



# Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria  
Cellula Mater da Nacionalidade*

**LEI COMPLEMENTAR Nº 987**

fl. 1

**Disciplina o ordenamento do Uso e  
Ocupação do Solo do Município de São  
Vicente, e dá outras providências.  
Proc. nº 36260/19**

**PEDRO GOUVÊA**, 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 GERAIS  
CAPÍTULO I  
DOS PRINCÍPIOS BÁSICOS**

**Art. 1º** O ordenamento do uso e ocupação do solo para fins urbanos, no Município de São Vicente, será regido por esta lei complementar, em conformidade com as disposições da Lei Orgânica Municipal e com as diretrizes estabelecidas na Lei Complementar nº 917, de 14 de dezembro de 2018, Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana – PDDEU, observadas as disposições das legislações federais e estaduais pertinentes.

**CAPÍTULO II  
DOS CONCEITOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES**

**Art. 2º** Para fins desta Lei Complementar, considera-se:

- I -** Afastamento: distância mínima admitida, em que 02 (dois) ou mais edifícios situados no mesmo lote, devem manter entre si, considerando todos os elementos construtivos;
- II -** Alinhamento: linha divisória entre o lote e o logradouro público;
- III -** Área ajardinada sobre laje com espessura de solo maior que 40 cm (quarenta centímetros): área livre de qualquer edificação ou qualquer pavimento ou cobertura, ainda que semipermeável, sobre o solo, mas com edificação no subsolo, com uma camada para plantio de vegetação de no mínimo 40cm (quarenta centímetros) de espessura;
- IV -** Área ajardinada sobre solo natural: área livre de qualquer edificação ou pavimento, ou cobertura, tanto no solo quanto no subsolo, que permita a infiltração de água sendo destinada ao ajardinamento;



# Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria  
Cellula Mater da Nacionalidade*

## LEI COMPLEMENTAR Nº 987

fl. 2

- V - Área coberta de uso público: áreas livres, externas ou internas às edificações, niveladas com o passeio público, com fechamentos que vise melhorar a oferta de espaços qualificados para o uso público;
- VI - Área construída: soma de todas as áreas cobertas de uma edificação;
- VII - Área de utilização comum ou Áreas Comuns: área que pode ser utilizada por todos os proprietários de um condomínio edificado, sendo livre o acesso e o uso, de forma comunitária;
- VIII - Área impermeabilizada: área do lote coberta por piso impermeável ou edificação que não permita nenhuma infiltração de água no solo;
- IX - Área interna da unidade privativa: área total da unidade autônoma, descontadas as áreas externas abertas, tais como terraços, áreas técnicas, varandas e jardineiras;
- X - Área livre de uso público: áreas livres de uso público, privadas ou não, sem fechamentos, com acesso direto a logradouro público, preferencialmente conectando vias públicas, que podem ser utilizadas por toda a população, desempenhando função social para circulação, convívio, lazer, recreação, passeio, descanso ou contemplação;
- XI - Área livre: superfície do lote não ocupada pela edificação;
- XII - Área privativa: área do imóvel, coberta ou descoberta, da qual um proprietário tem total domínio, de uso particular e exclusivo;
- XIII - Bairro: divisão territorial voltada ao atendimento imediato das necessidades urbanas e rurais das comunidades, sendo território representativo da cidade e principal forma de reprodução do espaço geográfico, que é segmentado e desigual, porém, articulado, de origem histórica ou pública ou imobiliária, visando facilitar a orientação das pessoas e possibilitar a gestão eficiente à administração pública;
- XIV - Coeficiente de aproveitamento básico - CAb: índice que, multiplicado pela área do terreno a ser edificado, determina a área construída permitida para lote sem exigência de contrapartida;
- XV - Coeficiente de aproveitamento máximo - CAmáx: índice que, multiplicado pela área do terreno a ser edificado, determina a área construída permitida para lote, com exigência de contrapartida;
- XVI - Coeficiente de aproveitamento mínimo - CAmin: índice que, multiplicado pela área do terreno a ser edificado, determina a área construída mínima obrigatória para o lote, abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado ou não utilizado;
- XVII - Contrapartida financeira: valor econômico, expresso em moeda nacional, a ser pago ao Município pelo proprietário de imóvel, em espécie;
- XVIII - Desdobro ou fracionamento: subdivisão de um lote em dois ou mais;
- XIX - Desmembramento: subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique



## LEI COMPLEMENTAR Nº 987

fl. 3

na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

- XX -** Edifícios inteligentes: edifícios projetados para disporem de recursos avançados de tecnologia e manutenção de forma a otimizar seus sistemas, estruturas, serviços e gerenciamento pelo seu tempo de vida útil, reduzindo os impactos ambientais;
- XXI -** Edifícios verdes: edifícios projetados com abordagem bioclimática, adoção de tecnologias e uso de material ecológico, uso racional da água, melhoria da eficiência energética e preservação ambiental;
- XXII -** Eixo de via: linha que, passando pelo seu centro, é equidistante dos alinhamentos;
- XXIII -** Embasamento: volume arquitetônico inferior, constituído por até 04 (quatro) pavimentos, para uso não residencial, utilizado exclusivamente para comércio e serviço, vagas de garagem ou atividades comuns do edifício;
- XXIV -** Empreendimento habitacional de interesse social: corresponde ao parcelamento do solo, uma edificação ou um conjunto de edificações, destinado total ou parcialmente à Habitação de Interesse Social – HIS;
- XXV -** Empreendimento habitacional de mercado popular: corresponde ao parcelamento do solo, uma edificação ou um conjunto de edificações, destinado total ou parcialmente à Habitação de Mercado Popular – HMP;
- XXVI -** Estacionamento: área coberta ou descoberta, destinada à guarda de veículos, de uso privado ou coletivo;
- XXVII -** Fator de planejamento – fp: fator utilizado para indicar a quantidade de infraestrutura por região do Município, no cálculo da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC;
- XXVIII -** Gabarito: é a altura da edificação medida a partir do nível mais elevado do meio fio até o ponto mais alto da cobertura, incluindo a caixa d'água ou qualquer outro elemento construtivo;
- XXIX -** Gleba: é a porção de terra que ainda não foi servida de infraestrutura, tais como arruamento e loteamento de solo.
- XXX -** Impactos urbanísticos: intervenção que gera mudanças no meio urbano positivas ou negativas;
- XXXI -** Logradouro público: área de propriedade pública e de uso comum da população, compreendendo as vias públicas e os espaços livres;
- XXXII -** Lote mínimo: terreno servido de infraestrutura básica com área e testada mínimas admissíveis;
- XXXIII -** Lote: terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em leis específicas de ordenamento do uso e da ocupação do solo das Macroáreas Insular e Continental para a zona em que se situe;



# Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria  
Cellula Mater da Nacionalidade*

## LEI COMPLEMENTAR Nº 987

fl. 4

- XXXIV -** Loteamento: subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- XXXV -** Outorga não onerosa: autorização para construir além dos limites estabelecidos para o local, sem contrapartida ao Município;
- XXXVI -** Outorga onerosa: autorização para construir além dos limites estabelecidos para o local, ou para alteração de uso de solo, mediante contrapartida ao Município;
- XXXVII -** Pavimento térreo ou primeiro pavimento: é aquele cujo piso se situa no máximo a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) acima ou abaixo do nível médio do trecho de eixo da via para a qual tem frente;
- XXXVIII -** Potencial construtivo: produto resultante da multiplicação da área do lote pelo coeficiente de aproveitamento;
- XXXIX -** Quadra: área resultante da execução do loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos e logradouros públicos;
- XL -** Recuo mínimo: menor distância entre o limite da edificação e a divisa do lote, medida ortogonalmente a esta;
- XLI -** Recuo: 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;
- XLII -** Taxa de ocupação do lote: percentual definido pela razão entre a área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e a área do lote, não podendo ser consideradas isoladas as taxas de ocupação por pavimentos;
- XLIII -** Taxa de permeabilidade: área do terreno descoberta, permeável e dotada de vegetação, em relação a sua área total, que contribui para o equilíbrio climático e propicia alívio para o sistema público de drenagem urbana;
- XLIV -** Terraço técnico ou área técnica: área externa aberta de uma edificação ou de uma unidade autônoma, de uso exclusivo para os equipamentos de utilidades dos compartimentos, protegida por guarda-corpo, podendo ser coberta ou não;
- XLV -** Terraço: área externa aberta de uma edificação ou de uma unidade, que tem acesso por meio de compartimento de uso comum ou privado, protegida por peitoril, podendo ser coberta ou não;
- XLVI -** Testada ou frente: linha divisória do lote com relação à via pública;
- XLVII -** Transferência do direito de construir: instrumento que permite transferir o potencial construtivo não utilizado de um imóvel para outro;
- XLVIII -** Unificação: junção de dois ou mais lotes para a formação de lote maior;
- XLIX -** Uso desconforme: uso licenciado anteriormente a esta Lei Complementar e que difere do novo parâmetro de ocupação;



# Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria  
Cellula Mater da Nacionalidade*

## LEI COMPLEMENTAR Nº 987

fl. 5

- L -** Uso misto: incidência de mais de uma categoria de uso em um mesmo lote ou edificação;
- LI -** Varanda, balcão ou eirado: terraço com cobertura;
- LII -** Veículos: é qualquer mecanismo destinado ao transporte de pessoas ou mercadorias;
- LIII -** Via de circulação: superfície por onde transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo a pista, a calçada, o acostamento, a ilha e o canteiro central;
- LIV -** Via urbana: ruas, avenidas, vielas ou caminhos e similares abertos à circulação pública, situados na área urbana, caracterizados principalmente por possuírem imóveis edificadas ao longo de sua extensão;
- LV -** Zonas: porções do território nas quais incidem parâmetros próprios de parcelamento, uso e ocupação do solo;
- LVI -** Zoneamento: divisão de área do Município em diferentes zonas urbanísticas de uso, visando à ordenação do desenvolvimento do Município.

**Art. 3º** A disciplina do ordenamento do uso e ocupação do solo tem por objetivos:

- I -** a melhoria da qualidade urbana e ambiental;
- II -** a adequação das densidades do assentamento urbano à disponibilidade da infraestrutura e equipamentos públicos;
- III -** a adequação dos usos em conformidade com as vias e com os impactos promovidos no meio urbano;
- IV -** a implementação de instrumentos urbanísticos de incentivo à promoção de programas de desenvolvimento econômico, habitacional, cultural, de revitalização urbana e conservação do patrimônio ambiental natural, histórico e construído;
- V -** o cumprimento da função social da propriedade urbana.

**Art. 4º** São diretrizes para o parcelamento, uso e ocupação do solo:

- I -** a qualificação do adensamento demográfico, a intensificação das atividades econômicas, a diversificação do uso do solo e a qualificação da paisagem ao longo dos eixos de estruturação da transformação urbana;



# Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria  
Cellula Mater da Nacionalidade*

## LEI COMPLEMENTAR Nº 987

fl. 6

- II - o reconhecimento, consolidação e estruturação das centralidades ao longo das principais vias de conexão do Município e em centros e subcentros regionais;
- III - a promoção da melhoria ambiental do Município, em especial nos territórios de intensa transformação, de forma a contribuir na gestão integrada das águas com ênfase na drenagem urbana e na ampliação da cobertura vegetal;
- IV - o incentivo à promoção de construções sustentáveis visando reduzir emissões de gases de efeito estufa, reduzir o consumo de água e de energia, otimizar a utilização do espaço público e contribuir para a melhoria das condições ambientais;
- V - a preservação e proteção das unidades de conservação, áreas de preservação e recuperação dos mananciais, áreas de preservação permanente, remanescentes de vegetação significativa, imóveis e territórios de interesse cultural, da atividade produtiva instalada e bairros de urbanização consolidada;
- VI - a limitação e o condicionamento da instalação de empreendimentos tendo em vista as condições urbanísticas do entorno, considerando eventuais incomodidades inerentes da atividade, de modo a proporcionar melhor equilíbrio entre áreas públicas e privadas, melhor interface entre o logradouro público e o edifício, compatibilidade entre a densidade demográfica e a infraestrutura existente e maior continuidade, capilaridade e conectividade do sistema viário;
- VII - a adequação do uso do solo aos veículos de transporte não motorizados, em especial a construção de instalações que incentivem o uso da bicicleta;
- VIII - o incentivo aos modais de transporte não poluentes, no espaço urbano;
- IX - o incentivo à integração, no uso do solo, dos diversos modos de transporte;
- X - a aproximação do emprego e dos serviços urbanos à moradia, com a garantia da adequação sustentável;
- XI - a promoção da habitação de interesse social e de mercado popular de forma integrada aos bairros e nos territórios com oferta de serviços públicos e empregos;
- XII - a instalação de equipamentos sociais em locais com carências de serviços públicos, em especial saúde, lazer e educação;



# Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria  
Cellula Mater da Nacionalidade*

## LEI COMPLEMENTAR Nº 987

fl. 7

- XIII - a instalação de atividades econômicas e institucionais e do uso residencial em conformidade com o desenvolvimento sustentável e com o macrozoneamento estabelecido no Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana – PDDEU;
- XIV - a simplificação das regras de parcelamento, uso e ocupação do solo, da regularização fundiária e urbanística, de modo a facilitar os procedimentos de produção e transformação do espaço urbano;
- XV - a proteção ambiental e a recuperação dos remanescentes do bioma da Mata Atlântica protegidos por lei, que cumprem relevante função ecológica, incluindo os ecossistemas urbanos da área insular, particularmente dos morros e manguezais;
- XVI - assegurada acessibilidade no espaço urbano e no uso do solo, de acordo com legislação vigente.

### TÍTULO II

#### DO ORDENAMENTO TERRITORIAL E DA ESTRUTURA URBANA

**Art. 5º** Como estratégia do ordenamento territorial e da estrutura urbana, o território do Município fica dividido em zonas, caracterizadas pelo conjunto de regras de parcelamento, ocupação e uso do solo aplicáveis às respectivas porções do território.

**Art. 6º** Para o cumprimento das estratégias de ordenamento territorial e atendimento das diretrizes estabelecidas nesta Lei, os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação dos lotes serão definidos conforme as seguintes finalidades principais:

- I - Dimensões máximas de lotes e quadras: adequar a inserção de empreendimentos de médio e grande porte em relação ao entorno e ao sistema viário, bem como melhorar a oferta de áreas públicas;
- II - Classificação dos usos: definir categorias, subcategorias e grupos de atividades para estabelecer os usos e atividades permitidos em cada zona e áreas especiais, bem como suas condições de instalação;
- III - Parâmetros de incomodidade: estabelecer limites quanto à interferência de atividades não residenciais em relação ao uso residencial;
- IV - Condições de instalação dos usos: estabelecer referências e condicionantes conforme usos e atividades não residenciais para a adequação das edificações, inclusive em função da largura da via;
- V - Coeficiente de aproveitamento de terreno por unidade: controlar as densidades construtivas e demográficas em relação aos serviços públicos e a infraestrutura urbana existentes e planejados;



## LEI COMPLEMENTAR Nº 987

fl. 8

- VI - Recuos e taxa de ocupação: controlar a volumetria das edificações no lote e na quadra e evitar interferências negativas na paisagem urbana;
- VII - Taxa de permeabilidade mínima: promover a qualificação ambiental, em especial a melhoria da retenção e infiltração da água nos lotes, a melhoria do microclima e a ampliação da cobertura vegetal;
- VIII - Fruição pública, fachada ativa, limite de vedação do lote e destinação de área para alargamento do passeio público: ampliar as áreas de circulação de pedestres, proporcionar maior utilização do espaço público e melhorar a interação dos pedestres com os pavimentos de acesso às edificações.

**Art. 7º** Para ordenamento do planejamento e gestão de seu território, o Município de São Vicente é dividido em:

- I - macroáreas;
- II - macrozonas;
- III - bairros;
- IV - zonas de uso e de ocupação do solo;
- V - zonas e áreas especiais.

### **CAPÍTULO I DAS MACROÁREAS**

**Art. 8º** Conforme definido na Lei Complementar nº 917, de 14 de dezembro de 2018 - Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana – PDDEU, para o planejamento e gestão do uso e da ocupação do território, o Município fica dividido em 3 (três) macroáreas, de acordo com suas características ambientais e geológicas, em relação a sua aptidão para urbanização, com os seguintes elementos:

- I - Macroárea Insular – MAI;
- II - Macroárea Continental – MAC, subdivida em:
  - a) Macroárea Continental 1 – MAC 1;
  - b) Macroárea Continental 2 – MAC 2e
  - c) Macroárea Continental 3 – MAC 3;
- III - Macroárea Estuário – MAE.

### **CAPÍTULO II DAS MACROZONAS**

**Art. 9º** Conforme definido no Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana – PDDEU, para o planejamento e gestão do uso e da ocupação do território, o Município fica dividido em 20 (vinte) Macrozonas, de acordo





## LEI COMPLEMENTAR Nº 987

fl. 9

com suas características urbanas, ambientais, sociais e econômicas diferenciadas, em relação à política de desenvolvimento urbano, assim denominadas como:

- I - Macrozona Insular Um – MZI-01;
- II - Macrozona Insular Dois – MZI-02;
- III - Macrozona Insular Três – MZI-03;
- IV - Macrozona Insular Quatro – MZI-04;
- V - Macrozona Insular Cinco – MZI-05;
- VI - Macrozona Insular Seis – MZI-06;
- VII - Macrozona Insular Sete – MZI-07;
- VIII - Macrozona Insular Oito – MZI-08;
- IX - Macrozona Insular Nove – MZI-09;
- X - Macrozona Insular Dez – MZI-10;
- XI - Macrozona Insular Onze – MZI-11;
- XII - Macrozona Continental Doze – MZC-12;
- XIII - Macrozona Continental Treze – MZC-13;
- XIV - Macrozona Continental Quatorze – MZC-14;
- XV - Macrozona Continental Quinze – MZC-15;
- XVI - Macrozona Continental Dezesesseis – MZC-16;
- XVII - Macrozona Continental Dezesete – MZC-17;
- XVIII - Macrozona Continental Dezoito – MZC-18;
- XIX - Macrozona Continental Dezenove – MZC-19 e
- XX - Macrozona Continental Vinte – MZC-20.
- XXI -

### **CAPÍTULO III DO ABAIRRAMENTO**

**Art. 10º** Para o Município de São Vicente fica estabelecido que o conjunto de abairramento é formado por 45 (quarenta e cinco) bairros, delimitado no anexo I – Planta de Abairramento, em escala 1:15.000, e descrito no anexo II – Descrição do Perímetro dos Bairros, com as seguintes denominações:

- I - Centro;
- II - Gonzaguinha;
- III - Boa Vista;
- IV - Itararé;
- V - Vila Valença;
- VI - Vila Voturuá;
- VII - Jardim Independência;
- VIII - Vila São Jorge;
- IX - Jardim Guaçu;



# Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria  
Cellula Mater da Nacionalidade*

## LEI COMPLEMENTAR Nº 987

fl. 10

- X - Vila Mello;
- XI - Catiapoã;
- XII - Vila Jóquei Clube;
- XIII - Parque São Vicente;
- XIV - Vila Nossa Senhora de Fátima;
- XV - Cidade Náutica;
- XVI - Beira Mar;
- XVII - Esplanada dos Barreiros;
- XVIII - Vila Margarida;
- XIX - Parque Bitaru;
- XX - Tancredo;
- XXI - Náutica III;
- XXII - México 70;
- XXIII - Japão;
- XXIV - Japuí;
- XXV - Parque Prainha;
- XXVI - Humaitá;
- XXVII - Parque Continental;
- XXVIII - Jardim Irmã Dolores;
- XXIX - Jardim Rio Branco;
- XXX - Parque das Bandeiras;
- XXXI - Nova São Vicente;
- XXXII - Vila Emma;
- XXXIII - Vila Samaritá;
- XXXIV - Quarentenário;
- XXXV - Gleba;
- XXXVI - Bairro "A";
- XXXVII - Bairro "B";
- XXXVIII - Bairro "C";
- XXXIX - Bairro "D";
- XL - Bairro "E";
- XLI - Bairro "F";
- XLII - Bairro "G";
- XLIII - Vale Novo;
- XLIV - Acaraú e
- XLV - Paratinga.



