



Dispõe sobre o uso, ocupação e parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

**MARCELO OLIVEIRA**, Prefeito do Município de Mauá, Estado de São Paulo, usando das atribuições conferidas pelo art. 60, III, da Lei Orgânica do Município, e tendo em vista o que consta no Processo Administrativo nº 8.246/2022 – vol. 7, faço saber que a Câmara Municipal de Mauá aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte **LEI**:

### TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei disciplina o uso, ocupação e parcelamento do solo urbano no Município de Mauá, em consonância com o que dispõe o artigo 182 da Constituição Federal, a Lei 10.257, de 10 de julho de 2001, a Lei Orgânica do Município e o Plano Diretor instituído pela Lei 6.374, de 17 de novembro de 2025.

§ 1º O marco zero do município situa-se no centro da Praça 1º de Maio.

§ 2º São parte integrante desta Lei os mapas e quadros em anexo e as definições e conceituações que compõem o glossário, assim especificados:

- I - **Anexo I** – Mapa 1 – Zoneamento;
- II - **Anexo II** – Mapa 2 – Zoneamento Especial de Interesse Social – ZEIS;
- III - **Anexo III** – Mapa 3 – Zoneamento Especial de Interesse Ambiental – ZEIAS;
- IV - **Anexo IV** – Quadro De Parâmetros De Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo por Zona;
- V - **Anexo V** – Quadro de Parâmetros de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo nas Zonas de Especial Interesse Social;
- VI - **Anexo VI** – Quadro de Padrões de Incomodidade e Medidas Mitigadoras;
- VII - **Anexo VII** – Quadro de Vagas de Estacionamento de Veículos;
- VIII - **Anexo VIII** – Quadro de Parâmetros para Sistema Viário;
- IX - **Anexo IX** – Quadro de Parâmetros para Cálculo de Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- X - **Anexo X** – Documentação necessária para a aprovação dos planos de urbanização e urbanização específica em ZEIS, solicitação de Operação Urbana Consorciada; e
- XI - **Anexo XI** – Glossário.

Art. 2º As normas previstas nesta Lei têm por objetivo:

- I - promover o exercício da função social da cidade e da propriedade;
- II - assegurar a sustentabilidade no uso e na ocupação do solo;
- III - disciplinar a localização de atividades no município, prevalecendo o interesse coletivo sobre o particular e observados os padrões de segurança, salubridade e bem-estar coletivo;
- IV - regular as atividades potencialmente geradoras de incômodo e impactos sobre a vizinhança, por meio de ações de adequação ou de mitigação;
- V - regulamentar a implantação das edificações nos lotes e sua relação com o entorno;
- VI - ordenar o espaço construído para assegurar a qualidade da paisagem urbana;



- VII - orientar e disciplinar o projeto e a execução de qualquer serviço ou obra de parcelamento do solo no município;
- VIII - prevenir assentamentos em área imprópria para este fim e evitar a comercialização de lotes inadequados às atividades urbanas;
- IX - assegurar a observância de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da coletividade no processo de parcelamento do solo;
- X - garantir o direito fundamental à moradia digna, compreendida como fruição de condições de habitabilidade, mobilidade, acessibilidade e sustentabilidade econômica, social e ambiental;
- XI - ampliar a oferta de áreas urbanizadas para a produção de habitação de interesse social;
- XII - estimular a produção de Habitação de Interesse Social e Habitação de Mercado Popular, prioritariamente em zonas dotadas de infraestrutura;
- XIII - assegurar dinâmica territorial diversificada e distribuída de forma adequada na cidade, com organização espacial e fortalecimento das atividades econômicas dos setores produtivo, comércio e serviços com a oferta de moradia, equipamentos públicos e áreas de circulação, lazer e preservação ambiental.

Art. 3º O parcelamento do solo não será permitido em áreas que apresentem risco à saúde ou à vida, em especial:

- I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, a menos que sejam tomadas providências para assegurar o escoamento das águas;
- II - em terrenos que apresentem 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 aconselhem a construção;
- V - em áreas de preservação ambiental;
- VI - onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

## **TÍTULO II DO ZONEAMENTO**

### **CAPÍTULO I DAS MACROZONAS**

Art. 4º O território de Mauá é organizado, para fins do planejamento urbano, em três macrozonas que correspondem a grandes porções do território com características internas relativamente homogêneas e diferentes entre si, estruturando o desenvolvimento sustentável e equilibrado do município, observando as condições geotécnicas, ambientais, de relevo, a infraestrutura instalada, e a dotação de equipamentos públicos e de serviços urbanos, conforme estabelecido pelo Plano Diretor de Mauá e ratificado pelos anexos I, II e III desta Lei.

§ 1º As Macrozonas vigentes de Mauá são denominadas Macrozona Ecológica, Macrozona Central e Macrozona Industrial, estão representadas no Anexo I do Plano Diretor e possuem características e diretrizes definidas pelo Plano Diretor.



§ 2º As Macrozonas estruturam e dão diretrizes para o zoneamento do município.

### **CAPÍTULO II DAS ZONAS**

Art. 5º Ficam criadas as Zonas de Uso, Ocupação e Parcelamento, conforme Anexo I, Mapa 1 – Zoneamento municipal, e as Zonas Especiais conforme Anexo II, Mapa 2 – Zoneamento Especial de Interesse Social e Anexo III, Mapa 3 – Zonas Especiais de Interesse Ambiental, divididas conforme as macrozonas estabelecidas pelo Plano Diretor, subdivididas e definidas da seguinte forma:

I - na Macrozona Central:

- a) ZC – Zona Central: área central do município, com grande diversidade de comércio e serviços, onde se permite maior ocupação dos lotes, adensamento habitacional e se prevê medidas de ampliação da infiltração e retenção de águas pluviais e estímulo à circulação por meios não-motorizados.
- b) ZCB – Zona de Centro de Bairro: áreas de centralidade local, de uso diversificado, com grande recorrência de comércio e serviços locais e regionais, com infraestrutura considerada satisfatória e onde se permite e estimula o maior adensamento construtivo, assim como a diversificação de uso nos pavimentos de acesso.
- c) ZUD 1 – Zona de Uso Diversificado 1: áreas de ocupação mista, sobretudo habitacional e de comércio e serviços locais, com característica de miolo de bairro, com infraestrutura considerada satisfatória para o adensamento populacional médio.
- d) ZUD 2 A – Zona de Uso Diversificado 2 A: áreas de ocupação diversificada, sobretudo habitacional e de comércio e serviços, com característica de miolo de bairro, com necessidade de melhoria de infraestrutura ou em áreas de relevo acidentado, onde são necessárias ações de regularização ou qualificação da urbanização, por isso voltadas para o adensamento populacional baixo.
- e) ZUD 2 B – Zona de Uso Diversificado 2 B: áreas com infraestrutura considerada satisfatória e características de miolo de bairro, com ocupação diversificada, sobretudo habitacional e de comércio e serviços, combinadas com a presença de galpões de pequeno e médio porte, e que apresenta a necessidade de limitar o adensamento habitacional excessivo, por meio da restrição aos empreendimentos habitacionais multifamiliares, e de controlar a incomodidade das atividades industriais e de suporte, para minimizar conflitos de vizinhança.

