partir da data da expedição, após o qual perderá a validade caso não tenha sido iniciada a obra, ou no caso de obra iniciada, não tiver sido concluída no prazo assinalado na licença.

§ 1.º - Considera-se obra iniciada a conclusão dos baldrames, sapatas ou estaqueamento, no caso de construção, e quando se tratar de reforma ou demolição, essa situação será constatada através de vistoria.

§ 2.º - Os prazos estabelecidos neste artigo poderão ser renovados, mediante o recolhimento das taxas devidas. *(NR)*[83]

§ 3.º - A renovação do Alvará será automática, mediante a quitação das taxas mencionadas no § 2.º. *(NR)* [83]

§ 4.º - A não-renovação no prazo sujeita o contribuinte ao pagamento das taxas devidas, acrescidas de 10% (dez por cento), por ano ou fração vencida. *(NR)*[84]

§ 5.º - Independentemente da data de renovação de Alvará, seu prazo de validade contará a partir do 1.º dia após expirar o prazo do Alvará anterior. *(NR)* [85]

---

[83] Parágrafos alterados pela Lei Complementar n.º 393, de 20.12.2002.
[84] Parágrafo alterado pela Lei Complementar n.° 425, de 17.12.2003.
[85] Parágrafo alterado pela Lei Complementar n.º 393, de 20.12.2002.

TÍTULO VIII – DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 119 – A não observância e o descumprimento das disposições previstas nesta Lei Complementar, sujeitará o infrator à imposição das seguintes penalidades:

I – advertência, com prazo de 10 (dez) dias para regularização, nos casos de primeira infração, salvo quando se tratar de infração sujeita a interdição, embargo ou demolição;

II – multa pelo cometimento de infração, observado o disposto no capítulo seguinte;

III – interdição de atividades, temporária ou definitiva, para os casos de infração continuada;

IV – embargo de obra, total ou parcial, iniciada sem aprovação ou em desacordo com os projetos aprovados, respondendo o infrator pelos danos e despesas a que der causa, direta ou indiretamente;

V – demolição ou restauração de obra ou edificação, que contrarie as normas desta Lei Complementar;

VI – apreensão das máquinas e do material usado para cometimento de infração.

§ 1.º - A advertência e a multa poderão ser aplicadas simultaneamente.

§ 2.º - As penalidades de advertência, multa, interdição, embargo e demolição poderão ser aplicadas sem prejuízo daquelas previstas nos incisos I, II e VI deste artigo.

§ 3.º - Recusando-se o infrator a executar a demolição ou a restauração, a Prefeitura poderá executar o trabalho, cobrando do infrator, por via administrativa ou judicial, o custo do serviço apurado pelo setor competente, devidamente atualizado com acréscimo de l00% (cem por cento) do valor do serviço.

§ 4.º - O servidor público responsável, poderá aplicar a pena de multa cumulativamente com a de embargo, quando o infrator ou responsável não cumprir a determinação da regularização.

§ 5.º - Nas hipóteses de descumprimento de embargo, demolição ou interdição impostos pela desobediência do projeto aprovado ou de condição estabelecida no Alvará de Licença, a autoridade administrativa deverá cassar a licença expedida.

Art. 120 – A regularização das infrações à presente Lei Complementar corresponderá, combinada ou isoladamente:

I – ao licenciamento da obra, edificação ou uso;

II – à adequação dos correspondentes projetos aprovados de edificação, obra ou parcelamento e de suas ampliações, de usos e respectivas alterações;

III – ao cumprimento das providências exigidas pela autoridade competente e destinadas à reparação dos danos efetivos ou à prevenção dos danos potenciais, nas condições previstas nesta Lei Complementar.

Art. 121 – Nos casos de reincidência, a multa será aplicada pelo valor correspondente ao dobro da anterior, sem prejuízo da aplicação cumulativa de outras sanções cabíveis.

Art. 122 – As multas referentes à obra recairão sobre o imóvel.