## **CAPÍTULO IV DO ZONEAMENTO**

**Art. 11** As zonas correspondem a porções do território nas quais incidem parâmetros próprios de parcelamento, uso e ocupação do solo, delimitados no anexo III – Planta de Zoneamento Urbanístico, desta Lei, em escala 1:15.000.

**Art. 12** Para o planejamento e gestão do uso e da ocupação do solo, de acordo com o Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbano – PDDEU do Município de São Vicente, foram criadas as seguintes áreas especiais:

- I -** Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS;
- II -** Áreas Especiais de Adensamento Sustentável na Macroárea Insular – AEASMI;
- III -** Área Especial de Praia – AEP;
- IV -** Áreas Especiais de Proteção ao Meio Ambiente Natural – AEPMAN.

§ 1º As AEIS e AEP estão delimitadas e definidas na Lei Complementar 917, de 14 de dezembro de 2018.

§ 2º As Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS, definidas pelo PDDEU-SV serão tratadas nesta Lei Complementar como Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS 1 e 2, denominação já existente no órgão de planejamento ou habitação do Município;

§ 3º As Áreas Especiais de Adensamento Sustentável na Macroárea Insular - AEASMI serão tratadas neste Lei Complementar como Área de Adensamento Sustentável – AAS e Área de Proteção Cultural e Paisagística – APCP;

§ 4º As Áreas Especiais de Proteção ao Meio Ambiente Natural - AEPMAN serão tratadas nesta Lei Complementar como Zonas Especiais de Preservação – ZEP, Zonas Especiais de Proteção Ambiental – ZEPAM, Zonas de Preservação e Desenvolvimento Sustentável – ZPDS e Zonas de Preservação e Desenvolvimento Sustentável Rural – ZPDS-R;

**Art. 13** As zonas do Município têm suas características definidas em função do território no qual se inserem:



## **SEÇÃO I DAS ZONAS INTEGRANTES DOS TERRITÓRIOS DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE USO INCENTIVADO**

**Art. 14** Territórios de desenvolvimento urbano de uso incentivado: são áreas com densidades demográfica e construtiva altas, em que se objetiva a promoção do adensamento construtivo, populacional, atividades econômicas e serviços públicos, a diversificação de atividades e a qualificação paisagística dos espaços públicos de forma a adequar o uso do solo à oferta de transporte público coletivo, compreendendo:

- I -** Zona de Urbanização Incentivada – ZUI: zona de grande diversidade de padrões de uso e ocupação do solo, desigualdade sócioespacial, padrões diferenciados de urbanização e é a área do Município mais propícia para abrigar os usos que garantam densidade populacional e construtiva;
- II -** Zona de Urbanização Incentivada Futura – ZUIF: zona de grande diversidade de padrões de uso e ocupação do solo, desigualdade sócioespacial, padrões diferenciados de urbanização e é a área do Município mais propícia para abrigar os futuros usos e atividades urbanos e com a perspectiva de ampliação da infraestrutura de transporte público coletivo;
- III -** Zona Eixo de Interesse Metropolitano – ZIM: zona eixo contíguo às vias arteriais, apresentando condições favoráveis para abrigar os usos e atividades de caráter metropolitano e com a perspectiva de ampliação da infraestrutura de transporte público coletivo intermunicipal;
- IV -** Áreas de Adensamento Sustentável – AAS: compreendem as áreas ao longo dos sistemas de transporte coletivo de média capacidade de carregamento existentes e previstos na Macroárea Insular, objetivando incrementar espaços produtivos e ofertar Habitação de Interesse Social - HIS e Habitação de Mercado Popular –HMP.

## **SEÇÃO II DAS ZONAS INTEGRANTES DOS TERRITÓRIOS DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE USO MISTO QUALIFICADO**

**Art. 15** Territórios de desenvolvimento urbano de uso misto qualificado: são áreas com densidades demográfica e construtiva médias, em que se objetiva a manutenção de usos não residenciais existentes, o fomento às atividades produtivas, a diversificação de usos ou o adensamento populacional moderado, a depender das diferentes localidades que constituem estes territórios, compreendendo:



- I -** Zona de Qualificação Central – ZC: zona de grande diversidade de padrões de uso e ocupação do solo, desigualdade socioespacial, padrões diferenciados de urbanização, onde se pretende estimular atividades típicas de centros regionais e a garantia da variedade de comércio e serviços;
- II -** Zona Corredor – ZCOR: zonas eixo que fazem frente para vias arteriais, com condições favoráveis para a implantação de indústria, comércio e serviços de pequeno e médio portes compatíveis com o uso residencial e com a fluidez do tráfego;
- III -** Zona Mista – ZM: zona destinada a promover usos mistos, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias;
- IV -** Zona Especial de Interesse Social-1 – ZEIS-1: zona constituída por ocupações espontâneas em áreas públicas ou privadas, parcelamentos ou loteamentos irregulares, habitados por população de baixa renda familiar, destinados exclusivamente a melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários;
- V -** Zona Especial de Interesse Social-2 – ZEIS-2: zona constituída por glebas ou terrenos não edificadas, subutilizados ou não utilizados, que, por sua localização e características, sejam destinados à implantação de programas de HIS e HMP, priorizando a implantação de infraestrutura, equipamentos urbanos e comunitários;
- VI -** Zona de Qualificação Econômica – ZE: zona com presença de atividade industrial, destinadas à manutenção, ao incentivo e à modernização desses usos, em conformidade com a tecnologia e com os centros de pesquisa aplicada e desenvolvimento tecnológico, entre outras atividades econômicas;
- VII -** Zona de Qualificação Industrial – ZI: zona localizada estrategicamente ao longo de vias de trânsito rápido e arteriais, com condições favoráveis para a implantação de comércio, serviços e indústrias de pequeno, médio e grande portes, sendo que toda e qualquer implantação de indústria deverá ser precedida de EIA-RIMA;
- VIII -** Zona de Qualificação Urbana – ZU: zona que, por suas características específicas, necessitam de disciplina especial de parcelamento, uso e ocupação do solo. Porções do território, públicas ou privadas, sem destinação específica, com incentivos fiscais e normas próprias de parcelamento, uso e ocupação do solo capazes de criar condições para o desenvolvimento social, econômico e ambiental de forma estratégica, onde se pretende a requalificação do espaço urbano incorporando o desenho urbano ao processo de planejamento vinculados à apresentação



de licenciamento ambiental e de laudo de impacto de vizinhança, para mitigação de danos urbanísticos;

§ 1º Para fins de adequação urbanística, em especial no que se refere à transição de usos e densidades, as Zonas Corredores - ZCOR poderão incidir também em lotes lindeiros às demais zonas de uso.

§ 2º Nos lotes com duas ou mais frentes localizados em Zonas Corredores - ZCOR e com uso não residencial, o acesso de veículos será permitido apenas pela via que estrutura a referida ZCOR.

§ 3º Não será permitida a unificação de lotes pertencentes às Zonas Corredores – ZCOR com um ou mais lotes enquadrados em outra zona de uso.

### **SEÇÃO III**

#### **DAS ZONAS INTEGRANTES DOS TERRITÓRIOS DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL**

**Art. 16** Territórios de desenvolvimento sustentável: são áreas com densidades demográfica e construtiva baixas, em que se objetiva a preservação ambiental e de bairros consolidados de baixa e média densidades, de conjuntos urbanos específicos e territórios destinados à promoção de atividades econômicas sustentáveis conjugadas com a preservação ambiental, cultural e turística, compreendendo:

- I -** Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável – ZPDS: zona destinada à implantação de atividades econômicas compatíveis com a manutenção e recuperação dos serviços ambientais por elas prestados, em especial os relacionados às cadeias produtivas da agricultura, da extração mineral e do turismo;
- II -** Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável Rural – ZPDS-R: zona destinada à conservação da paisagem e à implantação de atividades econômicas compatíveis com a manutenção e recuperação dos serviços ambientais por elas prestados, em especial os relacionados às cadeias produtivas da agricultura, da extração mineral e do turismo, em zona rural;
- III -** Zona Especial de Proteção Ambiental – ZEPAM: zona atribuída por remanescentes da Mata Atlântica e outras formações de vegetação nativa, arborização de relevância ambiental, vegetação significativa, alto índice de permeabilidade e existência de nascentes, incluindo os parques urbanos existentes e planejados e os parques naturais planejados, que prestam relevantes serviços ambientais, entre os quais se incluem a conservação da biodiversidade, o controle de processos erosivos e de inundação, a produção de água e a regulação microclimática, destinada à preservação e proteção do patrimônio ambiental;



- IV -** Zona Especial de Preservação – ZEP: zona destinada a parques estaduais considerados unidades de conservação, parques naturais municipais existentes e outras Unidades de Proteção Integral definidas pela legislação federal, no Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza – SNUC, existentes e que vierem a ser criados no Município, tendo por objetivo a preservação dos ecossistemas e permitindo apenas a pesquisa, o ecoturismo e a educação ambiental;
- V -** Área Especial de Praia – AEP: áreas delimitadas e definidas na Lei Complementar nº 917 de 14 de dezembro de 2018, onde se pretende garantir o cumprimento da função socioambiental, garantir o livre e franco acesso à praia e ao mar, em qualquer direção e sentido, de forma democrática e orientar o uso racional e a qualificação ambiental e urbanística;
- VI -** Área de Proteção Cultural e Paisagística – APCP: compreendem bens imóveis que se pretende proteger, ampliando os incentivos à recuperação e preservação do conjunto existente, através de instrumentos como o da Transferência do Direito de Construir – TDC.

**Parágrafo único.** Os imóveis ou áreas que são ou que vierem a ser tombados por legislação municipal, estadual ou federal enquadrar-se-ão como APCP.

**Art. 17** Ficam indicados como territórios e imóveis a serem estudados aqueles delimitados no anexo IV – Planta da Hierarquia do Sistema Viário, na escala 1:15.000.

## **CAPÍTULO V DA CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA SEÇÃO I DA HIERARQUIA**

**Art. 18** Para os efeitos desta Lei Complementar, as vias ficam especificadas e classificadas seguindo as definições do Código de Trânsito Brasileiro – CTB, conforme abaixo discriminado:

- I -** Vias de Trânsito Rápido - TR: aquela caracterizada por acessos especiais com trânsito livre, sem interseções em nível, sem acessibilidade direta aos lotes lindeiros e sem travessia de pedestres em nível;
- II -** Vias Arteriais - A: aquela caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e as vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade;
- III -** Vias Coletoras – C: aquela destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade;



- IV -** Vias Locais – L: aquela caracterizada por interseções em nível, geralmente não semaforizadas, destinadas apenas ao acesso local ou a áreas restritas.

**Parágrafo único.** A hierarquia viária, especificada neste artigo, está representada no anexo IV – Planta da Hierarquia do Sistema Viário.

## **SEÇÃO II DAS VIAS ESPECIAIS**

**Art. 19** Para os efeitos desta Lei Complementar, as vias especiais ficam estabelecidas e identificadas de acordo com as seguintes definições:

- I -** CV: ciclovias e ciclofaixas, compreendendo vias destinadas à circulação de veículos não motorizados;
- II -** CP: vias de circulação de pedestres, compreendendo galerias internas a edificações, passagens, áreas livres de uso público, áreas cobertas de uso público, incluindo escadarias, no caso dos morros;
- III -** VC: vias compartilhadas, compreendendo vias preferencialmente desprovidas de sinalização semafórica e sem separações nítidas entre o espaço dos pedestres e dos diferentes veículos;

**Parágrafo único.** Nos casos de alteração de classificação das vias regulares para especiais, permanecem garantidas as mesmas atividades e usos da classificação viária anterior.

**Art. 20** As ciclovias estão representadas na Planta da Hierarquia do Sistema Viário objeto do Anexo IV desta lei complementar, na escala 1:15.000.

**Art. 21** As ciclovias, ciclofaixas e vias compartilhadas serão alvo de regulamentação específica no Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade Urbanas.

## **TÍTULO III DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO**

**Art. 22** O uso e a ocupação do solo ficam condicionados à:

- I -** Zona e área especial em que o imóvel se situa;
- II -** Classificação da via em que o imóvel se situa.
- III -**

## **CAPÍTULO I DAS CATEGORIAS DE USO DO SOLO**





## **SEÇÃO I QUANTO AOS USOS**

**Art. 23** Os critérios adotados nesta Lei Complementar para discriminar categorias de uso do solo referem-se:

- I** - Às atividades específicas para áreas de preservação e tipologia das edificações;
- II** - Ao padrão habitacional, no caso de uso residencial;
- III** - À finalidade ou destinação fática do imóvel, ou tipo de atividades a que o imóvel se destina;
- IV** - Aos diferentes requisitos de localização, de acesso e disponibilidade de serviços públicos, quando a atividade assim o determinar;
- V** - Aos níveis de controle ambiental, particularmente a emissão de ruídos, vapores, gases, particulados e odores;
- VI** - Ao potencial de interferência no trânsito;
- VII** - À periculosidade, ou riscos de acidentes;
- VIII** - Aos impactos urbanísticos.
- IX** -

**Art. 24** Ficam estabelecidas as seguintes categorias de uso:

- I** - Interesse ambiental – IA;
- II** - Residencial – R;
- III** - Comercial e prestação de serviços - CS;
- IV** - Retroportuário – RP;
- V** - Industrial – I;
- VI** - Especial –E.

§ 1º É admitida a instalação, no mesmo lote ou edificação, de mais de uma categoria ou subcategoria de uso, bem como a combinação de usos residenciais e não residenciais.

§ 2º Fica dispensada a exigência de acessos independentes em empreendimentos mistos – residencial uni-habitacional e comércio ou prestação de serviços – localizados em Área de Proteção Cultural e Paisagística - APCP.

§ 3º É obrigatório o Laudo Técnico de Avaliação – LTA, de acordo com a Legislação Sanitária vigente, antes da obtenção de alvarás ou habite-se;

§ 4º Para os casos que gerem incomodidade ou risco ambiental é necessária a obtenção prévia da Licença de Operação – LO, expedida pelo órgão licenciador, antes do início da atividade;

§ 5º Para expedição do alvará das atividades descritas neste artigo é necessária a obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros – CLCB, conforme normatização e Legislação Estadual e Federal;



## LEI COMPLEMENTAR Nº 987

fl. 18

§ 6º As atividades não exemplificadas nesta Lei Complementar serão enquadradas em classificação similar, a ser definida pelo órgão licenciador competente até que sejam previstas em revisão futura.

**Art. 25** Para os efeitos desta lei complementar, as atividades de interesse ambiental – IA englobam atividades comerciais, de serviços, institucionais e produtivas, compatíveis com a proteção, preservação ou recuperação ambiental, inserido nas Macroáreas urbanas e rural, divididas nas seguintes subcategorias:

- I - IA-1: atividades de pesquisa e educação ambiental: empreendimentos realizados por períodos de tempo limitados e em instalações ou territórios específicos, tais como pesquisa científica, educação ambiental, manejo florestal sustentável, entre outros;
- II - IA-2: atividades de manejo sustentável: aquelas realizadas no meio rural ou ligadas às atividades rurais, tais como agroindústria, atividades agroflorestais, agropecuária, agricultura familiar, dentre outras;
- III - IA-3: atividades de lazer e serviços que ofereçam infraestrutura ao ecoturismo adaptadas à conservação das condições ambientais onde estão localizadas, a exemplo de serviços de ecoturismo e de lazer, clubes, pousadas, pequenos restaurantes e lanchonetes.
- IV - IA-4: captação de água mineral ou potável de mesa: destinada ao consumo, associado ou não ao envase;
- V - IA-5: local de reunião ou de eventos ambientalmente compatíveis: estabelecimentos destinados à feira de exposição ou apresentação de natureza social, esportiva, religiosa, ecoturística, artística, agropecuária, mediante a obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros – CLCB.

**Art. 26** O uso residencial – R é o destinado à moradia, tanto do tipo uni-habitacional – R1 como pluri-habitacional – R2 e divide-se nas seguintes subcategorias:

- I - R1: 1 (uma) unidade habitacional por lote;
- II - R2h: conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente ou sobrepostas, e todas com entrada independente com frente para a via oficial de acesso ou em condomínio, sendo subdividido em:
  - a) R2h-1, casas geminadas: conjunto de unidades habitacionais agrupadas horizontalmente, todas com frente e acesso independente para a via oficial de circulação;



# Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria  
Cellula Mater da Nacionalidade*

## LEI COMPLEMENTAR Nº 987

fl. 19

- b) R2h-2, casas sobrepostas: duas unidades habitacionais agrupadas verticalmente no mesmo lote, com frente e acesso independente para a via oficial de circulação;
  - c) R2h-3, conjunto residencial horizontal: aquele constituído em condomínio por casas isoladas, geminadas ou sobrepostas, com acesso independente a cada unidade habitacional por via particular de circulação de veículos ou de pedestres, internas ao conjunto.
- III -** R2v: conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns, sendo subdividido em:
- a) R2v-1: conjunto residencial com até 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída;
  - b) R2v-2: conjunto residencial com mais de 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) de área construída;
  - c) R2v-3: conjunto residencial com mais de 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) até 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) de área construída;
  - d) R2v-4: conjunto residencial com mais de 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) de área construída.
  - e)

**Art. 27** As categorias de uso comercial e de prestação de serviços, identificadas pela sigla – CS, ficam subdivididas nas seguintes categorias:

- I -** CS1: comércio ou prestação de serviços caracterizados por atividades de influência local com dimensão superior a 200 (duzentos) até 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área construída ou lotação de até 100 (cem) lugares, compatível com a vizinhança residencial no que diz respeito às características de acessos, de tráfego e aos níveis de ruído, vibrações e poluição, e se localizados em empreendimentos mistos, devem dispor de acessos independentes, desde que utilizem apenas o térreo, o embasamento ou blocos distintos, admitindo-se as seguintes atividades:
- a) serviços profissionais – estabelecimentos destinados à prestação de serviços de profissionais liberais, técnicos ou universitários ou de apoio ao uso residencial a exemplo de: escritórios de advocacia, arquitetura, engenharia, publicidade, contabilidade e similares; imobiliárias, corretoras e seguradoras, agências de viagens; editoras de livros, jornais e revistas sem impressão; locadoras de vídeo, jogos e objetos pessoais; lanhouses; produtoras cinematográficas de rádio e TV;
  - b) serviços de saúde – estabelecimentos de pequeno porte destinados à saúde pessoal, sem unidade de pronto atendimento médico a exemplo de: consultórios e clínicas médicas, odontológicas e veterinárias; laboratórios



# Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria  
Cellula Mater da Nacionalidade*

## LEI COMPLEMENTAR Nº 987

fl. 20

- clínicos e de imagem; estúdios de pilates, ioga, fisioterapia e atividades físicas, que não sejam noturnas após às 22 h;
- c) serviços técnicos, a exemplo de: oficinas técnicas de eletrônicos e eletrodomésticos, empresas de vigilância por monitoramento eletrônico;
  - d) serviços de reparo e manutenção – estabelecimentos destinados à prestação de serviços técnicos de reparo ou de apoio ao uso residencial a exemplo de: chaveiros, sapateiros, tapeceiros, eletricitas e encanadores, lavanderias, tinturarias, conserto de bicicletas;
  - e) serviços pessoais, estabelecimentos destinados ao atendimento pessoal estético a exemplo de: cabeleireiros, spas, centros estéticos e pet shops sem alojamento para animais;
  - f) serviços de estacionamento e estabelecimentos destinados a guarda de bicicletas, motocicletas ou automóveis, vedados os serviços de lavagem, com até 40 (quarenta) vagas de automóvel;
  - g) serviços de armazenamento e guarda de bens móveis de pequeno porte – espaços ou estabelecimentos destinados à guarda de mercadorias em geral, máquinas, equipamentos e móveis;
  - h) comércio de produtos alimentícios, a exemplo de: minimercados, empórios, mercearias, laticínios, rotisseries, hortifrutigranjeiros, panificadoras, confeitarias, bombonieres, açougues, peixarias, adegas, sorveterias e cafeterias, vedada a reprodução de música ao vivo ou mecânica;
  - i) comércio de abastecimento de âmbito local – estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos relacionados ou não ao uso residencial a exemplo de: artigos e acessórios de vestuário; artigos esportivos, produtos farmacêuticos, de perfumaria e cosméticos; produtos médicos, hospitalares, odontológicos, óticos e ortopédicos; produtos de informática e escritório; papelarias, floriculturas, armarinhos e lojas de variedades e conveniência;
  - j) serviços educacionais – estabelecimentos destinados ao ensino pré-escolar ou à prestação de serviços de apoio aos estabelecimentos de ensino seriado e não seriado a exemplo de: berçários, creches, escolas de ensino infantil e educação especial; cursos livres, escolas de artesanato, escolas de idiomas e informática; cursos preparatórios para vestibular e bibliotecas;
  - k) serviços assistenciais – estabelecimentos de hospedagem ou moradia a exemplo de: casas de repouso; clínicas e residências geriátricas;
  - l) serviços turísticos – estabelecimentos de hospedagem;
  - m) atividades associativas – local de reunião de associações comunitárias, culturais e esportivas de caráter local a exemplo de: entidades de classe, associações beneficentes, comunitárias e de vizinhança, organizações



sindicais ou políticas, vedadas em suas dependências a realização de festas, bailes e similares;

- n) atividades religiosas – local de culto localizado na zona urbana ou rural, vedada a reprodução de música ao vivo ou mecânica.