II - na Macrozona Industrial:

- a) ZDE 1 – Zona de Desenvolvimento Econômico 1: áreas destinadas aos usos produtivos de porte médio e grande, principalmente industriais e operações correlatas e de suporte, englobando o Polo Sertãozinho (ZDE 1A) e o Polo Petroquímico (ZDE 1B), onde fica proibido a instalação de edificações de uso residencial devido a sua incompatibilidade com a incomodidade de certos usos e a periculosidade permitida na ZDE 1B (Polo Petroquímico), podendo, a critério da administração, admitir atividades logísticas tipo *in house* e centrais de distribuição, ou atividades como:
  1. serviços profissionais, científicos e técnicos, como serviços de contabilidade, cartórios, arquitetura, engenharia, pesquisa e outros;
  2. serviços administrativos e complementares;



3. serviços de correios e atividades de entrega;
  4. serviços de alojamento, como serviços de hospedagem e de moradia temporária ou provisória, exceto motel;
  5. serviços de alimentação, como restaurantes, lanchonetes, cantinas e estabelecimentos de fornecimento de alimentos preparados;
  6. serviços de informação e comunicação;
  7. serviços financeiros, de seguros e serviços relacionados;
  8. serviços da Administração Pública, exceto os relativos à defesa, justiça, defesa civil, segurança e ordem pública;
  9. atividades esportivas e de recreação e lazer, desde que diretamente relacionadas à unidade industrial;
  10. atividades de organizações associativas limitadas a entidades sindicais, profissionais e patronais;
  11. oficinas: estabelecimentos destinados à prestação de serviços mecânicos, de reparos em geral, de confecção ou similares;
  12. serviços de educação, como universidades, cursos de pós-graduação, centros de pesquisa industrial e estabelecimentos de ensino complementar aos cursos profissionalizantes ou de aperfeiçoamento;
  13. locais de reunião ou eventos, como centros de convenção e auditórios;
  14. serviços de coleta, tratamento e disposição de resíduos;
  15. serviços de informação e comunicação: edição integrada à impressão e serviços de telecomunicações;
  16. serviços administrativos e complementares, como locação de veículos (automóveis, embarcações e aeronaves) e aluguel de máquinas e equipamentos pesados;
  17. comércio varejista de combustíveis para veículos automotores.
- b) ZDE 2 – Zona de Desenvolvimento Econômico 2: áreas no Capuava, destinadas aos usos com ênfase em indústria, logística, operações correlatas e de suporte, onde fica proibido a instalação de edificações de uso residencial, podendo, a critério da Administração, admitir o uso diversificado, em áreas localizadas junto à divisa dos municípios de Mauá e Santo André;
- c) ZUD-I – Zona de Uso Diversificado em Área Industrial: áreas de ocupação diversificada, com habitação, comércio e serviços junto de áreas de ocupação industrial, que demanda controle da expansão.
- III - na Macrozona Ecológica:
- a) ZPA – Zona de Preservação Ambiental: áreas contidas na Área de Proteção aos Mananciais com remanescentes de mata nativa, dentro da bacia do Rio Guaió, destinada à máxima preservação ambiental, para proteção da fauna, da flora e das águas;
  - b) ZDS – Zona de Desenvolvimento Sustentável: áreas contidas na Área de Proteção aos Mananciais com ocupação mista, dentro da bacia do Rio Guaió, com usos compatíveis com a preservação ambiental, de baixa densidade e alta permeabilidade do solo, onde sua ocupação deve ser dirigida às atividades econômicas de baixo impacto;
  - c) ZUD-A – Zona de Uso Diversificado em Área Ambiental: áreas de ocupação mista de densidade média-baixa, oriundas da ocupação central, que demandam regularização fundiária e urbanística e controle da expansão para reduzir os impactos sobre a área de proteção ambiental.



### IV - Zonas Especiais:

- a) ZEIS 1 – Zona Especial de Interesse Social 1: áreas ocupadas predominantemente por habitações e famílias de baixa renda e que demandam investimentos em infraestrutura, saneamento básico e/ou redução de riscos para permitir a regularização fundiária e urbanística, priorizando a consolidação dos ocupantes;
- b) ZEIS 2 – Zona Especial de Interesse Social 2: áreas não ocupadas, ou com ocupações parciais, esparsas, de pequena proporção ou de baixa densidade, com potencial para provisão de habitação de interesse social, com prioridade ao HIS 1, admitido o uso misto de baixa incomodidade nos pavimentos de acesso das futuras edificações, em conformidade com o quadro de parâmetros;
- c) ZEIA 1 – Zona Especial de Interesse Ambiental 1: áreas verdes públicas, tais como parques e unidades de conservação, voltadas para a proteção das características ambientais existentes, ao lazer da população e à educação ambiental;
- d) ZEIA 2 – Zona Especial de Interesse Ambiental 2: áreas não ocupadas dentro da ocupação urbana central e macrozona ecológica, na qual se permite a ocupação parcial com uso residencial, institucional, comercial e serviços de forma compatível com a conservação das características ambientais da área, além de atividades sustentáveis;
- e) ZEIA 3 A – Zona Especial de Interesse Ambiental 3 A: áreas não ocupadas à margem da mancha urbanizada, voltadas para a preservação das matas e para usos de baixo impacto e baixa ocupação, na qual se permite o uso de forma sustentável e compatível com a conservação das características ambientais da área;
- f) ZEIA 3 B – Zona Especial de Interesse Ambiental 3 B: área não ocupada junto ao Polo Petroquímico, destinada à preservação máxima para garantir a preservação ambiental e também a zona de amortecimento junto à ocupação central.

Parágrafo único. Os limites das zonas e áreas especiais obedecem às informações disponíveis da base cartográfica e cadastro municipal e estão indicadas nos anexos I, II e III – mapas 1, 2 e 3, desta Lei, podendo o Poder Executivo Municipal decidir sobre eventuais incompatibilidades.

Art. 6º As normas quanto ao uso e ocupação do solo para cada Zona e para as Zonas Especiais estão sintetizadas no Anexo IV – Quadro de parâmetros de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo por zona desta Lei.

Parágrafo único. Excetuam-se do *caput* os perímetros abrangidos pelas zonas ZPA, ZDS e ZUD-A estabelecidas nas alíneas a, b e c do inciso III do artigo anterior, bem como ZEIS e ZEIAS contidas na Macrozona Ecológica, que corresponde à Área de Proteção aos Mananciais, onde sua ocupação deve ser dirigida às atividades econômicas de baixo impacto, agregadas à tecnologia que permita a manutenção e preservação dos serviços ambientais vocacionais da região, onde poderão ser instalados parques tecnológicos com todos os usos necessários a seu bom funcionamento, com base em atividades, índices de ocupação, permeabilidade e cobertura vegetal arbórea distintos, através das leis estaduais nos 1.172/1976 e 9.866/1997, ou as que vierem sucedê-las.



## LEI Nº 6.445, DE 9 DE ABRIL DE 2026

6/61

### TÍTULO III DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

#### CAPÍTULO I DO USO DO SOLO

Art. 7º Ficam estabelecidos, para os efeitos desta Lei, os seguintes usos no município de Mauá:

- I - residencial: o que envolve a moradia de um indivíduo ou grupo de indivíduos;
- II - não residencial: o que envolve as atividades comerciais, de prestação de serviços, institucionais e/ou industriais;
- III - ecológico: o que envolve atividades de preservação ambiental, recuperação ambiental e desenvolvimento econômico sustentável em consonância com o meio ambiente.

