



**CÂMARA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ**  
**Biblioteca Legislativa**

**LEI Nº** 8.836 **DE** 10 **DE** MAIO **DE** 2006

**PUBLICADO:** Diário do Grande ABC Nº 12860 :supl DATA 11 / 05 / 06

Projeto de Lei nº 64, de 12.12.2005 – Proc. nº 45.143/2005-8.

**INSTITUI** a Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo da Macrozona Urbana.

**JOÃO AVAMILENO**, Prefeito do município de Santo André, Estado de São Paulo, no uso e gozo de suas atribuições legais,

**FAZ SABER** que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte LEI:

**Art. 1º.** Em atendimento às disposições no artigo 100 da Lei Municipal nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, que instituiu o Plano Diretor Participativo de Santo André, e em conformidade com o Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, fica aprovada, nos termos desta lei, a Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo da Macrozona Urbana.

**Art. 2º.** A presente lei tem como finalidades:

- I. a ordenação e o controle do uso do solo, de forma a evitar a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- II. a definição de condicionantes para a implantação de empreendimentos de impacto e a regulamentação do Estudo de Impacto de Vizinhança;
- III. a complementação e o detalhamento dos parâmetros para a ocupação do solo definidos pelo Plano Diretor;
- IV. a fixação de regras para novos parcelamentos do solo levando em conta a exigüidade de terrenos disponíveis e a necessidade de simplificação da legislação.

## **TÍTULO I**

### **DA DISCIPLINA DO USO DO SOLO**

**Art. 3º.** A disciplina do uso do solo tem como base o zoneamento instituído pelo Plano Diretor para a Macrozona Urbana, conforme Mapa 1, Anexo 1.1, acompanhado da Descrição Perimétrica, que constitui o Anexo 2.1.

**Parágrafo único.** Enquanto não forem regulamentadas, as Zonas Especiais obedecerão estritamente ao disposto para a Zona em que se situam, à exceção das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), que obedecerão à legislação de AEIS, conforme estabelecido no art. 185 do Plano Diretor.

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

**Art. 4º.** São categorias de uso do solo, conforme previsto na Seção I, do Capítulo I, do Título IV, da Lei n 8.696, de 2004:

- I. residencial, destinado à moradia unifamiliar ou multifamiliar;
- II. não-residencial, destinado ao exercício de uma ou mais das seguintes atividades: industrial, comercial, de prestação de serviços e institucional;
- III. misto, aquele constituído pelo uso residencial e não-residencial na mesma edificação ou lote.

### **Seção I Das Tipologias do Uso Residencial**

**Art. 5º.** O uso residencial divide-se nas seguintes tipologias:

- I. unifamiliar, edificação destinada a apenas uma habitação no lote;
- II. multifamiliar, tipologia destinada a mais de uma habitação no lote, subdividindo-se em:
  - a) multifamiliar de pequeno porte, com até 4 (quatro) residências no lote, que poderão ser isoladas, geminadas ou sobrepostas;
  - b) multifamiliar do tipo vila, com mais de 4 (quatro) residências no lote, que poderão ser isoladas, geminadas ou sobrepostas com no máximo uma sobre a outra;
  - c) multifamiliar vertical, edificação com mais de uma residência sobreposta.

**Parágrafo único.** As tipologias multifamiliar vertical e vila poderão estar reunidas num mesmo condomínio, valendo-se dos parâmetros do multifamiliar vertical.

**Art. 6º.** Nos termos do Plano Diretor, de forma a resguardar a finalidade social dos empreendimentos habitacionais, ficam caracterizados como padrões residenciais de interesse social:

- I. Habitação de Interesse Social – HIS;
- II. Habitação de Mercado Popular – HMP.

**§ 1º.** Será permitida a produção de HIS e HMP em toda a Macrozona Urbana, exceto na Zona Exclusivamente Industrial.

**§ 2º.** Será permitida a utilização do Coeficiente de Aproveitamento máximo, sem contrapartida financeira, na produção de HIS e HMP.

**§ 3º.** Os elementos que caracterizam HIS e HMP poderão ser revistos pela Lei Municipal das Zonas Especiais de Interesse Social.

### **Seção II Das Atividades do Uso Não-residencial**

**Art. 7º.** O uso não-residencial compreende as atividades industrial, comercial, de prestação de serviços e institucional.

**§ 1º.** As atividades relacionadas no “caput” poderão ter regras diferenciadas para implantação ou sofrer restrições quanto à sua localização no território, caso se caracterizem como especiais ou temporárias.

§ 2º. As atividades especiais, definidas como aquelas que, por motivos de segurança, periculosidade ou outras razões ligadas à sua natureza requeiram tratamento diferenciado, estão reguladas no Capítulo IV do Título II desta lei.

§ 3º. As atividades temporárias, definidas como aquelas que sejam exercidas por tempo determinado, não implicando em construção definitiva no lote, serão objeto de regulamentação posterior a esta lei.

§ 4º. Será permitida a instalação de Condomínio Industrial ou Comercial, respeitados os seguintes requisitos:

- I. o Condomínio Industrial ou Comercial será constituído por 2 (duas) ou mais indústrias autônomas ou atividades não-residenciais, que ocupem a mesma edificação ou lote e disponham de espaços e instalações de utilização comum e exclusivas, caracterizados como bens de condomínio;
- II. no Condomínio Industrial somente será admitida a implantação de atividades de uso classificadas como não-residencial do tipo comércio e serviços, desde que estas sejam correlatas à atividade industrial e permitidas no local;
- III. a administração do Condomínio obedecerá a legislação federal pertinente;
- IV. a constituição de Condomínio Industrial ou Comercial não caracteriza parcelamento do lote, tampouco arruamento ou ampliação do existente, não sendo suscetíveis de divisão, alienação destacada ou utilização exclusiva de condômino.

§ 5º. Para efeitos desta lei consideram-se instalações de uso comum, entre outras, as passagens e comunicações internas, áreas livres, serviços de infra-estrutura, equipamentos de controle ambiental e insumos de processos.

**Art. 8º.** Admite-se a existência de mais de um uso não residencial no lote, podendo usufruir de infra-estrutura comum.

**Parágrafo único.** Entende-se por infra-estrutura comum os compartimentos mínimos necessários ao funcionamento da atividade exigidos pelo Código de Obras e Edificações, Lei nº 8.065, de 13 de julho de 2000.

### **Seção III Do Uso Misto**

**Art. 9º.** Considera-se uso misto aquele constituído por usos residenciais e não-residenciais na mesma edificação ou lote, desde que o uso residencial atinja o Coeficiente de Aproveitamento mínimo previsto para a zona.

**Parágrafo único.** No uso misto serão admitidas áreas comuns de estacionamento.

**Art. 10.** Na tipologia multifamiliar vertical será admitido o uso não-residencial não incômodo, limitado aos dois primeiros pavimentos da edificação.

## **CAPÍTULO II DA DISTRIBUIÇÃO DOS USOS**

**Art. 11.** Todos os usos poderão se instalar na Macrozona Urbana e sua distribuição no território se dará em função da potencialidade dos mesmos em gerar:

- I. incomodidades ambientais;
- II. interferência no tráfego;
- III. impacto à vizinhança.

### **Seção I** **Da Distribuição dos Usos por Incomodidade**

**Art. 12.** Para fins de localização, os usos e atividades serão classificados, por fator de incomodidade, nos níveis constantes do Quadro 1, Anexo 3.1, que estabelece os padrões de incomodidade admissíveis em função do zoneamento e da hierarquização viária.

**Parágrafo único.** Considera-se incomodidade o estado de desacordo de uso ou atividade com os condicionantes locais, causando reação adversa sobre a vizinhança, tendo em vista suas estruturas físico-ambientais e suas vivências sociais.

**Art. 13.** A hierarquização viária, para fins exclusivamente da distribuição dos usos por incomodidade, classifica as vias em:

- I. vias metropolitanas, destinadas a possibilitar o trânsito entre os municípios vizinhos, caracterizando-se por interseções em desnível ou em nível, geralmente controladas por semáforo, com acessibilidade direta aos lotes lindeiros, geralmente através de faixas de desaceleração e aceleração;
- II. vias arteriais primárias, destinadas a possibilitar o trânsito entre as regiões da cidade, caracterizando-se por interseções em nível, geralmente controladas por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais;
- III. vias arteriais secundárias, com a mesma função das vias arteriais primárias e menor carregamento de tráfego;
- IV. vias coletoras primárias, destinadas a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias metropolitanas ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade;
- V. vias coletoras secundárias, com a mesma função das vias coletoras primárias e menor carregamento de tráfego;
- VI. vias locais, aquelas destinadas apenas ao acesso local ou a áreas restritas caracterizadas por interseções em nível não semaforizadas.

**§ 1º.** São anexos desta lei o Mapa 2, Anexo 1.2, com a hierarquização viária adotada nos termos deste artigo e o Quadro 2, Anexo 3.2, que relaciona as vias pela classificação adotada.

**§ 2º.** As vias locais são aquelas que não se encontram destacadas nos anexos mencionados no parágrafo anterior.

**Art. 14.** Para fins de localização, os usos e atividades serão classificados por fator de incomodidade, nos níveis constantes do Quadro 1, Anexo 3.1 desta lei:

**Art. 15.** Os fatores de incomodidade a que se refere o artigo anterior, para as finalidades desta lei, definem-se, obedecendo ao Quadro 1, Anexo 3.1 desta lei, na seguinte conformidade:

- I. emissão de ruído: geração de impacto causada pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares no entorno;
- II. emissão atmosférica: lançamento na atmosfera de matéria ou energia provenientes dos processos de produção ou transformação;

- III. vibração: impacto provocado pelo uso de máquinas ou equipamentos que produzam choques repetitivos ou vibração sensível.

**Art. 16.** Os usos e as atividades serão enquadrados nos níveis de incomodidade constantes do Quadro 1, Anexo 3.1 desta lei, e distribuídos no território da Macrozona Urbana, conforme abaixo:

- I. não-incômodo, o uso residencial e as categorias de uso não-residencial com ele compatíveis, permitida sua localização em toda a Macrozona Urbana;
- II. incômodo nível I, o uso não-residencial, cujos parâmetros de incomodidade permitem sua instalação em toda a Macrozona Urbana, à exceção das vias locais;
- III. incômodo nível II, o uso não-residencial, cujos parâmetros de incomodidade permitem sua instalação em toda a Macrozona Urbana, à exceção das vias locais e vias coletoras secundárias;
- IV. incômodo nível III, o uso não-residencial cuja incomodidade restringe sua instalação às vias metropolitanas e à Zona Exclusivamente Industrial.

**§ 1º.** Na Zona Exclusivamente Industrial admitir-se-ão incômodos superiores aos fixados pelo Quadro 1, Anexo 3.1, desta lei, ficando sujeita ao licenciamento ambiental, nos termos da legislação pertinente, a implantação de todo e qualquer uso e atividade na mesma.

**§ 2º.** Lei ordinária, amparada na legislação estadual e federal pertinentes poderá instituir novos parâmetros para enquadramento dos fatores de incomodidade definidos pelo Quadro 1, Anexo 3.1, desta lei.

**Art. 17.** A análise técnica do nível de incomodidade não dispensa a análise da interferência no tráfego, o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o licenciamento ambiental, nos casos que a lei os exigir.

**Parágrafo único.** Deverá ser feita análise da poluição visual, nos termos da lei específica que regulará a matéria.

**Art. 18.** Quando do requerimento de Alvará do Uso do Solo à Prefeitura, o interessado deverá preencher o formulário de informações do empreendimento ou da atividade, fazendo constar o uso e a localização pretendidos.

**Parágrafo único.** Com base nas informações constantes do formulário referido no caput, será emitido o Alvará do Uso do Solo enquadrando o empreendimento ou atividade no nível de incomodidade pertinente.

**Art. 19.** Quando do protocolo do processo de aprovação de edificação ou de instalação de atividade, o interessado deverá firmar Termo de Compromisso de atendimento dos parâmetros de incomodidade expressos no Alvará do Uso do Solo.

**§ 1º.** Caso a atividade não se enquadre no nível de incomodidade admitido na localização pretendida, o interessado se compromissará em adotar as medidas mitigadoras necessárias.

**§ 2º.** Uma vez implantado o empreendimento ou atividade, o não atendimento dos níveis de incomodidade compromissados acarretará na ação fiscal cabível.

## **Seção II**

### **Da Distribuição das Atividades por Interferência no Tráfego**

**Art. 20.** São consideradas Atividades Geradoras de Interferência no tráfego:

- I. as geradoras de carga e descarga;
- II. as geradoras de embarque e desembarque;
- III. as geradoras de tráfego de pedestres;
- IV. as caracterizadas como Pólos Geradores de Tráfego.