Art. 123 – A Prefeitura representará junto ao CREA – 6.ª Região, órgão incumbido da fiscalização do exercício profissional de engenharia e de arquitetura na região, contra os contumazes na prática de infração a esta Lei Complementar.

Art. 124 – No caso de prática contumaz de infração aos dispositivos desta Lei Complementar, por profissionais ou empresas de engenharia ou de arquitetura, a Prefeitura deverá aplicar pena de suspensão do cadastro municipal por período não inferior a 2 (dois) meses e não superior a 2 (dois) anos, sem prejuízo de outras penalidades cabíveis.

Art. 125 – Da aplicação das penalidades previstas nesta Lei Complementar, caberá recurso, no prazo de 5 (cinco) dias úteis.

Art. 126 – A multa deverá ser recolhida no prazo de 10 (dez) dias corridos contados do decurso do prazo para defesa ou da intimação do despacho da decisão final de indeferimento, sob pena da imediata inscrição na dívida ativa do Município.

Art. 127 – Correrão por conta do infrator ou responsável todas as despesas derivadas, direta ou indiretamente, das infrações às disposições desta Lei Complementar.

Art. 128 – Nos casos de invasão de terras serão equiparados aos loteadores clandestinos, os invasores e os donos de terra que não se opuseram à invasão, defendendo suas terras, ou ficaram omissos, não comunicando o fato às autoridades públicas, aplicando-se a todos, cumulativamente, as penas previstas nesta Lei Complementar.

CAPÍTULO II – DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 129 – São consideradas infrações as seguintes condutas prejudiciais à utilização do solo e à orientação do desenvolvimento físico-territorial das áreas e das edificações do Município, sujeitando os infratores às penalidades abaixo elencadas: *(NR)* [86]

I – concorrer, de qualquer modo, para prejudicar o clima da região ou desfigurar a paisagem: imposição de multa equivalente a 5.000 UFIRs e a demolição da obra e/ou restauração da situação anterior;

II – acelerar o processo de erosão de terras, comprometendo a estabilidade ou modificando a composição e disposição das camadas do solo, prejudicando a porosidade, permeabilidade e inclinação dos planos de clivagem: imposição de multa equivalente a 5.000 UFIRs e a restauração da área atingida;

III – promover o ressecamento do solo: imposição de multa equivalente a 3.000 UFIRs e a restauração da área atingida;

IV – promover desmatamento ou comprometer o desenvolvimento das espécies vegetais na área do Município sem prévia licença dos órgãos competentes: imposição de multa equivalente a 5.000 UFIRs;

V – concorrer para modificar de forma prejudicial o escoamento de água de superfície e a velocidade dos cursos d'água: imposição de multa equivalente a 5.000 UFIRs e a restauração da situação anterior;

VI – alterar ou concorrer para alterar as qualidades físicas, químicas e biológicas do solo, do ar e das águas de superfície ou de subsolo: imposição de multa equivalente a 15.000 UFIRs e a restauração da situação anterior;

VII – apor obstáculo de qualquer natureza ao acesso público às praias, costões ou locais de interesse turístico e ecológico: imposição de multa equivalente a 5.000 UFIRs;

VIII – atentar contra construções, unidades ou conjuntos arquitetônicos e aspectos urbanos remanescentes de culturas passadas, tendo sido eles declarados integrantes do patrimônio cultural da cidade: imposição de multa equivalente a 5.000 UFIRs e a restauração da área ou construção;

IX – anunciar a venda ou promessa de venda de loteamento ou desmembramento sem que o loteamento esteja aprovado, registrado e licenciado: imposição de multa equivalente a 15.000 UFIRs, embargos da atividade e apreensão do material utilizado;

---

[86] Artigo alterado pela Lei Complementar n.º 355, de 21.12.2001.