Art. 8º As atividades ficam classificadas através de categorias segundo o grau de incomodidade em:

- I - não incômodas: categorias de uso ecológico, residencial e as categorias de uso não-residenciais com elas compatíveis, permitida sua localização em todo município, à exceção da categoria de uso residencial em ZDE 1 e ZDE 2;
- II - incômodas I: categorias de uso não residencial, cujos parâmetros de incomodidade permitem sua instalação em todo município, em observância à estrutura viária;
- III - incômodas II: categorias de uso não residencial, cujos parâmetros de incomodidade permitem sua instalação em zonas determinadas, em observância à estrutura viária;
- IV - incômodas III: categorias de uso não residencial, cujos parâmetros de incomodidade ou periculosidade permitem sua instalação apenas na ZDE 1 e ZDE 2.

§ 1º Os parâmetros de impacto urbanístico, poluição sonora, poluição atmosférica, vibração, poluição hídrica periculosidade, e geração de tráfego encontram-se no Anexo VI – Quadro de padrões de incomodidade e medidas mitigadoras desta Lei, assim como a exigência de estudos, relatórios e medidas mitigadoras.

§ 2º O Poder Executivo regulamentará o enquadramento das atividades econômicas nas categorias de incomodidade estabelecidas por esta lei, bem como normas referentes à instalação e funcionamento de atividades em acordo com a estrutura viária existente.

Art. 9º Os requerimentos para atividades classificadas como de incomodidade não permitida serão submetidos à apreciação e parecer da Comissão Especial de Análise – CEA, que poderá, para fins de deferimento, exigir medidas mitigadoras a serem implantadas pelos interessados.

#### CAPÍTULO II DOS IMPACTOS URBANÍSTICOS E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO

Art. 10. As atividades que causam impacto nocivo ao meio ambiente urbano apresentam padrões de incomodidade quanto a:



- I - impacto urbanístico: empreendimentos cuja implantação causa sobrecarga na capacidade de suporte da infraestrutura instalada e/ou alteração negativa na paisagem urbana;
- II - poluição sonora: atividades que apresentam conflitos de vizinhança pelo impacto sonoro que produzem aos estabelecimentos localizados no entorno próximo por utilizarem máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares, trabalharem com animais e/ou concentrarem pessoas;
- III - poluição atmosférica: estabelecimentos que utilizam combustíveis nos processos de produção e/ou que lançam material particulado inerte na atmosfera acima do admissível para o ambiente urbano;
- IV - poluição hídrica: estabelecimentos que produzem efluentes líquidos incompatíveis ao lançamento na rede hidrográfica e/ou sistema coletor de esgotos e/ou provocam poluição no lençol freático;
- V - poluição por resíduos sólidos: estabelecimentos que produzem e/ou estocam resíduos sólidos com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;
- VI - vibração: estabelecimentos que utilizam máquinas ou equipamentos que produzem choque ou vibração sensível além dos limites da propriedade;
- VII - periculosidade: atividades que apresentam risco ao meio ambiente e à saúde, que comercializem, utilizem ou estoquem materiais perigosos compreendendo explosivos, GLP, inflamáveis e tóxicos, conforme normas técnicas que tratam do assunto;
- VIII - geração de tráfego: estabelecimentos geradores de tráfego pesado, que operam ou atraem frotas de veículos pesados como caminhões, ônibus e demais casos similares, com ou sem utilização de carga, e que apresentam lentidão de manobras e/ou geradores de tráfego intenso, que geram tráfego de automóveis em razão do porte do estabelecimento, da concentração de pessoas e do número de vagas de estacionamento criado.

Parágrafo único. Será exigida a apresentação do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV, para análise de parâmetros de incomodidade e eventuais medidas mitigadoras, das atividades e empreendimentos previstos no Anexo VI – quadro de padrões de incomodidades e medidas mitigadoras.

Art. 11. São consideradas atividades geradoras de tráfego aquelas que produzem significativo incremento no número de viagens, vagas, fluxos de veículos e pedestres e que geram impacto sobre os seguintes aspectos:

- I - carga e descarga;
- II - embarque e desembarque;
- III - tráfego de pedestres;
- IV - as caracterizadas como polos geradores de tráfego, tais como:
  - a) local de reunião: associações, bufê, bingo, casa de espetáculo, cinema, teatro, templo religioso e outras atividades assemelhadas;
  - b) local de serviço médico, exceto hospital: centro médico, clínica de acupuntura, clínica de fisioterapia, clínica médica, clínica odontológica, clínica oftalmológica e outras atividades assemelhadas;
  - c) local de diagnóstico médico: laboratórios de análises clínicas e diagnóstico por imagem;
  - d) local de saúde: hospital, maternidade e pronto-socorro;



- e) local de ensino público ou privado: berçário, creche, jardim, maternal e outras atividades assemelhadas, escola de ensino fundamental, escola de ensino médio e escola de ensino supletivo, faculdade e universidade;
- f) outros locais de ensino: escola de idiomas, escola de informática, escola de música, escola de pós-graduação, escola de reforço, escola profissionalizante e outras atividades assemelhadas;
- g) prestação de serviço com atendimento de clientes;
- h) estacionamentos, transportadora e garagem: estacionamento comercializado, garagem de veículos de carga ou transporte de passageiros, oficina mecânica e posto de abastecimento de veículos e outras atividades assemelhadas;
- i) local de prática esportiva: academia de ginástica, clube esportivo, escola esportiva, quadra esportiva e outras atividades assemelhadas;
- j) instituição financeira: agência bancária, agência de correios, casa lotérica, financeira, loja de crédito e outras atividades assemelhadas;
- k) casa de repouso: higiene mental, proteção infantil e maternal, tratamento, lar para idosos e outras atividades assemelhadas;
- l) local de refeições: restaurante, lanchonete, bar, café, bar noturno, pizzaria, churrascaria, casa de chá e outras atividades assemelhadas;
- m) supermercado/comércio atacadista/centro de compras/shopping;
- n) comércio varejista: comércio diário e ocasional não classificados em outras atividades;
- o) indústria;
- p) atividades que operem com sistema *drive-thru* ou *valet service*;
- q) empreendimentos residenciais com mais de 50 (cinquenta) unidades habitacionais;
- r) atividades de uso comercial ou serviços cuja área do lote ou somatória dos lotes seja igual ou superior a 7.500m<sup>2</sup> (sete mil e quinhentos metros quadrados).

Parágrafo único. Será exigida a apresentação do Relatório de Impacto de Trânsito – RIT, às atividades descritas neste artigo e enquadradas nos padrões de incomodidade e medidas mitigadoras previstas no Anexo VI.

Art. 12. O Relatório de Impacto de Trânsito – RIT será exigido em momento prévio à autorização da instalação ou transformação de uso e à aprovação de projetos de construção ou ampliação, e deverá apresentar a previsão de medidas mitigadoras sempre que necessárias, conforme previsto no artigo 70 do Plano Diretor e com o artigo 93 da Lei Federal nº 9.503/1997.