**Parágrafo único.** São consideradas como Atividades Geradoras de Interferência no Tráfego:

- I. local de reunião: associações, buffet, bingo, casa de espetáculo, cinema, circo, teatro, templo religioso e outras atividades assemelhadas;
- II. local de serviço médico, exceto hospital: centro médico, clínica de acupuntura, clínica de fisioterapia, clínica médica, clínica odontológica, clínica oftalmológica e outras atividades assemelhadas;
- III. local de diagnóstico médico: laboratórios de análise clínicas e diagnóstico por imagem;
- IV. hospital: hospital, maternidade e pronto-socorro;
- V. ensino infantil: berçário, creche, jardim, maternal e outras atividades assemelhadas;
- VI. ensino fundamental e médio: escola de ensino fundamental, escola de ensino médio e escola de ensino supletivo;
- VII. ensino superior: faculdade e universidade;
- VIII. outras escolas: escola de idiomas, escola de informática, escola de música, escola de pós-graduação, escola de reforço, escola profissionalizante e outras atividades assemelhadas;
- IX. prestação de serviço sem atendimento de clientes;
- X. prestação de serviço com atendimento de clientes;
- XI. estacionamento, transportadoras e garagens: estacionamento comercializado, garagens de veículos de carga ou transporte de passageiros, oficina mecânica e posto de abastecimento de veículos e outras atividades assemelhadas;
- XII. local de prática esportiva: academia de ginástica, clube esportivo, escola esportiva, quadra esportiva e outras atividades assemelhadas;
- XIII. instituição financeira: agência bancária, agência de correios, casa lotérica, financeira, loja de crédito e outras atividades assemelhadas;
- XIV. casa de repouso: dispensário antituberculose, dispensário de higiene mental, dispensário de proteção infantil e maternal, dispensário de tratamento, lar para idosos e outras atividades assemelhadas;
- XV. local de refeições: restaurante, lanchonete, bar, café, bar noturno, pizzaria, churrascaria, casa de chá e outras atividades assemelhadas;
- XVI. supermercado/comércio atacadista/centro de compras;
- XVII. comércio varejista: comércio diário e ocasional não classificados em outras atividades;
- XVIII. indústria;
- XIX. atividades que operem com sistema de "drive-thru" ou "vallet service".

**Art. 21.** Em função da localização e do porte da Atividade Geradora de Interferência no Tráfego são definidas as exigências para instalação e funcionamento, conforme disposto no Quadro 3, Anexo 3.3 desta lei.

**§ 1º.** A localização a que se refere o caput diz respeito ao zoneamento instituído pela Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, o Plano Diretor.

§ 2º. Fica criado, exclusivamente para fins de exigência para instalação e funcionamento, o Setor Especial de Tráfego, delimitado no Mapa 4, Anexo 1.4 e descrito no Anexo 2.2, como uma porção do território que se caracteriza:

- I. pela maior oferta de transporte coletivo de baixa, média e alta capacidade, em termos de frequência e quantidade de linhas que atendem a todo o território do município e aos municípios vizinhos;
- II. pela concentração de pólos geradores de tráfego.

§ 3º. As exigências definidas para o Setor Especial de Tráfego se aplicam também para os lotes que fazem frente com a linha que define seu perímetro.

§ 4º. O porte a que se refere o “caput” se estabelece em função da área construída, sendo que quando esta for igual ou superior a 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), caracterizando um empreendimento de impacto, a análise da interferência no tráfego fará parte do Estudo de Impacto de Vizinhança.

**Art. 22.** As exigências para instalação e funcionamento das Atividades Geradoras de Interferência no Tráfego são definidas em termos de:

- I. índice de oferta de vagas de estacionamento;
- II. número de vagas operacionais de embarque e desembarque;
- III. número de vagas operacionais para carga e descarga.

§ 1º. Quando houver uso misto ou mais de um uso não-residencial no mesmo lote, serão adotadas, proporcionalmente, as exigências estabelecidas para cada atividade, em função da área construída.

§ 2º. Nos casos de reforma ou ampliação será considerada a área total construída para a definição das exigências para a atividade.

**Art. 23.** As vagas de estacionamento resultantes da aplicação do índice a que se refere o inciso I do artigo anterior deverão observar:

- I. reserva de 2% (dois por cento) do total de vagas para veículos que transportem pessoa portadora de deficiência física ou visual, sendo assegurada, no mínimo, uma vaga em local de fácil acesso à circulação de pedestres, conforme as normas técnicas oficiais;
- II. reserva de 5% (cinco por cento) do total de vagas para veículos que transportem idosos, sendo assegurada, no mínimo, uma vaga em local de fácil acesso à circulação de pedestres conforme as normas técnicas oficiais.

**Art. 24.** Será admitida a oferta de vagas de estacionamento em lote distinto ao do empreendimento, desde que este esteja a uma distância máxima de 200m (duzentos metros) medidos pelo percurso de pedestres entre os acessos.

§ 1º. A distância máxima a que se refere o *caput* poderá ser alterada para 400m (quatrocentos metros) quando se tratar de alteração de uso ou reforma de edificação existente, em ambos os casos, sem acréscimo de área construída.

§ 2º. A vinculação das vagas de estacionamento em lote distinto ao da atividade deverá ficar registrada, através de declaração dos proprietários, na aprovação do projeto ou na instalação da atividade.

§ 3º. Em se tratando de estacionamento conveniado, o limite de vagas a serem ofertadas será de, no máximo, 10 (dez).

**Art. 25.** Deverão ser encaminhados à área técnica competente, e estarão sujeitos ao cumprimento de diretrizes, os casos de projeto de construção, reforma ou ampliação ou, ainda, a solicitação de instalação de atividade, quando:

- I. houver a caracterização de Pólo Gerador de Tráfego;
- II. a localização se der em lotes com frente para duas ou mais vias, excetuando-se os lotes de esquina.

§ 1º. Define-se como Pólo Gerador de Tráfego as atividades relacionadas no Quadro 3, Anexo 3.3 desta lei, com as seguintes áreas construídas:

- I. hospital, ensino superior e instituição financeira, com qualquer área;
- II. ensino fundamental e médio, acima de 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);
- III. todas as demais, acima de 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);
- IV. atividades que operem com sistema de “drive-thru” ou “vallet service”.

§ 2º. Os Pólos Geradores de Tráfego serão objeto de diretrizes especiais que poderão fixar, adicionalmente à exigência de vagas, medidas mitigadoras e compensatórias para a instalação da atividade, compreendidas como adequação do sistema viário, implantação de sinalização e sistemas de controle de tráfego, adequação de área de acomodação de pedestres e acumulação de veículos.

§ 3º. Anteriormente à emissão do Certificado de Conclusão de Obra ou do Alvará de Funcionamento da atividade, a área técnica competente deverá atestar o atendimento das diretrizes mencionadas no parágrafo anterior, em caso de Pólo Gerador de Tráfego.

**Art. 26.** Após a entrada em funcionamento da atividade, caso se constate interferência no tráfego, decorrente da falta de informação ou omissão do interessado na declaração do funcionamento da atividade, poderão ser solicitadas medidas complementares, sob pena das sanções cabíveis.

**Art. 27.** Após a entrada em funcionamento da atividade, caso se constate que não houve o cumprimento das diretrizes estabelecidas, o proprietário será notificado para regularizar a situação no prazo de 20 dias, sob pena de multa e interdição do estabelecimento.

§ 1º. Decorrido o prazo estabelecido no “caput”, o proprietário estará sujeito às seguintes penalidades, sucessiva e cumulativamente:

- I. Multa;
- II. Multa em dobro na reincidência após 60 dias de aplicação da primeira multa;
- III. Lacração após 120 dias da aplicação da primeira multa.

§ 2º. Os valores das multas a serem aplicadas estão especificados na Tabela de Multas constante do Quadro 4, Anexo 3.4.

### **Seção III** **Dos Empreendimentos de Impacto**

**Art. 28.** O art. 89 do Plano Diretor, Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 89 Empreendimentos de Impacto são todos aqueles, públicos ou privados, que possam vir a causar:

- I. alteração significativa no ambiente natural ou construído;
- II. sobrecarga na capacidade de atendimento da infra-estrutura urbana;
- III. repercussões significativas nas relações sociais em decorrência do uso, porte ou ocupação projetados;
- IV. deterioração na qualidade de vida da população circunvizinha.”

**Art. 29.** O art. 90 do Plano Diretor, Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 90 São considerados Empreendimentos de Impacto:

- I. as edificações não-residenciais com área construída igual ou superior a 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);
- II. os empreendimentos residenciais com mais de 300 (trezentas) unidades habitacionais ou quando situados em terreno com área igual ou superior a 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados);
- III. os shopping-centers ou centros comerciais que reúnam, numa mesma edificação, diferentes lojas de comércio varejista, com área útil igual ou superior a 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados);
- IV. as transportadoras e as garagens de veículos de transportes coletivos ou de cargas, com área de terreno igual ou superior a 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);
- V. os supermercados e hipermercados com área de venda igual ou superior a 1.500m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados).

Parágrafo único. A aprovação dos Empreendimentos de Impacto previstos no inciso I está condicionada a parecer favorável do C MPU.”

**Art. 30.** O art. 91 do Plano Diretor, Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 91 São considerados Empreendimentos de Impacto independentemente da área construída:

- I. centrais de cargas;
- II. centrais de abastecimento;
- III. estações de tratamento;
- IV. terminais de transporte;
- V. cemitérios;
- VI. presídios;
- VII. estabelecimentos de lazer e diversão, onde a atividade de música ao vivo ou mecânica se estenda após as 22 horas;
- VIII. complexos esportivos, clubes recreativos ou desportivos, com quadras cobertas ou não, e similares, com horário de funcionamento que se estenda após as 22 horas;
- IX. empreendimentos com uso extraordinário destinados a esportes e lazer, como parques temáticos, autódromos, estádios e similares;
- X. estações de rádio-base;
- XI. unidades de reeducação de menores;
- XII. concessão de uso do subsolo nas áreas públicas.”

**Art. 31.** A instalação e o funcionamento de empreendimentos de impacto ficam condicionados à elaboração, pelo empreendedor, de Estudo de Impacto de Vizinhança

(EIV), nos termos do art. 92 da Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, o Plano Diretor.

§ 1º. A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental.

§ 2º. Nos casos em que couber EIV e licenciamento ambiental os procedimentos serão integrados.

### **CAPÍTULO III DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

**Art. 32.** Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é o documento que apresenta o conjunto dos estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos na vizinhança de um empreendimento ou atividade, de forma a permitir a análise das diferenças entre as condições que existirão com a implantação do mesmo e as que existiriam sem essa ação.

**Parágrafo único.** Entende-se como vizinhança o entorno do local afetado pela instalação e funcionamento do empreendimento ou atividade, podendo ser:

- I. vizinhança imediata, aquela instalada no lotes ou quadras lindeiros;
- II. vizinhança mediata, aquela situada na área de influência do projeto e que pode por ele ser atingida.

**Art. 33.** O EIV será exigido para:

- I. construção;
- II. ampliação, quando esta for superior a 50% (cinquenta por cento) da área regularmente existente;
- III. funcionamento de atividades.

**Art. 34.** O art. 158 do Plano Diretor, Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 158 O Estudo de Impacto de Vizinhança devera contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento ou atividade sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

- I. adensamento populacional;
- II. uso e ocupação do solo;
- III. valorização imobiliária;
- IV. equipamentos urbanos;
- V. equipamentos comunitários;
- VI. paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- VII. sistema de circulação e transportes;
- VIII. impacto sócio-econômico na população residente ou atuante no entorno.”

**Art. 35.** Os aspectos que serão objetos de análise em cada uma das questões relacionadas no artigo anterior estão dispostos no Quadro 5, Anexo 3.5 desta lei.

**Art. 36.** O EIV deverá conter, no mínimo, os itens abaixo discriminados:

- I. apresentação das informações necessárias à análise técnica de adequação do empreendimento ou atividade às condições locais e de suas alternativas tecnológicas, contendo no mínimo as seguintes indicações:
  - a) localização geográfica;
  - b) atividade(s) prevista(s), bem como objetivos e justificativas;
  - c) descrição do projeto e de suas alternativas tecnológicas;
  - d) áreas, dimensões, volumetria e acabamento da edificação projetada;
  - e) indicação das entradas e saídas, distribuição do sistema viário de acesso ao empreendimento e informações acerca de possíveis interferências no tráfego.
- II. delimitação da área de vizinhança imediata e mediata, com justificativa e descrição da mesma;
- III. compatibilização do projeto com os planos e programas governamentais, com a legislação urbanística e ambiental, com a infra-estrutura urbana e com o sistema viário na área de vizinhança;
- IV. identificação e avaliação dos impactos na área de vizinhança durante as fases de construção e operação ou funcionamento e, quando for o caso, de desativação do empreendimento ou atividade, contendo:
  - a) definição de áreas de empréstimo;
  - b) destino final dos resíduos da construção civil, inclusive aqueles decorrentes das áreas de corte;
  - c) caracterização da cobertura vegetal do terreno;
  - d) produção e nível de ruído;
  - e) demanda de infra-estrutura e recursos naturais.
- V. descrição da qualidade ambiental futura da área em comparação com a qualidade atual;
- VI. definição de medidas mitigadoras, compatibilizadoras e compensatórias;
- VII. elaboração de programas de monitoramento dos impactos e da implementação das medidas preventivas, compensatórias, corretivas, mitigadoras e a metodologia e parâmetros a serem adotados e os prazos de execução, além dos responsáveis pela execução e o cronograma de implementação.

**Parágrafo único.** O detalhamento dos conteúdos do EIV será objeto de regulamentação posterior a esta lei.

**Art. 37.** Nos termos do art. 159 da Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, o Plano Diretor, o Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento poderá solicitar como condição para aprovação do projeto alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infra-estrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

- I. ampliação das redes de infra-estrutura urbana;
- II. doação de terreno ou de equipamento comunitário necessários para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento ou atividade;
- III. ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização ou outras indicadas pelo órgão responsável;
- IV. proteção acústica, com o uso de filtros e outros procedimentos que minimizem os incômodos da atividade;
- V. manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como a recuperação ambiental da área;
- VI. cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;
- VII. percentual de habitação de interesse social no empreendimento;
- VIII. possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade;
- IX. implantação e manutenção de áreas verdes.