X – executar loteamento, desmembramento ou arruamento sem prévia licença, invadir área pública ou privada, ou permitir invasão em terras próprias, mesmo que tacitamente: imposição de multa equivalente a 20.000 UFIRs e embargos da atividade até a regularização, se possível, ou recomposição da situação anterior, em ambos os casos cumulado com a apreensão das máquinas, até o cumprimento das penalidades;

XI – executar loteamento, desmembramento ou arruamento em desconformidade com a licença expedida: imposição de multa equivalente a 15.000 UFIRs e embargo da atividade até a regularização, se possível, ou recomposição da situação anterior;

XII – não promover a recomposição prevista nos incisos X e XI: aplicação de multa diária de 1.000 UFIRs, até o valor da multa principal, ou o pagamento do valor do serviço executado pelo Poder Público ou a sua ordem, acrescido de 100%, conforme o interesse da Municipalidade;

XIII – não afixar a placa nas faces voltadas para as vias principais do loteamento e locais de venda, conforme previsto no artigo 39, § 1.º, desta Lei Complementar: aplicação de multa por placa não colocada, equivalente 5.000 UFIRs;

XIV – modificar projeto aprovado, introduzindo alterações contrárias às disposições desta Lei Complementar ou diretrizes administrativas: imposição de multa equivalente a R$ 850,00 (oitocentos e cinqüenta reais) e demolição da obra; *(NR)* [87]

XV – deixar de observar as regras relativas ao alinhamento, índices de ocupação e de utilização de recuos mínimos, gabaritos máximos, e áreas para estacionamento ou carga e descarga: imposição de multa de R$ 675,00 (seiscentos e setenta e cinco reais) e demolição da construção irregular; *(NR)* [87]

XVI – iniciar a execução de obras ou serviços sem licença da autoridade administrativa: imposição de multa de R$ 675,00 (seiscentos e setenta e cinco reais) e embargo, até a regularização, se possível, demolição e/ou recomposição, caso o licenciamento não seja possível; *(NR)* [87]

XVII – assumir responsabilidade pela execução de projeto, entregando a pessoa não habilitada: imposição de multa de R$ 675,00 (seiscentos e setenta e cinco reais); *(NR)* [87]

XVIII – executar obra com finalidade de empregá-la em atividade nociva ou perigosa, sem prévia licença da autoridade administrativa: imposição de multa de R$ 3.000,00 (três mil reais) e demolição da obra; *(NR)* [87]

XIX – exercer atividade nociva ou perigosa, sem licença ou sem observar disposições desta Lei Complementar ou de seu Regulamento: imposição de multa de R$ 3.000,00 (três mil reais); *(NR)* [87]

[87] Incisos alterados pela Lei Complementar n.º 425, de 17.12.2003.

XX – promover uso proibido do imóvel: imposição de multa de R$ 1.000,00 (mil reais) e embargo do uso; *(NR)* [88]

XXI – promover uso permissível do imóvel, sem prévia licença da autoridade administrativa: imposição de multa de R$ 675,00 (seiscentos e setenta e cinco reais); na continuidade do uso, após trinta dias da primeira multa incidirá outra, com acréscimo de 100% (cem por cento) da última aplicada, e assim sucessivamente; *(NR)* [88]

XXII – não atender à intimação de vistoria administrativa ou de fiscalização de rotina: imposição de multa de R$ 675,00 (seiscentos e setenta e cinco reais); *(NR)* [88]

XXIII – não cumprir a pena imposta de obrigação de fazer, ou reincidência em qualquer dos casos previstos, implicará na aplicação da pena pecuniária com o acréscimo de 100% (cem por cento) sobre a primeira pena aplicada, e, ocorrendo nova reincidência, implicará na aplicação da pena pecuniária com 100% (cem por cento) de acréscimo da última aplicada e assim sucessivamente, sem prejuízo da aplicação dessa ou o pagamento do valor do serviço executado pelo Poder Público ou a sua ordem, acrescido de 100% (cem por cento), conforme o interesse da municipalidade; *(NR)* [88]

XXIV – descumprir auto de embargo: imposição de multa de R$ 1.742,55 (mil, setecentos e quarenta e dois reais e cinqüenta e cinco centavos); na reincidência, imposição de multa com acréscimo de 100% (cem por cento); em caso de segunda reincidência, acréscimo de 10% (dez por cento) diários sobre a última multa aplicada e demolição da obra em andamento, sem prejuízo das demais sanções. *(AC)* [89]

Parágrafo único – A multa diária é contada a partir de intimação da imposição da penalidade ou da decisão administrativa irrecorrível, em caso de interposição de recurso.