§ 1º A elaboração de RIT deverá permitir a avaliação dos impactos positivos e negativos do empreendimento ou da atividade sobre a mobilidade, sistema viário do seu entorno, e a proposição de medidas compensatórias ou mitigadoras em caso de impactos negativos, de forma a garantir a qualidade da circulação urbana no local.

§ 2º O RIT deverá conter:

- I - informações e caracterização geral do empreendimento e do entorno;
- II - previsão da demanda futura de tráfego do empreendimento, com a estimativa de geração das viagens e a distribuição espacial das viagens e carregamento dos acessos e intersecções;



- III - análise do desempenho e identificação dos impactos na circulação durante a obra e com a atividade em funcionamento;
- IV - apresentação de medidas mitigadoras internas e externas ao lote.

Art. 13. 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, o órgão responsável formulará exigências para complementação e adaptação do empreendimento ou atividade, sob pena de sanções cabíveis.

Art. 14. São considerados empreendimentos de impacto, em que será exigida a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV/Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, e a aprovação destes estudos/relatórios pela Comissão Especial de Análise – CEA, aqueles que possam vir a causar:

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

§ 1º São considerados empreendimentos de impacto, independentemente da área construída:

- I - centrais de carga;
- 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 reproduzida se estenda após as 22 (vinte e duas) horas;
- VIII - empreendimentos com uso extraordinário, destinados a esporte e lazer, complexos esportivos, clubes recreativos ou desportivos, com quadras cobertas ou não, e similares, com horário de funcionamento que se estenda após as 22 (vinte e duas) horas;
- IX - parques temáticos, autódromos, estádios e similares;
- X - empreendimentos de habitação multifamiliar de grande porte;
- XI - atividades de uso comercial ou serviços cuja área do lote ou somatória dos lotes seja igual ou superior a 2.500,00m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados);
- XII - unidade de reeducação de menores.

§ 2º O Executivo Municipal poderá, a seu critério, solicitar o EIV/RIV nos casos não previstos neste artigo.

Art. 15. No caso das atividades de uso comerciais e serviços que não necessitam de área construída significativa para o seu funcionamento, será adotada, para efeitos de enquadramento nas categorias que utilizam os parâmetros de porte/impacto urbanístico e geração de tráfego, a área do lote ou somatória dos lotes, do seguinte modo:



- I - maior ou igual a 2.500,00m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) para geradores de tráfego;
- II - maior ou igual a 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) para categorias de impacto urbanístico.

Art. 16. A Prefeitura exigirá a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e de seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, antes de emitir o alvará de construção, ampliação, renovação e funcionamento de empreendimentos e atividades, públicos ou privados, dos empreendimentos de impacto, conforme definidos nos artigos 14 e 15 e em acordo às disposições do Anexo VI – Quadro de padrões de incomodidade e medidas mitigadoras.

§ 1º A Prefeitura poderá exigir a elaboração de EIV/RIV dos empreendimentos e/ou atividades existentes e em funcionamento no Município, inclusive aqueles em que não se exigiu o EIV/RIV, por ocasião do licenciamento de construção, ampliação, renovação ou funcionamento, ou ainda que não estejam enquadrados na norma geral prevista no *caput* deste artigo, em que reste comprovado impacto significativo, pelo Poder Público Municipal.

§ 2º A Prefeitura também poderá exigir a realização de EIV/RIV, nas hipóteses de que trata o parágrafo anterior, com fundamento em estudos técnicos realizados ou aprovados pelos órgãos municipais, de empreendimentos e atividades, ainda que não abrangidos pelos usos previstos, que provoquem ou possam provocar impactos significativos à qualidade de vida da vizinhança.

Art. 17. A Prefeitura exigirá a elaboração de Relatório de Impacto de Trânsito – RIT, antes de emitir o alvará de construção, ampliação, renovação e funcionamento de empreendimentos e atividades, públicos ou privados, enquadrados nas seguintes condições:

- I - projeto ou empreendimento que proponha a revisão ou alteração do sistema viário implantado;  
e
- II - das atividades geradoras de tráfego, em acordo com o Anexo VI – Quadro de padrões de incomodidade e medidas mitigadoras.

§ 1º A Prefeitura poderá exigir a elaboração de RIT dos empreendimentos e/ou atividades existentes e em funcionamento no Município, inclusive aqueles em que não se exigiu o RIT por ocasião do licenciamento de construção, ampliação, renovação ou funcionamento, ou ainda que não estejam enquadrados na norma geral prevista no *caput* deste artigo, em que reste comprovado impacto significativo, pelo Poder Público Municipal.

§ 2º A Prefeitura também poderá, nas hipóteses de que trata o parágrafo anterior, exigir elaboração de RIT e eventuais medidas de mitigação de impacto quando demonstrar, com fundamento em estudos técnicos realizados ou aprovados pelos órgãos municipais, que os empreendimentos e atividades provocam ou podem provocar impactos significativos ao trânsito do entorno, ainda que não estejam abrangidos pelas condições listadas no *caput* deste artigo.

Art. 18. A partir da análise do EIV/RIV/RIT, a Comissão Especial de Análise – CEA, deverá emitir parecer conclusivo sobre a possibilidade de implantação da atividade e/ou do empreendimento, que deverá conter as sugestões de medidas de compatibilização,



compensatórias, mitigadoras e/ou potencializadoras relativas aos impactos decorrentes da implantação da atividade ou empreendimento, como condição para expedição da licença ou autorização solicitada.

§ 1º Não sendo possível a adoção das medidas mencionadas no *caput* do artigo ou se estas forem insuficientes para mitigar os efeitos nocivos do empreendimento, a Comissão Especial de Análise – CEA, emitirá parecer pela inviabilidade do empreendimento e/ou atividade.

§ 2º Não será concedido o licenciamento da obra ou da atividade, bem como, não poderá ter início nenhuma providência de implementação ou execução do empreendimento, mesmo que preliminar, enquanto não for apreciado o EIV/RIV/RIT pela Comissão de Análise – CEA, e devidamente aprovado pelo órgão competente.

§ 3º Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV/RIV/RIT, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Executivo Municipal, por qualquer interessado.

### **CAPÍTULO III DA OCUPAÇÃO DO SOLO**

#### **Seção I Das Áreas de Recreação**

Art. 19. Nas habitações multifamiliares de médio e grande porte, inclusive HIS e HMP, deverá ser implantada área descoberta para recreação correspondente a, no mínimo 2,00m<sup>2</sup> (dois metros quadrados) por unidade habitacional e não inferior a 20,00m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados), sendo que suas dimensões devem permitir a inscrição de um círculo de raio mínimo de 2,00m (dois metros).

Parágrafo único. As áreas implantadas para atendimento do *caput* deverão ter condições técnicas e características de acesso, topografia e geometria adequadas para instalação de equipamentos destinados à recreação.

#### **Seção II Da Tamanho dos lotes**

Art. 20. O tamanho mínimo e máximo dos lotes e a testada mínima para cada zona está indicado no Anexo IV – Quadro de parâmetros de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo por zona desta Lei, sendo o lote mínimo padrão do município 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados).