**Seção I**  
**Da Aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança – E I V**

**Art. 38.** O empreendedor, público ou privado, deverá:

- I. elaborar o EIV e fornecer o número de exemplares solicitados, assim como uma versão em meio digital, com vistas à sua disponibilização na página oficial da Prefeitura na rede mundial de computadores-INTERNET;
- II. cumprir as exigências, quando solicitadas, de esclarecimentos e complementação de informações durante a análise técnica do EIV;
- III. promover a realização de audiências públicas, quando for o caso;
- IV. assinar Termo de Compromisso, cujo modelo está no Anexo 4.1, em que se compromete a arcar integral ou parcialmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento, que deverá ser registrado em cartório de registro de imóveis;
- V. implementar as medidas compatibilizadoras, mitigadoras e compensatórias e os respectivos programas de monitoramento.

**§ 1º.** O EIV deverá ser elaborado por equipe multidisciplinar, às expensas do empreendedor, cujos membros deverão estar devidamente credenciados na sua área de atuação, que se responsabilizarão pelas informações, resultados e conclusões apresentadas, não podendo, sob nenhuma hipótese possuir vínculo direto ou indireto com o Poder Executivo.

**§ 2º.** Os profissionais da equipe multidisciplinar mencionada no parágrafo anterior deverão estar devidamente credenciados na sua área de atuação e juntando comprovação de acervo técnico à documentação.

**Art. 39.** O órgão responsável pela análise técnica deverá se manifestar através de parecer técnico no prazo de até 03 (três) meses, prorrogável por igual período em caso de projetos de alta complexidade técnica.

**Parágrafo único.** Durante a análise técnica do EIV, o órgão municipal competente poderá exigir esclarecimentos e complementação de informações ao empreendedor.

**Art. 40.** Após a aprovação do EIV o órgão municipal competente expedirá o Alvará do Uso do Solo com o qual o interessado poderá iniciar o processo de aprovação do empreendimento na Prefeitura.

**Parágrafo único.** O Certificado de Conclusão da Obra e o Alvará de Funcionamento só serão emitidos mediante comprovação pelo Poder Público da efetiva conclusão das medidas definidas pelo EIV e pela licença ambiental, quando for o caso.

**Art. 41.** Nos casos em que couber EIV e licenciamento ambiental o Poder Público Municipal fará a aprovação de forma integrada, expedindo-se, a cada fase do processo de realização do empreendimento, licença urbanística vinculada à licença ambiental.

**Parágrafo único.** Nos casos de licenciamento ambiental estadual, o Município analisará, separadamente, o EIV.

### **Subseção I Da Aprovação pelo CMPU**

**Art. 42.** Nos casos que exijam análise do CMPU, nos termos do artigo 90 do Plano Diretor, com redação dada pelo art. 29 desta lei, o EIV deverá ser acompanhado do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), que seguirá ao CMPU – Conselho Municipal de Política Urbana - juntamente com o parecer técnico mencionado no art. 39 desta lei.

**Parágrafo único.** O RIV deverá apresentar, de forma resumida e em linguagem acessível, a conclusão do EIV e cada um dos itens que o compõem, devendo ser ilustrado com mapas, fotos e demais recursos visuais que auxiliem na demonstração das vantagens e desvantagens do projeto e das consequências de sua instalação e funcionamento.

**Art. 43.** Durante o processo de análise do EIV/RIV pelo CMPU - Conselho Municipal de Política Urbana - poderão ser convocadas audiências públicas por decisão do próprio Conselho ou quando sugerida pelos moradores da vizinhança imediata ou mediata do empreendimento ou por suas associações.

**Parágrafo único.** A regulamentação desta lei detalhará critérios para aplicação do disposto no caput.

**Art. 44.** São condições prévias à realização de audiências públicas:

- I. a publicação, às expensas do interessado, no jornal de maior circulação local, todas as informações para a realização da referida audiência pública, tais como a data, local, horário e o assunto a ser tratado, bem com outras julgadas necessárias pelo CMPU;
- II. disponibilizar o EIV/RIV, objeto da audiência pública, para consulta, nas dependências da Prefeitura Municipal, pelo prazo mínimo de 30 (trinta) dias corridos antes da realização da audiência.

## **TITULO II**

### **DA DISCIPLINA DA OCUPAÇÃO DO SOLO**

**Art. 45.** Nos termos do art. 93 da Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2.004, Plano Diretor, são parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo:

- I. Coeficiente de Aproveitamento;
- II. Taxa de Ocupação;
- III. Recuos de frente, lateral e de fundo;
- IV. Gabarito;
- V. Taxa de Permeabilidade do Solo.

**§ 1º.** Os parâmetros referidos nos incisos de I a IV estão dispostos nos Quadros 6 e 7, Anexos 3.6 e 3.7 desta lei.

**§ 2º.** A taxa de permeabilidade do solo a que se refere o inciso V será definida em função das condições da bacia hidrográfica e da área do terreno, na seguinte conformidade:

I. nas bacias críticas:

- a) terrenos com até 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados): 5% (cinco por cento);
- b) terrenos com área superior a 125 m<sup>2</sup> (cento e vinte e seis metros quadrados) a 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados): 10% (dez por cento);
- c) terrenos acima de 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados): 15% (quinze por cento).

II. nas bacias não- críticas:

- a) terrenos com até 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados): 5% (cinco por cento);
- b) terrenos acima de 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados): 10% (dez por cento).

§ 3º. Entendem-se como bacias críticas aquelas que apresentam maior contribuição de volume de águas pluviais nas redes de drenagem, em consequência da impermeabilização do solo gerada pela ocupação urbana.

§ 4º. Entendem-se como bacias não-críticas aquelas que apresentam condições satisfatórias de drenagem.

§ 5º. O emprego de medidas mitigadoras, tais como caixa de retenção, caixa de absorção e outras soluções técnicas, poderá reduzir ou eliminar os percentuais definidos no §2º.

§ 6º. A caixa de retenção a que se refere o parágrafo anterior deverá ser dimensionada observando a seguinte fórmula:

$$V = (TP \times S - Sp \times l_p \times t)$$

Onde:

TP = taxa de permeabilidade exigida

V = volume de reservatório

S = área do terreno

Sp = área do terreno livre de pavimentação e de construção

lp = Índice pluviométrico igual a 0.06 m/h

T = tempo de 1 hora

§ 7º. Demais medidas mitigadoras previstas no §5º serão objeto de regulamentação posterior.

**Art. 46.** O valor da contrapartida decorrente do Coeficiente de Aproveitamento até o máximo, previsto na Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, o Plano Diretor, deverá ser quitado até a ocasião do pedido do Certificado de Conclusão da edificação, mediante cronograma de desembolso aprovado no licenciamento.

**Parágrafo único.** Nos pedidos de Certificado de Conclusão Parcial, o valor a ser quitado será proporcional à metragem da edificação objeto da solicitação.

**Art. 47.** Nas Vias Metropolitanas, será exigido o recuo de frente de 10,00m (dez metros).

§ 1º. Dos lotes com frente para a Avenida dos Estados será exigido recuo de frente adicional de 5,00m (cinco metros), o qual poderá ser reduzido até o disposto no *caput*, se houver comprometimento grave da edificabilidade.

§ 2º. A eventual redução do recuo adicional será fundamentada pela área competente e se dará na expedição do Alvará do Uso do Solo.

**Art. 48.** As edificações em lotes lindeiros e defrontantes às ZEIA A (Zona Especial de Interesse Ambiental) poderão ter no máximo dois pavimentos, acima do nível da rua, ou 09,00m (nove metros) de altura.

**Art. 49.** As edificações no entorno do Centro Cívico poderão ter no máximo 9 (nove) pavimentos, acima do nível da rua, ou 30,00m (trinta metros) de altura.

**Parágrafo único.** O entorno do Centro Cívico delimita-se pelas Avenidas Portugal e Quinze de Novembro, e Ruas José Caballero, Catequese, e Delfim Moreira.

**Art. 50.** Nas edificações ou lotes com duas ou mais frentes, em vias de funções diferentes, as restrições serão as da via por onde se der o acesso.

**Art. 51.** Fica permitida a redução de um dos recuos de frente para 2,00m (dois metros) nos lotes de esquina se o uso for:

- I. residencial unifamiliar;
- II. residencial multifamiliar de pequeno porte;
- III. não-residencial ou misto, desde que o Coeficiente de Aproveitamento Básico não ultrapasse 1,50.

§ 1º. Ficam vedados balanços sobre o recuo de 2,00m (dois metros).

§ 2º. O disposto no “caput” não se aplica às Vias Metropolitanas.

## **CAPÍTULO I DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA O USO RESIDENCIAL**

### **Seção I Do Uso Residencial Unifamiliar e Multifamiliar de Pequeno Porte**

**Art. 52.** Ficam definidas as seguintes restrições urbanísticas para a implantação das tipologias residencial unifamiliar e multifamiliar de pequeno porte:

- I. Taxa de Ocupação: 67% (sessenta e sete por cento);
- II. Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1,34 (um inteiro e trinta e quatro centésimos);
- III. Recuos:
  - a) Frente: 5,00m (cinco metros);
  - b) Laterais e Fundos: observar o Código de Obras e Edificações, Lei nº 8.065, de 13 de julho de 2000.
- IV. Número Máximo de Pavimentos: 04 (quatro) pavimentos, sendo 02 (dois) acima do térreo;
- V. Gabarito: 9,00m (nove metros);
- VI. Vaga de Estacionamento: 01 (uma) para cada unidade.

**Art. 53.** As garagens serão consideradas como pavimento, porém sua área não será computada no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento quando estiverem localizadas no subsolo ou no térreo.

**Art. 54.** Nos usos residenciais unifamiliar e multifamiliar de pequeno porte serão admitidos abrigo para autos no recuo frontal, os quais não serão computados nos cálculos de coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação até o limite de 25,00 m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados).

## **Seção II**

### **Dos Usos Residencial Multifamiliar Vertical e Multifamiliar do Tipo Vila**

**Art. 55.** O uso residencial multifamiliar das tipologias vertical e vila somente poderá ser implantado em lotes ou gleba com área igual ou inferior a 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados).

**Art. 56.** Pelo menos 15% (quinze por cento) do total da área do terreno deverá ser objeto de reserva e doação para uso público.

**§ 1º.** Serão dispensados da reserva os lotes com áreas menores que 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados).

**§ 2º.** Nos lotes com área entre 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) e 20.000,00m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) a reserva poderá ser:

- I. substituída pela edificação de equipamento público em valor equivalente, às expensas do interessado;
- II. feita em imóvel equivalente localizado no entorno.

**§ 3º.** As alternativas a que se refere o parágrafo anterior serão adotadas se houver solicitação do interessado e anuência do Poder Público Municipal, após os devidos estudos técnicos que comprovem sua viabilidade.

**Art. 57.** No uso residencial multifamiliar do tipo vila as garagens serão consideradas como pavimento, porém sua área não será computada no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento quando estiverem no subsolo ou no térreo.

**Parágrafo único.** As vagas de estacionamento, se limitadas a 09,90m<sup>2</sup> (nove metros e noventa centímetros quadrados), poderão estar em abrigos coletivos, que:

- I. não computarão nos cálculos do Coeficiente de Aproveitamento e da Taxa de Ocupação;
- II. deverão observar os recuos obrigatórios.

**Art. 58.** Serão computadas para cálculo do Coeficiente de Aproveitamento e da Taxa de Ocupação as áreas de recreação, lazer ou serviço de uso coletivo, quando cobertas.

**Art. 59.** Ficam definidas as seguintes restrições urbanísticas para o uso residencial multifamiliar do tipo vila:

- I. Taxa de Ocupação: 67% (sessenta e sete por cento);
- II. Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1,34 (um inteiro e trinta e quatro centésimos);
- III. Recuos:
  - a) Frente: 5,00m (cinco metros) da divisa do lote;
  - b) Laterais e Fundos: 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) da divisa do lote, nos casos de área superior a 1000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados)

- IV. Número Máximo de Pavimentos: 4 (quatro) pavimentos, sendo 2 (dois) acima do térreo;
- V. Gabarito: 9,00m (nove metros);
- VI. Vaga de Estacionamento: 1 (uma) para cada unidade.

**Parágrafo único.** O recuo de fundos previsto no inciso III poderá conter usos comuns ao condomínio ou exclusivo de cada unidade, vedada a cobertura.

**Art. 60.** Os parâmetros urbanísticos do uso residencial multifamiliar vertical estão definidos nos Quadros 6 e 7, Anexos 3.6 e 3.7 desta lei.

**Art. 61.** São consideradas áreas não computáveis para efeito do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento nas edificações com tipologia multifamiliar vertical:

- I. área do pavimento térreo em pilotis, quando desembaraçado de qualquer vedação, a não ser a da caixa de escadas, elevadores e portaria, limitada a 30 % (trinta por cento) da área do pavimento;
- II. a garagem, quando estiver localizada no pavimento subsolo, no térreo ou no 1º pavimento;
- III. caixa d'água, barriletes, casa de máquinas, poço de elevador e caixa de escada.

**§ 1º.** O pavimento subsolo, quando aflorado em até 2m (dois metros) do ponto mais alto e 3m (três metros) do ponto mais baixo do alinhamento, fica dispensado de todos os recuos, inclusive o de frente, e não será computado no número máximo de pavimentos permitidos acima do nível da rua.

**§ 2º.** Quando o pavimento térreo for utilizado para garagem, fica dispensado dos recuos laterais e de fundos.

**§ 3º.** Para se valer do disposto nos parágrafos anteriores, a edificação deverá cumprir as medidas mitigadoras previstas nos §§ 5º e 6º do art. 45.

## **CAPÍTULO II DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA O USO NÃO-RESIDENCIAL**

**Art. 62.** O uso não-residencial seguirá os índices, recuos e demais restrições constantes dos Quadros 6 e 7, Anexos 3.6 e 3.7 desta lei.