**II -** CS2: comércio ou prestação de serviços que podem adequar-se aos padrões de uso residencial, com dimensão superior a 200 (duzentos) até 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) de área construída, excetuando as alíneas “c”, “g” e “l”, ou com lotação de até 500 (quinhentos) lugares e que impliquem na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental, e se localizados em empreendimentos mistos, devem dispor de acessos independentes e que sejam utilizados apenas no térreo, no embasamento ou em blocos distintos, admitindo-se as seguintes atividades:

- a) serviços profissionais – estabelecimentos destinados à prestação de serviços especializados a exemplo de: estúdios cinematográficos de rádio e TV, locadoras de máquinas e equipamentos de pequeno porte;
- b) serviços pessoais – estabelecimentos destinados ao atendimento pessoal a exemplo de: academias de ginástica;
- c) serviços de saúde – estabelecimentos destinados ao atendimento à saúde da população com área construída menor que 7.500m<sup>2</sup> (sete mil e quinhentos metros quadrados) a exemplo de centros médicos, clínicas de especialidades e clínicas de pronto atendimento;
- d) serviços culturais – espaços destinados a exposições a exemplo de: galerias de arte e museus;
- e) serviços de segurança – estabelecimentos destinados à prestação de serviços de segurança a exemplo de: empresas de segurança privada, de escolta de pessoas, de bens, com a exceção daquelas que utilizem animais em serviço de guarda, segurança e vigilância em qualquer situação;
- f) serviços de armazenamento – espaços ou estabelecimentos destinados ao armazenamento, venda ou guarda de mercadorias em geral, máquinas ou equipamentos, móveis ou animais, com dimensão de até 1.500m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados) de área construída total.
- g) serviços de guarda de automóveis – estacionamentos com mais de 40 e até 200 vagas de automóvel, em caso de edifícios-garagem, admitindo-se entre 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) e 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) de área construída, a exemplo de estacionamentos de motos, veículos leves, utilitários e ônibus;



- h)** comércio varejista de combustíveis, a exemplo de: revenda de gás, com exceção do envase, e postos de abastecimento, com restrição ao abastecimento a diesel;
  - i)** serviços de hospedaria – estabelecimentos destinados à hospedaria, com ou sem serviços de lavanderia, a exemplo de: pousadas, pensões, albergues, hotéis, motéis e flats;
  - j)** comércio de produtos alimentícios – comércio de alimentação, englobando diversão, a exemplo de: restaurantes, pizzarias, churrascarias, lanchonetes, bares com ou sem fabricação artesanal de bebidas, com ou sem reprodução de música ao vivo ou mecânica;
  - k)** comércio de abastecimento – comércio varejista de mercadorias em geral a exemplo de: lojas de departamentos, eletrodomésticos, móveis, colchões, tapetes e tecidos; plantas e produtos paisagísticos e vidraçarias;
  - l)** comércio de materiais de construção, a exemplo de: produtos hidráulicos e elétricos, mediante eliminação de impactos urbanísticos;
  - m)** atividades educacionais – estabelecimentos de ensino seriado ou não, destinados à educação formal e informal, de ensino fundamental, médio, superior e profissionalizante e escola de condutores;
  - n)** atividades associativas – local de reuniões, eventos ou associações comunitárias, culturais e esportivas, com lotação superior a 100 (cem) e até 500 (quinhentas) pessoas a exemplo de: entidades de classe, associações beneficentes, comunitárias e de vizinhança, organizações sindicais ou políticas, organizações religiosas ou filosóficas com realização de festas, bailes e similares.
  - o)** atividades religiosas – local de culto localizado na zona urbana com lotação de até 500 (quinhentas) pessoas na área interna à edificação destinada ao culto.
- III - CS3:** comércio ou prestação de serviços que não podem adequar-se aos padrões de uso residencial, com dimensão maior que 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) e lotação superior a 500 (quinhentos) lugares e que impliquem na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental, admitindo-se as seguintes atividades:



## LEI COMPLEMENTAR Nº 987

fl. 23

- a) serviços profissionais – espaços, estabelecimentos ou instalações sujeitos a controle específico ou de valor estratégico para a segurança e serviços públicos a exemplo de: bancos, sociedade de créditos e cartórios;
- b) serviços culturais – local de reunião ou evento de grande porte localizado na zona urbana a exemplo de: cinemas, salas de música, espetáculos e teatros;
- c) serviços pessoais – estabelecimentos destinados ao atendimento pessoal a exemplo de: academias de ginástica com mais de 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados);
- d) serviços de estética, a exemplo de: centros de estética que armazenem produtos químicos de média periculosidade e pet shops com alojamento de animais;
- e) serviços de reparo e manutenção: estabelecimentos destinados à prestação de serviços mecânicos, de reparos em geral e de confecção ou similares, incluindo os postos de abastecimento de veículos, com liberação ao abastecimento a diesel, a exemplo de: oficinas mecânicas, de reparo e pintura de veículos de passeio e utilitários, lavagem de veículos, reparo de equipamentos e implementos de pequeno porte em geral;
- f) comércio varejista ou atacadista de abastecimento de grande porte, com dimensão de até 3.000m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) de área construída, a exemplo de: supermercados;
- g) comércio varejista de mercadorias em geral, a exemplo de: lojas de departamento e magazines, varejões e centros comerciais;
- h) comércio varejista produtos da construção, a exemplo de: derivados do concreto e cerâmicos, tintas e resinas, atividades de controle de pragas;
- i) serviços da construção, a exemplo de: marcenarias, serralherias e marmorarias;
- j) comércio e depósito de resíduos esucatas metálicas e não metálicas e de materiais recicláveis, a exemplo de: cooperativas de recicláveis;
- k) atividades recreativas: local de reunião ou evento de grande porte localizado na zona urbana com lotação superior a 500 (quinhentas) pessoas a exemplo de: clubes sociais, quadras de esportes, centros esportivos e casa de festas e eventos;
- l) comércio de alimentação de grande porte, a exemplo de: casas noturnas, salão e casa de festas e restaurantes.
- m) serviços de educação de grande porte: estabelecimentos de grande porte destinados ao ensino englobando todas as suas modalidades, com mais de 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída.
- n) serviços de saúde de grande porte: estabelecimentos de grande porte destinados ao atendimento à saúde da população, com área construída igual ou superior a 7.500m<sup>2</sup> (sete mil e quinhentos metros quadrados)



- o) atividades religiosas: local de culto de grande porte localizado na zona urbana.
- IV -** CS4: comércio ou prestação de serviços que impliquem na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de excepcional tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental, admitindo-se as seguintes atividades:
- a) serviços de saúde, a exemplo de: hospitais, prontos-socorros e maternidades;
  - b) comércio varejista de mercadorias em geral serviços de armazenamento e guarda de bens móveis de grande porte, a exemplo de: espaços ou estabelecimentos destinados à venda ou guarda de mercadorias em geral, máquinas ou equipamentos, guarda de móveis ou animais, incluindo garagem de ônibus, acima de 3.000m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) de área construída incluindo estacionamentos com mais de 200 vagas de automóvel, shopping center e hipermercados;
  - c) comércio atacadista;
  - d) atividades educacionais, a exemplo de: educação superior, faculdades e universidades;
  - e) atividades recreativas e culturais, a exemplo de: centros de convenções, pavilhão de feiras e exposições;
  - f) comércio varejista de combustíveis, a exemplo de: postos de abastecimento, sem restrição ao abastecimento a diesel e revenda de gás;
  - g) atividades recreativas e esportivas, a exemplo de: estádios, hipódromos, autódromos e kartódromos;
  - h) serviços profissionais, a exemplo de: empresas de transporte e guarda de valores;
  - i) serviços de transporte: terminal de passageiros, rodoviárias e estações ferroviárias.
- V -** CS5: comércio ou prestadoras de serviços funerários, a exemplo de cemitérios, velórios, funerárias, crematórios, necrotérios e serviços de tanatopraxias;

§ 1º. Serão autorizados somente os casos das atividades previstas no inc. V quando distarem no mínimo 300 (trezentos) metros de qualquer equipamento Público Municipal ligado à área da saúde.

§ 2º. O início de quaisquer atividades previstas no inc. V fica condicionado à obtenção, no licenciamento, do habite-se comercial;

§ 3º. No caso de serviços de crematórios a exigência será de 1.000 m (mil metros) de qualquer equipamento público municipal e locais de grande aglomeração, como os descritos no inciso IV;





## LEI COMPLEMENTAR Nº 987

fl. 25

**Art. 28** A categoria de uso das atividades retroportuárias é identificada pela sigla – RP, e se caracteriza pelos estabelecimentos destinados à armazenagem, comércio e prestação de serviços, que impliquem em fixação de padrões específicos quanto ao tráfego de veículos pesados, à periculosidade ou riscos de acidentes, admitindo instalações:

- I -** RP-1: retroportuárias especializadas ou multiuso, a exemplo de: guarda ou regulagem de ônibus e de caminhões, oficinas de reparo de contêineres, veículos pesados e máquinas de grande porte, praças de rastreamento, identificação e controle automático de cargas, por varredura eletrônica, unidades de aferição, amostragem, inspeção e pesagem de veículos de carga, empresas transportadoras ou de transportadores autônomos de cargas, aeroviárias e aquaviárias, dutovias, esteiras rolantes de carga, unidades de apoio “offshore”, estaleiros, unidades condominiais para processos logísticos e industriais;
- II -** RP-2: retroportuárias especializadas ou multiuso, de comércio ou armazenagem de materiais de grande porte ou carga em geral - unitizada ou não, semovente ou não, perigosa ou não, sobre rodas ou não, líquidos inflamáveis e combustíveis.
- III -** RP-3: ligadas a atividades náuticas, como marinas, atracadouros para embarcações turísticas ou de pesca.

**Art. 29** A categoria de uso industrial, identificada pela sigla – I, fica subdividida da seguinte forma:

- I -** I-1: Indústrias potencialmente sem risco ambiental, e que não apresentem grau de incomodidade, com efeitos inócuos, independentemente do tipo de atividade, estabelecimentos industriais onde não seja processada qualquer operação de fabricação, mas apenas de montagem, como confecções de vestuário, fabricação de artefatos de joalheria e ourivesaria, confecções que não utilizem processos de tingimento de fibras ou tecidos, compatíveis com a vizinhança residencial;
- II -** I-2: Indústrias potencialmente sem risco ambiental que obedeçam padrões de baixo grau de incomodidade, com efeitos inócuos, compatíveis com outros usos urbanos, a exemplo de:
  - a)** fabricação de máquinas para escritório e equipamentos de informática: indústrias cuja incomodidade esteja vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação de materiais;
  - b)** fabricação de equipamentos de comunicações: indústrias cuja incomodidade esteja vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação de materiais;



## LEI COMPLEMENTAR Nº 987

fl. 26

- c) fabricação de equipamentos de instrumentação médico-hospitalares, instrumentos de precisão e ópticos, equipamentos para automação industrial, cronômetros e relógios: indústrias cuja incomodidade esteja vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação de materiais;
  - d) beneficiamento e aparelhamento de bens minerais não metálicos;
  - e) fabricação de produtos alimentícios e bebidas artesanais: estabelecimentos destinados à preparação de alimentos, conservas, produtos de cereais, bebidas, dentre outros;
  - f) fabricação de produtos de fumo.
- III - I-3: Indústrias com risco ambiental leve por apresentarem médio grau de incomodidade e baixo grau de nocividade em função dos efluentes hídricos e atmosféricos, ruídos além de pessoal e tráfegos toleráveis, a exemplo de:**
- a) fabricação de artefatos de papel: indústrias potencialmente geradoras de ruídos e vibração compatíveis com o uso residencial;
  - b) torrefação e moagem de café;
  - c) fabricação de refrigerantes;
  - d) fabricação de sabões, detergentes, produtos de limpeza e perfumaria;
  - e) impressão de jornais, revistas e livros;
  - f) atividades de processamento relacionadas com a reciclagem de materiais.
- IV - I-4: Indústrias com risco ambiental moderado por apresentarem elevado grau de incomodidade em função do grande porte além de pessoal e tráfego intensos; médio ou alto grau de nocividade em função da exalação de odores e material particulado, vibrações e ruídos fora dos limites da indústria; baixo grau de periculosidade por produzirem efeitos minimizáveis pela aplicação de métodos adequados ao controle e tratamento de efluentes, a exemplo de moagem de trigo e fabricação de seus derivados, fabricação de tecidos e artigos de malha, a exemplo de:**
- a) fabricação de produtos têxteis: estabelecimentos destinados ao beneficiamento e tecelagem de fibras têxteis, estamparia e texturização, alveamento e tingimento de tecidos;
  - b) fabricação de artigos de borracha: estabelecimentos destinados à fabricação de fios de borracha, espuma de borracha, que não utilizem processos de regeneração de borracha, serrarias com desdobramento de madeira, fabricação de equipamentos e aparelhos elétricos, metalurgia do alumínio e suas ligas;
  - c) fabricação de papel e produtos de papel: indústrias destinadas à fabricação de papel, papelão, cartolina e cartão;
  - d) edição, impressão e reprodução de gravações: indústrias potencialmente incômodas pela emissão de odores, ruídos e vibração, podendo tornar-se



## LEI COMPLEMENTAR Nº 987

fl. 27

insalubres e com periculosidade pelo uso de solventes em operações de impressão, pela emissão de poluentes atmosféricos e manipulação de substâncias inflamáveis;

- e) fabricação de produtos de minerais não metálicos: estabelecimentos destinados à fabricação de vidro, artigos de vidro, artefatos de concreto, cimento e estuque.
- V - I-5: Indústrias com risco ambiental alto por apresentarem grau médio de periculosidade por provocarem grandes efeitos não minimizáveis, mesmo após a aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes, a exemplo de:
- a) metalurgia básica: estabelecimentos destinados à produção de laminados de aço, metalurgia de diversos metais, fundição;
  - b) fabricação de produtos de metal, exceto máquinas e equipamentos: estabelecimentos que utilizem processos de forja, galvanoplastia, usinagem, solda, têmpera, cementação e tratamento térmico de materiais, fabricação de aditivos de uso industrial;
  - c) fabricação de produtos químicos: indústrias destinadas à fabricação de produtos químicos, que envolvam processos e operações com potencial de insalubridade, periculosidade e incomodidade, passíveis de tratamento, fabricação de catalisadores;
  - d) fabricação de máquinas e equipamentos: estabelecimentos destinados à fabricação de motores, bombas, tratores, armas, potencialmente poluidores das águas, do ar e do solo;
  - e) fabricação de máquinas, aparelhos e materiais elétricos: estabelecimentos destinados à fabricação de geradores, transformadores e motores elétricos, fios e cabos;
  - f) fabricação e montagem de veículos automotores, reboques e carrocerias: indústrias potencialmente incômodas pela natureza da atividade e porte do empreendimento, que exigem soluções tecnológicas e condições de instalação adequadas;
  - g) fabricação de outros equipamentos de transporte: indústrias potencialmente incômodas pela natureza da atividade e porte do empreendimento, que exigem soluções tecnológicas e condições de instalação adequadas;
  - h) indústria extrativista;
  - i) unidades de incineração de resíduos, de baixa periculosidade.
- VI - I-6: Indústrias e pólos petroquímicos, carboquímicos e cloroquímicos, usinas nucleares, as usinas termelétricas e unidades de incineração de resíduos de alta periculosidade e outras fontes não industriais de grande impacto ou de extrema periculosidade.



§ 1º Os empreendimentos enquadrados em usos Industriais, ficam condicionados à manifestação dos órgãos municipais competentes do Município, quanto à mitigação de incomodidades, periculosidades, nocividades, riscos ambientais e impactos urbanísticos quando classificadas como I3, I4 e I5.

§ 2º Ficam proibidas as instalações ou funcionamento no território municipal, de indústrias que exerçam atividades previstas no inc. VI deste artigo em conformidade com o disposto na Lei Estadual n.º 5.597, de 6 de fevereiro de 1987.

§ 3º A circulação de veículos de carga em transporte de produtos perigosos na área do Município fica condicionada ao licenciamento prévio pelos órgãos municipais competentes.

§ 4º Serão enquadrados na subcategoria de uso I-4 os estabelecimentos industriais que realizem processo de fundição e corte de metais, ferrosos ou não ferrosos, assim como laminação, trefilação ou extrusão de metais, sinterização, estamparia de corte, limpeza de peças por jateamento, aglutinação e folheamento de fibras, pintura ou envernizamento a revólver, em processo industrial.

**Art. 30** A categoria de Uso Especial, permitida em todas as zonas é identificada pela sigla –E, caracterizando-se pelas atividades de infraestrutura urbana de utilidade pública, tais como, fornecimento de energia elétrica, equipamentos e instalações de telecomunicações, tratamento e distribuição de água e equipamentos do sistema de macrodrenagem, assim como atividades ligadas à segurança nacional, a exemplo de:

- a) Serviços de infraestrutura: edificação, equipamento ou instalação acima do nível do solo ou que tenha permanência humana, necessários aos serviços de infraestrutura de utilidade pública relacionados ao saneamento básico, gestão de resíduos sólidos, transporte de passageiros e de carga, distribuição de gás, produção e distribuição de energia elétrica, rede de telecomunicação, rede de dados e fibra ótica e outros serviços de infraestrutura de utilidade pública;
- b) Serviços de resíduo sólidos: unidades de gestão integrada de resíduos sólidos, tais como depósito ou transbordo de materiais para reciclagem, usina ou estação de transbordo de inertes, aterros de resíduos sólidos não inertes, aterros de resíduos inertes - classe III - com área total superior a 1ha (um hectare) ou volume total a ser disposto superior a 20.000m<sup>3</sup> (vinte mil metros cúbicos), usina de tratamento de resíduos não inertes, depósito ou transbordo de resíduos sólidos não inertes, central de processamento de coleta seletiva, ecoparque, tratamento mecânico biológico, ecoponto;



## LEI COMPLEMENTAR Nº 987

fl. 29

- c) Serviços de saneamento: unidades de saneamento ambiental, tais como estação de tratamento de água, centro de reservação de água, estação elevatória de água, estação de tratamento de esgoto, reservatório de retenção de água pluvial.

**Parágrafo único** - As atividades relacionadas à coleta e separação de resíduos sólidos urbanos, potencialmente recicláveis, poderão ser consideradas como Uso Especial – E, por fazerem parte do subsistema de saneamento do Município, desde que comprovadamente voltadas a projetos sociais e sem fins lucrativos ou que se constituam em serviço terceirizado do Município e que atendam ao disposto na Lei Complementar que disciplina a exigência do Estudo de Impacto de Vizinhança –EIV-RIV e vedadas em vias com classificação Local.

**Art. 31** No licenciamento de atividades em imóveis localizados em esquinas formadas por cruzamentos de vias com classificações diferentes, serão admitidos os usos da classificação mais permissiva, independentemente do emplacamento, de acordo com esta lei complementar.

**Art. 32** As categorias de uso, especificadas nesta seção, estão discriminadas no anexo V - Condições de Implantação de Atividades e Categorias de Uso, desta Lei Complementar, com a permissão ou proibição de cada uso, em relação à localização do imóvel quanto ao zoneamento, classificação viária, incomodidade, porte da edificação e dimensão do lote ou área.