§ 1º Excetuam-se do estabelecido no *caput* deste artigo as zonas especiais de interesse social (ZEIS) cujas áreas mínimas permitidas para os lotes são de 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) em terrenos com declividade inferior a 30% (trinta por cento) e 90,00m<sup>2</sup> (noventa metros quadrados) em terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento) e até 50% (cinquenta por cento) de declividade para habitações unifamiliares.



§ 2º Os planos de loteamento de HIS com implantação de lotes com área inferior a 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) só serão admitidos através de Plano Integrado.

§ 3º Os lotes resultantes de loteamento para Habitação de Interesse Social ou de regularização fundiária de interesse social realizadas em ZEIS não poderão ser desdobrados ou remembrados.

§ 4º Excetuam-se da vedação disposta no parágrafo anterior, os remembramentos para configuração de áreas destinadas a empreendimentos multifamiliares de HIS 1, promovidos pelo Poder Público.

### **Seção III Da Taxa de Permeabilidade**

Art. 21. A Taxa de Permeabilidade mínima para cada zona está indicado no Anexo IV – Quadro de parâmetros de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo por zona desta Lei, com mínimo estabelecido em 5%.

§ 1º A área destinada ao atendimento da taxa citada no *caput* deve ser mantida vegetada e livre de construções ou pavimentação, de forma a permitir a infiltração das águas pluviais no solo.

§ 2º Ficam dispensados da exigência definida no *caput* deste artigo, os lotes oriundos de processo de regularização fundiária de interesse social, os lotes com área de até 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e os lotes com até 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) que apresentem declividade longitudinal superior a 20% (vinte por cento).

§ 3º Na Zona Central, para fins de regularização de edificações existentes, a taxa de permeabilidade poderá ser reduzida para 5% desde que seja executado um reservatório de águas pluviais e/ou um projeto de retenção e infiltração das águas pluviais a ser aprovado pelo setor competente e subsequentemente executado.

Art. 22. Em lote com área maior ou igual a 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), independente da zona de uso em que se localize, a taxa de permeabilidade será de 15%, sendo que ao menos 5% da área total do lote deverá ser mantida arborizada.

Art. 23. No lote cuja área impermeabilizada exceder os 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e exceder 70% (setenta por cento) da área do terreno será exigida a construção de reservatório, sem prejuízo da manutenção das áreas permeáveis.

§ 1º O reservatório de que trata o *caput* será calculado de acordo com a seguinte equação:

$V = A_i \times l_p \times t \times T_p$ , sendo:

V = Volume do reservatório (m<sup>3</sup>)

A<sub>i</sub> = Área impermeabilizada (m<sup>2</sup>)



IP = índice pluviométrico igual a 0,08m/h  
t = tempo de duração da chuva igual a uma hora  
TP = Taxa de permeabilidade exigida

§ 2º O reservatório a que se refere o *caput* deste artigo poderá ser:

I - a céu aberto:

- a) não poderá ser projetado a uma distância inferior a 1,50m das divisas do lote;
- b) poderá ter fundos e laterais impermeáveis, desde que apresentem condições de estabilidade e resistência de acordo com as Normas Técnicas Oficiais – NTO, vigentes registradas na Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

II- subterrâneo:

- a) não poderá ser projetado a uma distância inferior a 1,50m das divisas do lote;
- b) deverá ter fundo, laterais e fechamentos impermeáveis, e que apresentem condições de estabilidade e resistência de acordo com as Normas Técnicas Oficiais – NTO, vigentes;
- c) a área sobre o reservatório deverá ter uso especificado e o fechamento deverá ser dimensionado conforme este uso, respeitando as Normas Técnicas Oficiais – NTO, registradas na Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

§ 3º Deverão, em ambos os casos previstos nos incisos I e II, ser garantidos padrões sanitários satisfatórios, de acordo com exigências dos órgãos competentes, os quais serão objetos de aprovação, a fim de se eliminar riscos de propagação de doenças e proliferações de seus vetores.

§ 4º Nos reservatórios subterrâneos e de céu aberto deverá ser garantido o isolamento físico destes, a fim de se evitar acidentes ou afogamentos.

§ 5º Nos casos de Habitação de Interesse Social – HIS 1 poderá ser dispensada a obrigatoriedade da construção do reservatório de acumulação, a critério da Comissão Especial de Análise – CEA, em função dos condicionamentos locais.

### **Seção IV**

#### **Da Taxa de Ocupação e do Coeficiente de Aproveitamento**

Art. 24. Os Coeficientes de Aproveitamento Básico, Mínimo e Máximo e a Taxa de Ocupação máxima para cada zona estão indicados no Anexo IV – Quadro de parâmetros de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo por zona desta Lei.

Art. 25. São consideradas áreas não computáveis para efeito do cálculo da taxa de ocupação as áreas de projeção horizontal de:

- I - abrigo de autos;
- II - garagem;
- III - subsolo.



Art. 26. São consideradas áreas não computáveis para efeito do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento:

- I - abrigo para autos nas edificações de uso residencial dos tipos unifamiliar ou multifamiliar de pequeno porte, com no máximo 25,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) e no multifamiliar do tipo vila, com no máximo, 9,90m<sup>2</sup> (nove metros e noventa decímetros quadrados) de área por unidade;
- II - pavimentos de garagem quando estiver localizada no subsolo, no pavimento térreo ou no primeiro pavimento da edificação;
- III - área do pavimento térreo em pilotis, quando desembaraçado de qualquer vedação, a não ser a da caixa das escadas, elevadores e portaria, limitada a 30% (trinta por cento) da área do pavimento que, caso excedida, será computada toda a área do pavimento.
- IV - caixas d'águas, barriletes, casa de máquinas, casa de gerador, lixeira, ático ou sótão.

Art. 27. Nos terrenos com declividade predominante igual ou superior a 30% (trinta por cento), independente da zona de uso ou modalidade de empreendimento pretendida, a ocupação somente será permitida mediante o taludamento do terreno, construção de muro de arrimo ou outra solução técnica, a critério do interessado, a ser aprovado pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 28. Poderão ser estabelecidas maiores restrições quanto à ocupação do solo, a critério do Executivo Municipal, após a análise da Comissão Especial de Análise – CEA, quando da ocorrência das seguintes situações:

- I - ocupação em terrenos em que mais de 50% (cinquenta por cento) de suas áreas tenham declividade igual ou superior a 50% (cinquenta por cento);
- II - instalação de usos incômodos, quando para o atendimento das medidas mitigadoras.

Art. 29. Somente será permitido construir além do Coeficiente de Aproveitamento Básico após a aprovação junto à Secretaria de Planejamento ou Comissão Especial de Aprovação – CEA, conforme o caso, e o pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir segundo as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor e os parâmetros constantes de Capítulo específico e do Anexo IX – Quadro de Parâmetros para cálculo de outorga onerosa do direito de construir, desta Lei.

### **Seção V Dos Recuos e Afastamentos**

Art. 30. Os recuos frontal, de fundos e lateral para cada zona estão indicados no Anexo IV – Quadro de parâmetros de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo por zona desta Lei e nos dispositivos específicos desta seção.

Parágrafo único. Nos lotes em que a maior profundidade for inferior a 25,00m (vinte e cinco metros), o recuo frontal será de 20% (vinte por cento) da profundidade média do lote, respeitando sempre o recuo mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 31. Os recuos de frente podem ser cobertos e ocupados por vaga para estacionamento de automóvel.