**Parágrafo único.** Não será permitido abrigo de auto no recuo frontal para o uso não-residencial.

**Art. 63.** O uso não-residencial enquadrado como Não-incômodo ou Incômodo nível I, poderá, a critério do proprietário, valer-se do Coeficiente de Aproveitamento básico do uso residencial multifamiliar vertical da Zona.

## **CAPÍTULO III DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA O USO MISTO**

**Art. 64.** O uso misto seguirá os índices, recuos e demais restrições constantes dos Quadros 6 e 7, Anexos 3.6 e 3.7 desta lei.

**Parágrafo único.** Não será permitido abrigo de auto no recuo frontal quando este for extensão do uso não residencial.

## **CAPÍTULO IV DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA OS USOS ESPECIAIS**

### **Seção I Dos Usos Especiais Sujeitos a Restrições de Localização**

**Art. 65.** Os usos abaixo discriminados deverão obedecer ao raio mínimo de 300,00m (trezentos metros) dos estabelecimentos de educação do ensino fundamental, médio e superior:

- I. casas noturnas dos tipos dancing, boites e similares;
- II. estabelecimentos de jogos e diversões eletrônicas dos tipos bingo, *snoocker*, pebolim, fliperama e similares;
- III. estabelecimentos que vendam bebidas alcoólicas e similares;
- IV. empresas que comercializam o uso de computadores para jogos digitais e acesso à Internet, denominadas “lan houses” e/ou “cyber cafés”.

**Parágrafo único.** O raio será medido a partir dos limites do lote.

**Art. 66.** As casas noturnas dos tipos dancing, boite e similares deverão obedecer ao raio mínimo de 300,00m (trezentos metros) dos estabelecimentos de saúde com internação.

**Parágrafo único.** O raio será medido a partir dos limites do lote.

**Art. 67.** Atividades caracterizadas como motel só poderão se localizar nas Avenidas dos Estados, Costa e Silva, Prestes Maia, Industrial, Giovanni Batista Pirelli e Capitão Mário Toledo de Camargo.

### **Seção II Dos Usos Especiais Sujeitos a Parâmetros Diferenciados**

#### **Subseção I Dos Postos de Serviço com venda de combustíveis e lavagem de veículos automotores**

**Art. 68.** Os postos de serviço terão as seguintes restrições de localização:

- I. se com venda de combustíveis, somente nas vias arteriais e metropolitanas;
- II. se destinados exclusivamente à lavagem de veículos automotores, em toda a Macrozona Urbana, à exceção das vias locais.

**Art. 69.** Os postos de serviço com venda de combustíveis e lubrificantes para veículos automotores adotarão os seguintes critérios:

- I. testada mínima: 30,00m (trinta metros) para a via principal, nos lotes de esquina e de 40,00m para os lotes de meio de quadra;

- II. área mínima do terreno: 750,00m<sup>2</sup> (setecentos e cinquenta metros quadrados).

**Art. 70.** Os postos de serviço com apenas lavagem de veículos automotores deverão adotar os seguintes critérios:

- I. testada mínima: 10,00m (dez metros) para a via principal em lote de esquina e 15,00m (quinze metros) quando no meio da quadra;
- II. área mínima do terreno: 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- III. altura mínima dos muros divisórios: 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para a área de lavagem.

**Art. 71.** Coberturas leves para proteção de bombas de combustíveis nos postos de serviço não serão computadas no Coeficiente de Aproveitamento e na Taxa de Ocupação e dispensarão recuos.

### **Subseção II Do Armazenamento e Comércio de Botijões de GLP**

**Art. 72.** O armazenamento e comércio de botijões de Gás Liquefeito de Petróleo (GLP) deverão observar as seguintes restrições urbanísticas, sem prejuízo do disposto nas demais legislações pertinentes:

- I. testada mínima do terreno: 10,00m (dez metros);
- II. área mínima do terreno: 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados).

**§ 1º.** Consideram-se botijões os recipientes transportáveis de GLP, com capacidade nominal de até 13kg (treze quilos), com formato, dimensões e demais características estabelecidas pelas normas técnicas oficiais.

**§ 2º.** Não estão sujeitas a estas normas as instalações para armazenamento de até 5 (cinco) botijões, cheios ou vazios.

### **Subseção III Das Estações de Radiocomunicações**

**Art. 73.** A instalação de estação de radiocomunicação dos serviços de telecomunicações deverão obedecer ao disposto nesta lei, sem prejuízo da legislação federal e estadual pertinente.

**§ 1º.** Considera-se estação de radiocomunicação dos serviços de telecomunicações como sendo o conjunto de equipamentos ou aparelhos, dispositivos e demais meios necessários à realização de telecomunicações, seus acessórios e periféricos, instalados em contêineres, armários ou outras construções que os abrigam e complementam localizados em ambientes externos ou de uso comum de edificações ou associados a estruturas de sustentação.

**§ 2º.** A instalação também depende da apresentação do documento que comprove a aprovação emitida pela ANATEL – Agência Nacional de Telecomunicações - e da apresentação do Laudo Radiométrico.

**Art. 74.** Fica proibido o funcionamento contínuo dos equipamentos desta Subseção por meio de geradores movidos a combustível fóssil, exceto quando da interrupção de fornecimento de energia elétrica.

**Art. 75.** A instalação de estação de radiocomunicação dos serviços de telecomunicações fica vedada nos seguintes locais:

- I. nas praças e áreas verdes;
- II. nos parques públicos urbanos;
- III. em áreas de preservação permanente e unidades de conservação;
- IV. em áreas de preservação do patrimônio cultural;
- V. nos logradouros públicos.

**Art. 76.** Deverão ser mantidas, concomitantemente, as seguintes restrições para localização dos equipamentos de que trata esta subseção III:

- I. distância mínima de 500,00m (quinhentos metros) entre equipamentos similares;
- II. distância mínima de 100,00m (cem metros) de hospitais, unidades de pronto atendimento, clínicas médicas e outros estabelecimentos de saúde;
- III. distância mínima de 100,00m (cem metros) de escolas infantis, de ensino fundamental e de ensino médio;
- IV. apenas um equipamento por quadra.

**Art. 77.** O equipamento deverá obedecer aos seguintes critérios:

- I. recuo de frente e de fundos: 5,00m (cinco metros);
- II. recuos laterais: 3,00m (três metros) de cada lado;
- III. uma vaga de estacionamento dentro do lote para veículo de manutenção;
- IV. licença ambiental.

**Art. 78.** Fica permitida a instalação de torres e antenas no topo de edifício regularmente existente, desde que seja obedecida a legislação federal e estadual pertinente e apresentado laudo técnico de estabilidade e segurança da edificação assinado por profissional legalmente habilitado.

**Parágrafo único.** A instalação de torres não poderá, em qualquer hipótese, ultrapassar o gabarito previsto para a edificação.

### TÍTULO III

#### DO PARCELAMENTO DO SOLO

**Art. 79.** O parcelamento do solo para fins urbanos depende de análise e aprovação de projeto com a emissão da respectiva licença urbanística pela Prefeitura Municipal.

**Parágrafo único.** O disposto no “caput” não dispensa, quando couber, a necessidade da respectiva licença ambiental.

**Art. 80.** O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento.

§ 1º. Para os fins da presente lei considera-se:

- I. loteamento, a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- II. desmembramento, a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem implicar na abertura de novas vias e logradouros públicos ou no prolongamento, modificação ou ampliação dos existentes;
- III. gleba, o terreno que não foi objeto de parcelamento aprovado ou registrado em Cartório;
- IV. lote, a unidade imobiliária servida de infra-estrutura básica e que seja fruto de loteamento regularmente aprovado e recebido pela Prefeitura Municipal;
- V. infra-estrutura básica, o sistema viário, os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, a iluminação pública, as redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável e de energia elétrica pública domiciliar.

§ 2º. Para os efeitos da presente lei, gleba com área igual ou menor que 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), desde que servida por infra-estrutura básica e com frente para via oficial, será considerada como lote.

§ 3º. Lotes regularmente cadastrados na Prefeitura Municipal antes da promulgação da Lei Federal nº 6.766, de 17 de dezembro de 1979, e suas alterações, serão considerados regulares, não necessitando passar novamente pelo procedimento previsto no inciso IV, do “caput” deste artigo.

## **CAPITULO I DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS**

**Art. 81.** Não será permitido o parcelamento do solo:

- I. em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II. em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III. em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV. em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V. em áreas de preservação ambiental;
- VI. onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- VII. nas ZEIAS – Zonas Especiais de Interesse Ambiental.

**Parágrafo único.** As exigências específicas para declividades iguais ou superiores a 30% (trinta por cento) envolverão a necessidade de diretrizes geotécnicas, incluindo recomendações relacionadas a escavações, estabilidade de taludes de corte e aterro, comportamento de aterros quanto à deformação (recalques), estabilidade dos terrenos a erosão, bem como orientações para escolha das fundações.

**Art. 82.** A aprovação dos projetos de parcelamento e de edificações poderá se dar de forma integrada, hipótese em que as licenças urbanísticas expedidas serão vinculadas e o recebimento das obras, ainda que em etapas, se dará concomitantemente.

§ 1º. As edificações deverão observar as tipologias permitidas nesta lei.

§ 2º. A elaboração do projeto, execução das obras, manutenção e utilização das edificações obedecerão às normas estabelecidas pelo Código de Obras e Edificações, Lei nº 8.065, de 13 de julho de 2000.

§ 3º. O Certificado de Conclusão de Obra será emitido de acordo com o previsto no Código de Obras e Edificações, Lei nº 8.065, de 13 de julho de 2000, e posteriormente ao recebimento total ou parcial do loteamento.

**Art. 83.** As áreas de especial interesse definidas pelo Plano Diretor como ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social), ZEIC (Zonas Especiais de Interesse Comercial) e ZEIP (Zonas Especiais de Interesse do Patrimônio) deverão ter disciplina própria de parcelamento do solo.

**Art. 84.** Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15m (quinze metros) de cada lado das margens, salvo maiores exigências de legislação específica.

§ 1º. A faixa não edificável ao longo das águas correntes ou dormentes, a critério das diretrizes determinadas pela Administração Municipal, poderá ser utilizada para áreas verdes, de lazer e recreação.

§ 2º. A área reservada como área verde deverá preservar a vegetação existente ou, em casos de não mais contar com vegetação original, ser revegetada de acordo com critérios definidos pela municipalidade.

**Art. 85.** Nas nascentes, ainda que intermitentes, e nos chamados olhos d'água, qualquer que seja a sua situação topográfica, será obrigatório a reserva de área não edificável de raio mínimo de 50m (cinquenta metros), salvo maiores exigências de legislação específica.

**Art. 86.** Nos casos em que o escoamento natural de águas pluviais e rede de esgoto não forem possíveis ao longo das vias públicas, será obrigatória a reserva de faixa sanitária não edificável, que deverá ser gravada como de servidão pública.

**Parágrafo único.** O dimensionamento e a largura da faixa serão definidos pelo órgão competente em função das características do empreendimento.

## **CAPITULO II DA RESERVA E DOAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS**

**Art. 87.** Deverão ser reservadas e doadas ao Município 15% (quinze por cento) do total da área a ser loteada ou desmembrada, distribuídos e definidos em conformidade com as diretrizes fornecidas, para os seguintes fins:

- I. áreas verdes;
- II. equipamentos comunitários.

§ 1º. Considera-se área verde aquela destinada a garantir a manutenção da cobertura vegetal de qualquer porte, preservando a permeabilidade do solo, a fauna e flora existentes, observando-se ainda:

- I. a obrigatoriedade da recomposição da flora nativa quando a área apresentar degradação em qualquer nível;
- II. não serão computadas como áreas verdes as áreas de reentrância, concordância de alinhamentos e praças de retorno;
- III. parte da área verde poderá, a critério da Municipalidade, ser utilizada para implantação de equipamentos de recreação descobertos.

**§ 2º.** Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

**§ 3º.** Lotes ou glebas com área igual ou inferior a 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) ficam isentos da reserva de que trata este artigo.

**Art. 88.** O Poder Público poderá exigir, a reserva de faixa não edificável destinada a equipamentos urbanos.

**Parágrafo único.** Consideram-se equipamentos urbanos, para os efeitos desta lei, aqueles destinados ao abastecimento de água, de serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, telefonia, gás canalizado e similares.

**Art. 89.** Todas as áreas reservadas para a implantação de equipamentos comunitários, deverão ser entregues ao Poder Público com declividade máxima de 15% (quinze por cento), não podendo ser área de fundo de vale ou área sujeita a enchentes, anteriormente ao recebimento do parcelamento.

**Parágrafo único.** Os procedimentos para recebimento dessas áreas, pelos setores competentes, serão posteriormente regulamentados por decreto.

### **CAPÍTULO III DO SISTEMA VIÁRIO**

**Art. 90.** Considera-se Sistema Viário o conjunto de vias, sinalização de trânsito e seu funcionamento.

**Art. 91.** Para os efeitos desta lei, consideram-se:

- I. via pública, o logradouro por onde transitam pessoas, veículos e animais, compreendendo a pista, calçada, acostamento, ilha e canteiro central;
- II. logradouro público, o espaço livre de bem de uso comum do povo, destinado à circulação, parada e estacionamento de veículos; ou de circulação de pedestres, tais como as calçadas, calçadas, praças, parques e áreas de lazer;
- III. pista, a parte da via normalmente utilizada para a circulação de veículos, identificada por elementos separadores ou por diferença de nível em relação às calçadas, ilhas ou aos canteiros centrais;
- IV. calçada, a parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins;
- V. passeio, parte da calçada, livre de interferência, destinada à circulação exclusiva de pedestre.