## SEÇÃO II QUANTO AOS USOS ATÍPICOS

**Art. 33** As atividades ou estabelecimentos que não estiverem discriminados nos artigos anteriores serão enquadrados por similitude com atividades e estabelecimentos expressamente incluídos em uma determinada categoria, sempre que suas características quanto à finalidade, ao grau de incomodidade e ao fluxo potencial de veículos estejam em conformidade com as características próprias dessa categoria.

§ 1º As atividades cujo porte não estiver estabelecido nesta lei complementar terão o mesmo fixado com base na classificação da Comissão Nacional de Classificação–CONCLA e da Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;

§ 2º Fica proibida a instalação ou construção de Estabelecimentos Prisionais no Município de São Vicente.



**Art. 34** A instalação de helipontos será permitida como atividade complementar aos seguintes usos:

- I** - Hospitais e maternidades;
- II** - Edifícios das três esferas do Poder Público;
- III** - Quartéis das Forças Armadas e da Secretaria de Segurança Pública do Estado de São Paulo;
- IV** - Estádios esportivos;
- V** - Edifícios comerciais ou de prestação de serviços implantados em lotes com área superior a 2.500,00m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados).

§ 1º A implantação de helipontos exigirá homologação da Agência Nacional de Aviação Civil – ANAC e elaboração e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, além de respectivo relatório - RIV.

§ 2º São condições de instalação dos helipontos, o dimensionamento da área de plataforma de pouso e decolagem, conforme exigência do órgão competente da Aeronáutica e a manutenção dos recuos mínimos exigidos nesta lei complementar, ou no mínimo:

- I** - 5,00m (cinco metros) com relação às divisas do lote quando instalado sobre uma edificação;
- II** - 10,00m (dez metros) quando instalado no nível do solo.

§ 3º Nos casos definidos no inc. V do caput deste artigo, a implantação da superfície do heliponto não poderá estar situada em altura inferior a 10,00 m (dez metros) abaixo da mais restritiva superfície limitadora de obstáculos dos Planos de Zona de Proteção estabelecidos pela Aeronáutica, incidentes sobre o lote.

§ 4º Todos os helipontos devem estar instalados a uma distância mínima de 400,00m (quatrocentos metros) entre si, medida a partir do centro geométrico do ponto de pouso.

**Art. 35** Se o imóvel residencial for ocupado por atividades prestadoras de serviços classificadas como CS-1, com até 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), sem atendimento ao público, sem alteração da compartimentação interna e da área construída do imóvel, poderá ser atendida a sua licença de funcionamento sem modificação da Carta de Habitação.

### **Seção III**

#### **Quanto aos Usos Desconformes**

**Art. 36** Serão considerados desconformes os usos regularmente licenciados antes da vigência desta lei complementar e que não se enquadrem nas categorias de uso permitidas na zona, classificação viária e porte da edificação.

§ 1º Os usos desconformes para atividades comerciais, de prestação de serviços, industriais e retroportuárias serão permitidos enquanto enquadrados na



mesma atividade para a qual tenha sido aprovada antes da vigência desta lei complementar, vedadas transferências de titularidade;

§ 2º Em vias locais serão permitidas como usos desconformes apenas as atividades classificadas como CS-1, CS-2, CS-3, CS-4, desde que enquadradas na mesma atividade para a qual tenha sido aprovada a edificação existente e da atividade da última licença de funcionamento ativa, expedida antes da vigência desta lei complementar.

§ 3º Nas zonas ou classificações de uso como Industriais e Retroportuárias será permitido o uso residencial desconforme em imóveis existentes e regularizados antes da vigência desta lei complementar.

§ 4º É vedado licenciamento de uso desconforme caso, por qualquer motivo, seja encerrada a atividade regularmente licenciada e a edificação não tenha sido aprovada para o uso desconforme.

§ 5º Não serão concedidas licenças para ampliações de edificações, equipamentos instalações utilizadas para usos desconformes, exceto:

- a) para hospitais e maternidades;
- b) para clubes sociais e sociedades públicas ou privadas destinadas ao lazer, prática desportivas, sociais e culturais sem objetivos econômicos ou religiosos, isento de ônus para ampliações até o limite de aproveitamento mínimo exigido para a zona ou além deste mínimo com aproveitamento limitado a 1 (um), com cobrança de Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC.

§ 6º O uso desconforme não residencial deverá adequar-se aos níveis de ruído, de vibração e de poluição atmosférica e às características de acesso e de tráfego exigíveis para a via em que estiver localizado e estarão sujeitos à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV-RIV, nos termos desta Lei Complementar;

§ 7º Para os casos de uso desconforme serão autorizadas reformas sem acréscimo de área construída.

## **CAPÍTULO II**

### **DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS E DEMAIS CONDICIONANTES**

**Art. 37** São parâmetros qualificadores da ocupação, de modo a promover melhor relação e proporção entre espaços públicos e privados:

- I** - Fruição pública;
- II** - Fachada ativa;
- III** - Limite de vedação do lote;
- IV** - Destinação de área para alargamento do passeio público.

**Art. 38** A área de fruição pública:

- I** - Não poderá ser fechada à circulação de pedestres por nenhum objeto de vedação, temporário ou permanente, podendo ter controle de acesso no período noturno;



- II -** Deverá ter largura mínima de 4m (quatro metros), tratamento paisagístico que atenda às normas técnicas pertinentes à acessibilidade universal e, nas áreas de circulação de público, adotar o mesmo tipo de pavimentação da calçada diante do lote.

**Art. 39** A fachada ativa, ocupada por uso não residencial, localizada no nível do logradouro, deverá:

- I -** Estar contida na faixa de 5m (cinco metros) a partir do alinhamento do lote, medida em projeção ortogonal da extensão horizontal;
- II -** Ter aberturas para o logradouro público, tais como portas, janelas e vitrines, com permeabilidade visual, com no mínimo 1 (um) acesso direto ao logradouro a cada 20m (vinte metros) de testada, a fim de evitar a formação de planos fechados sem permeabilidade visual na interface entre as construções e o logradouro, de modo a dinamizar o passeio público.

§ 1º O recuo entre a fachada ativa e o logradouro público deve estar fisicamente integrado ao passeio público, com acesso irrestrito, não podendo ser vedado com muros ou grades ao longo de toda a sua extensão, nem ser ocupado por vagas de garagem ou usado para manobra de veículos, carga e descarga e embarque e desembarque de passageiros.

§ 2º Nas vias que não possuam faixa exclusiva ou corredores de ônibus, o recuo entre a fachada ativa e o logradouro público poderá abrigar excepcionalmente vagas de estacionamento de automóveis desde que limitado a no máximo 20% (vinte por cento) da testada do imóvel e autorizado por órgão competente de trânsito.

**Art. 40** Nos terrenos sujeitos a recalques e problemas geotécnicos, as obras subterrâneas executadas a partir da vigência desta lei, incluindo o subsolo de edifícios, deverão ser executadas mediante métodos de engenharia que evitem o rebaixamento do nível d'água.

**Art. 41** A ocupação do solo fica condicionada aos índices urbanísticos definidos a partir do estabelecimento de:

- I -** lote mínimo para efeito de parcelamento;
- II -** recuos mínimos que a edificação deve observar em relação aos limites do lote e entre edificações no mesmo lote;
- III -** taxa de permeabilidade;
- IV -** nível máximo permitido nos pavimentos;
- V -** coeficiente de aproveitamento – mínimo, básico e máximo – do lote;
- VI -** taxa de ocupação máxima do lote.

**Art. 42** Os parâmetros de ocupação do solo são definidos por zona e constam nos Anexo VII- Quadro de Índices Urbanísticos desta lei.





## **Seção I**

### **Do Parcelamento**

**Art. 43** A disciplina do parcelamento do solo regula a divisão do solo, objetivando o equilíbrio entre áreas públicas e privadas e seu adequado aproveitamento urbanístico, conforme preconizado pela legislação federal, sem prejuízo do disciplinado nos próximos artigos.

**Art. 44** Não será permitido o parcelamento do solo nos seguintes casos:

- I** - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II** - em áreas com potencial ou suspeitas de contaminação, em áreas contaminadas e em monitoramento ambiental, sem que haja manifestação favorável do órgão ambiental competente para sua reutilização conforme o uso pretendido;
- III** - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;
- IV** - em terrenos onde a incidência de processos geológico-geotécnicos não aconselhe a edificação;
- V** - em áreas de preservação ecológica ou ambiental;
- VI** - em áreas onde a poluição, em suas diversas formas, impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

**Art. 45** Os parcelamentos deverão atenderos seguintes requisitos:

- I** - respeitar as faixas marginais de cursos d'água naturais perenes e intermitentes e as áreas no entorno de lagos e lagoas naturais e de nascentes definidas pela legislação federal, salvo maiores exigências da legislação específica;
- II** - integrar-se com o sistema viário da região, harmonizar-se com a topografia local e articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas;
- III** - respeitar as faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, sendo reservada uma faixa não edificável de 05 (cinco metros) de cada lado salvo exigências mais restritivas definidas em lei específica.

**Parágrafo único.** Nos novos parcelamentos, será admitida a implantação de sistema viário nas Áreas de Preservação Permanente – APP referidas no inciso I do caput deste artigo, desde que a ocupação pelas vias não exceda 10% (dez por cento) da APP existente na gleba ou lote em questão.

**Art. 46** São parâmetros de parcelamento do solo, dentre outros:

- I** - área e frente mínimas de lote;
- II** - área e frente máximas de lote;
- III** - área máxima de quadra;
- IV** - comprimento máximo da face de quadra;



- V - percentual mínimo total de área da gleba ou lote a ser destinada à Municipalidade, bem como percentuais mínimos para sistema viário, área verde e área institucional;
- VI - largura mínima de canteiro central, passeio público, via de pedestre, ciclovia e leito carroçável;
- VII - declividade máxima das vias.

**Art. 47** A área mínima de lote no território do Município é de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e a frente mínima é de 5m (cinco metros), ambas podendo ser maiores de acordo com a zona na qual o lote está inserido,

**Parágrafo único.** Nos casos de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, o lote mínimo será 62,50 m<sup>2</sup> (sessenta e dois metros e cinquenta centímetros) e a frente mínima 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

**Art. 48** A área máxima de lote no território da zona urbana do Município é de 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) e a frente máxima é de 150m (cento e cinquenta metros).

**Parágrafo único.** Não estão sujeitos ao atendimento das dimensões máximas estabelecidas no caput, desta lei os seguintes usos:

- I - os classificados nos grupos de atividade de serviços públicos sociais;
- II - base militar, corpo de bombeiros e similares;
- III - cemitérios;
- IV - clubes esportivos e clubes de campo;
- V - estádios;
- VI - centros de convenções;
- VII - hospitais e estabelecimentos de ensino existentes até a data de publicação desta lei;
- VIII - os enquadrados na subcategoria de uso de serviços de armazenamento e guarda de bens móveis de grande porte, excetuados os estacionamentos de veículos.

**Art. 49** A área máxima de quadra no território da zona urbana do Município é de 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) e o comprimento máximo da face de quadra é de 300m (trezentos metros).

§ 1º É obrigatória a implantação de passeio público na face de todas as quadras no parcelamento proposto;

§ 2º Nas faces de quadra com comprimento superior a 150m (cento e cinquenta metros), deverá ser prevista obrigatoriamente via de pedestre a cada 150m (cento e cinquenta metros).

§ 3º A critério do Executivo, nos casos de lotes e glebas com declividade superior a 20% (vinte por cento) a via de pedestre prevista no parágrafo anterior poderá ser dispensada, quando esta não conectar pelo menos duas vias.



# Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria  
Cellula Mater da Nacionalidade*

## LEI COMPLEMENTAR Nº 987

fl. 35

**Art. 50** No caso de parcelamento do solo, em lotes ou glebas localizados na zona urbana que, independentemente de sua origem, tenham área superior a 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), será obrigatória a destinação de 10% do total da área aos equipamentos públicos municipais.

§ 1º Nos casos de lotes ou glebas com área superior a 40.000m<sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados), deverá ser adotado o parcelamento do solo na modalidade loteamento, conforme legislação federal.

§ 2º No caso do caput deverá ser atendido o percentual supra referido que, mediante o interesse público, poderá ser recebido por doação de área, obra, ou equipamento de uso institucional, utilizando o valor venal como referência, podendo ser em outra localidade no Município, desde que atenda o valor equivalente ao do percentual recebido.

**Art. 51** No caso de parcelamento do solo, em lotes ou glebas localizados na zona urbana que, independentemente de sua origem, tenham área superior a 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), será obrigatória a destinação de 10% do total da área para a implantação de áreas verdes no Município.

**Art. 52** As edificações acostadas só serão permitidas quando o lote tiver as seguintes dimensões mínimas:

- I - 10,00m (dez metros) de testada;
- II - 12,00m (doze metros) para uma das testadas, no caso de lote de esquina.

§ 1º A cada unidade deve corresponder uma testada mínima de 5,00m (cinco metros) com acesso à via pública.

§ 2º No caso de edificações geminadas, poderá ser efetuado o desdobro do lote na forma prevista pela legislação referente, após a conclusão das obras e expedição da Carta de Habitação.

**Art. 53** Na construção de residências sobrepostas deverá ser garantido o acesso independente a cada uma das residências, tomadas isoladamente.

§ 1º As residências sobrepostas poderão ser geminadas desde que atendam, além das exigências que lhes são próprias, às previstas para edificações geminadas.

§ 2º Serão admitidas até 04 (quatro) unidades habitacionais nas residências sobrepostas ou geminadas, desde que possuam entradas independentes.

### Seção II

#### Dos Recuos

**Art. 54** Em todas as obras de construção, reforma, serviços e instalações deverão ser observados os recuos mínimos exigidos por esta lei complementar.



## LEI COMPLEMENTAR Nº 987

fl. 36

§ 1º Serão permitidas saliências em qualquer fachada, além dos recuos mínimos exigidos para elementos arquitetônicos decorativos, caixas de condicionadores de ar e jardineiras, até no máximo de 0,40 cm (quarenta centímetros).

§ 2º Não será admitido o balanço da edificação, ou de qualquer outro elemento, cuja projeção possa ultrapassar os limites do terreno.

§ 3º Em caso de reforma com ampliação inferior a 30% (trinta por cento) da área construída total, em imóveis regularmente construídos antes da vigência desta lei complementar, deverão ser respeitados os recuos mínimos exigidos nesta lei complementar somente nas áreas acrescidas.

§ 4º Em caso de reforma com ampliação superior a 30% (trinta por cento) da área construída total, em imóveis regularmente construídos antes da vigência desta lei complementar deverão ser respeitados todos os recuos mínimos exigidos nesta lei complementar.

§ 5º Para edificações regularmente construídas antes da vigência desta lei complementar, será permitida a instalação de equipamento mecânico nos recuos, para o atendimento da acessibilidade universal do imóvel.

### **Subseção I**

#### **Do Recuo Frontal**

**Art. 55** O recuo frontal mínimo exigido é de:

**I** - 25,00m (vinte e cinco metros) para as vias de trânsito rápido;

**II** - 5,00m (cinco metros) para as vias arteriais, coletoras e locais.

§ 1º Excetua-se da exigência de recuo frontal os imóveis nas Áreas de Proteção Cultural e Paisagística – APCP e os imóveis tombados, mediante análise prévia e aprovação do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arquitetônico, Cultural e Turístico de São Vicente – CONDEPHASV, para os quais serão definidos os parâmetros de posicionamento e de tratamento da face pública dos imóveis, considerando-se critérios de preservação da paisagem urbana e cultural.

§ 2º No caso de lotes com mais de uma frente deverão ser observados os recuos frontais mínimos estabelecidos para cada via.

§ 3º No caso de lote situado em uma ou mais esquinas, 01 (um) dos recuos frontais poderá ser reduzido para 3,00m (três metros), desde que este não esteja voltado para as vias arteriais e de trânsito rápido, exceto nos casos abaixo em que não poderá haver redução desde o pavimento térreo:

**I** - edifícios com mais de 04 (quatro) pavimentos;

**II** - edifícios cuja altura total contada do nível da rua até a última laje de cobertura, seja superior a 16,00m (dezesesseis metros).

§ 4º No caso previsto no parágrafo 2º, será observado o recuo ortogonal à curva de concordância de alinhamentos, no mínimo igual ao menor recuo frontal exigido para as testadas que compõem a concordância.



## LEI COMPLEMENTAR Nº 987

fl. 37

§ 5º No caso de lotes ou construções que façam parte de loteamentos ou conjuntos originalmente aprovados com recuos inferiores aos estabelecidos neste artigo, o recuo frontal poderá ser reduzido para 3 (três) metros.

§ 6º Será permitido o balanço no recuo frontal exigido da edificação, acima do pavimento térreo, com as seguintes dimensões:

- I - 1,00m (um metro), quando o recuo for igual ou superior a 5,00m (cinco metros);
- II - Tratando-se de varandas, o balanço permitido será de até 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) quando o recuo for igual ou superior a 7,00m (sete metros);
- III - Tratando-se de varandas, o balanço permitido será de até 4,00m (quatro metros) quando o recuo for igual ou superior a 10,00m (dez metros);
- IV - Para os edifícios existentes anteriormente à publicação desta lei complementar, será permitido exclusivamente para sustentação do acréscimo do balanço previsto no inc. III, a execução de pilares no recuo frontal, desde que a face externa do mesmo atenda a distância mínima de 7,00m (sete metros) do alinhamento do lote.

§ 7º Nos casos de loteamentos em Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, os recuos frontais mínimos admitidos serão de 3,00m (três metros).

**Art. 56** Serão admitidas construções no recuo frontal, destinadas aos usos abaixo especificados, desde que:

- I - Ocupem, somadas, no máximo 25% (vinte e cinco por cento) da área do recuo frontal exigido para o local, limitado pelas divisas do lote e respeitada eventual faixa prevista para o alargamento da via para:
  - a) Casa de força e medidores de acordo com as normas técnicas pertinentes;
  - b) Portarias e guaritas com altura máxima de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) ou altura máxima de 3,60m (três metros e sessenta centímetros), contados a partir do meio fio, nos casos de acostamento nas divisas;
  - c) Abrigo de gás acostado no recuo lateral com altura máxima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
  - d) Circulações externas cobertas, marquises ou pergolados com altura máxima de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros).
- II - Sejam erguidas em estrutura leve que garanta a iluminação e a ventilação naturais da edificação principal para:
  - a) Abrigo de autos de passeio, exclusivamente em residências unihabitacionais, sobrepostas ou geminadas ou em série, sem fechamentos laterais;
  - b) Abrigo para mesas em restaurantes, bares, lanchonetes, sorveterias, docerias e estabelecimentos correlatos, padarias e empórios, sendo que nas divisas laterais será permitido o fechamento com vidro no espaço



contido entre o muro e a cobertura leve, e no recuo frontal será permitido o fechamento com vidro no espaço contido entre a cobertura leve e o nível do piso interno, ou no espaço contido entre a cobertura leve e o muro ou mureta;

- III -** Sejam subterrâneas, com altura externa máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em relação ao meio fio, respeitando eventual faixa prevista para o alargamento da via, limitando a altura total do muro, em relação ao meio fio, de 3,00m (três metros);
- IV -** Observem a altura máxima de 3,60m (três metros e sessenta centímetros) em relação ao nível do meio fio, se acostado às divisas laterais.

**Parágrafo único.** Para os casos da alínea b, do inc. II fica permitida a ocupação do recuo frontal.

**Art. 57** Será permitida a acomodação do espaço de calçada, dentro do lote, para a implantação, na via pública, de baias de carga e descarga, embarque edesembarque, ou vagas de estacionamento ou ampliação de calçada, desde que garantidos o interesse público, a largura, acessibilidade e continuidade da calçada, com manifestação favorável do Órgão Municipal licenciador, mediante termo de compromisso, que preveja exclusivamente o cumprimento destes requisitos.

**Art. 58** Em imóveis localizados na Zona de Qualificação Central – ZC e os imóveis tombados dispensa-se o recuo frontal.