CAPÍTULO III – DOS PROCEDIMENTOS

Art. 130 – As Intimações e os Autos de Infração serão assinados por fiscal municipal, lotado no setor competente da Prefeitura Municipal.

Art. 131 – O Auto de Infração conterá, obrigatoriamente, os seguintes elementos:

I – dia, mês, ano, horário e local em que foi lavrado;
II – nome do infrator, profissão, idade, estado civil, residência e domicílio;
III – descrição suscinta do fato determinante da infração;
IV – dispositivo infringido e a multa determinante da infração.

---

[88] Incisos alterados pela Lei Complementar n.º 425, de 17.12.2003.
[89] Inciso acrescido pela Lei Complementar n.º 355, de 21.12.2001.

V – nome legível e assinatura do fiscal;

VI – assinatura do infrator, e no caso de recusa deste, o fiscal deverá relatar a ocorrência.

§ 1.º - Em caso de obra fechada e/ou paralisada, com ausência de responsável pelo recebimento do auto de infração, o fiscal deverá relatar tal fato, em campo próprio no auto de infração, e promover sua entrega via correio, com aviso de recebimento, hipótese em que os prazos correrão a partir da data de recebimento, ou da publicação do edital fixado no Paço Municipal, caso o responsável não seja localizado pelos Correios.

§ 2.º - A Lavratura do Auto de Infração independe de testemunhas e o fiscal que o subscreve assumirá inteira responsabilidade pelos seus termos, passivo de sanção por falta grave, no caso de erros ou excesso.

TÍTULO IX – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 132 – Os objetivos e diretrizes expressos na presente Lei Complementar deverão nortear a legislação e normas complementares de uso e ocupação do solo e de obras.

Art. 133 – As áreas que estejam deterioradas, estagnadas e/ou descaracterizadas em relação à previsão de uso e ocupação do solo, deverão receber intervenção pública ou privada incentivada, que propiciem a melhoria das condições urbanas, para cumprir a função definida na presente Lei Complementar e no Plano Diretor.

Parágrafo único – Para efeito da aplicação do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, progressivo no tempo, conforme estabelece a Lei Federal n.º 10257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, e o artigo 11 da Lei Complementar n.º 270, de 29 de dezembro de 1999 – Plano Diretor, serão consideradas grafadas as áreas UP1, UP2, UP3, UP4 e ZHIS, constantes do Anexo I desta Lei Complementar, obedecidas as condições e os prazos elencados naquela Lei Federal. *(AC)* [90]

Art. 134 – Para os casos omissos ou conflitantes, as dúvidas de interpretação e os recursos decorrentes da aplicação desta Lei Complementar serão apreciados pela Comissão Técnica de Acompanhamento do Plano Diretor – COPLADI, criada conforme o artigo 15 da Lei Complementar n.° 270, de 29 de dezembro de 1999. *(NR)* [91]

Art. 135 – Ficam fazendo parte integrante desta Lei Complementar os Anexos I a VIII.

Art. 136 – Serão aplicados aos processos administrativos que cuidem da matéria versada nesta Lei Complementar, os seguintes procedimentos:

---

[90] Parágrafo único alterado pela Lei Complementar n.º 355, de 21.12.2001.
[91] Artigo alterado pela Lei Complementar n.º 355, de 21.12.2001.

I – os que estejam em andamento, ou pendentes de decisão, serão apreciados segundo a legislação anterior;

II – os que estejam paralisados ou arquivados, serão apreciados segundo a nova legislação, caso o interessado, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da publicação desta Lei Complementar, não manifeste seu interesse na tramitação do processo.