**Art. 92.** A abertura de novas vias deverá obedecer aos seguintes requisitos:

- I. a disposição das vias de um plano de loteamento deve assegurar a continuidade do sistema viário em que se inserir;
- II. a via que venha a ser prolongamento de outra já existente, ou constante de projeto aprovado pela Prefeitura Municipal, não poderá ter largura inferior a essa;
- III. todas as vias deverão se conectar em vias de categoria igual ou imediatamente superior ou inferior;
- IV. via a ser intercalada entre outras de larguras diferentes, já existentes ou constantes de projeto já aprovado pela Prefeitura Municipal, prevalecerá como padrão a de maior largura;
- V. as vias deverão ser entregues arborizadas segundo as orientações do órgão responsável.

**Art. 93.** A aprovação de projetos de abertura de vias junto às rodovias estaduais ou federais, estradas de ferro e linhas de alta tensão de energia elétrica, ficará sujeita à prévia consulta aos órgãos gestores competentes, bem como atender as especificações dos mesmos.

**Art. 94.** Somente serão permitidos dispositivos de captação e escoamento de águas pluviais transversais à pista, tais como grelhas e sarjetões, quando o cálculo de drenagem dispensar a execução de galerias de águas pluviais.

**Art. 95.** As vias públicas obedecerão a seguinte categorização, em função das suas características físicas, conforme o Quadro 8, anexo 3.8 desta lei.

- I. Especiais, largura mínima de 33,50m (trinta e três metros e cinquenta centímetros);
- II. 1ª Categoria, largura mínima de 25,50m (vinte e cinco metros e cinquenta centímetros);
- III. 2ª Categoria, largura mínima de 19,10m (dezenove metros e dez centímetros);
- IV. 3ª Categoria, largura mínima de 17,60m (dezessete metros e sessenta centímetros);
- V. 4ª Categoria, largura mínima de 11,60m (onze metros e sessenta centímetros);
- VI. 5ª Categoria, largura mínima de 10,70m (dez metros e setenta centímetros).

**Art. 96.** As vias públicas terão a seguinte designação:

- I. avenida: vias de categorias Especial, 1ª, 2ª e 3ª;
- II. rua: vias de categorias 4ª e 5ª.

**Parágrafo único.** Após o recebimento do loteamento, a Prefeitura Municipal providenciará a denominação dos novos logradouros, franqueando-se às sugestões da futura população moradora.

**Art. 97.** As calçadas deverão obedecer aos seguintes critérios:

- I. ter declividade transversal de, no mínimo, 0,5% (meio por cento) e máxima de 03% (três por cento);
- II. ter declividade longitudinal igual à da pista que a acompanha;
- III. ser pavimentadas e o passeio deverá ter piso com superfície regular, firme, estável e antiderrapante, sob qualquer condição, que não provoque trepidação em dispositivos com rodas;
- IV. ser dotadas de rampa para pedestres;

V. ser sinalizadas nas travessias de pedestres.

**Art. 98.** A declividade longitudinal da pista, exceto nos trechos de curva vertical, deverá ser:

- I. Vias Especiais, de 1ª e 2ª Categorias: mínima de 0,5% e máxima de 06%;
- II. Vias de 3ª, 4ª e 5ª Categorias: mínima de 0,5% e máxima de 07,5%.

**Parágrafo único.** Excepcionalmente, em casos devidamente justificados por motivos de ordem técnica, poderá ser permitido, em trechos de até 50,00m (cinquenta metros), declividade superior, que poderá chegar até a 10,5% (dez e meio por cento).

**Art. 99.** No cruzamento de vias de declividade muito diferentes, será permitida a declividade transversal de 03% (três por cento), no máximo, em pequena extensão de uma delas, para facilitar a concordância das pistas.

**Art. 100.** Nas vias, cujas pistas não estejam no mesmo nível dos terrenos marginais, será obrigatória a construção de taludes, cuja declividade máxima deverá ser de 60% (sessenta por cento).

**§ 1º.** A critério da Prefeitura Municipal, os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo ou de proteção, que serão executados às expensas do empreendedor.

**§ 2º.** Os taludes deverão prever condições de drenagem e estabilidade.

**Art. 101.** Nas interseções das vias públicas, para a concordância dos alinhamentos das guias de meio-fio, deverão ser utilizados os raios de concordância horizontal conforme o Quadro 8, Anexo 3.8 desta lei, não se admitindo ângulos entre as vias menores de 30° (trinta graus) entre as vias, exceto nos casos de entroncamento e bifurcações.

**§ 1º.** Não se admite cruzamento nas vias de categoria Especial.

**§ 2º.** Entende-se como cruzamento a interseção de duas vias em nível.

**Art. 102.** A concordância horizontal dos alinhamentos dos lotes de esquina será feita através de chanfro, com lados maiores ou iguais a 3,50m (três metros e cinquenta centímetros).

**Art. 103.** As curvas horizontais devem ser implantadas com raio que garanta condições de visibilidade, conforto e segurança, adotando-se o valor correspondente à categoria da via, de acordo com o Quadro 8 do Anexo 3.8 desta lei.

**Art. 104.** As curvas verticais devem ser implantadas com comprimento que garanta condições de visibilidade, conforto e segurança, adotando-se o valor "K" correspondente à categoria da via, de acordo com o Quadro 8, Anexo 3.8 desta lei.

**Art. 105.** As áreas de retorno deverão observar os seguintes requisitos:

- I. nas vias Especiais, de 1ª e 2ª categorias devem possuir geometria que possibilite o retorno, sem manobras, de veículos com 18m (dezoito metros) de comprimento, utilizando 1 (uma) faixa de trânsito, sem prejuízo das demais;
- II. nas vias de 3ª categoria devem possuir geometria que possibilite o retorno, sem manobra, de veículos com 12m (doze metros) de comprimento;
- III. nas vias de 4ª e 5ª categorias devem possuir geometria que possibilite o retorno de veículos com 9m (nove metros) de comprimento, admitindo-se manobra.

§ 1º. Considera-se área de retorno a parte da pista destinada a permitir a manobra de veículos automotores.

§ 2º. É obrigatória a implantação de área de retorno na extremidade das vias junto às divisas e lotes.

**Art. 106.** As pistas das vias públicas deverão ser dotadas de guias, sarjetas e pavimentação, preferencialmente asfálticas.

§ 1º. As guias de meio-fio, de ambos os lados da via, deverão estar no mesmo nível, salvo nos casos de existir canteiro central e nas curvas onde houver a necessidade de sobre-elevação.

§ 2º. As vias de acesso ao sistema viário proposto também deverão ser pavimentadas, caso não possuam pavimentação.

### **Seção I Das Quadras e dos Lotes**

**Art. 107.** A frente ou testada das quadras deverá ter extensão de até 200m (duzentos metros).

**Parágrafo único.** Serão permitidas vielas sanitárias destinadas ao escoamento das águas pluviais ou à colocação da rede pública de abastecimento de água ou esgoto.

**Art. 108.** Os lotes terão área mínima de 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5,00m (cinco metros), observadas as demais disposições constantes desta lei.

**Parágrafo único.** Os lotes de esquina deverão possuir testada mínima de 6,00m (seis metros).

## **CAPITULO IV DA APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO**

### **Seção I Da Solicitação das Diretrizes**

**Art. 109.** Antes da elaboração do projeto de loteamento ou desmembramento, deverão ser solicitadas diretrizes para a Prefeitura Municipal, juntando-se a documentação especificada no Anexo 4.2.

**Parágrafo único.** As diretrizes serão expedidas por um grupo técnico multidisciplinar, que será posteriormente regulamentado por decreto.

**Art. 110.** A Prefeitura Municipal traçará nas plantas apresentadas os seguintes elementos:

- I. as vias de comunicação de interesse do Município;
- II. as áreas verdes;
- III. faixas não edificáveis e/ou retificação de córregos;
- IV. áreas para equipamentos comunitários e equipamentos urbanos.

## **Seção II Da Elaboração do Projeto**

**Art. 111.** O interessado deverá elaborar o projeto de parcelamento do solo, bem como os projetos específicos de infra-estrutura, em conformidade com as diretrizes fornecidas pelos órgãos responsáveis.

**§ 1º.** Os elementos e os documentos necessários para a elaboração do projeto de loteamento estão especificados no Anexo 4.3.

**§ 2º.** Os elementos e os documentos necessários para a elaboração do projeto de desmembramento estão especificados no Anexo 4.4.

**§ 3º.** As plantas apresentadas para análise deverão ser assinadas pelo proprietário da área ou pelo seu representante legal, juntamente com o responsável técnico legalmente habilitado pelo CREA (Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo) e inscrito na Prefeitura Municipal.

**§ 4º.** Os procedimentos administrativos serão posteriormente regulamentados por decreto.

**Art. 112.** Deverá ainda o empreendedor prestar, obrigatoriamente, compromisso por escrito, com firma reconhecida e registrado em Cartório, de que realizará às suas expensas, os seguintes serviços:

- I. colocação de marcos de concreto nos alinhamentos das vias e praças;
- II. abertura de vias, logradouros e praças do plano de arruamento e demais obras de terraplanagem;
- III. pavimentação e revestimento das vias observando-se a capacidade de suporte, de acordo com o projeto aprovado pelo setor competente;
- IV. colocação de guias e sarjetas em todas as vias e praças, conforme normas vigentes no Município;
- V. construção de galerias de águas pluviais, pontes, pontilhões, bueiros, muros e outras benfeitorias exigidas;
- VI. extensão de rede de energia elétrica para consumo domiciliar em todas as vias e praças;
- VII. iluminação pública;
- VIII. arborização de todas as vias e praças.

**§ 1º.** Nas obras de terraplanagem das quadras, das áreas verdes e das áreas para equipamentos comunitários, deverá ser preservada a camada superficial fértil do solo, devendo ser inicialmente retirada e posteriormente recolocada sobre os aterros e/ou cortes, sem que se misture ao solo estéril também removido.

§ 2º. No caso de necessidade de empréstimo de terra ou bota-fora, o pedido deverá ser acompanhado de elementos referentes à regularidade do terreno envolvido e autorização do proprietário para a execução do serviço.

§ 3º. Os pontos de captação de água pluvial, os postes de iluminação pública e a arborização de vias e praças deverão coincidir com as demarcações dos lotes.

**Art. 113.** O prazo de execução das obras e serviços especificados no artigo anterior deverá ser de, no máximo, 4 (quatro) anos.

§ 1º. A critério do Poder Público, o prazo especificado no "caput" poderá ser prorrogado, excepcionalmente e devidamente justificado por motivos de ordem técnica, por mais 1 (um) ano.

§ 2º. Sempre que não forem cumpridos os prazos o empreendedor deverá apresentar um novo cronograma, acompanhado da devida justificativa.

§ 3º. A aprovação do novo cronograma dependerá de verificação, pela Prefeitura Municipal, das obras já executadas.

### **Seção III Das Alterações do Projeto**

**Art. 114.** O interessado poderá solicitar alteração no projeto de parcelamento do solo, já aprovado ou em tramitação, observando-se os mesmos procedimentos adotados para um novo parcelamento.

§ 1º. Deverá ser anexado ao pedido, o estudo de viabilidade urbanística da alteração pretendida, firmado pelo proprietário e pelos adquirentes dos lotes envolvidos quando for o caso.

§ 2º. Poderá ser solicitado, pelos órgãos competentes, apresentação de elementos que se refiram à totalidade da gleba, ou à porção maior do que a área objeto da alteração, quando julgados necessário ao correto exame da alteração pretendida.

§ 3º. Depois de aprovada as alterações, o novo projeto deverá ser encaminhado, pelo interessado, ao Cartório de Registro de Imóveis para as providências legais cabíveis.

**Art. 115.** Considera-se alteração que necessite nova aprovação a supressão, acréscimo, implantação ou redimensionamento de lotes, de logradouros públicos ou das áreas de destinação pública.

§ 1º. Não se consideram alterações que necessitem nova aprovação, os ajustes que venham a ser efetuados no respectivo projeto, em função de sua realocação na gleba, desde que não impliquem em modificações das áreas de destinação pública.

§ 2º. Durante a execução das obras ou serviços, qualquer alteração que se fizer necessária só será aceita mediante justificativa técnica, a qual deverá ser autorizada pelo órgão competente.

**Art. 116.** Nos loteamentos ou desmembramentos em que se fizer necessária a modificação de canalizações de água e de esgoto existentes, retificação ou canalização de rios ou córregos, remoção de postes, árvores ou quaisquer outros serviços, as

despesas correrão por conta do interessado, mesmo que eles possam ser executados pelos órgãos municipais ou pelas concessionárias de serviço público.

#### **Seção IV Das Garantias Hipotecárias**

**Art. 117.** A execução das obras de urbanização será objeto de garantia por parte do interessado, atendida a legislação vigente referente às modalidades previstas, na seguinte conformidade:

- I. garantia hipotecária;
- II. caução em dinheiro;
- III. caução em títulos da dívida pública;
- IV. fiança bancária ou seguro-garantia.

**§ 1º.** As garantias previstas nos incisos II, III, IV, deverão obedecer ao valor equivalente do custo orçamentado das obras, o qual deverá ser ratificado pelos órgãos técnicos municipais.

**§ 2º.** A garantia hipotecária excetua-se do disposto no parágrafo anterior, devendo ser, no mínimo, equivalente a 30% (trinta por cento) da área total dos lotes.

**Art. 118.** A garantia constituída será formalizada através do Termo de Vinculação.

**§ 1º.** As despesas decorrentes da prestação do vínculo, bem como da liberação da área vinculada, correrão por conta exclusiva do interessado.