Art. 32. Será permitida construção sobre a cobertura da vaga para automóvel no recuo frontal, desde que respeitado o recuo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e gabarito máximo de 7,00m (sete metros).

Parágrafo único. No subsolo e/ou pavimento inferior situados sob o nível de piso do pavimento de que trata o *caput* deste artigo poderá haver ocupação/construção, desde que a mesma atenda aos parâmetros prescritos no código de obras.

Art. 33. Para edificações com gabarito superior a 15,00m (quinze metros) deverá ser deixado recuo de frente a partir de 15,00m (quinze metros) de altura, proporcionais à sua altura, através da utilização da equação  $R = (H/15,00) + 4,00 > 5,00m$ , sendo:

R = recuo mínimo admitido;

H = altura total das elevações contadas a partir da cota mais baixa.

Parágrafo único. O recuo de frente previsto no *caput* poderá ser ocupado e coberto para:

- I - vaga de estacionamento;
- II - abrigo para central de GLP;
- III - abrigo para lixeira coletiva;
- IV - abrigo de gerador de emergência;
- V - guarita e/ou portaria;
- VI - centro de mediação;
- VII - bilheterias;
- VIII - abrigo de porta e portão;
- IX - porão ou depósito, desde que situados no subsolo e/ou pavimento inferior.

Art. 34. Para os condomínios residenciais horizontais de grande porte, o recuo de frente será de 8,00m (oito metros), sendo 5,00m (cinco metros) do recuo de frente obrigatório e 3,00m (três metros) de faixa de acomodação para veículos.

Art. 35. Nos lotes de esquina, um dos recuos lindeiros à via pública poderá, a critério do proprietário, ser reduzido para 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), até a altura máxima de 15,00m (quinze metros); a partir desta altura, os recuos serão calculados conforme disposto no art. 39 desta Lei.

Parágrafo único. Caso não exista abertura, o recuo menor poderá ser dispensado.

Art. 36. O recuo de fundos será dispensado para edificações cuja elevação de fundo tenha altura igual ou inferior a 7,00m (sete metros), contados a partir da cota mais baixa da elevação e, que a elevação projetada na divisa de fundo do lote não contenha nenhuma abertura externa, desde que:

- I - haja definição em projeto de captação, condução e disposição das águas pluviais e servidas;
- II - os elementos construtivos da edificação não ultrapassem o alinhamento do lote.



§ 1º Nenhuma abertura orientada para o fundo do lote poderá estar situada a uma distância menor que 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa de fundo do lote.

§ 2º Caso haja projeção do pavimento superior ao que possui abertura, a distância mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) deverá ser contada a partir da referida projeção.

§ 3º O pavimento térreo, inferior e os subsolos ficam dispensados dos recuos dos fundos quando usados como garagem, desde que atendidos os parâmetros de taxa de permeabilidade do solo.

Art. 37. Nas edificações cuja elevação de fundo tenha altura superior a 7,00m (sete metros) deverá ser deixado recuo de fundo a partir de 7,00m (sete metros) de altura, proporcionais às alturas, através da utilização da seguinte equação:

$R = (H/15,00) + 0,5 > 1,50m$ , sendo:

R = recuo mínimo admitido;

H = altura total das elevações contadas a partir da cota mais baixa.

Parágrafo único. Admite-se a redução ou supressão do recuo de fundo para edificações cuja elevação de fundo tenha altura superior a 7,00m (sete metros), desde que sejam atendidas as condições estabelecidas no artigo 36 desta Lei e a divisa em que se prevê a redução ou supressão do recuo, confronte apenas com área verde.

Art. 38. Os recuos laterais serão dispensados para edificações cujas elevações laterais tenham altura igual ou inferior a 15,00m (quinze metros), contados a partir da cota mais baixa das elevações, desde que sejam atendidas as condições estabelecidas pelos incisos I e II do art. 36 desta Lei.

§ 1º Nenhuma abertura, para iluminação e ventilação orientada para as laterais do lote, poderá estar situada a uma distância inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais do lote.

§ 2º Caso haja projeção do pavimento superior ao que possui abertura, a distância mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) deverá ser contada a partir da referida projeção.

§ 3º Quando o pavimento térreo, inferior e subsolo forem destinados para garagem ficam dispensados dos recuos laterais e de fundos, desde que atendidos os parâmetros de taxa de permeabilidade do solo.

Art. 39. Nas edificações cujas elevações laterais tenham altura superior a 15,00m (quinze metros) deverão ser deixados recuos laterais proporcionais à sua altura, através da utilização da fórmula  $R = (H/15,00) + 0,5 > 1,5m$ , sendo:

R = recuo mínimo admitido;

H = altura total da edificação.



§ 1º Admite-se a redução ou supressão de recuos laterais para edificações com altura superior a 15,00m (quinze metros), desde que sejam atendidas as condições estabelecidas pelo art. 38 desta Lei, e as divisas em que se prevê a redução ou supressão dos recuos confrontem apenas com área verde.

§ 2º A regra contida no *caput* deste artigo não se aplica às caixas de escada e/ou elevador, que poderão acompanhar o estabelecido em pavimento térreo.

Art. 40. Para os casos de implantação de mais de uma edificação por lote, além dos recuos exigidos, deverão ser garantidos os afastamentos entre os blocos para fins de iluminação e ventilação dos cômodos, dados pela fórmula  $E = (H/15,00) + 3,5 > 4,5m$ , sendo:

E = espaço de afastamento;

H = altura total da edificação mais alta.

Parágrafo único. Admite-se a supressão do afastamento entre os blocos para uma das fachadas que não contenha aberturas externas.

Art. 41. Para os fins de iluminação e ventilação dos cômodos, as construções poderão contar com poços de iluminação, a critério do interessado e deverão atender às seguintes dimensões:

I - para cômodos de permanência transitória, tais como sanitários, vestiários e áreas de serviços: até 3 (três) pavimentos e/ou altura máxima de 8,40m (oito metros e quarenta centímetros) o poço deverá ter área mínima de 4,00m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados) ou acima do estipulado, a área deverá ser calculada através da fórmula:  $A = (H/2,8 - 3) + 4$ ;

II- para cômodos de permanência prolongada, tais como os destinados a repouso, estar, lazer, trabalho e preparo de alimentos: até 4 (quatro) pavimentos e/ou altura máxima de 11,50m (onze metros e cinquenta centímetros); o poço deverá ter área mínima de 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados), com dimensão mínima de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) ou acima do estipulado deverá ser utilizada a seguinte fórmula:  $A = (H/2,8 - 4) \times 2 + 6$  para o cálculo da área e  $D = H / 11,50 + 0,5 > 2m$  para o cálculo da dimensão mínima, sendo:

A = área mínima do poço;

D = dimensão mínima do poço;

H = altura, contada da cota mais baixa das elevações.

Parágrafo único. A dimensão mínima do poço deverá ser de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

### **Seção VI Do pé-direito**

Art. 42. O pé-direito mínimo livre será:

I - em cômodos de uso residencial:

a) em caso de permanência transitória, descritos no inciso I do artigo anterior, de 2,30m (dois metros e trinta centímetros);



- b) em caso de permanência prolongada, descritos no inciso II do artigo anterior, de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).
- II - para uso industrial de 4,00m (quatro metros);
- III - para comércios e serviços de 3,00m (três metros).