Art. 137 – Os imóveis construídos irregularmente até a publicação da presente Lei Complementar, poderão ser regularizados, independentemente de terem sido embargados ou não, no prazo de 12 (doze) meses a contar da publicação desta Lei Complementar, prorrogáveis uma única vez por igual período.

§ 1.º - Revogado. [92]

§ 2.º - Revogado. [92]

§ 3.º - Revogado. [92]

§ 4.º - Poderá ser regularizada qualquer construção ou acréscimo, em alvenaria ou não, que possua condições mínimas de segurança, higiene e habitabilidade.

§ 5.º - As construções ou acréscimos poderão ser regularizados nos recuos, desde que não apresentem abertura nas paredes divisórias com os imóveis vizinhos.

§ 6.º - As regularizações serão feitas observadas as seguintes condições:

I – o proprietário, compromissário comprador, ou possuidor a qualquer título do imóvel deverá apresentar pedido expresso no prazo previsto no *caput;*

II – o requerente ficará isento do recolhimento do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, taxas de licença e multas incidentes em decorrência da construção ilegal, caso recolha, a título de indenização, importância equivalente a 5% (cinco por cento) do valor venal correspondente à área a regularizar, de acordo com os padrões da Prefeitura;

III – o pagamento a que se refere o inciso anterior deverá ser feito até 30 (trinta) dias após o pedido, ou em caso de parcelamento, pelo menos a primeira parcela deverá ser recolhida neste prazo;

IV – apresentar croqui ou planta e laudo de vistoria, assinados por responsável técnico que ateste as condições do § 4.º, no prazo de 30 (trinta) dias a contar do pedido; *(NR)* [93]

---

[92] Incisos revogados pela Lei Complementar n.º 355, de 21.12.2001.
[93] Inciso alterado pela Lei Complementar n.º 355, de 21.12.2001.

V – apresentar a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do croqui ou planta, e do laudo;

VI – não atendidas as exigências dos incisos anteriores, nos prazos previstos, independentemente de nova notificação, aguardar-se-á por mais 30 (trinta) dias, caso em que, se o requerente não se manifestar o pedido será indeferido, serão aplicadas as multas pertinentes, e encaminhados os autos para a propositura da ação demolitória;

VII – os pedidos de regularização que se refiram às edificações construídas em área de recuos obrigatórios deverão ser acompanhados de declaração padronizada assinada pelo proprietário do imóvel, mencionando que elas não serão indenizáveis em caso de desapropriação pelo Poder Executivo;

VIII – as regularizações de imóveis localizados em morros dependerão da apresentação de minucioso e conclusivo Laudo Técnico de Segurança, sob a responsabilidade de Geólogo, Engenheiro Civil ou Arquiteto, com as respectivas ARTs (Anotações de Responsabilidade Técnica).

IX – As regularizações em condomínios em terrenos não parcelados dependerão da competente autorização do representante legal do condomínio na forma de sua Convenção, e de apresentação do quadro de áreas, se for o caso.

X – Para os edifícios com até 5 (cinco) pavimentos, sem elevador, construídos até a data da publicação desta Lei Complementar, poderá ser requerida à Prefeitura Municipal a aprovação de projeto para a construção de poço, caracterizando espaço técnico para instalação de elevador nos recuos, com o objetivo de melhorar a qualidade de vida dos usuários. *(AC)* [94]

Parágrafo único – Tratando-se de edifícios em condomínio deverá ser apresentada a Ata da Assembléia Condominial aprovando a instalação do elevador. *(AC)* [95]

§ 7.º - Após cumpridas todas as exigências previstas pelo requerente, será expedido Termo de Regularização, o que garantirá a permissão municipal para a ocupação do imóvel, mesmo sem a Carta de Habite-se.

§ 8.º - De posse do Termo de Regularização o proprietário poderá solicitar a expedição de Carta de Habitação apresentando: o documento de propriedade em seu nome; 3 (três) vias de planta padrão, assinadas pelo responsável técnico e pelo proprietário, e a guia de recolhimento do ITBI – Imposto sobre Transmissão "Inter-Vivos" de Bens Imóveis e Direitos Reais em nome do proprietário.