**§ 2º.** Os lotes a serem vinculados deverão observar os seguintes requisitos:

- I. constar do loteamento ou desmembramento a ser implantado, obedecendo aos critérios definidos pela Prefeitura Municipal;
- II. as áreas de destinação pública constantes do projeto de loteamento ou desmembramento não poderão ser dadas em garantia;
- III. a garantia poderá ser liberada na medida em que forem entregues as obras, desde que não se desfigure a efetiva garantia do restante das obras;
- IV. poderão, a critério da Prefeitura, estar distribuídos no loteamento, desde que providos dos equipamentos urbanos básicos.

**Art. 119.** A garantia hipotecária poderá ser prestada sob a forma de segunda hipoteca nas seguintes condições:

- I. o valor do bem oferecido para a segunda hipoteca deverá ser superior ao da dívida garantida pela primeira hipoteca;
- II. comprovação pelo interessado de que a primeira hipoteca vincula-se ao financiamento para a execução das obras do próprio loteamento;
- III. anuência da entidade financeira.

#### **CAPÍTULO V DA EXECUÇÃO DAS OBRAS**

**Art. 120.** Após a aprovação do projeto de parcelamento, o interessado retirará os seguintes documentos, a fim de possibilitar o início das obras:

- I. planta geral do loteamento ou desmembramento;

- II. memorial descritivo;
- III. cronograma de obras;
- IV. cópia do instrumento de garantia;
- V. alvará de loteamento ou desmembramento;
- VI. 2 (duas) vias de cada planta aprovada;
- VII. 1 (uma) cópia do cronograma de obras e serviços;
- VIII. 1 (uma) cópia do Memorial Descritivo e Justificativo.

**Art. 121.** Para a emissão do Alvará de Loteamento e início das obras, o interessado deverá apresentar:

- I. o registro do loteamento ou desmembramento no Cartório de Registro de Imóveis;
- II. a matrícula dos lotes hipotecados, se for o caso, e dos lotes reservados ao Poder Público;
- III. 1 (uma) cópia do projeto urbanístico em meio analógico (papel vegetal ou similar) e em meio digital, georreferenciado;
- IV. comprovante de pagamento das taxas.

### **Seção I Do Canteiro de Obras**

**Art. 122.** O canteiro de obras deve ser instalado e mantido em bom estado e segurança de uso, de acordo com as normas técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas - e as legislações estaduais e federais pertinentes, em especial quanto à:

- I. proteção dos logradouros públicos, terrenos e edificações vizinhas;
- II. segurança dos trabalhadores, da comunidade, das propriedades vizinhas;
- III. higiene no trabalho e sua influência sobre a vizinhança.

**Art. 123.** O canteiro de obras deve ainda garantir, durante todo o período de execução da obra ou serviço:

- I. desobstrução do passeio e do logradouro;
- II. visibilidade e acessibilidade aos equipamentos públicos;
- III. visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito;
- IV. manutenção da arborização e da iluminação do logradouro.

**§ 1º.** O despejo das águas servidas e das águas pluviais não poderá ocasionar problemas ao trânsito de pedestres no passeio, nem danos aos terrenos e edificações vizinhas.

**§ 2º.** O armazenamento de materiais e componentes e o depósito de material residual, de qualquer natureza, serão realizados na área objeto dos serviços, não podendo ser utilizada área externa ao mesmo.

**Art. 124.** As ligações provisórias de água, esgoto, gás encanado, energia e telefone devem atender às exigências específicas dos órgãos responsáveis.

**Art. 125.** A área destinada à carga e descarga de materiais deverá assegurar a mínima interferência possível no tráfego de pedestres e veículos, bem como no funcionamento das edificações vizinhas.

## **Seção II Do Recebimento**

**Art. 126.** O interessado deverá solicitar, a cada órgão competente, a vistoria final e o aceite das obras e serviços executados.

**Parágrafo único.** O recebimento do parcelamento é vinculado à implantação total e ao cumprimento das obras, serviços e dos demais encargos assumidos pelo empreendedor, de acordo com as normas dos órgãos municipais competentes e as exigências do licenciamento ambiental.

**Art. 127.** Serão admitidos recebimentos parciais, no caso de logradouros que apresentem continuidade com a rede viária oficial do município.

**Parágrafo único.** Deverá ser anexado ao requerimento de vistoria, a planta indicativa do trecho do projeto a ser vistoriado e o comprovante de pagamento da respectiva taxa.

**Art. 128.** Findo o prazo legal e, não tendo sido executadas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura Municipal poderá, sem prejuízo de outras medidas cabíveis, executar a garantia e realizará as obras e serviços, nos termos da legislação federal pertinente.

**Art. 129.** O Termo de Recebimento Parcial ou Total de Loteamento será expedido à pedido do interessado, assistido pelo responsável técnico habilitado no processo administrativo, quando da conclusão e recebimento das obras e serviços previstos.

**Parágrafo único.** Os procedimentos a serem adotados serão detalhados em decreto.

## **CAPÍTULO VI DA FISCALIZAÇÃO, INFRAÇÕES E PENALIDADES**

**Art. 130.** A Administração Direta e Indireta, através de seus órgãos competentes, fiscalizará a execução dos parcelamentos, desde a implantação do canteiro de obras até sua conclusão, verificando a observância ao projeto aprovado e o atendimento à legislação pertinente.

**Parágrafo único.** O servidor público municipal encarregado da vistoria, mediante a apresentação da sua identidade funcional, deve ter livre ingresso ao local dos trabalhos, independentemente de qualquer formalidade ou espera.

**Art. 131.** Deverá ser mantido no local da obra ou serviço uma placa com as seguintes informações:

- I. Nome do loteamento, tal como constante em projeto aprovado;
- II. números do processo de aprovação e do alvará;
- III. nome do proprietário do loteamento;
- IV. número do registro do loteamento no Cartório;
- V. nome do responsável técnico pelas obras.

**Parágrafo único.** Em se constatando a inexistência de placa na obra, o responsável técnico será notificado a providenciar a colocação da mesma no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de aplicação de multa e reaplicação a cada 30 (trinta) dias enquanto não for atendida a Notificação.

**Art. 132.** Deverá ser mantida na obra ou serviço uma cópia do projeto aprovado e do respectivo Alvará.

**Parágrafo único.** Em se constatando a inexistência de cópia do projeto aprovado e do respectivo Alvará no local da obra ou serviço, o proprietário será notificado a apresentá-los no prazo de 3 (três) dias, sob pena de aplicação de multa e reaplicação a cada 30 (trinta) dias enquanto não for atendida a notificação.

**Art. 133.** Constituem-se infrações aos dispositivos desta lei, sob pena de embargo da obra ou serviço e multa para o proprietário e, se for o caso, ao responsável técnico sem prejuízo das demais penalidades previstas nas legislações estaduais e federais:

- I. ausência do respectivo Alvará;
- II. execução em desacordo com o projeto aprovado;
- III. ausência de responsável técnico;
- IV. não apresentação de Comunicação de Obra Emergencial e início imediato da mesma;
- V. infração a qualquer outro dispositivo desta lei.

**§ 1º.** O proprietário e, se for o caso, o responsável técnico serão notificados para, no prazo de 15 (quinze) dias, regularizar a situação, apresentando o Auto de Embargo e os seguintes documentos:

- I. protocolo do pedido de Alvará, no caso de início da obra ou serviço sem a respectiva licença;
- II. protocolo de pedido de projeto modificativo, no caso de execução em desacordo com o projeto aprovado;
- III. apresentação de responsável técnico.

**§ 2º.** Decorrido o prazo, o proprietário e o responsável técnico, quando houver, serão multados a cada 15 (quinze) dias, enquanto não for atendida a notificação, independentemente das demais penalidades cabíveis.

**Art. 134.** O embargo previsto no artigo anterior somente será suspenso na ocorrência de:

- I. apresentação do Alvará;
- II. apresentação de responsável técnico;
- III. eliminação das infrações que o motivaram;
- IV. conclusão de obra emergencial com apresentação de Relatório de Inspeção.

**§ 1º.** No caso de não eliminação da irregularidade ou de indeferimento do pedido de licença ou substituição de projeto, as multas previstas no artigo anterior voltarão a ser aplicadas enquanto não regularizada a situação.

**§ 2º.** Durante o embargo, a obra ou serviço deve permanecer paralisado, sendo permitida somente a execução dos trabalhos necessários à eliminação da infração constatada, ou da obra emergencial.

§ 3º. Caso os serviços que visem sanar a situação de risco não sejam iniciados imediatamente, o proprietário e ou o responsável técnico, se for o caso, serão multados.

**Art. 135.** Havendo constatação de desrespeito ao embargo, o proprietário e o responsável técnico, quando houver, serão multados diariamente, devendo a Prefeitura Municipal promover a abertura de inquérito policial para apuração da responsabilidade do infrator pelo crime de desobediência previsto no Código Penal, bem como, promover as medidas judiciais que se fizerem necessárias para a efetiva paralisação da obra ou serviço.

**Parágrafo único.** Deverá ser objeto de comunicado ao Cartório de Registro de Imóveis de Santo André (CRISA), ou seu sucedâneo legal, a situação irregular do loteamento.

**Art. 136.** Se houver constatação de a precariedade das condições de segurança e estabilidade da obra ou serviço, o proprietário e o responsável técnico, se for o caso, serão notificados a:

- I. iniciar, de imediato, as medidas necessárias à solução do problema;
- II. apresentar, no final dos trabalhos, relatório de inspeção por profissional habilitado, comprovando as condições de segurança e estabilidade da obra ou serviço.

**Parágrafo único.** O não atendimento à Notificação implicará no embargo da obra ou serviço e na aplicação de multa ao proprietário e ao responsável técnico, quando houver, atendido o disposto no art. 143, re aplicada diariamente enquanto não iniciados os trabalhos.

**Art. 137.** Se houver constatação de precariedade nas condições de segurança e estabilidade das edificações e/ou terrenos vizinhos, além das medidas previstas no artigo anterior, a obra ou serviço poderá ser interditado, parcial ou totalmente, e se necessário também o seu entorno, dando-se ciência aos proprietários e ocupantes dos imóveis vizinhos, mediante Termo de Interdição, do qual constarão os dados necessários à caracterização da situação.

§ 1º. O respectivo Termo de Desinterdição da obra ou serviço somente será emitido após a apresentação, por profissional habilitado, de relatório de inspeção comprovando a eliminação da situação de risco.

§ 2º. Durante a interdição a obra ou serviço deverá permanecer paralisado, sob pena de aplicação de multa ao proprietário e ao responsável técnico, quando houver, e das medidas judiciais cabíveis sendo somente permitida, a pedido do interessado, a execução dos trabalhos visando sanar a situação de risco.

**Art. 138.** O não atendimento à notificação para eliminar situação de precariedade de segurança ou estabilidade da obra ou serviço implicará na responsabilização exclusiva do proprietário, e do responsável técnico, quando houver, eximindo-se a Prefeitura Municipal da responsabilidade pelos danos decorrentes de eventual sinistro.

**Parágrafo único.** É facultado à Prefeitura Municipal executar as obras e serviços necessários, inclusive aqueles referentes à correção de danos e obstrução de equipamentos públicos, os quais serão cobrados do proprietário, sem prejuízo das demais medidas cabíveis.

**Art. 139.** Constatada a ocorrência de dano ou obstrução de curso d'água, galeria, via, passeio ou outro equipamento público, durante ou após a conclusão de obra de terra, o proprietário e, se for o caso, o responsável técnico serão notificados para:

- I. promover, de imediato, as medidas necessárias à solução do problema mediante acompanhamento do órgão competente;
- II. apresentar, no prazo de 15 (quinze) dias após a emissão da notificação, relatório de inspeção, por profissional habilitado, comprovando a correção do dano ou a eliminação da obstrução.

**§ 1º.** O não atendimento à notificação implicará no embargo da obra ou serviço e na aplicação de multa diária ao proprietário e ao responsável técnico, quando houver, enquanto não forem atendidas as exigências.

**§ 2º.** O embargo somente será suspenso, a pedido do interessado, após a apresentação do relatório de inspeção.

**§ 3º.** Durante o embargo, a obra ou serviço deve permanecer paralisado, sob pena de aplicação de multa ao proprietário e ao responsável técnico, quando houver, atendido o disposto no art. 143, sendo somente permitida a execução de obra emergencial.

**Art. 140.** Constatado o desrespeito ao embargo previsto no art. 139, o proprietário e o responsável técnico, quando houver, serão multados diariamente, devendo a prefeitura municipal promover a abertura de inquérito policial para apuração da responsabilidade do infrator pelo crime de desobediência previsto no Código Penal, bem como, promover as medidas judiciais que se fizerem necessárias para a efetiva paralisação da obra ou serviço.

**Art. 141.** O prazo para pagamento da multa ou para apresentação de defesa contra a sua aplicação será de 15 (quinze) dias contados a partir da data da emissão do Comunicado.

**§ 1º.** Caso a defesa venha a ser indeferida, caberão 3 (três) recursos, dirigidos sucessivamente às autoridades imediatamente superiores àquela que proferiu a decisão, observada a hierarquia administrativa do setor competente.

**§ 2º.** O prazo para formalização dos recursos será de 15 (quinze) dias, contados a partir da data de emissão do comunicado que notificou o indeferimento da defesa ao infrator.

**Art. 142.** O pagamento da multa não exime o infrator das demais sanções e medidas administrativas e judiciais cabíveis, inclusive a apuração de sua responsabilidade pelos crimes praticados por particular contra a administração pública previstos na legislação penal.