### **CAPÍTULO IV**

#### **DAS LICENÇAS URBANÍSTICAS PARA O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

Art. 43. A instalação, o funcionamento e a mudança de qualquer atividade somente se darão após obtenção de autorização fornecida pelo Executivo Municipal.

Art. 44. O Poder Executivo Municipal fornecerá a Certidão de Uso e Ocupação do Solo, previamente às autorizações pelos demais procedimentos e licenças urbanísticas aplicáveis.

§ 1º Para a Certidão de Uso e Ocupação do Solo, o interessado deverá informar a inscrição fiscal onde serão implantados o empreendimento e o uso pretendido, quando já definido.

§ 2º O Executivo Municipal informará ao interessado a zona onde se insere o empreendimento, as categorias de incomodidade e sua caracterização e os parâmetros de ocupação referentes à zona.

§ 3º A certidão de uso e ocupação do solo será expedida no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados da data da protocolização do pedido.

§ 4º Os postos de combustível só poderão ser instalados no município se cumprirem a legislação federal, estadual e municipal vigentes, as normas técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e planta aprovada, conforme a legislação específica vigente sobre construção e zoneamento.

§ 5º As instalações de que trata o § 4º deste artigo dependerá de análise técnica e aprovação do setor competente da Municipalidade, bem como do Órgão Licenciador Estadual.

Art. 45. O enquadramento das atividades incômodas será realizado através de informações sobre o empreendimento que deverão ser fornecidas pelo empreendedor através da Ficha de Informação (FIN), quando da solicitação de pelo menos 1 (um) dos seguintes documentos:

- I - diretrizes de projeto;
- II - licença de funcionamento para todo e qualquer uso, salvo o residencial;
- III - certificado de mudança de uso.

Parágrafo único. O interessado deverá informar o porte do empreendimento, número de vagas de estacionamento, capacidade do estabelecimento quando for o caso, o uso pretendido, a atividade pretendida e seus parâmetros de incomodidade, conforme Anexo VI – Quadro de Padrões de Incomodidade e Medidas Mitigadoras.



Art. 46. Poderão ser edificados empreendimentos em que a atividade a ser instalada ainda não esteja definida, devendo o interessado, no entanto, apresentar informações no mínimo quanto ao porte, número de vagas de estacionamento, capacidade do estabelecimento quando for o caso e o uso pretendido para a edificação.

Art. 47. A instalação de qualquer atividade, salvo a residencial, dependerá da expedição da Licença de Funcionamento, que deverá ser solicitada pelo interessado, instruído com cópia do carnê do IPTU do exercício ou certidão de dados cadastrais emitidas pelo Poder Executivo Municipal.

### TÍTULO IV DA URBANIZAÇÃO

Art. 48. A urbanização do solo poderá ser realizada por meio de parcelamento do solo e/ou em forma de condomínio.

Art. 49. Não será permitida a urbanização em:

- I - terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas ou proteção das inundações;
- II - terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III - terrenos nos quais as condições geológicas não aconselham a edificação;
- IV - áreas de Preservação Permanente nos termos da legislação federal, estadual e municipal;
- V - em imóveis que não possuam frente para logradouros públicos.

§ 1º Os terrenos de complexidade geológica poderão ser urbanizados desde que se atestem condições favoráveis e/ou sejam corrigidas as situações inadequadas para a sua urbanização, conforme especificado no Anexo X desta Lei – Documentação necessária para a aprovação dos planos de urbanização.

§ 2º São considerados de complexidade geológica, os terrenos onde ocorrer pelo menos 1 (uma) das seguintes situações:

- I - áreas de declividade predominante superior a 30% (trinta por cento);
- II - presença de solos moles e alta compressibilidade;
- III - presença de zonas de erosão e/ou riscos de escorregamentos;
- IV - presença de rochas ou matacões na superfície.

§ 3º São consideradas Áreas de Preservação Permanente aquelas definidas por legislação federal, estadual ou municipal.

Art. 50. Poderão ser estabelecidos parâmetros específicos de urbanização do solo, a critério do Executivo, após análise da Comissão Especial de Análise – CEA, nos terrenos em que mais de 50% (cinquenta por cento) de suas áreas tiverem declividade igual ou superior a 50% (cinquenta por cento).



Art. 51. Pelo menos uma das áreas verdes destinadas no plano de urbanização do solo, deverá ter suas dimensões de forma que possibilitem a implantação de uma praça ou sistema de lazer.

Art. 52. Será excetuado da destinação de 10% (dez por cento), da área pública definida nos artigos 68 e 70, as Áreas de Preservação Permanente – APP, de acordo com a legislação em vigor.

### **CAPÍTULO I DO PARCELAMENTO DO SOLO**

Art. 53. As dimensões mínimas dos lotes e testadas, referentes a cada zona encontram-se sintetizadas no Anexo IV – Quadro de parâmetros de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo por zona desta Lei.

Art. 54. São modalidades de parcelamento do solo, em todas as zonas de uso:

- I - desmembramento;
- II - loteamento;
- III - desdobro;
- IV - remembramento.

Art. 55. O plano de loteamento deverá prever a hierarquização do sistema viário, com o objetivo de estabelecer ligação com o sistema viário do entorno.

Art. 56. As dimensões das vias públicas, parâmetros urbanísticos e determinações técnicas do sistema viário encontram-se especificados no Anexo VIII – Quadro de parâmetros para o Sistema Viário.

§ 1º Os parâmetros para implantação e regularização do sistema viário em ZEIS 1 podem ser flexibilizados visando regularizar e qualificar a ocupação existente.

§ 2º Novas vias a serem implantadas em ZEIS 2 deverão se conectar à malha viária existente, permitindo conexões relevantes para o sistema de mobilidade urbana e priorizando a segurança viária e a qualificação do espaço para os pedestres.

§ 3º Projetos de novas vias deverão ser aprovados pela Secretaria responsável pela Mobilidade Urbana e pela Comissão Especial de Análise.

§ 4º Novas vias deverão priorizar o transporte público e os modais ativos, conforme diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana.

§ 5º Nas vias compartilhadas, destinadas preferencialmente à circulação de pedestres e ciclistas, poderão circular veículos leves de passageiros para acesso aos lotes e eventualmente, caminhões e veículos pesados de prestação de serviços.



§ 6º As vias compartilhadas deverão atender, na ocasião das diretrizes, os requisitos quanto à:

- I - disposição de lixo;
- II - arborização;
- III - instalação de iluminação e mobiliário urbano;
- IV - extensão;
- V - drenagem.

§ 7º As vias compartilhadas projetadas como calçadão, deverão prever a implantação de guias rebaixadas nas interseções destas com outras ou travessias em nível.

§ 8º As vias de pedestres, destinadas exclusivamente a este fim, deverão atender na ocasião das diretrizes, os requisitos:

- I - quanto à disposição de lixo;
- II - quanto à implantação de infraestrutura e hidrantes ou outros mecanismos de combate a incêndio;
- III - quanto à extensão.