§ 9.º - O possuidor a qualquer título poderá requerer a Carta de Habitação, que será expedida em nome do proprietário do imóvel, acrescentando, aos documentos exigidos, declaração do proprietário com sua anuência.

---

[94] Inciso acrescido pela Lei Complementar n.º 298, de 24.10.2000.
[95] Parágrafo único acrescido pela Lei Complementar n.º 298, de 24.10.2000.

§ 10 – Aplicar-se-á *ex-officio* o disposto neste artigo aos processos em andamento, mesmo que tenham sido indeferidos, independentemente de novo requerimento.

Art. 138 – Para a execução do disposto nesta Lei Complementar poderá o Poder Executivo celebrar convênios com órgãos e entidades federais e estaduais, visando entre outros objetivos, à fiscalização, à aprovação de projetos e ao cumprimento das obrigações fixadas nesta Lei Complementar.

Art. 139 – Esta Lei Complementar será revista anualmente, na mesma ocasião em que se proceder à revisão do Plano Diretor, e somente poderá ser alterada uma vez em cada ano.

Art. 140 – As despesas decorrentes da execução desta Lei Complementar correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 141 – Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de l.º de janeiro de 2000.

Art. 142 – Revogam-se as disposições em contrário, em especial o inciso III do art. 1.º da Lei n.º 406-A, de 4 de julho de 1996; as Leis n.ºs 2005, de 25 de março de 1985; 2025, de 9 de julho de 1985; 2029, de 4 de setembro de 1985; 2061, de 26 de dezembro de 1985; 2062, de 13 de fevereiro de 1986; 2063, de 21 de fevereiro de 1986; 2070, de 24 de março de 1986; 2088, de 11 de junho de 1986; 2117, de 1.º de dezembro de 1986; 2132, de 13 de março de 1987; 2139, de 22 de abril de 1987; 2153, de 19 de agosto de 1987; 2164, de 24 de setembro de 1987; 2194; de 2 de junho de 1988; 2235, de 6 de abril de 1989; 2248, de 13 de junho de 1989; 2250, de 29 de junho de 1989; 2279, de 17 de outubro de 1989; 2307, de 2 de janeiro de 1990; 12-A, de 11 de abril de 1991; 60-A, de 7 de novembro de 1991; 62-A, de 20 de novembro de 1991; 73-A, de 27 de novembro de 1991; l39-A, de 27 de novembro de 1992; 150-A, de 26 de março de 1993; 207-A, de 16 de novembro de 1993; 408-A, de 18 de julho de 1996; 780-A, de 9 de dezembro de 1999, e as Leis Complementares n.ºs 28, de 18 de dezembro de 1992; 36, de 10 de maio de 1993; 44, de 5 de julho de 1993; 81, de 17 de novembro de 1994; 96, de 5 de maio de 1995; 105, de 17 de outubro de 1995; 118, de 12 de abril de 1996; 119, de 15 de abril de 1996; 124, de 9 de maio de 1996; 127, de 14 de junho de 1996; 133, de 13 de setembro de 1996; 138, de 18 de outubro de 1996; 141, de 29 de outubro de 1996; 151, de 3 de janeiro de 1997; 152, de 3 de janeiro de 1997; 156, de 16 de abril de 1997; 167, de 23 de junho de 1997; 169, de 30 de junho de 1997; 190, de 15 de dezembro de 1997; 197, de 15 de dezembro de 1997; 208, de 17 de julho de 1998; 225, de 16 de dezembro de 1998; 226, de 16 de dezembro de 1998; 229, de 7 de abril de 1999; 236, de 26 de maio de 1999, e 259, de 9 de dezembro de 1999.

São Vicente, Cidade Monumento da História Pátria, Cellula Mater da Nacionalidade, em 29 de dezembro de 1999.

MÁRCIO FRANÇA
Prefeito Municipal