**Art. 143.** Deverão constar da Notificação os seguintes dados:

- I. Identificação do proprietário (conforme dados constantes do cadastro do imóvel nesta Prefeitura que deverá ser mantido atualizado pelo proprietário);
- II. endereço da obra/serviço;
- III. descrição sucinta das obrigações impostas, prazo para atendimento e preceito legal violado;
- IV. penalidades previstas no caso de não atendimento;
- V. data, identificação e assinatura do servidor público municipal responsável pela emissão da notificação.

**Art. 144.** Deverão constar do Auto de Embargo, Auto de Multa, Termo de Interdição e Termo de Desinterdição, no mínimo, os seguintes dados:

- I. identificação do proprietário (conforme dados constantes do cadastro do imóvel nesta Prefeitura que deverá ser mantido atualizada pelo proprietário);
- II. classificação fiscal do imóvel;
- III. endereço da obra/serviço;
- IV. estágio da obra/serviço quando da lavratura do Auto;
- V. tipo de obra ou serviço;
- VI. preceito legal violado;
- VII. valor da multa e prazos legais para o seu recolhimento, assim como para interposição de recursos;
- VIII. data, identificação e assinatura do servidor público municipal responsável pela emissão da notificação.

**Parágrafo único.** O servidor público municipal que emitir a Notificação, Auto ou Termo, será responsável pela inexatidão dos dados que possam prejudicar as medidas administrativas ou judiciais cabíveis.

**Art. 145.** Na hipótese do infrator estar ausente ou se recusar a assinar a Notificação, Auto ou Termo, o servidor municipal deverá relatar a ocorrência no próprio documento.

**§ 1º.** Neste caso serão obrigatórias:

- I. publicação da Notificação, Auto de Embargo, Termo de Interdição e de Desinterdição na imprensa oficial do Município;
- II. dar ciência ao proprietário, através da emissão de comunicado para o endereço de notificação constante do cadastro do imóvel nesta Prefeitura.

**§ 2º.** O prazo para atendimento das exigências passará a contar a partir da data da emissão do comunicado.

**Art. 146.** Constatada irregularidade em relação aos dispositivos desta lei, quanto às questões de segurança, estabilidade ou meio ambiente, o responsável técnico poderá ser suspenso até a regularização da situação, ficando impedido temporariamente de protocolar novos projetos na Administração Municipal.

**Art. 147.** A aplicação de penalidades referidas nesta lei não isenta o infrator das demais penalidades que forem aplicáveis.

**Art. 148.** Os valores das multas previstas nesta lei estão especificados na Tabela de Multas, Quadro 9, Anexo 3.9 desta lei.

**Parágrafo único.** Os procedimentos de cobrança, bem como os de atualização monetária e cobrança de juros e multas seguirão os dispositivos do Código Tributário Municipal.

## CAPÍTULO VII DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES

**Art. 149.** Para fins das disposições desta lei, consideram-se agentes envolvidos no processo de produção da edificação ou equipamento, e execução de obra ou serviço:

- I. Poder Público e seus agentes;
- II. proprietário ou possuidor;
- III. responsável técnico;
- IV. adquirente de unidade habitacional ou lote ou associação representativa de adquirentes.

**Parágrafo único.** Aplicam-se aos agentes envolvidos os direitos e responsabilidades previstos na legislação civil e penal vigentes.

**Art. 150.** Visando ao cumprimento das exigências e restrições desta lei e outras correlatas, são da competência da Prefeitura Municipal:

- I. fornecer subsídios, restrições e diretrizes para a elaboração de projetos e execução de obras e serviços;
- II. licenciar obras e serviços e aprovar projetos, emitindo alvarás e outros documentos;
- III. analisar os pedidos de baixa e assunção de responsabilidade técnica emitindo parecer decisório;
- IV. fornecer o Termo de Recebimento e o Certificado de Conclusão da obra ou serviço;
- V. fiscalizar a execução de obras e serviços;
- VI. aplicar sanções administrativas e multas pecuniárias;
- VII. comunicar aos órgãos fiscalizadores competentes a ocorrência de exercício irregular de profissional, cuja atuação incorra em comprovada imperícia, negligência, má fé ou direção de obra ou serviço sem os documentos exigidos pela legislação;
- VIII. exigir a assistência de profissional habilitado para elaboração de projeto, implantação e execução de obra ou serviço, quando a legislação assim o determinar, ou a seu critério quando julgar necessário;
- IX. exigir que as questões técnicas dos processos fossem acompanhadas pelo autor do projeto ou responsável técnico, ou por profissional habilitado com autorização deste;
- X. promover a responsabilidade do proprietário e do profissional pelo desatendimento à legislação pertinente.

**Parágrafo único.** A Prefeitura Municipal não se responsabiliza por qualquer sinistro ou dano decorrente de deficiência do projeto ou da execução da obra ou serviço, e da não observância às normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

**Art. 151.** São direitos e responsabilidades do proprietário:

- I. promover e executar obras e serviços mediante consentimento da Prefeitura Municipal, observadas as prescrições desta lei, do Código de Obras e Edificações, Lei nº 8.065, de 13 de julho de 2000, e demais legislação cabível;
- II. atender às especificações do projeto aprovado e orientações do responsável técnico, sob pena das responsabilidades advindas desta inobservância;
- III. apresentar novo profissional habilitado se ocorrer a baixa de responsabilidade técnica;
- IV. manter paralisada a obra ou serviço até a assunção de novo responsável sempre que esta não ocorrer na mesma ocasião da baixa de responsabilidade técnica.

**§ 1º.** Para fins das disposições desta lei, considera-se proprietário do imóvel a pessoa física ou jurídica portadora do título de propriedade registrado em cartório de registro imobiliário.

**§ 2º.** O possuidor a justo título equipara-se em direitos e responsabilidades ao legítimo proprietário.

**§ 3º.** Para fins das disposições desta lei, considera-se profissional habilitado a pessoa física ou jurídica legalmente habilitada pelo CREA – Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo - e regularmente inscrita na Prefeitura Municipal.

**Art. 152.** Compete ao autor do projeto:

- I. elaborar os projetos em conformidade com as disposições desta lei, legislação correlata e normas técnicas, responsabilizando-se pelo conteúdo das peças gráficas e descritivas;
- II. preencher corretamente os formulários e requerimentos, e apresentar os documentos necessários para o licenciamento da obra ou serviço;
- III. garantir o desempenho do projeto, consideradas as condições de segurança, habitabilidade, durabilidade e acessibilidade;
- IV. acompanhar, nas questões técnicas, as fases de subsídios e aprovação do projeto pessoalmente ou por nomeação de outro profissional habilitado.

**§ 1º.** Para fins das disposições desta lei, considera-se autor do projeto o profissional habilitado responsável pela elaboração e apresentação gráfica do projeto, assumindo sua responsabilidade no momento do protocolo do pedido ou da apresentação da Comunicação.

**§ 2º.** As questões de direito autoral observarão a legislação vigente.

**Art. 153.** Compete ao responsável técnico:

- I. executar a obra ou serviço de acordo com as peças gráficas e descritivas constantes do projeto previamente aprovado;
- II. observar a legislação pertinente e às normas técnicas na execução de qualquer obra ou serviço;
- III. responder pelas conseqüências diretas e indiretas advindas das modificações efetuadas no terreno, inclusive interferências no meio ambiente, tais como, corte, aterro, erosão, rebaixamento de lençol freático;
- IV. preencher corretamente o requerimento e apresentar os documentos necessários para a emissão do Certificado de Conclusão e do Termo de Recebimento da obra ou serviço;
- V. manter na obra ou serviço placa indicativa contendo nome e qualificação profissional, número do CREA, número do cadastro municipal (CRP) e número do processo administrativo que licenciou a obra ou serviço, nome do loteamento, nome do proprietário, número do registro do loteamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

**§ 1º.** Para fins das disposições desta lei, considera-se responsável técnico, o profissional habilitado responsável pela direção técnica e execução da obra ou serviço, bem como pela sua segurança e eventuais riscos que venha causar a terceiros, a partir da data do protocolo do requerimento, ou da apresentação de Comunicação.

**§ 2º.** Mediante parecer decisório da Prefeitura Municipal poderá ocorrer a transferência de responsabilidade técnica, assumindo o novo profissional a responsabilidade pela

parte da obra ou serviço já executado, sem prejuízo da apuração de responsabilidade e aplicação de eventuais sanções ao antecessor.

§ 3º. No caso de impedimento legal do exercício profissional será obrigatória a baixa da responsabilidade técnica.

#### **TÍTULO IV DO DESDOBRO E DO ENGLOBAMENTO**

**Art. 154.** Fica permitido o desdobro de glebas ou lotes, entendido como a divisão dos mesmos sem configurar modalidade de parcelamento do solo.

§ 1º. Para lotes ou glebas com área superior a 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) não se exigirá a reserva e doação de áreas públicas, se o número de lotes resultantes for igual ou inferior a 3 (três).

§ 2º. Na situação descrita no parágrafo anterior, será anotado na certidão da licença urbanística e em cadastro do Município, para todos os lotes resultantes, a condição de impedimento de novos desdobros.

§ 3º. Os lotes resultantes de desdobro, nos termos do § 1º, poderão ser objeto de parcelamento nas condições definidas no Título V desta Lei.

§ 4º. Em caso de implantação do uso residencial multifamiliar em lotes resultantes de desdobro, nos termos do § 1º, qualquer que seja sua superfície total, será exigida a reserva e doação de áreas ao poder público, mesmo se o empreendimento for em condomínio.

§ 5º. Em qualquer hipótese, o desdobro somente será permitido se os lotes resultantes apresentarem pelo menos uma divisa para logradouro público.

**Art. 155.** Fica permitido o englobamento, entendido como a junção de dois ou mais lotes resultando num único.

**Art. 156.** Lotes comprovadamente subdivididos, anteriormente à promulgação da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, com dimensões inferiores ao mínimo definido nesta lei, terão seus direitos garantidos.

**Parágrafo único.** A comprovação citada no “caput”, dar-se-á mediante a apresentação de projeto aprovado pela Prefeitura Municipal, onde conste a subdivisão pretendida, ou através da apresentação de contrato de venda e compra, com firma reconhecida anteriormente a data estabelecida, ou através de ficha de lançamento do imóvel.

**Art. 157.** Para autorização do desdobro ou englobamento, o interessado deverá efetuar pedido na Prefeitura Municipal, contendo os elementos especificados no Anexo 4.5.

#### **TÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

## CAPÍTULO I DOS ATOS ADMINISTRATIVOS

### Seção I Do Alvará do Uso do Solo

**Art. 158.** Toda nova construção, reforma, com ou sem aumento de área, ou instalação de atividade depende da emissão do Alvará do Uso do Solo que dará permissão para o uso pretendido, de acordo com as disposições desta lei.

§ 1º. O uso residencial unifamiliar e o multifamiliar de pequeno porte excetuam-se das disposições *caput*.

§ 2º. O Alvará do Uso do Solo não implica na concessão do Alvará de Construção ou do Alvará de Funcionamento, que ficarão sujeitos às disposições legais desta lei.

§ 3º. O prazo de vigência do Alvará do Uso do Solo é de 1 (um) ano após a sua emissão, podendo ser prorrogada por igual período, a pedido do interessado, desde que solicitado com 30 (trinta) dias de antecedência da expiração do seu prazo.

§ 4º. O Alvará do Uso do Solo perderá sua validade se não for utilizado dentro do seu prazo.

### Seção II Da Validade das Diretrizes e dos Alvarás

**Art. 159.** As diretrizes de parcelamento do solo vigorarão pelo prazo de 1 (um) ano após sua emissão, podendo ser revalidadas por igual período, a critério da Prefeitura Municipal, mediante pedido feito com 30 (trinta) dias de antecedência do vencimento das mesmas.

**Art. 160.** O Alvará de loteamento vigorará pelo prazo de 2 (dois) anos após a sua emissão, podendo ser revalidadas por igual período, a critério da Prefeitura Municipal, mediante pedido feito com 30 (trinta) dias de antecedência do vencimento das mesmas.

**Parágrafo único.** O Alvará de parcelamento do solo não implantado até a data de publicação desta lei perderá sua validade.

**Art. 161.** O Alvará de desmembramento vigorará pelo prazo de 2 (dois) anos após a sua emissão, podendo ser revalidadas por igual período, a critério da Prefeitura Municipal, mediante pedido feito com 30 (trinta) dias de antecedência do vencimento das mesmas.

**Art. 162.** Os Alvarás de desdobramento e de englobamento terão validade de 1 (um) ano a partir de sua emissão.

### Seção III Das Taxas

**Art. 163.** As taxas para exame e verificação das obras e serviços tratados nesta lei, serão recolhidas no ato de apresentação ou no protocolo dos pedidos de:

- I. Comunicação de Obra Emergencial;

- II. Alvará de Loteamento;
- III. Alvará de Desmembramento;
- IV. Alvará de Desdobramento ou Englobamento de lote;
- V. Certificado de Recebimento de Loteamento.

§ 1º. As alíquotas e bases de cálculo correspondentes a cada tipo de pedido estão fixadas no Quadro 10, Anexo 3.10 desta lei.

§ 2º. As taxas poderão ser recolhidas:

- I. integralmente, em parcela única, quando se referir à apresentação de Comunicação de Obra Emergencial ;
- II. parceladamente, sendo metade no momento do protocolo do requerimento e a outra metade no ato da retirada do documento, quando o pedido se referir a qualquer dos alvarás elencados nos incisos II e III do *caput* deste artigo.

§ 3º. Os procedimentos referentes a lançamento e cobrança de débitos, inclusive quanto à atualização monetária, juros e multas pecuniárias, serão aqueles constantes do Código Tributário Municipal e legislação correlata.

§ 4º. São isentos do pagamento das taxas e preços públicos previstos na presente lei:

- I. as obras e serviços da União, Estados, Municípios, autarquias e fundações públicas;
- II. os programas de habitação de interesse social promovidos pelo Poder Público ou entidades sob controle acionário do Poder Público.