## **Subseção II**

### **Dos Recuos Laterais e de Fundos**

**Art. 59** Os recuos em relação às divisas laterais e de fundos deverão respeitar a razão de h/15, considerando "h" a altura dos elementos edificados, medida a partir do meio fio, não podendo ser inferior à 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 1º. Nos blocos verticais de uso residencial em mesmo lote, os recuos tratados no caput poderão respeitar a razão de h/20, sem prejuízo do limite mínimo do caput, sendo "h" a altura dos pavimentos edificados, medida a partir do meio fio e respeitadas simultaneamente as seguintes condições:

- a) Quando o recuo mínimo do bloco for de 3,60m (três metros e sessenta centímetros);
- b) Quando o embasamento respeitar os recuos de no mínimo h/6, sendo "h" a altura dos elementos edificados do mesmo, medido a partir do meio fio.

§ 2º O embasamento dos edifícios fica dispensado do atendimento da taxa de ocupação, quando forem respeitados os recuos de no mínimo h/6, sendo "h" a altura dos elementos edificados do mesmo.

§ 3º Excetua-se da exigência de recuo lateral e de fundos os imóveis localizados na Zona de Qualificação Central – ZC e os imóveis tombados.



## LEI COMPLEMENTAR Nº 987

fl. 39

§ 4º Quando se tratar de edícula, esta deverá obedecer ao afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em relação à edificação principal, podendo acostar nas divisas laterais e de fundos, respeitada a altura máxima de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), em relação nível do meio fio, exceto nos lotes de esquina, em que deverá respeitar o recuo mínimo em relação ao alinhamento.

§5º Segundo as dimensões que o lote apresente, a edificação poderá ser construída sobre as divisas laterais, observadas as seguintes exigências:

- a) Sobre as 02 (duas) divisas laterais, no caso de lote com largura igual ou inferior a 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros);
- b) Sobre uma das divisas laterais, no caso de lotes de largura igual ou inferior a 8,00m (oito metros);
- c) Sobre as divisas laterais, onde existir acostamento da edificação vizinha, devidamente legalizada, respeitando o limite da extensão e a altura do acostamento, sendo a altura máxima admitida de dois pavimentos.

§ 6º O acostamento previsto no § 4º deste artigo respeitará a altura máxima de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros), do nível do meio fio até o ponto mais alto de qualquer elemento construtivo que esteja acostado ou a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) desta divisa, sendo permitidos terraços descobertos acima do pavimento térreo, desde que vedados do imóvel vizinho por meio de muro com altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

§ 7º No caso do lote se enquadrar em ambas as situações previstas nas alíneas “a” e “b” do §5º, deverá haver a opção por uma delas, apenas.

§ 8º No caso de lote de esquina, não se aplica o disposto no alínea “b” do § 5º deste artigo, para as divisas confrontantes com a via pública.

§ 9º No recuo lateral, independentemente das dimensões do lote, serão permitidas, ao nível do piso do térreo, abrigo de auto, pergolados, marquises e passagens cobertas sem fechamento nas extremidades, desde que totalizadas não ultrapassem a extensão de 6,00m (seis metros) e máximo 3,60m (três metros e sessenta centímetros) de altura em relação ao nível do meio fio, e que permitam a iluminação e ventilação natural dos compartimentos de permanência prolongada.

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

§ 11 Exceto no embasamento, será permitido o balanço acima do pavimento térreo no recuo lateral e de fundos para varandas ou terraços com no mínimo 01 (uma) faces abertas e peitoril máximo de 1,30m (um metro e trinta centímetros), inclusive na cobertura quando vinculada ao pavimento imediatamente inferior ou quando de uso coletivo, para qualquer área descoberta



limitada a projeção das varandas, intercaladas ou não dos pavimentos inferiores, obedecidos os seguintes critérios:

- a) Máximo de 1,00m (um metro), se o recuo for maior ou igual a 5,10m (cinco metros e dez centímetros);
- b) Máximo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), se o recuo for maior ou igual a 6,30m (seis metros e trinta centímetros);
- c) Máximo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), se o recuo for de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros).

**Art. 60** O afastamento entre edificações no mesmo lote deverá corresponder à somatória das distâncias calculadas para cada bloco ou edificação, conforme critérios estabelecidos para os recuos laterais e de fundos nesta lei complementar, não podendo o referido afastamento ser inferior a 4,00m (quatro metros).

§ 1º As distâncias mínimas previstas para o afastamento entre edificações não se aplicam para edículas.

§ 2º Para edificações plurihabitacionais no mesmo lote, o afastamento deverá ser de no mínimo 3,00m (três metros), sendo permitido justapor.

### **Subseção III**

#### **Das Condições Especiais de Recuos**

**Art. 61** Os cemitérios e necrotérios deverão ser construídos com recuos frontais, laterais e de fundo mínimos de 5,00m (cinco metros).

**Art. 62** Os edifícios destinados 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.

§ 1º No caso de lote de esquina, o posto de serviço e de abastecimento de veículos deverá obedecer aos recuos frontais mínimos estabelecidos por esta lei complementar, não podendo, em nenhum caso, ser inferior a 10,00m (dez metros) para a via de maior importância e de 5,00m (cinco metros) para a via de menor importância, mediante manifestação do órgão competente de trânsito, o qual definirá o grau de importância de cada via no caso de terem igual classificação viária.

§ 2º Os aparelhos abastecedores de combustíveis, energia e ar deverão distar:

- I** - 5,00m (cinco metros), no mínimo, do alinhamento da via;
- II** - 4,00m (quatro metros), no mínimo, de qualquer ponto da edificação.

**Art. 63** As edificações destinadas às atividades classificadas como CS4 nesta Lei Complementar deverão atender aos seguintes recuos mínimos,





com exceção a hospitais, maternidades, prontos-socorros e unidades de pronto atendimento:

- I** - 10,00m (dez metros) para o frontal;
- II** - 3,00m (três metros) para as laterais;
- III** - 4,00m (quatro metros) para o fundo.

**Parágrafo único.** No caso de lote de esquina, as edificações descritas no caput deverão obedecer aos recuos mínimos estabelecidos por esta lei complementar, não podendo, em nenhum caso, ser inferior a 10,00m (dez metros) para a via de maior importância e de 5,00m (cinco metros) para a via de menor importância, mediante manifestação do órgão competente de trânsito, o qual definirá o grau de importância de cada via no caso de terem igual classificação viária.

**Art. 64** No caso de imóveis localizados em sopé de morros, patamares da encosta ou em planícies alveolares, o recuo da edificação, em relação ao talude imediatamente a montante, deverá ser definido por laudo geotécnico assinado por responsável técnico ou ser de, no mínimo, 20,00m (vinte metros).

**Parágrafo único.** A distância prevista no caput deste artigo poderá ser reduzida mediante obras de contenção e segurança devidamente aprovadas pelo órgão competente.

**Art. 65** Toda e qualquer edificação, além dos recuos mínimos exigidos por esta lei complementar, poderá dispor de áreas fechadas internas (poços) de iluminação e ventilação, denominadas principal, quando destinadas a compartimentos de utilização prolongada e transitória, nos demais casos, desde que satisfaçam às seguintes exigências:

- I** - Afastar do centro de qualquer abertura à face da parede oposta, medido sobre a perpendicular traçada no plano horizontal, bem como permitir a inscrição de um círculo de diâmetro igual a:
  - a) 2,00m (dois metros), para a área de utilização prolongada;
  - b) 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), para área de utilização transitória;
- II** - Ter superfície mínima de 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados), para a área de utilização prolongada e 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) para área de utilização transitória;
- III** - Permitir acima do segundo pavimento, a inscrição de um círculo cujo diâmetro "D" seja dado pelas seguintes fórmulas, onde "H" representa a altura máxima do poço até o piso do terceiro pavimento:
  - a)  $D = 2,00 \text{ m} + H/6$  para área de utilização prolongada;
  - b)  $D = 1,50 \text{ m} + H/12$  para área de utilização transitória.



**Parágrafo único.** Para os efeitos desta lei complementar, são considerados os conceitos de compartimentos de utilização prolongada e transitória dispostos na legislação edilícia.

**Art. 66** Para uma ou mais edificações no mesmo lote, inclusive nos casos de justaposição, a projeção sobre um eixo imaginário na direção leste-oeste, do maior comprimento da edificação sem embasamento ou do bloco da edificação situado acima do embasamento, obtido pela medida entre as faces exteriores das empenas opostas, não poderá ultrapassar 60,00m (sessenta metros).

### **Seção III**

#### **Da Taxa de Permeabilidade**

**Art. 67** As novas edificações e reformas com ampliação acima de 50% (cinquenta por cento) da área construída deverão, obrigatoriamente, possuir taxa de permeabilidade de ao menos 15% (quinze por cento) da área do lote, exceto nas zonas ZPDS e ZPDS-R, em que deverão possuir taxa de permeabilidade de ao menos 50% (cinquenta por cento) da área do lote.

§ 1º A taxa de permeabilidade não será exigida nas Áreas de Proteção Cultural e Paisagística -APCP e nos imóveis tombados.

§ 2º A taxa de permeabilidade poderá ser garantida por meio da utilização de reservatório de retenção, o qual poderá ser de retardo, acumulação ou reuso, conforme regulamentação específica.

§ 3º Para efeito de cálculo da Taxa de Permeabilidade, não serão consideradas áreas verdes ou jardins localizados sobre lajes e subsolos edificados.

**Art. 68** Todos os lotes deverão atender as taxas de permeabilidade mínima estabelecidas para cada Zona Urbanística, conforme disposto no Anexo VII – Quadro de Índices Urbanísticos.

**Parágrafo único.** Nos lotes com área superior a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), que não estejam localizados em ZEPAM, ZPDS e ZPDS-R, a taxa de permeabilidade prevista no caput deste artigo poderá ser reduzida quando o volume de águas pluviais captado for garantido por caixas de retenção ou retardo de água, sem prejuízo para a permeabilidade.

**Art. 69** Nos processos de licenciamento de edificações novas ou de reformas com alteração de área construída superior a 50% (cinquenta por cento) em lotes com área superior a 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), é obrigatória a reserva para aproveitamento de águas pluviais provenientes das coberturas das edificações para fins não potáveis.

§ 1º O volume mínimo obrigatório de reserva de que trata o caput deste artigo será calculado de acordo com as seguintes fórmulas:

**I -** No caso de coberturas impermeáveis:

$$V_{ri} = 16,00 \times AC_i, \text{ sendo:}$$



## LEI COMPLEMENTAR Nº 987

fl. 43

Vri: volume mínimo de reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes de coberturas impermeáveis, em litros;

ACi: área de cobertura impermeável, em metros quadrados;

**II -** No caso de coberturas verdes:

$V_{rv} = 5,4 \times AC_v$ , sendo:

Vrv: volume mínimo de reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes de coberturas verdes, em litros;

ACv: área de cobertura verde, em metros quadrados.

§ 2º No caso de coberturas mistas (parte impermeável/parte verde), o volume mínimo de reservação de que trata o caput deste artigo será calculado a partir da soma dos volumes mínimos parciais, sendo estes obtidos conforme equações de seu § 1º:

$V_{rm} = V_{ri} + V_{rv}$ , sendo:

Vrm: volume mínimo de reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes de coberturas mistas, em litros;

Vri: volume mínimo de reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes de coberturas impermeáveis, em litros;

Vrv: volume mínimo de reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes de coberturas verdes, em litros.

§ 3º O volume de reservação de que trata o caput deste artigo não poderá ser utilizado no cômputo do volume mínimo de reservação de controle do escoamento superficial.

§ 4º A utilização das águas da reservação de controle do escoamento superficial só será permitida se utilizada para fins não potáveis.

§ 5º A estrutura de reservação de que trata o caput deste artigo deverá ser provida de grelhas ou outro dispositivo para retenção de material grosseiro, como folhas, pedaços de madeira, restos de papel, corpos de pequenos animais, entre outros, além de dispositivo de descarte de água pluvial inicial de chuva.

§ 6º As águas captadas provenientes das coberturas das edificações não poderão ser utilizadas para consumo humano, lavagem de alimentos ou banho.

### Seção IV

#### Dos Pavimentos

**Art. 70** Os pavimentos deverão respeitar os seguintes critérios:

**I -** Pé-direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) para os casos de Habitação de Interesse Social – HIS e Habitação de Mercado Popular – HMP;

**II -** Pé-direito mínimo de 2,70m (dois metros e setenta centímetros) para os casos não incluídos no inciso I;



- III - Pé-direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para os casos de garagens, estacionamentos cobertos e áreas molhadas, livres de qualquer obstáculo à passagem;
- IV - Pé-direito máximo de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), exceto no pavimento inferior ao da piscina, onde será admitida a altura máxima de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros);
- V - Nível máximo permitido no piso do pavimento térreo, nos recuos obrigatórios frontal, laterais e de fundos, será de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em relação ao meio fio.

**Parágrafo único.** Quando o espaço contido entre pisos ou piso cobertura exceder a 4,50 (quatro metros e cinquenta centímetros) será considerado mais um pavimento.

**Art. 71** Será permitida a utilização dos 04 (quatro) primeiros pavimentos como embasamento.

**Parágrafo único.** Será permitida a utilização da laje de cobertura do embasamento, desde que não seja coberta, para usos de lazer e convivência ou se vinculada ao primeiro pavimento tipo.

## **Seção V**

### **Do Coeficiente de Aproveitamento**

**Art. 72** No cálculo do coeficiente de aproveitamento deverão ser respeitadas as seguintes condicionantes:

- I - Nas edificações com uma ou mais unidades por lote, a exemplo de hotéis, flats, edificações residenciais pluri-habitacionais, edificações de prestação de serviços e hospitais, não serão computadas as áreas de uso comum, tais como: caixas de escadas, poços de elevadores, garagens, áreas de lazer e circulações;
- II - Nas edificações com uma ou mais unidades por lote, a exemplo de hotéis, flats, edificações residenciais pluri-habitacionais, edificações de prestação de serviços e hospitais, não serão computadas as jardineiras, e a somatória das áreas privativas referentes a terraços, terraços técnicos e varandas, que possuam área inferior ou igual a 30% (trinta por cento) da área interna da unidade privativa;
- III - Nas edificações do tipo centros comerciais, não serão computadas as áreas de uso comum, tais como: caixas de escadas, poços de elevadores e garagens;
- IV - Nas edificações residenciais pluri-habitacionais não serão computados os pavimentos contíguos ao inferior, quando utilizarem circulação vertical privativa.

**Parágrafo único.** No caso dos lotes voltados para mais de uma via e com diferentes coeficientes de aproveitamento, prevalecerá o maior coeficiente,



desde que a somatória das testadas de maior potencial sejam, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da somatória das demais testadas do lote.

**Art. 73** Nas áreas suscetíveis a ressacas e inundações, os projetos que propuserem a ocupação de subsolo serão aprovados somente mediante projeto de minimização do risco de inundações e enchentes no lote.

§ 1º Os projetos serão analisados pelos órgãos responsáveis municipais competentes.

§ 2º As soluções deverão ser voltadas ao acréscimo de contribuição decorrente do rebaixamento de lençol freático de edificações dotadas de subsolos voltadas a compensar o acréscimo de contribuição da carga pluvial e voltadas a minimizar os efeitos das ressacas e maré alta.

§ 3º Os lotes inseridos nas áreas suscetíveis a ressacas e inundações serão anexo VI – Planta de Zoneamento de Suscetibilidade.

**Art. 74** O coeficiente de aproveitamento – CA fica dividido em:

- I - Coeficiente de aproveitamento mínimo - CA<sub>min</sub>: índice que, multiplicado pela área do terreno a ser edificado, determina a área construída mínima obrigatória para o lote, abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado ou não utilizado;
- II - Coeficiente de aproveitamento básico - CA<sub>b</sub>: índice que, multiplicado pela área do terreno a ser edificado, determina a área construída permitida para lote sem exigência de contrapartida;
- III - Coeficiente de aproveitamento máximo - CA<sub>max</sub>: índice que, multiplicado pela área do terreno a ser edificado, determina a área construída permitida para lote, com exigência de contrapartida.

## **Seção VI**

### **Da Taxa de Ocupação**

**Art. 75** Taxa de ocupação é a relação entre a área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e área do lote.

**Parágrafo único.** As taxas de ocupação não poderão ser consideradas isoladamente por pavimento.

**Art. 76** No cálculo da taxa de ocupação do lote não serão computadas as áreas relativas a beirais de até 1,00m (um metro) de largura, marquises ou circulações e passagens externas cobertas ao nível do pavimento térreo, abrigos individuais de autos de passeio e abrigo de mesas em restaurantes quando erigidos em estrutura e cobertura leves, terraços, áreas técnicas, varandas cobertas quando possuírem área inferior ou igual a 30% (trinta por cento) da área total da unidade, elementos arquitetônicos decorativos, tais como jardineiras, área de pergolado, caixas de ar condicionado, poços de elevadores e de iluminação, dutos de ventilação, casas de força e medidores, grupo geradores, abrigos de gás, guaritas, rampas de auto e subsolos, áreas descobertas sobre a projeção da edificação.



**Parágrafo único.** Para edificações regularmente construídas antes da vigência desta lei complementar, não serão computadas as áreas construídas para atendimento da acessibilidade universal do imóvel.

**Art. 77** A taxa de ocupação - TO do lote não será aplicada aos subsolos utilizados, exclusivamente, para estacionamento de veículos e áreas técnicas da edificação.

## **Seção VII Das Vagas**

**Art. 78** Fica estabelecida para cada zona urbanística, a exigência de 1 (uma) vaga para estacionamento de veículos automotores, dentro do respectivo terreno, por unidade autônoma, exceto nos casos:

§ 1º Os empreendimentos habitacionais localizados nas Áreas de Adensamento Sustentável – AAS ficam desobrigados do atendimento do número mínimo de vagas de garagem, excetuados todos os demais empreendimentos não residenciais.

§ 2º Nas Áreas de Proteção Cultural e Paisagística – APCP fica desobrigado o atendimento do mínimo de vagas de garagem para a construção e reabilitação de imóveis residenciais, bem como a conversão para o uso residencial.

§ 3º Os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS ficam desobrigados do atendimento do número mínimo de vagas de garagem, excetuadas as atividades comerciais e de serviços, que deverão reservar dentro do lote 1 (uma) vaga de carga e descarga.

§ 4º Os Empreendimentos Habitacionais de Mercado Popular – EHMP ficam obrigados ao atendimento de mínimo de 1 (uma) vaga de garagem, de automóvel ou motocicleta em proporção livre, excetuadas as atividades comerciais e de serviços, que deverão reservar dentro do lote 1 (uma) vaga de carga e descarga.

§ 5º 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.

§ 6º Nos demais casos não residenciais deverá ser atendida a razão de 1 (vaga) para cada 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) quando a construção resultar em até 2500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída e 30m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados) quando a construção resultar em mais de 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída.

§ 7º Em empreendimentos em que haja relevante interesse público deverá ser atendida a razão de 1 (uma) vaga para cada 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área construída.

§ 8º As áreas de estacionamento em estabelecimentos comerciais e edifícios destinados a garagens com mais de 20 (vinte) vagas, exceto para os



empreendimentos residenciais, deverão conter espaço para circulação e travessia de pedestres demarcados no solo, com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) previstas em projeto.

**Art. 79** 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.

**Art. 80** O espaço mínimo para estacionar um veículo será de 4,80m (quatro metros e oitenta centímetros) por 2,50m (dois metros e cinquenta 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 e de motocicletas, com 1,00 m (um metro) por 2,00 m (dois metros).

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

## **CAPÍTULO III**

### **DAS DIFERENÇAS ZONAIS**

**Art. 81** As condicionantes de ocupação e aproveitamento dos lotes serão estabelecidas segundo a zona a que pertencem.

**Art. 82** Os imóveis são emplacados de acordo com as vias e os limites das zonas urbanísticas que os definem.

**Parágrafo único.** Nos casos de desmembramento ou unificação de lotes a classificação da zona será definida pelo resultado do respectivo emplacamento.

### **Seção I**

#### **Da Área de Adensamento Sustentável**

**Art. 83** Na Área de Adensamento Sustentável – AAS ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

- I** - Coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,5 (cinco décimos) vezes a área do lote;
- II** - Coeficiente de aproveitamento básico de 5 (cinco) vezes a área do lote;
- III** - Coeficiente de aproveitamento máximo de 9 (nove) vezes a área do lote;

**Art. 84** Na Área de Adensamento Sustentável – AAS, respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, ficam estabelecidas as seguintes taxas de ocupação máxima:



- I - 80% (oitenta por cento) até 04 (quatro) pavimentos;
- II - 70% (setenta por cento) acima de 04 (quatro) pavimentos.