§ 5º. Para a Comunicação de Obra Emergencial, o interessado deverá observar o disposto no Código de Obras e Edificações, Lei nº 8.065, de 13 de julho de 2000.

**Art. 164.** Os casos omissos desta lei, ou aqueles em que houver dúvidas sobre sua aplicação, serão resolvidos pelo Conselho Municipal de Política Urbana.

## **CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS**

**Art. 165.** O uso não conforme terá que se adequar aos níveis de incomodidades exigidos para a zona em que estiver localizado, bem como aos horários de funcionamento.

§ 1º. Considera-se uso não conforme aquele autorizado pela legislação anterior e que não obedece aos parâmetros definidos no Plano Diretor e nesta lei.

§ 2º. O uso não conforme será tolerado, desde que sua existência regular seja comprovada anteriormente à data de publicação desta lei, mediante documento expedido pelo órgão competente da Prefeitura.

§ 3º. Entende-se por existência regular:

- I. as edificações que, iniciadas no prazo que tiver sido fixado pelo órgão competente, ainda não estejam concluídas;
- II. as edificações que, embora não iniciadas, tenham sido requeridas anteriormente à data da publicação desta lei;
- III. as edificações com uso definido, ainda que sem planta aprovada, mas já utilizadas, mediante licença.

§ 4º A tolerância de que trata este artigo cessará:

- I. quando a edificação não estiver totalmente concluída no prazo constante do Alvará de construção;
- II. quando ocorrer mudança da atividade predominante da firma, de modo a agravar a não conformidade existente.

**Art. 166.** As edificações de uso não conforme não poderão ser ampliadas ou reformadas de modo a agravar a sua não conformidade em relação à legislação em vigor, admitindo-se apenas reformas necessárias à segurança e à higiene da edificação, suas instalações e equipamentos, bem como à segurança do patrimônio ou da integridade física de terceiros.

**Art. 167.** Os pedidos de Alvará de construção, ampliação, demolição e regularização protocolados na Prefeitura Municipal até a data da publicação desta lei, ainda sem despacho decisório ou com interposição de recurso, dentro dos prazos legais, poderão ser analisados integralmente de acordo com a legislação anterior, mas deverão obedecer aos níveis de incomodidade estabelecidos por esta lei.

### **CAPÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 168.** A contrapartida financeira referente ao art. 122 do Plano Diretor e que corresponde à outorga onerosa do potencial construtivo adicional, será calculada pela seguinte equação:

$$BE = At \times Vm \times Cp \times Ip$$

Onde:

BE – Benefício Financeiro

At – Área do Terreno

Vm – Valor Venal do metro quadrado do terreno

Cp – diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento Pretendido e o Coeficiente de Aproveitamento Básico permitido

Ip – Índice de Planejamento = 0,3

**Parágrafo único.** Após 24 (vinte e quatro) meses da data da publicação desta lei, o índice de planejamento ficará alterado para 0,4.

**Art. 169.** Fica alterada a redação da descrição das seguintes ZEIA D (Zona Especial de Interesse Ambiental) na Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, o Plano Diretor:

#### **“16 - TRÊS DIVISAS**

Começa na divisa entre os Municípios de Santo André, Mauá e Ribeirão Pires, deste ponto segue pela divisa entre Santo André e Ribeirão Pires até o ponto onde esta se encontra com a divisa com o loteamento Recreio da Borda do Campo, deste ponto deflete à direita e segue pela divisa do referido loteamento até o ponto onde esta se encontra com a divisa municipal entre os municípios de Santo André, Mauá e Ribeirão Pires, onde teve início esta descrição. Compreende os lotes de Classificações Fiscais 29.066.002 e 29.066.003, com 575.418,00m<sup>2</sup> e 522.025,00m<sup>2</sup> respectivamente, **totalizando uma área de 1.097.443,00m<sup>2</sup>.**

**17 - WAISBERG**

Começa no ponto de divisa entre o loteamento Recreio da Borda do Campo e a cota 747 metros da Represa Billings, segue pela cota 747 metros da Represa até se encontrar com o ponto onde se encontram as divisas entre o Parque do Pedroso e o loteamento Recreio da Borda do Campo, deste ponto deflete à direita e segue pela divisa do loteamento Recreio da Borda do Campo até se encontrar novamente com a cota 747 metros da Represa Billings, onde teve início esta descrição. Compreende os lotes de Classificações Fiscais 29.002.006, 29.082.007, 29.082.023 e 29.002.008, com áreas respectivas de 595.058,94m<sup>2</sup>, 92.319,00m<sup>2</sup>, 123.540,50m<sup>2</sup> e 1.124.049,40 m<sup>2</sup>, **totalizando uma área de 1.934.967,84m<sup>2</sup>.**”

**Art. 170.** Fica alterada a Tabela “D” - “parâmetros das obras complementares da edificação” que acompanha o art. 168 da Lei nº 8.065, de 13 de julho de 2000 (Código de Obras e Edificações), no elemento “abrigo para automóvel”, bem como a nota I, cuja área máxima passará a ser 25,00 m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados).

**Art. 171.** A tabela de taxas de serviços de movimento de terra, constante do Anexo I da Lei nº 8.065, de 13 de julho de 2000, passa a vigorar com a seguinte redação:

Tipo de Pedido		Unidade taxada	Valor (FMP)
Movimento de terra	Inicial e substituição	m <sup>3</sup> ou fração	Até 150 m <sup>3</sup> inclusive = 0,36
			De 150m <sup>3</sup> a 5.000m <sup>3</sup> inclusive = 0,36 do volume até 150m <sup>3</sup> + 0,31 do volume excedente a 150m <sup>3</sup>
			Acima de 5.000m <sup>3</sup> =.0,36 do volume, até 150 m <sup>3</sup> + 0,31 do volume de 151 m <sup>3</sup> até 5000 m <sup>3</sup> + 0,29 do volume excedente a 5.000 m <sup>3</sup>

**Art. 172.** Os procedimentos de licenciamento edilício no município de Santo André devem seguir as seguintes regras:

- I. quando envolverem incorporações que sofrem os efeitos da decretação de falência ou da insolvência civil do incorporador, poderão ser requeridos pela Comissão de Representantes, nomeada nos termos da Lei Federal nº 10.931, de 2 de agosto de 2004;
- II. quando o incorporador deixar de atender, em prazo razoável, as providências solicitadas pelos órgãos públicos municipais, o atendimento de tais requisições e a retirada das respectivas licenças urbanísticas, para efeitos de regularização administrativa, poderão ser promovidas pela maioria absoluta dos compromissários-compradores ou adquirentes das unidades habitacionais, penderes aspectos que repercutem no registro imobiliário.

**Parágrafo único.** Para os efeitos do inciso II, os compromissários-compradores ou adquirentes deverão comprovar essa qualidade, pela juntada ao respectivo processo administrativo, de cópias autênticas dos respectivos instrumentos contratuais, bem como declaração, com firma reconhecida, de anuência com o prosseguimento do feito e

identificação de preposto, neste último caso, inclusive, associação representativa devidamente inscrita no registro de pessoas jurídicas.

**Art. 173.** Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial as leis que tratam sobre uso, ocupação e parcelamento do solo na Macrozona Urbana, entre as quais:

- I. art. 68 da Lei nº. 8.300, de 19 de dezembro de 2001;
- II. art. 77, 78, 79, 80, 81, 82 e 83 da Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004;
- III. Lei nº. 2.756, de 22 de agosto de 1967;
- IV. Lei nº. 3.172, de 26 de fevereiro de 1969;
- V. Lei nº. 3.344, de 2 de dezembro de 1969;
- VI. Lei nº. 3.806, de 15 de março de 1972;
- VII. Lei nº. 4.094, de 25 de setembro de 1973;
- VIII. Lei nº. 4.263, de 26 de dezembro de 1973;
- IX. Lei nº. 4.439, de 28 de maio de 1974;
- X. Lei nº. 4.812, de 28 de abril de 1975;
- XI. Lei nº. 5.039, de 4 de novembro de 1976;
- XII. Lei nº. 5.042, de 31 de março de 1976, com exceção do Capítulo III;
- XIII. Lei nº. 5.134, de 06 de agosto de 1976;
- XIV. Lei nº. 5.142, de 14 de setembro de 1976;
- XV. Lei nº. 5.152, de 13 de outubro de 1976;
- XVI. Lei nº. 5.172, de 6 de dezembro de 1976;
- XVII. Lei nº. 5.195, de 10 de janeiro de 1977;
- XVIII. Lei nº. 5.209, de 18 de abril de 1977;
- XIX. Lei nº. 5.385, de 20 de dezembro de 1977;
- XX. Lei nº. 5.410, de 03 de janeiro de 1978;
- XXI. Lei nº. 5.422, de 20 de abril de 1978;
- XXII. Lei nº. 5.503, de 09 de outubro de 1978;
- XXIII. Lei nº. 5.578, de 09 de maio de 1979;
- XXIV. Lei nº. 5.592, de 26 de junho de 1979;
- XXV. Lei nº. 5.674, de 21 de dezembro de 1979;
- XXVI. Lei nº. 5.694, de 24 de abril de 1980;
- XXVII. Lei nº. 5.721, de 10 de julho de 1980;
- XXVIII. Lei nº. 5.887, de 15 de dezembro de 1981;
- XXIX. Lei nº. 5.957, de 20 de outubro de 1982;
- XXX. Lei nº. 6.024, de 13 de dezembro de 1983;
- XXXI. Lei nº. 6.039, de 13 de abril de 1984;
- XXXII. Lei nº. 6.063, de 26 de setembro de 1984;
- XXXIII. Lei nº. 6.107, de 08 de março de 1985;
- XXXIV. Lei nº. 6.146, de 23 de julho de 1985;
- XXXV. Lei nº. 6.324, de 25 de agosto de 1987;
- XXXVI. Lei nº. 6.390, de 18 de dezembro de 1987;
- XXXVII. Lei nº. 6.597, de 21 de dezembro de 1989;
- XXXVIII. Lei nº. 6.640, de 11 de junho de 1990;
- XXXIX. Lei nº. 6.661, de 28 de junho de 1990;
- XL. Lei nº. 6.666, de 29 de junho de 1990;
- XLI. Lei nº. 6.667, de 29 de junho de 1990;
- XLII. Lei nº. 6.684, de 06 de setembro de 1990;
- XLIII. Lei nº. 6.724, de 22 de novembro de 1990;
- XLIV. Lei nº. 6.764, de 21 de março de 1991;
- XLV. Lei nº. 6.869, de 20 de dezembro de 1991;
- XLVI. Lei nº. 6.877, de 27 de dezembro de 1991;
- XLVII. Lei nº. 7.053, de 31 de agosto de 1993;
- XLVIII. Lei nº. 7.070, de 26 de outubro de 1993;
- XLIX. Lei nº. 7.103, de 05 de janeiro de 1994;
- L. Lei nº. 7.125, de 05 de maio de 1994;

- LI. Lei nº. 7.245, de 07 de abril de 1995;
- LII. Lei nº. 7.266, de 02 de junho de 1995;
- LIII. Lei nº. 7.241, de 07 de abril de 1995;
- LIV. Lei nº. 7.353, de 26 de março de 1996;
- LV. Lei nº. 7.357, de 01 de abril de 1996;
- LVI. Lei nº. 7.384, de 11 de junho de 1996;
- LVII. Lei nº. 7.388, de 24 de junho de 1996;
- LVIII. Lei nº. 7.401, de 04 de julho de 1996;
- LIX. Lei nº. 7.422, de 23 de setembro de 1996;
- LX. Lei nº. 7.481, de 12 de maio de 1997;
- LXI. Lei nº. 7.565, de 20 de novembro de 1997;
- LXII. Lei nº. 7.586, de 12 de dezembro de 1997;
- LXIII. Lei nº. 7.664, de 29 de maio de 1998;
- LXIV. Lei nº. 7.719, de 09 de setembro de 1998;
- LXV. Lei nº. 7.744, de 12 de novembro de 1998;
- LXVI. Lei nº. 7.773, de 08 de janeiro de 1999;
- LXVII. Lei nº. 7.781, de 11 de janeiro de 1999;
- LXVIII. Lei nº. 7.812, de 27 de maio de 1999;
- LXIX. Lei nº. 7.816, de 31 de março de 1999;
- LXX. Lei nº. 7.887, de 14 de setembro de 1999;
- LXXI. Lei nº. 7.958, de 16 de dezembro de 1999;
- LXXII. Lei nº. 8.059, de 05 de julho de 2000;
- LXXIII. Lei nº. 8.078, de 19 de julho de 2000;
- LXXIV. Lei nº. 8.081, de 20 de julho de 2000;
- LXXV. Lei nº. 8.095, de 03 de agosto de 2000;
- LXXVI. Lei nº. 8.133, de 13 de dezembro de 2000;
- LXXVII. Lei nº. 8.234, de 14 de setembro de 2001;
- LXXVIII. Lei nº. 8.247, de 10 de outubro de 2001;
- LXXIX. Lei nº. 8.544, de 29 de setembro de 2003;
- LXXX. Lei nº. 8.546, de 06 de outubro de 2003.”

Prefeitura Municipal de Santo André, em 10 de maio de 2006.

**JOÃO AVAMILENO  
PREFEITO MUNICIPAL**

**MARCELA BELIC CHERUBINE  
SECRETÁRIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS**

**ROSANA DENALDI  
SECRETÁRIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO**  
Registrada e digitada no Gabinete do Prefeito, na mesma data, e publicada.

**WANDER BUENO DO PRADO  
CHEFE DE GABINETE**