**Art. 85** Na Área de Adensamento Sustentável – AAS, para o cálculo de Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, conforme a fórmula definida nesta Lei Complementar, o fator de planejamento – Fp, é de 0,05 (cinco centésimos).

**Art. 86** Os empreendimentos enquadrados como Habitação de Interesse Social - HIS e Habitação de Mercado Popular - HMP localizados nas Áreas de Adensamento Sustentável – AAS, com oferta de comércio e serviços no pavimento térreo, ficam dispensados da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC.

## **Seção II**

### **Da Zona de Urbanização Incentivada**

**Art. 87** Na Zona de Urbanização Incentivada – ZUI ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

- I - coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,4 (quatro décimos) vezes a área do lote;
- II - coeficiente de aproveitamento básico de 5 (cinco) vezes a área do lote;
- III - coeficiente de aproveitamento máximo de 7 (sete) vezes a área do lote;

**Art. 88** Na Zona de Urbanização Incentivada – ZUI, respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, ficam estabelecidas as seguintes taxas de ocupação máxima:

- I - 80% (oitenta por cento) até 04 (quatro) pavimentos;
- II - 60% (sessenta por cento) acima de 04 (quatro) pavimentos.

**Art. 89** Na Zona de Urbanização Incentivada – ZUI, para o cálculo de Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, conforme a fórmula definida nesta Lei Complementar, o fator de planejamento – Fp, é de 0,10 (umdécimo).

## **Seção III**

### **Da Zona de Urbanização Incentivada Futura**

**Art. 90** Na Zona de Urbanização Incentivada Futura – ZUIF ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

- I - Coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,4 (quatro décimos) vezes a área do lote;
- II - Coeficiente de aproveitamento básico de 5 (cinco) vezes a área do lote;
- III - Coeficiente de aproveitamento máximo de 7 (sete) vezes a área do lote;

**Art. 91** Na Zona de Urbanização Incentivada Futura – ZUIF, respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, ficam estabelecidas as seguintes taxas de ocupação máxima:

- I - 80% (oitenta por cento) até 04 (quatro) pavimentos;
- II - 50% (cinquenta por cento) acima de 04 (quatro) pavimentos.





## LEI COMPLEMENTAR Nº 987

fl. 49

**Art. 92** Na Zona de Urbanização Incentivada Futura – ZUIF, para o cálculo de Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, conforme a fórmula definida nesta Lei Complementar, o fator de planejamento – Fp, é de 0,15 (quinzedécimos).

### Seção IV

#### Da Zona Eixo de Interesse Metropolitano

**Art. 93** Na Zona Eixo de Interesse Metropolitano – ZIM ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

- I** - Coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,1 (um décimo) vezes a área do lote;
- II** - Coeficiente de aproveitamento básico de 5 (cinco) vezes a área do lote;
- III** - Coeficiente de aproveitamento máximo de 6 (seis) vezes a área do lote;

**Art. 94** Na Zona Eixo de Interesse Metropolitano – ZIM, respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, ficam estabelecidas as seguintes taxas de ocupação máxima:

- I** - 60% (sessenta por cento) até 04 (quatro) pavimentos;
- II** - 40% (quarenta por cento) acima de 04 (quatro) pavimentos.

**Art. 95** Na Zona Eixo de Interesse Metropolitano – ZIM, para o cálculo de Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, conforme a fórmula definida nesta Lei Complementar, o fator de planejamento – Fp, é de 0,10 (um décimo).

### Seção V

#### Da Zona de Qualificação Central

**Art. 96** Na Zona de Qualificação Central – ZC ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

- I** - Coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,1 (um décimo) vezes a área do lote;
- II** - Coeficiente de aproveitamento básico de 5 (cinco) vezes a área do lote;
- III** - Coeficiente de aproveitamento máximo de 8 (oito) vezes a área do lote;

**Art. 97** Na Zona de Qualificação Central – ZC, respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, ficam estabelecidas as seguintes taxas de ocupação máxima:

- I** - 100% (cem por cento) no pavimento térreo;
- II** - 80% (oitenta por cento) até 04 (quatro) pavimentos;
- III** - 70% (setenta por cento) acima de 04 (quatro) pavimentos.

**Art. 98** Na Zona de Qualificação Central – ZC, para o cálculo de Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, conforme a fórmula definida nesta Lei Complementar, o fator de planejamento – Fp, é de 0,10 (um décimo).



## LEI COMPLEMENTAR Nº 987

fl. 50

**Art. 99** Os imóveis tombados poderão ter taxa de ocupação de 100% (cem por cento) no pavimento térreo mediante parecer favorável do Órgão Municipal competente e do CONDEPHASV.

### Seção VI

#### Da Zona Corredor

**Art. 100** Na Zona Corredor – ZCOR ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

- I** - Coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,10 (um décimo) vezes a área do lote;
- II** - Coeficiente de aproveitamento básico de 5 (cinco) vezes a área do lote;
- III** - Coeficiente de aproveitamento máximo de 6 (seis) vezes a área do lote;

**Art. 101** Na Zona Corredor – ZCOR, respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, ficam estabelecidas as seguintes taxas de ocupação máxima:

- I** - 60% (sessenta por cento) até 04 (quatro) pavimentos;
- II** - 40% (quarenta por cento) acima de 04 (quatro) pavimentos.

**Art. 102** Na Zona Corredor – ZCOR, para o cálculo de Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, conforme a fórmula definida nesta Lei Complementar, o fator de planejamento – Fp, é de 0,40 (quatro décimos).

### Seção VII

#### Da Zona Mista

**Art. 103** Na Zona Mista - ZM ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

- I** - Coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,1 (um décimo) vezes a área do lote;
- II** - Coeficiente de aproveitamento básico de 5 (cinco) vezes a área do lote;
- III** - Coeficiente de aproveitamento máximo de 6 (seis) vezes a área do lote;

**Art. 104** Na Zona Mista - ZM, respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, ficam estabelecidas as seguintes taxas de ocupação máxima:

- I** - 60% (sessenta por cento) até 04 (quatro) pavimentos;
- II** - 50% (cinquenta por cento) acima de 04 (quatro) pavimentos.

**Art. 105** Na Zona Mista - ZM, para o cálculo de Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, conforme a fórmula definida nesta Lei Complementar, o fator de planejamento – Fp, é de 0,25 (vinte e cinco décimos).

### Seção VIII

#### Das Zonas Especiais de Interesse Social

**Art. 106** Nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS 1 e 2 ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

- I** - Coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,1 (um décimo) vezes a área do lote;



- II - Coeficiente de aproveitamento básico de 5 (cinco) vezes a área do lote;
- III - Coeficiente de aproveitamento máximo de 6 (seis) vezes a área do lote;

**Parágrafo único.** Nas Zonas Especiais de Interesse Social, ZEIS 1 e 2, para fins de aplicação do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios – PEUC, conforme disposto na legislação vigente, fica definido o coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,5 (cinco décimos).

**Art. 107** Na Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS 1 e 2, respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, ficam estabelecidas as seguintes taxas de ocupação máxima:

- I - 80% (oitenta por cento).

**Art. 108** Na Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS 1 e 2, para o cálculo de Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, conforme a fórmula definida nesta Lei Complementar, o fator de planejamento – Fp, é de 0,0 (zero).

## **Seção IX**

### **Das Zonas de Qualificação Econômica**

**Art. 109** Nas Zonas de Qualificação Econômica – ZE ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

- I - Coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,4 (quatro décimos) vezes a área do lote;
- II - Coeficiente de aproveitamento básico de 3 (três) vezes a área do lote;
- III - Coeficiente de aproveitamento máximo de 5 (cinco) vezes a área do lote;

**Art. 110** Nas Zonas de Qualificação Econômica – ZE, respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, ficam estabelecidas as seguintes taxas de ocupação máxima:

- I - 40% (quarenta por cento).

**Art. 111** Nas Zonas de Qualificação Econômica – ZE, para o cálculo de Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, conforme a fórmula definida nesta Lei Complementar, o fator de planejamento – Fp, é de 0,2 (doisdécimos).

## **Seção X**

### **Das Zonas de Qualificação Industrial**

**Art. 112** Nas Zonas de Qualificação Industrial – ZI ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

- I - Coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,4 (quatro décimos) vezes a área do lote;
- II - Coeficiente de aproveitamento básico de 3 (três) vezes a área do lote;
- III - Coeficiente de aproveitamento máximo de 5 (cinco) vezes a área do lote;

**Art. 113** Nas Zonas de Qualificação Industrial – ZI, respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, ficam estabelecidas as seguintes taxas de ocupação máxima:



## LEI COMPLEMENTAR Nº 987

fl. 52

I - 40% (quarenta por cento).

**Art. 114** Nas Zonas de Qualificação Industrial – ZI, para o cálculo de Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, conforme a fórmula definida nesta Lei Complementar, o fator de planejamento – Fp, é de 0,30 (trintadécimos).

### Seção XI

#### Da Zona de Qualificação Urbana

**Art. 115** Na Zona de Qualificação Urbana – ZU ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

- I - Coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,4 (quatro décimos) vezes a área do lote;
- II - Coeficiente de aproveitamento básico de 5 (cinco) vezes a área do lote;
- III - Coeficiente de aproveitamento máximo de 8 (oito) vezes a área do lote;

**Art. 116** Na Zona de Qualificação Urbana – ZU, respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, ficam estabelecidas as seguintes taxas de ocupação máxima:

- I - 60% (sessenta por cento) até 04 (quatro) pavimentos;
- II - 50% (cinquenta por cento) acima de 04 (quatro) pavimentos.

**Art. 117** Na Zona de Qualificação Urbana – ZU, para o cálculo de Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, conforme a fórmula definida nesta Lei Complementar, o fator de planejamento – Fp, é de 0,40 (quatro décimos).

**Art. 118** Nas Zonas de Qualificação Urbana – ZU, delimitadas no Anexo III – Planta de Zoneamento Urbanístico, fica condicionado o direito de preempção ao Poder Público Municipal, quando da aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto na alínea “j”, do Inc. IX, do art. 60 e art. 84, art. 85, art. 86, art. 88 e art. 89, da Lei Complementar 917, de 14 de dezembro de 2018.

**Art. 119** Nas Zonas de Qualificação Urbana – ZU, delimitadas no Anexo III – Planta de Zoneamento Urbanístico, ficam estabelecidos os mesmos perímetros para a realização do instrumento disposto na alínea “n”, do Inc. IX, do art. 60, art. 95, art. 96, art. 97 e art. 98, da Lei Complementar 917, de 14 de dezembro de 2018.

### Seção XII

#### Da Zona Especial de Preservação

**Art. 120** Na Zona Especial de Preservação – ZEP serão permitidos usos especiais e instalações permanentes previstas para empreendimentos destinados a parques ecológicos ou arqueológicos, à instalação de atividades de pesquisa científica e ecoturismo, em especial dependências de apoio como alojamentos, sanitários, vestiários, portarias, escritórios, com taxa de ocupação



máxima de 5% (cinco por cento), admitindo-se, ainda, instalações provisórias e desmontáveis, desde que não potencializem impactos quanto a:

- I. Instabilidade das encostas;
- II. Erosão;
- III. Assoreamento da drenagem;
- IV. Degradação ou supressão de vegetação do Bioma Mata Atlântica, com suas formações florestais e ecossistemas associados, a exemplo das restingas e manguezais;
- V. Fragmentação e perda de fauna nativa do Bioma Mata Atlântica;

**Parágrafo único.** O projeto de implantação das atividades mencionadas no caput deverá ser acompanhado de parecer técnico ambiental ou geológico-geotécnico, elaborados por técnicos competentes, sendo submetido à análise do órgão municipal ambiental.

**Art. 121** Não serão permitidas reformas ou ampliações das edificações dentro da Zona Especial de Preservação – ZEP cadastradas pelo órgão competente responsável, exceto se em situação de risco geológico.

### **Seção XIII**

#### **Da Zona Especial de Proteção Ambiental**

**Art. 122** Na Zona Especial de Proteção Ambiental – ZEPAM ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

- I - Coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,0 (zero) vezes a área do lote;
- II - Coeficiente de aproveitamento básico de 0,2 (dois décimos) vezes a área do lote;
- III - Coeficiente de aproveitamento máximo de 0,2 (dois décimos) vezes a área do lote;

**Art. 123** Na Zona Especial de Proteção Ambiental – ZEPAM, respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, ficam estabelecidas as seguintes taxas de ocupação máxima:

- I - 20% (vinte por cento) até 02 (dois) pavimentos;

**Art. 124** Na Zona Especial de Proteção Ambiental – ZEPAM, para o cálculo de Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, conforme a fórmula definida nesta Lei Complementar, o fator de planejamento – Fp, é de 0,0 (zero).

**Art. 125** A ocupação das áreas com declividade a partir de 20° (vinte graus) fica condicionada aos seguintes critérios:

- I - As áreas ou terrenos com declividade entre 20° (vinte graus) e 40° (quarenta graus) necessitarão de laudos geológicos/geotécnicos que garantam a estabilidade da ocupação;
- II - As áreas com declividade maior de 40° (quarenta graus), caracterizadas predominantemente por exposições rochosas ou pequenas espessuras de



solo suscetíveis a escorregamentos naturais, não são passíveis de ocupação.

## **Seção XIV**

### **Da Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável Rural**

**Art. 126** Na Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável Rural – ZPDS-R ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

- I** - coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,0 (zero) vezes a área do lote;
- II** - coeficiente de aproveitamento básico de 0,2 (dois décimos) vezes a área do lote;
- III** - coeficiente de aproveitamento máximo de 0,2 (dois décimos) vezes a área do lote;

**Art. 127** Na Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável Rural – ZPDS-R, respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, ficam estabelecidas as seguintes taxas de ocupação máxima:

- I** - 20% (vinte por cento) até 02 (dois) pavimentos;

**Art. 128** Na Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável Rural – ZPDS-R, para o cálculo de Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, conforme a fórmula definida nesta Lei Complementar, o fator de planejamento – Fp, é de 0,0 (zero).

## **Seção XV**

### **Da Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável**

**Art. 129** Na Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável – ZPDS ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

- I** - Coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,1 (zero) vezes a área do lote;
- II** - Coeficiente de aproveitamento básico de 0,1 (dois décimos) vezes a área do lote;
- III** - Coeficiente de aproveitamento máximo de 0,4 (dois décimos) vezes a área do lote.

**Art. 130** Na Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável – ZPDS, respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, ficam estabelecidas as seguintes taxas de ocupação máxima:

- I** - 10% (dez por cento) até 04 (quatro) pavimentos.

**Art. 131** Na Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável – ZPDS, para o cálculo de Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, conforme a fórmula definida nesta Lei Complementar, o fator de planejamento – Fp, é de 0,50 (cinco décimos).

**Art. 132** Na Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável – ZPDS, ficam proibidas as atividades residenciais, exceto na Macrozona Continental 16 (dezesseis) – MCZ16.



## **Seção XVI**

### **Da Área Especial de Praia**

**Art. 133** A Área Especial de Praia – AEP é objeto de regulamento específico que normatiza a gestão desta área, conforme estabelecido no Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município – PDDEU.

**Parágrafo único.** A delimitação da Área Especial de Praia – AEP consta no Anexo III – Planta de Zoneamento Urbanístico.

## **Seção XVII**

### **Das Áreas de Proteção Cultural e Paisagística**

**Art. 134** Os imóveis contidos em Áreas de Proteção Cultural e Paisagística – APCP deverão ser inventariados pelo órgão competente, segundo os padrões da Organização das Nações Unidas para Educação, Ciência e Cultura –Unesco, para posterior classificação em Níveis de Proteção – NP, no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses, a partir da publicação desta Lei Complementar.

**Art. 135** Os imóveis de interesse cultural, em decorrência de sua representatividade, do seu estado de conservação e da sua localização, ficam enquadrados em um dos 04 (quatro) níveis de proteção – NP, assim especificados:

- I -** Nível de Proteção 1 – NP 1, corresponde à proteção total e atinge imóveis a serem preservados integralmente, incluindo toda a edificação, os seus elementos construtivos e decorativos, interna e externamente;
- II -** Nível de proteção 2 – NP 2, corresponde à proteção parcial e atinge os imóveis a serem preservados parcialmente, incluindo apenas as fachadas, a volumetria e o telhado;
- III -** Nível de Proteção 3– NP3, corresponde à livre opção de projeto, mantendo-se, porém, o gabarito e o recuos predominantes dos imóveis NP1 e NP2 existentes na testada da quadra em que estiver inserido e quando da inexistência destes na mesma quadra, nas testadas das quadras contíguas e alinhadas a esta;
- IV -** Nível de proteção 4 – NP 4, corresponde à livre opção de projeto, respeitando os índices urbanísticos da zona em que se situar o imóvel gravado.

§ 1º Cabe ao órgão municipal de cultura a elaboração e o monitoramento dos imóveis com os respectivos níveis de proteção.

§ 2º A alteração ou a inclusão dos níveis de proteção deverão ser submetidos à aprovação do CONDEPHASV.

§ 3º Os níveis de proteção previstos neste artigo poderão ser atribuídos aos imóveis pelo CONDEPHASV, em território externo à Áreas de Proteção Cultural e Paisagística - APCP.

§ 4º Um mesmo lote poderá apresentar diferentes níveis de proteção, devendo ser respeitada as áreas e exigências de cada nível envolvido.



§ 5º Na reunificação de lotes com diferentes níveis de proteção, deverão ser mantidas e respeitadas as áreas e exigências de cada nível envolvido.

**Art. 136** As edificações com níveis de proteção 1 e 2 que forem objeto de obras de restauro, tendo recuperado e conservado as características originais das fachadas e telhados, poderão gozar de benefícios de isenção total do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e do Imposto Sobre Serviços – ISS da obra, nos termos do Código Tributário Municipal, mediante solicitação do interessado, e após parecer do órgão competente da Prefeitura e aprovação do CONDEPHASV.

**Art. 137** Nas Áreas de Proteção Cultural e Paisagística – APCP, toda intervenção urbana ou obras nos imóveis – demolição, construção, reforma, instalação, restauro ou conservação – deverá ser executada com a prévia aprovação do CONDEPHASV e atender às exigências da legislação vigente.

**Parágrafo único.** As intervenções previstas no caput deste artigo de iniciativa de órgãos da União, do Estado ou do Município, bem como de suas autarquias, empresas públicas, sociedades de economia mista e fundações, ficam condicionadas à prévia aprovação pelos órgãos competentes da Prefeitura, após manifestação favorável do CONDEPHASV.

**Art. 138** Nas Áreas de Proteção Cultural e Paisagística – APCP, os imóveis com Níveis de Proteção 3, poderão ter o recuo frontal dispensado mediante a apresentação de estudo urbanístico da área envoltória com parecer favorável do órgão municipal de planejamento e do CONDEPHASV.

## **CAPÍTULO IV**

### **DAS CONDICIONANTES ESPECIAIS**

**Art. 139** Nos imóveis atingidos por previsão de abertura ou alargamento de via, conforme o disposto na legislação sobre o sistema viário, ainda não desapropriados, serão permitidas edificações com um pavimento, na faixa atingida, respeitados os recuos e a taxa de ocupação previstos nesta lei complementar, assim como nas áreas remanescentes que não tenham aproveitamento autônomo.

**Art. 140** O rebaixamento de guias para acesso de veículos automotores deverão ser de:

- I -** No máximo de 90% (noventa por cento), nos lotes com testada menor ou igual a 10,00m (dez metros);
- II -** No máximo de 70% (setenta por cento), nos lotes com testada maior que 10,00m (dez metros) e menor que 20,00m (vinte metros);
- III -** No máximo de 60% (sessenta por cento), nos lotes com testada maior ou igual a 20,00m (vinte metros).

§ 1º Em caso de lotes com testada maior que 8,00m (oito metros), as porções de guia alta não poderão ser inferiores a 0,60m (sessenta centímetros).





## LEI COMPLEMENTAR Nº 987

fl. 57

§ 2º Fica dispensado o atendimento ao disposto no parágrafo anterior, quando em lote com testadas entre 8,00m (oito metros) e 10,00m (dez metros), forem construídas 04 (quatro) unidades de edificações sobrepostas e geminadas.

§ 3º Quando houver desmembramento ou reagrupamento de lotes, substituição da edificação ou reforma, com ou sem alteração de uso, com ampliação superior a 30% (trinta por cento) da área construída total, o rebaixamento de guia deverá atender aos condicionantes descritos neste artigo.

§ 4º A Prefeitura poderá delimitar áreas e vias públicas nas quais, por interesse público, para restrição de trânsito de veículos, onde não serão permitidos os rebaixamentos de guia ou acessos veiculares.

**Art. 141** Nos lotes com alinhamento afetado por proibição de rebaixamento de guia nos termos desta lei complementar, as edificações, atividades e empreendimentos ficam dispensados das exigências que dependam de acesso veicular ao lote constantes em legislação pertinente, desde que respeitadas as seguintes condições:

- I - Os lotes não possuam qualquer alinhamento com possibilidade de rebaixamento de guia em extensão mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);
- II - A atividade ou empreendimento não se configure como Polo Atrativo de Trânsito e Transporte, nos termos da legislação pertinente.

**Art. 142** Os imóveis deverão garantir nos passeios públicos área destinada para arborização em conformidade com a legislação pertinente do Município.

**Art. 143** As novas construções com mais de 04 (quatro) pavimentos deverão garantir infraestrutura necessária para entrada de energia e telecomunicações de forma subterrânea.

**Art. 144** Os empreendimentos que utilizarem potencial construtivo acima do coeficiente básico deverão, obrigatoriamente, atender à legislação vigente para edifícios verdes e inteligentes.

**Art. 145** Nas Zona de Urbanização Incentivada - ZUI, Zona de Urbanização Incentivada Futura - ZUIF, Zona de Qualificação Central - ZC, na Zona de Qualificação Urbana - ZU e na Área de Adensamento Sustentável - AAS, quando a área do lote for superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) e menor ou igual a 50.000m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados), será obrigatória a adoção dos seguintes parâmetros qualificadores da ocupação:

- I - Fruição pública nos empreendimentos de usos não residenciais permitidos nas respectivas zonas, em área equivalente a no mínimo 20% (vinte por cento) da área do lote, em espaço livre ou edificado;
- II - Limite de 25% (vinte e cinco por cento) de vedação da testada do lote com muros;



**III -** Fachada ativa em no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) da testada do lote em empreendimentos residenciais ou não residenciais.

§ 1º O disposto no *caput* deste artigo se aplica somente para edificações novas e reformas com ampliação de área construída.

**Art. 146** Em lotes com área até 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) localizados nas Zona de Urbanização Incentivada - ZUI, Zona de Urbanização Incentivada Futura - ZUIF, Zona de Qualificação Central - ZC, na Zona de Qualificação Urbana - ZU e na Área de Adensamento Sustentável - AAS, quando uma parcela do lote for destinada à fruição pública não será cobrada outorga onerosa correspondente à metade do potencial construtivo adicional previsto para a área destinada à fruição pública, desde que atendidas simultaneamente as seguintes condições:

- I -** A área destinada à fruição pública tenha no mínimo 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e esteja localizada junto ao alinhamento da via, ao nível do passeio público, sem fechamento e não ocupada por estacionamento de veículos;
- II -** A área destinada à fruição pública deverá ser mantida permanentemente aberta à circulação de pedestres, atendido o disposto nesta lei;
- III -** A área destinada à fruição pública seja devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 147** Ficam permitidas novas construções, reformas com ampliação de área construída e regularização de edificações e instalações existentes nas áreas operacionais do sistema de transporte público coletivo e nas áreas públicas remanescentes de desapropriação relacionadas ao transporte público coletivo, desde que observadas as seguintes condicionantes:

- I -** As edificações não apresentem qualquer tipo de interferência na operação do serviço de transporte, mediante manifestação favorável do órgão público de transporte competente;
- II -** Seja possibilitada pelo menos uma transposição por pedestres e ciclistas da área operacional;

§ 1º Para fins de aplicação do disposto no *caput*, são consideradas áreas operacionais do sistema de transporte público coletivo as áreas construídas, as vias internas, os trilhos e os respectivos espaços livres de estações, terminais e pátios de manobras e de ônibus, incluindo as atividades auxiliares, os acessos de veículos e de pedestres e as torres de ventilação.

§ 2º Nos casos em que a área operacional não tiver zona demarcada nesta Lei Complementar, incidirão os parâmetros da Zona Mista – ZM.

## Seção I

### Dos Conjuntos

**Art. 148** Serão permitidos conjuntos residenciais, comerciais ou de prestação de serviços e mistos.



**Art. 149** Os conjuntos deverão atender às seguintes exigências:

- I** - Possuir áreas livres de uso coletivo, destinadas a jardins, recreação ou circulação não inferiores a 50% (cinquenta por cento) da área total do terreno;
- II** - Observar os recuos mínimos laterais e de fundos de 3,00m (três metros);
- III** - Para o trânsito de pedestres, todas as edificações do conjunto deverão ter acesso à via pública por meio de calçadas de uso comum com faixa livre de largura não inferior a 2,00m (dois metros);
- IV** - Para o trânsito de veículos, todas as edificações deverão ter acesso à via pública por meio de vias internas de uso comum, pavimentadas e que atendam os seguintes requisitos:
  - a) Permitir passagem em uma altura livre igual ou superior a 4,00m (quatro metros);
  - b) Possuir pista para circulação de veículos com largura não inferior a 3,00m (três metros);
  - c) Possuir pistas de circulação sem saída providas, em sua extremidade, de área de manobra no mínimo em forma de "T", com largura e comprimento não inferiores a 3,50m (três metros e cinquenta centímetros).

§ 1º Os blocos que disponham de embasamento com acesso independente de pedestres para as unidades, ficam dispensados do atendimento dos incisos III e IV deste artigo.

§ 2º Para atendimento do disposto no inciso I, poderá ser ofertada Área Livre de Uso Público total ou parcialmente, sendo esta computada em dobro em relação à área livre de uso público exigida.

§ 3º As edificações em conjuntos residenciais, quando previrem aberturas devias públicas, serão analisadas com observância, das exigências para o parcelamento do solo e demais disposições desta lei complementar.

## **Seção II**

### **Das Áreas Livres e Cobertas de Uso Público**

**Art. 150** As Áreas Livres de Uso Público – ALUP, assim como as Áreas Cobertas de Uso Público – ACUP, correspondem às áreas livres, externas ou internas às edificações, niveladas com o passeio público, sem fechamentos, que visem melhorar a oferta de espaços qualificados para o uso público, com oferta de mobiliário urbano, destinados à circulação de pedestres, sendo proibida a oferta de vagas de veículos nesta área.

§ 1º A implantação de Áreas Livres de Uso Público – ALUP, assim como de Áreas Cobertas de Uso Público – ACUP, será incentivada mediante concessão não onerosa de adicional de coeficiente de aproveitamento, limitados ao coeficiente máximo ou ampliado permitido para a localidade, em área equivalente a 02 (duas) vezes à área da própria ALUP ou ACUP.



§ 2º A aprovação de Área Livre de Uso Público – ALUP, ou de Área Coberta de Uso Público – ACUP, implantada em empreendimento que receba o incentivo da concessão não onerosa de adicional de coeficiente de aproveitamento, ficará condicionada à manifestação favorável do órgão licenciador, que considerará o potencial de fruição e de conexão da área analisada, bem como a qualidade do espaço e da paisagem urbana.

§ 3º Para efeito do incentivo, não serão computadas as vagas, faixas de acesso ou de acomodação de veículos.

§ 4º O empreendimento beneficiado pelos incentivos decorrentes da implantação das Áreas Livres de Uso Público – ALUP ou das Áreas Cobertas de Uso Público – ACUP, devidamente aprovadas e implantadas, deverá garantir o cumprimento integral do projeto e a função social do espaço.

§ 5º O não cumprimento das disposições do parágrafo 4º deste artigo sujeitará o empreendimento às penalidades desta lei complementar.

**Art. 151** Apenas edifícios com uso não residencial no pavimento térreo poderão conter Áreas Cobertas de Uso Público – ACUP.

§ 1º As Áreas Cobertas de Uso Público – ACUP deverão ter pé-direito igual a 7,00m (sete metros), medido entre o nível do alinhamento do e a face inferior da laje de cobertura da Área Coberta de Uso Público – ACUP.

§ 2º Quando a Área Coberta de Uso Público – ACUP estiver apoiada em pilares, a soma das áreas ocupadas por estes não poderá ser superior a 2,0% (dois por cento) da área da ACUP, demonstrada na memória de cálculo do projeto.

**Art. 152** As normas de posturas a serem observadas no interior das Áreas Livres de Uso Público – ALUP e das Áreas Cobertas de Uso Público – ACUP não poderão ser diferentes das observadas nos logradouros públicos.

### **Seção III**

#### **Dos Impactos Urbanísticos**

**Art. 153** Os usos residenciais e não residenciais potencialmente geradores de impactos urbanísticos e ambientais serão enquadrados conforme as seguintes subcategorias especiais:

- I -** Polos Geradores de Tráfego - PGT: edificações permanentes que atraem ou produzem grande número de viagens ao longo do dia e/ou por período determinado, causando impacto no sistema viário e de transporte, podendo comprometer a acessibilidade, a mobilidade e a segurança de veículos e pedestres e que devem observar as diretrizes e condicionantes estabelecidas por órgão municipal competente e pela legislação específica;
- II -** Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança - EGIV: aqueles que podem gerar impacto significativo, alteração no seu entorno ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura e devem



elaborar Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV;

- III - Empreendimentos Geradores de Impacto Ambiental - EGIA:** aqueles que podem causar alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente e que direta ou indiretamente afetem:
- a) a saúde, a segurança e o bem-estar da população;
  - b) as atividades sociais e econômicas;
  - c) a biota;
  - d) as condições paisagísticas e sanitárias do meio ambiente;
  - e) a qualidade dos recursos ambientais.

§ 1º Os empreendimentos geradores de impacto ambiental, nos termos da legislação específica, deverão elaborar Estudo de Impacto Ambiental –EIA-RIMA e respectivo Relatório de Impacto Ambiental - RIMA ou demais instrumentos previstos no licenciamento ambiental, que serão analisados e aprovados pela autoridade ambiental competente, ficando o empreendedor obrigado a cumprir as disposições estabelecidas no EIA-RIMA ou nos demais instrumentos para emissão das respectivas licenças ambientais.

§ 2º A elaboração do EIA-RIMA poderá englobar a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, quando for o caso, a critério do Executivo.

§ 3º A elaboração do EIV-RIV para Operações Urbanas Consorciadas, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, não dispensará a elaboração de EIV-RIV para empreendimento inserido no perímetro da respectiva Operação Urbana Consorciada.

§ 4º A elaboração do EIV-RIV deverá englobar a elaboração do Estudo de Impacto de Trânsito e Transportes - EITT e respectivo Relatório de Impacto de Trânsito e Transportes - RITT, nos casos de empreendimentos que também sejam enquadrados em Polos Geradores de Tráfego - PGT.

§ 5º O EIV-RIV será analisado e aprovado pelo órgão municipal competente.

**Art. 154** Os empreendimentos enquadrados em Polos Geradores de Tráfego - PGT são as edificações permanentes que apresentem ao menos uma das seguintes características:

- I -** edificações residenciais com 500 (quinhentas) vagas de estacionamento ou mais;
- II -** edificações não residenciais com 120 (cento e vinte) vagas de estacionamento ou mais, localizadas nas Áreas Especiais de Tráfego – AET, definidas conforme legislação específica;
- III -** edificações não residenciais com 280 (duzentas e oitenta) vagas de estacionamento ou mais, localizadas nas demais áreas do Município;



## LEI COMPLEMENTAR Nº 987

fl. 62

- IV - serviços socioculturais e de lazer com mais de 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável;
  - V - locais destinados à prática de exercício físico ou esporte com mais de 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável;
  - VI - serviços de saúde com área construída computável igual ou superior a 7.500m<sup>2</sup> (sete mil e quinhentos metros quadrados);
  - VII - locais de reunião ou eventos com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais;
  - VIII - atividades e serviços públicos de caráter especial com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais;
  - IX - serviços de educação com mais de 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável destinada a salas de aula;
  - X - locais de culto com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais na área interna à edificação destinada ao culto.
- § 1º Lei específica poderá rever o enquadramento dos empreendimentos classificados como PGT.
- § 2º Caberá ao Executivo a definição de medidas de mitigação ou compensação, ficando o empreendedor obrigado a cumpri-las para a aprovação do empreendimento.
- Art. 155** Os Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança - EGIV são os seguintes:
- I - Uso comercial e de prestação de serviços com área construída total igual ou superior a 80.000m<sup>2</sup> (oitenta mil metros quadrados);
  - II - Uso industrial com área construída total igual ou superior a 25.000m<sup>2</sup> (vinte e cinco mil metros quadrados);
  - III - Uso institucional incluindo serviços de saúde e estabelecimentos de ensino público ou privado com área construída total igual ou superior a 50.000m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados);
  - IV - Uso residencial com área construída total igual ou superior a 80.000m<sup>2</sup> (oitenta mil metros quadrados) ou que apresentem mais de 600 (seiscentas) vagas de estacionamento.

**Parágrafo único.** Lei específica deverá regulamentar o instrumento do EIV-RIV e poderá rever o enquadramento dos empreendimentos classificados como EGIV.

**Art. 156** Os Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança - EGIV estão sujeitos à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e do respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, conforme disposto na legislação específica, a ser analisado e aprovado por órgão municipal competente, ficando a expedição do certificado de conclusão condicionada ao



atendimento das disposições estabelecidas no EIV-RIV para obtenção do alvará de aprovação do empreendimento.

## **TÍTULO IV**

### **DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA**

#### **CAPÍTULO I**

#### **DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO**

**Art. 157** A contrapartida financeira decorrente da Outorga Onerosa do Direito de Construir será calculada pela seguinte fórmula:  $C = Aa \times Vt \times Fp$ .

**Parágrafo único.** Na fórmula prevista no caput deste artigo consideram-se:

- I -** C: Contrapartida Financeira;
- II -** Aa: Área Adicional, expressa em  $m^2$ , resultante da diferença entre a área construída computável total e área permitida pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico ou Máximo da zona em que o imóvel se encontra;
- III -** Vt: Valor unitário atual do terreno, expresso em unidade de moeda corrente nacional por metro quadrado, conforme Planta Genérica de Valores do Município de São Vicente em vigor;
- IV -** Fp: Fator de planejamento variável por zona, via ou condicionantes especiais,

**Art. 158** Os empreendimentos habitacionais de interesse social – HIS, nos termos definidos no Plano Diretor, estão dispensados da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, limitados ao coeficiente máximo da zona.

**Art. 159** Os empreendimentos habitacionais de mercado popular – HMP, nos termos definidos no Plano Diretor, estão dispensados de 50% (cinquenta por cento) da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, limitados ao coeficiente máximo da zona.

**Art. 160** Os recursos advindos da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC deverão ser destinados à Habitação de Interesse Social e ao desenvolvimento urbano, especialmente saneamento, drenagem, equipamentos sociais.

**Art. 161** A contrapartida financeira decorrente da Outorga Onerosa de Alteração de Uso - OOAU será calculada pela seguinte fórmula:  $C = At \times Vt \times Fp$ .

§ 1º Na fórmula prevista no caput deste artigo consideram-se:

- a) C: Contrapartida Financeira;
- b) At: Área total do terreno, expressa em  $m^2$ ;
- c) Vt: Valor unitário atual do terreno, expresso em unidade de moeda corrente nacional por metro quadrado, conforme Planta Genérica de Valores do Município de São Vicente em vigor;



## LEI COMPLEMENTAR Nº 987

fl. 64

d) Fp: Fator de planejamento variável por zona, via ou condicionantes especiais.

§ 2º O instrumento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso somente poderá ser alterado para aqueles localizados na Área de Adensamento Sustentável – AAS, desde de que sejam eliminados os impactos ambientais e urbanísticos.

§ 3º Os empreendimentos de Interesse Social – EHIS estão dispensados de Outorga Onerosa de Alteração de Uso – OOAU.

**Art. 162** O proprietário do imóvel, independentemente da aprovação do projeto arquitetônico, poderá adquirir antecipadamente o adicional de potencial construtivo, conforme o disposto nesta lei complementar.

§ 1º O potencial construído adquirido fica vinculado à matrícula do imóvel.

§ 2º É vedada a compra fracionada de potencial construtivo.

§ 3º A não utilização, parcial ou total, do adicional de potencial construtivo adquirido não implica devolução do valor pago mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC.

## CAPÍTULO II

### DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

**Art. 163** O proprietário de imóvel urbano, privado ou público, poderá, mediante documento ou escritura pública, exercer em outro local, ou alienar, o direito de construir, quando o referido imóvel for:

- I - Tombado ou gravado com Nível de Proteção;
- II - Necessário para fins de execução de abertura, prolongamento ou alargamento de via;
- III - Gravado como de uso residencial pluri-habitacional precário, conforme programa de incentivo à provisão habitacional;
- IV - Necessário para implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

§ 1º O direito de construir poderá ser transferido no todo ou em parcelas, para um ou mais imóveis receptores localizados na Área de Adensamento Sustentável -AAS, uma única vez cada parcela.

§ 2º O potencial construtivo transferido fica vinculado ao imóvel receptor.

§ 3º Os imóveis beneficiados com a Transferência do Direito de Construir - TDC deverão manter as condicionantes estabelecidas nos parágrafos 3º e 4º deste artigo, sujeitos as penalidades desta lei complementar, em caso de descumprimento.

§ 4º Nos casos de dação em pagamento não se admite transferência onerosa.

§ 5º Nos casos de glebas urbanas não se admite transferência onerosa.





**Art. 164** O potencial construtivo passível de transferência será obtido pela aplicação da seguinte fórmula:  $Atdc = Cat \times Att$ .

**Parágrafo único.** Na fórmula prevista no caput, consideram-se:

- I -** Atdc = área construída objeto de transferência do direito de construir, expressa em metros quadrados;
- II -** Cat = coeficiente de aproveitamento estabelecido por esta lei complementar, para o imóvel do qual irá transferir-se o Direito de Construir;
- III -** Att = área do terreno do qual irá transferir-se o Direito de Construir, expressa em metros quadrados.

**Art. 165** O imóvel receptor do potencial construtivo deverá atender os coeficientes de aproveitamento e demais condicionantes da zona onde o mesmo se encontra.

**Parágrafo único.** O receptor do potencial construtivo fica proporcionalmente dispensado do pagamento da contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC.

**Art. 166** O órgão municipal de planejamento urbano será responsável por registrar, no Sistema de Informações Geográficas do Município – SIG e cadastro municipal, as transferências ou utilização de potencial construtivo realizadas, identificando os imóveis cedentes e receptores, a quantidade de metros quadrados transferidos e os valores pagos por metro quadrado transferido, nos casos de cessão onerosa.

**Art. 167** A Prefeitura Municipal de São Vicente não é responsável pela negociação de potencial construtivo entre terceiros.

**Art. 168** A gestão dos casos abrangidos neste Título IV será do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU, a ser criado em lei específica, no prazo de um ano a partir da publicação desta Lei Complementar.

## **TÍTULO V**

### **DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES**

#### **CAPÍTULO I**

##### **DAS PENALIDADES**

**Art. 169** As disposições desta lei complementar, no que tange às penalidades, deverão ser observadas obrigatoriamente:

- I -** Na elaboração e na aprovação de projetos arquitetônicos de qualquer natureza, no que se refere ao ordenamento do uso e ocupação do solo, ao aproveitamento dos lotes e aos recuos;
- II -** Na execução de obras e serviços particulares ou públicos que interfiram na estrutura física da área urbana do Município;
- III -** No licenciamento e expedição de alvarás de funcionamento para localização dos estabelecimentos não residenciais.



# Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria  
Cellula Mater da Nacionalidade*

## LEI COMPLEMENTAR Nº 987

fl. 66

**Art. 170** A Prefeitura Municipal de São Vicente, por intermédio de seus órgãos competentes, fiscalizará a execução dos serviços e obras, no que diz respeito à aplicação desta lei complementar, a fim de assegurar a sua rigorosa observância.

§ 1º Os responsáveis pelos serviços e obras a que se refere o presente artigo, deverão facilitar, por todos os meios, a fiscalização municipal, no desempenho de suas funções legais.

§ 2º A vistoria poderá ser realizada com ou sem a presença do responsável técnico pela execução da obra, instalação ou serviço.

**Art. 171** A inobservância das disposições desta lei complementar sujeita os infratores às seguintes penalidades:

- I - Advertência;
- II - Multa;
- III - Suspensão do registro dos profissionais ou firmas legalmente habilitados nos órgãos competentes da Prefeitura;
- IV - Embargo das obras, serviços ou instalações;
- V - Interdição, demolição, desmonte ou remoção, parcial ou total, das obras ou instalações.

§ 1º As penalidades poderão ser impostas simultânea ou independentemente, nos termos desta lei complementar:

- I - Ao proprietário ou responsável legal pelo imóvel, seja pessoa física ou pessoa jurídica;
- II - Ao responsável técnico pela execução dos serviços;
- III - Ao autor do projeto ou do levantamento;
- IV - Ao executor de obra clandestina não regularizável.

§ 2º Quando o infrator for o profissional ou firma legalmente habilitada, a Prefeitura, por meio do órgão competente, informará ao respectivo Conselho de fiscalização do exercício profissional.

§ 3º Quando se tratar de infração de responsabilidade da firma executante ou de seu responsável técnico, idêntica penalidade será imposta a ambos, inclusive quando se tratar de administrador ou contratante de obras públicas ou de instituições oficiais, ou empresas concessionárias de serviços públicos federais, estaduais ou municipais.

§ 4º Os responsáveis pelas obras, serviços e instalações previstas nesta lei complementar responderão administrativa, civil e criminalmente pela veracidade das informações prestadas.

§ 5º Quanto à suspensão do profissional ou empresa prevista no inciso III, o prazo será vinculado até que a infração seja sanada.

**Art. 172** Em toda vistoria, a fiscalização anotarà no processo administrativo as informações cabíveis, indicando, quando necessárias, as



providências a serem tomadas em vista dos dispositivos desta lei complementar, bem como prazos que deverão ser cumpridos.

## **CAPÍTULO II**

### **DAS NOTIFICAÇÕES OU INTIMAÇÕES**

**Art. 173** A notificação ou intimação será aplicada para promover o cumprimento das disposições desta lei complementar.

**Parágrafo único.** A notificação ou intimação conterà os dispositivos a cumprir, o respectivo prazo e as penalidades cabíveis no caso do não cumprimento.

**Art. 174** A notificação ou intimação será feita pessoalmente ou, quando não for possível, por via postal ou edital.

**Art. 175** Deverão ser observados os seguintes prazos para o cumprimento das notificações ou intimações:

- I -** Imediato, para a demolição de obras, serviços ou instalações não regularizáveis, no momento da execução dos mesmos, sem a devida licença ou que apresentarem risco iminente à integridade e segurança;
- II -** 05 (cinco) dias úteis, para demolição das obras, serviços ou instalações não regularizáveis, já instalados sem a devida licença;
- III -** 20 (vinte) dias úteis, para protocolizar pedido de regularização da obra, serviço ou instalação, desde que seja regularizável, apresentando a documentação pertinente de acordo com esta lei complementar;
- IV -** 05 (cinco) dias úteis, para remoção da instalação no caso de anúncios não regularizáveis ou pedido de regularização indeferido;
- V -** 20 (vinte) dias úteis, para os demais casos não previstos.

§ 1º Decorrido o prazo fixado na notificação ou intimação e verificado o não cumprimento, será aplicada a penalidade cabível.

§ 2º Mediante requerimento devidamente justificado e protocolizado, e a critério da chefia do órgão competente, o prazo fixado na intimação poderá ser dilatado, uma única vez, por período não superior ao concedido inicialmente.

§ 3º Na interposição de defesa contra a pena aplicada, que poderá ser protocolizada no prazo de (05) cinco dias úteis, será suspenso o prazo previsto na notificação ou intimação até o despacho decisório, que será publicado no Diário Oficial do Município.

§ 4º A suspensão supra não se aplica em caso do risco iminente previsto no inciso I.

§ 5º A intimação será publicada por meio da imprensa oficial do Município, no caso de recusa do interessado em assiná-la ou quando não for encontrado.

§ 6º A intimação das instituições oficiais ou das empresas concessionárias de serviços públicos poderá ser efetuada por meio de ofício do



titular de órgão municipal competente dirigido ao representante legal das mesmas.

**Art. 176** Os prazos serão contados a partir do recebimento da notificação ou intimação, ou no caso do § 5º do art. 174, a partir da publicação.

### **CAPÍTULO III**

#### **DAS MULTAS E DÉBITOS**

**Art. 177** Verificada a infração a qualquer dos dispositivos desta lei complementar, será lavrado imediatamente o auto de infração contendo os seguintes elementos:

- I** - dia, mês, ano, hora e local da ocorrência;
- II** - identificação do infrator
- III** - descrição sucinta do fato determinante da infração;
- IV** - dispositivo infringido;
- V** - dispositivo que determina a penalidade;
- VI** - valor da multa prevista;
- VII** - assinatura e identificação funcional de quem lavrou o auto;
- VIII** - assinatura do recebedor.

§ 1º O Auto de Infração será publicado por meio da publicação no Diário Oficial do Município, no caso de haver recusa do infrator em assiná-lo, ou quando este não for encontrado.

§ 2º Para efeito de execução da penalidade os dados identificadores do infrator poderão ser oportunamente complementados;

§ 3º Em caso de recusa do recebedor, o fiscal deverá relatar a ocorrência, por escrito e carimbo.

§ 4º Em caso de obra fechada ou paralisada, com ausência de pessoa para receber o auto de infração, o fiscal deverá relatar tal fato, em campo próprio no auto de infração, e caso conhecido o endereço do proprietário será facultado à fiscalização promover sua entrega via correio, sem prejuízo da publicação do edital no Diário Oficial do Município.

**Art. 178** A aplicação de qualquer penalidade referente a esta lei complementar não isentará o infrator das demais sanções cabíveis, previstas na legislação municipal, estadual ou federal, nem da obrigação de reparar eventuais danos resultantes da infração.

**Art. 179** As multas aplicáveis aos profissionais autores do levantamento, do projeto arquitetônico ou completo e das instalações, serão as seguintes:

- I** - R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), por reapresentar projeto com as mesmas infrações já apontadas na análise pelo setor competente;
- II** - R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), por apresentar projeto em desacordo com o local, comprovadamente, falseando informações;



# Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria  
Cellula Mater da Nacionalidade*

## LEI COMPLEMENTAR Nº 987

fl. 69

- III -** R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), por introduzir alterações no projeto aprovado ou licenciado sem a respectiva autorização do setor competente, por meio de anotações em planta.

**Art. 180** As multas aplicáveis aos profissionais responsáveis técnicos pela execução de obras, serviços ou instalações, serão as seguintes:

- I -** R\$ 3.000,00 (três mil reais), por inobservância das prescrições técnicas determinadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;
- II -** R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), por executar a obra, serviço ou instalação em desacordo com o projeto aprovado e licenciado.
- III -** R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), por causar transtorno à vizinhança ou ao público em geral, decorrente da inobservância das prescrições sobre segurança;
- IV -** R\$ 3.000,00 (três mil reais), por não atender a intimação expedida pelo órgão competente da Prefeitura.

**Art. 181** As multas aplicáveis aos proprietários ou aos possuidores do imóvel, à pessoa física ou à pessoa jurídica ou ao locatário do imóvel referentes às obras, serviços, atividades ou instalações, serão as seguintes:

- I -** R\$ 3.000,00 (três mil reais) por iniciar obra, serviço, atividade ou instalação sem a respectiva licença;
- II -** R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) pelo não cumprimento da intimação para regularizar ou demolir a obra, serviço ou instalação ou atividade;
- III -** R\$ 6.000,00 (seis mil reais) por executar a obra, serviço, atividade ou instalação em desacordo com o projeto aprovado e licenciado, introduzindo alterações que gerem infrações às legislações vigentes;
- IV -** R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), por causar transtorno à vizinhança ou ao público em geral, decorrente da inobservância das prescrições sobre segurança ou integridade;
- V -** R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), por desrespeito ao Auto de Embargo e este será cobrado em dobro, sempre que a fiscalização observar novo desrespeito;
- VI -** 50% (cinquenta por cento), do valor da contrapartida financeira devida, referente à Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, no caso de desconformidade no enquadramento conforme disposto no art. 157, desta lei complementar, sem prejuízo do pagamento da contrapartida financeira;
- VII -** valor equivalente ao produto da área objeto de Transferência do Direito de Construir – Atdc, efetivamente alocada, pelo valor venal do metro quadrado do imóvel receptor, conforme Planta Genérica de Valores - PGV, nos casos de descumprimento do artigo 164 desta lei complementar.

§ 1º Em caso de não localização dos proprietários ou possuidores do imóvel para aplicação da multa ou de recusa em receber o auto de infração, a



## LEI COMPLEMENTAR Nº 987

fl. 70

sanção deverá ser publicada no Diário Oficial do Município e ficará vinculada ao lançamento fiscal do imóvel;

§ 2º O mesmo auto poderá contemplar a aplicação de mais de uma sanção.

**Art. 182** 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:

- I - R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), por concorrer, de qualquer modo, para prejudicar o clima da região ou desfigurar a paisagem urbana, com a obrigação de demolição da obra ou restauração da situação anterior;
- II - R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), por 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, com a obrigação da restauração da área atingida;
- III - R\$ 10.000,00 (dez mil reais), por promover o ressecamento do solo, com a obrigação de restauração da área atingida;
- IV - R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), por promover desmatamento ou comprometer o desenvolvimento das espécies vegetais na área do Município sem prévia licença dos órgãos competentes;
- V - R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), por concorrer para modificar de forma prejudicial o escoamento de água de superfície e a velocidade dos cursos d'água, com a obrigação da restauração da situação anterior;
- VI - R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), por alterar ou concorrer para alterar as qualidades físicas, químicas e biológicas do solo, do ar e das águas de superfície ou de subsolo, com a obrigação de restauração da situação anterior;
- VII - R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), por criar obstáculo de qualquer natureza ao acesso público às praias, costões ou locais de interesse turístico e ecológico;
- VIII - R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), por atentar contra construções, unidades ou conjuntos arquitetônicos e aspectos urbanos remanescentes de culturas passadas, tendo sido eles declarados integrantes do patrimônio cultural da cidade, com a obrigação de restauração da área ou construção;
- IX - R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), por anunciar a venda ou promessa de venda de loteamento ou desmembramento sem que o loteamento esteja aprovado, registrado e licenciado, com a obrigação de embargos da atividade e apreensão do material utilizado;
- X - R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), por executar loteamento, desmembramento ou arruamento sem prévia licença, invadir área pública



ou privada, ou permitir invasão em terras próprias, mesmo que tacitamente, com a obrigação de 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 -** R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), por executar loteamento, desmembramento ou arruamento em desconformidade com a licença expedida, com a obrigação de embargo da atividade até a regularização, se possível, ou recomposição da situação anterior;
- XII -** R\$ 3.000,00 (três mil reais), por dia até o valor da multa principal, ou o pagamento do valor do serviço executado pelo Poder Público ou a sua ordem, acrescido de 20% (vinte por cento), conforme o interesse da Municipalidade, por não promover a recomposição prevista nos incisos X e XI,
- XIII -** R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), por não afixar a placa nas faces voltadas para as vias principais do loteamento e locais de venda.

**Art. 183** Persistindo a infração será aplicada uma multa diária no valor R\$ 1.000,00 (um mil reais), a partir do término do prazo para o cumprimento da notificação ou intimação.

**Art. 184** Não apresentada ou julgada improcedente a defesa no prazo previsto, o infrator será comunicado da decisão.

**Parágrafo único.** As multas não pagas serão inscritas na Dívida Ativa do Município e serão atualizadas, com os devidos acréscimos moratórios nos termos do Código Tributário Municipal.

**Art. 185** As multas serão impostas em dobro no caso de reincidência.

**Parágrafo único.** Para efeito das penalidades previstas nesta lei complementar, reincidência é a repetição da infração a um mesmo dispositivo, pela mesma pessoa física ou jurídica, a qualquer tempo.

**Art. 186** Aplicada a multa, não ficará o infrator desobrigado do cumprimento da exigência que a tiver determinado.

**Art. 187** Os valores das multas mencionadas neste capítulo serão corrigidos por lei específica bienalmente, a partir da vigência desta lei complementar, no início do próximo ano fiscal.

#### **CAPÍTULO IV DA SUSPENSÃO**

**Art. 188** Quando o profissional for suspenso pelo Conselho de exercício profissional ou por sentença judicial, deverá ser substituído pelo interessado.



## **CAPÍTULO V DOS EMBARGOS, INTERDIÇÕES, DEMOLIÇÕES E DESMONTES**

**Art. 189** Qualquer obra em andamento, seja construção, demolição, reconstrução, reforma, serviços ou instalações, será embargada, sem prejuízo de multas, nos seguintes casos:

- I** - Não tiver licença, quando necessária;
- II** - Estiver sendo executada sem a responsabilidade de profissional registrado na Prefeitura;
- III** - Estiver sendo executada em desacordo com o projeto aprovado na Prefeitura;
- IV** - Quando o profissional responsável sofrer penalidade de suspensão do Conselho de exercício profissional ou por sentença judicial;
- V** - Quando o profissional responsável ou o proprietário recusarem-se a atender qualquer notificação ou intimação da Prefeitura, para cumprimento das prescrições desta lei complementar ou da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;
- VI** - Estiver em risco a estabilidade ou integridade da obra ou vizinhança.
- VII** - Quando o executante por ação, ou o proprietário por ação ou omissão, ampliarem ou potencializarem o risco geológico ou hidrológico do local ou entorno;
- VIII** - Quando o pagamento das taxas de obras não for efetuado ou estiver em atraso.

§ 1º Nas hipóteses previstas nos incisos I a VI deste artigo, a fiscalização lavrará um auto de embargo das obras ou interdição das atividades.

§ 2º As obras embargadas deverão ser imediatamente paralisadas, e os serviços necessários para garantir a sua segurança, deverão ser executados imediatamente, de acordo com o relatado no auto de embargo pela fiscalização de obras sob responsabilidade de profissional habilitado, com recolhimento de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, de Registro de Responsabilidade Técnica – RRT ou de Termo de Responsabilidade Técnica – TRT, por meio de Comunicação de Serviços devidamente protocolizada.

§ 3º Para assegurar a paralisação da obra embargada ou da interdição da atividade, a Prefeitura poderá, quando necessário, requisitar a força policial.

§ 4º O embargo de obras públicas em geral, de instituições oficiais ou de empresas concessionárias de serviço público, será efetuado por meio de ofício do titular de órgão municipal competente ao responsável pelo órgão ou empresa infratores.

**Art. 190** Edificações, instalações, ou atividades, interditadas ou ter impedidas sua ocupação, quando oferecer risco a seus ocupantes e terceiros.





# Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria  
Cellula Mater da Nacionalidade*

## LEI COMPLEMENTAR Nº 987

fl. 73

**Parágrafo único.** O auto de interdição será lavrado pelo órgão competente, após vistoria técnica e com emissão de laudo quando necessário.

**Art. 180.** A demolição ou desmonte, parcial ou total, da edificação ou instalação, será aplicada nos seguintes casos:

- I** - não atendimento das exigências referentes à construção paralisada;
- II** - em caso de obra ou atividade clandestinas e não legalizável;
- III** - em caso de obras, instalações ou atividades consideradas de risco na sua segurança, estabilidade ou resistência, e o proprietário ou responsável técnico, não tomar as medidas necessárias;
- IV** - quando for indicada, na vistoria, necessidade de imediata demolição, parcial ou total, diante de ameaça iminente de desmoronamento ou ruína.

§ 1º Nos casos a que se referem os incisos III e IV do presente artigo, não atendido o prazo determinado na notificação ou intimação, a Prefeitura poderá executar, por determinação do titular de órgão municipal competente, os serviços necessários as suas expensas, cobrando posteriormente do proprietário, ou do imóvel ou do responsável das despesas correspondentes, acrescidas de 100% (cem por cento).

§ 2º Nos casos a que se referem os incisos III e IV do presente artigo, quando não localizado o proprietário ou possuidor do imóvel ou responsável da instalação, a Prefeitura poderá executar, por determinação do titular de órgão municipal competente, os serviços necessários às suas expensas, cobrando posteriormente do proprietário ou possuidor do imóvel ou responsável as despesas correspondentes, acrescidas de 100% (cem por cento).

§ 3º Nos demais casos, havendo recusa do proprietário ou construtor responsável a executar a demolição, o órgão competente encaminhará o processo à Procuradoria Geral do Município, para providências judiciais cabíveis.

**Art. 191** No caso de ocupações irregulares, os ocupantes ou proprietários da gleba deverão ser intimados, pelo órgão competente, a desocupá-la, de acordo com o prazo fixado na notificação ou intimação.

**Parágrafo único.** Serão excetuados os casos previstos em legislação federal, com fim de regularização fundiária e urbanística de interesse social.

## TÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS



**Art. 192** O Município promoverá o recadastramento dos imóveis e glebas, inclusive em áreas de ocupação subnormal no prazo de 2 (dois) anos, com as seguintes informações:

- I** - identificação do proprietário e do possuidor;
- II** - CPF ou CNPJ dos identificados;
- III** - natureza ou predominância do uso do solo, quanto ao Código Nacional de Atividade Econômica - CNAE, quando houver;
- IV** - área de terreno;
- V** - área de construção, com identificação por croquis, para efeito de memória de cálculo;
- VI** - padrão construtivo;
- VII** - inscrição cadastral.

**Parágrafo único.** O Município de São Vicente dará preferência às unidades de ensino superior da Região Metropolitana da Baixada Santista, quando do recadastramento referido no caput.

**Art. 193** As propostas de alteração desta lei complementar deverão ser previamente apreciadas e aprovadas pela Comissão de Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS ou por futuro Conselho Municipal que trate do Desenvolvimento Urbano, com posterior encaminhamento à Câmara Municipal.

**Art. 194** Os processos que versem sobre as matérias referidas na presente Lei Complementar, como pedidos de aprovação de projeto arquitetônico, de revalidação de alvará de aprovação e de aprovação de projeto arquitetônico modificativo, devidamente instruídos e protocolizados anteriormente a sua publicação e que ainda não estejam concluídos serão analisados sob a égide da nova lei, ainda que se conceda um prazo para o interessado adaptar seu projeto.

§ 1º Será permitida somente a solicitação de um único pedido de aprovação de projeto arquitetônico modificativo de projeto não licenciado, protocolizado posteriormente a publicação desta lei complementar, que será analisado à luz da legislação vigente à época da sua aprovação.

§ 2º A solicitação de aprovação de projeto arquitetônico modificativo de projeto licenciado, protocolizado posteriormente a publicação desta lei complementar, será analisado à luz da legislação vigente à época da sua aprovação, caso não haja ampliação de área construída.

§ 3º Nos casos em que a legislação vigente à época da protocolização das solicitações seja mais restritiva, os processos mencionados neste artigo poderão ser analisados de acordo com esta lei complementar.

§ 4º Nos casos de projetos não aprovados, protocolizados antes da publicação desta lei complementar, a análise dos mesmos será baseada nas plantas e memorial descritivo anexados originalmente ao processo administrativo.



# *Prefeitura Municipal de São Vicente*

*Cidade Monumento da História Pátria  
Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR Nº 987**

fl. 75

**Art. 195** As despesas decorrentes da execução desta lei complementar correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

**Art. 196** Esta Lei Complementar entra em vigor na data da publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 271, de 29 de dezembro de 1999; os artigos 3º, 20, 26, 41, inc.III, 49, 52, 57, 67, 72, 77, 78, 79, 80, 81, 83, 85 e 86 da Lei Ordinária nº 2026, de 28 de agosto de 1985; a Lei Complementar nº 216, de 19 de novembro de 1998.

São Vicente, Cidade Monumento da História Pátria, Cellula Mater da Nacionalidade, em 16 de março de 2020.

**PEDRO GOUVÊA**  
Prefeito Municipal