§ 9º As vias de pedestres poderão ser executadas em forma de escadaria e poderão ultrapassar o limite de 16% (dezesesseis por cento) de declividade, desde que implantadas em forma de escadaria.

§ 10. Excepcionalmente em áreas de ZEIS 1 e de urbanização com HIS serão admitidas declividades superiores às das vias estabelecidas pelo Quadro 6 – Sistema Viário, Anexo X desta Lei, até 18% (dezoito por cento) para as vias locais, mistas, compartilhadas ou de pedestres, em trechos menores que 50,00m (cinquenta metros).

### **Seção I Do Parcelamento do Solo na Macrozona Central**

Art. 57. A área mínima do lote permitida é 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e a dimensão mínima permitida de sua testada é 5,00m (cinco metros), salvo para ZEIS e o disposto pelo artigo 59 desta Lei.

Art. 58. Não poderão ser executados desmembramentos ou desdobros que resultem em lotes com área inferior a 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), salvo para desmembramentos executados em ZEIS.

Art. 59. A dimensão mínima da testada dos lotes com declividade acima de 30% deverá ser de 10,00m.

Parágrafo único. A dimensão mínima da testada prevista no *caput* só poderá ser reduzida se comprovada a existência de condições adequadas para implantação dos lotes.



Art. 60. O plano de loteamento deverá prever percentuais mínimos para sistema de áreas públicas, nas seguintes condições:

- I - para área igual ou superior a 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) até áreas inferiores a 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), sistema de áreas públicas, composto por sistema viário, área institucional e área verde/sistema de lazer, dos quais será garantida a reserva mínima de 15% (quinze por cento) em toda a Macrozona Central;
- II- nas áreas maiores ou iguais a 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) sistema de áreas públicas, composto por sistema viário, área institucional e área verde/sistema de lazer, dos quais será garantida a reserva de terreno para área verde e institucional de no mínimo 24% (vinte e quatro por cento) da área na ZUD 1, ZCB e ZC e 20% (vinte por cento) na ZUD 2, ressalvado o disposto pelos artigos 61 e 62 desta Lei.

§ 1º O sistema viário ficará condicionado às soluções projetuais adotadas pelo plano de loteamento, observados os parâmetros para a sua implantação, conforme Anexo VIII – Quadro de Parâmetros para o sistema viário e a determinação das diretrizes para os planos de urbanização do solo.

§ 2º Os percentuais mínimos exigidos para área verde/sistema de lazer e institucional de que trata o *caput* serão preferencialmente reservados da seguinte forma, podendo ser estabelecidas outras proporções na ocasião da emissão da Certidão de Diretrizes para os planos de urbanização do solo, conforme necessidade específica do local:

- I - 1/3 para área verde ou sistema de lazer;
- II- 2/3 para área institucional.

§ 3º O sistema de áreas públicas deverá ter condições técnicas para a implantação de equipamentos públicos comunitários e/ou sistemas de lazer, demonstrado por parecer técnico.

§ 4º As áreas públicas deverão contribuir para a infiltração das águas pluviais no solo e/ou seu retardamento no sistema de drenagem municipal.

§ 5º Os remembramentos ou englobamentos que ocorrerem em áreas urbanizadas ficam dispensados da doação de áreas de que trata o *caput*.

§ 6º As APP poderão compor a proporção total ou parcial das áreas verdes/sistema de lazer, conforme exigido no *caput* deste artigo, sem a necessidade de doação ao Poder Executivo Municipal, sendo que:

- I - o proprietário deverá mantê-las preservadas e com acesso público;
- II- o proprietário deverá construir equipamento público ou comunitário, a ser definido pelo Poder Executivo Municipal, na reserva de área institucional.

§ 7º A Certidão de Diretrizes para os planos de urbanização do solo pode estabelecer outras condicionantes ou exigências, conforme necessidade específica do local.



Art. 61. Os percentuais mínimos exigidos para compor o sistema de áreas públicas poderão ser reduzidos, a critério do Poder Executivo Municipal, a partir da análise da Comissão Especial de Análise – CEA:

- I - através de compensação, com a implantação de sistema de lazer e/ou equipamento público comunitário e/ou espaços de convivência no prazo especificado pelo cronograma de obras e serviços, cujo suporte de atendimento à demanda e cuja adequação à finalidade do empreendimento serão demonstrados por laudo técnico e projeto paisagístico;
- II - através de compensação nos mesmos termos do I deste artigo, nos casos em que implantação do sistema de lazer, equipamento público comunitário e/ou espaços de convivência se der em parte da área institucional destinada, desde que a implantação de equipamento que possa ser utilizado pela comunidade tanto para finalidades de lazer, como para finalidades institucionais, conforme o caso, e a viabilidade do empreendimento e suas interferências sejam demonstradas pelo projeto paisagístico.

Art. 62. Será concedida a redução da destinação de áreas verdes de que trata o artigo 61 desta Lei até o limite de 5% (cinco por cento).

§ 1º A área subtraída da área verde só poderá ser utilizada para fins institucionais e públicos, devendo constar na matrícula do imóvel.

§ 2º Havendo interesse, o proprietário poderá solicitar parceria com o Poder Executivo Municipal na execução de equipamentos comunitários e/ou sistemas de lazer na área reservada, comprovada a viabilidade técnica.

Art. 63. O Executivo Municipal poderá, a seu critério, determinar a redução da destinação de áreas públicas, nos casos de empreendimentos implantados em regiões cujos padrões de atendimento dos equipamentos públicos comunitários sejam considerados satisfatórios e, atestado por laudo técnico, através de compensação pecuniária para a aquisição de outras áreas públicas ou a construção de equipamentos em regiões que apresentam déficits de atendimento à demanda existente.

Parágrafo único. A compensação pecuniária deverá ser proporcional ao valor de mercado no percentual da área subtraída.

Art. 64. Nos desmembramentos de glebas com área igual ou superior a 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) deverão ser destinados os percentuais mínimos para áreas pública, verde e institucional, conforme estabelecido pelo artigo 60 desta Lei.

Parágrafo único. Aplicam-se aos planos de desmembramento as disposições contidas nos artigos 61 a 63 desta Lei.

Art. 65. Nos loteamentos não registrados no Cartório de Registro de Imóveis, o pedido de desdobro será analisado pelo Executivo Municipal.



### **Seção II Do Parcelamento do Solo na Macrozona Industrial**

Art. 66. A área mínima do lote e respectiva testada na Macrozona Industrial são definidas por cada zona, conforme Anexo IV – Quadro de parâmetros de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo por zona e obedecem aos seguintes parâmetros:

- I - na ZDE 1 e 2, a área mínima do lote é 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e a dimensão mínima permitida de sua testada é 10,00m (dez metros);
- II - na ZUD I – a área mínima do lote é 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e a dimensão mínima permitida de sua testada é 5,00m (cinco metros);
- III - nas ZEIA 3 A e 3 B incluídas na macrozona industrial – a área mínima do lote é 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) e a dimensão mínima permitida de sua testada é 10,00m (dez metros).

Art. 67. Não poderão ser executados desmembramentos e desdobros que resultem em lotes com área inferior ao definido para cada zona.

Art. 68. O plano de loteamento deverá garantir reserva de áreas públicas (verde e/ou sistema de lazer e institucional), de no mínimo 10% (dez por cento) do total da gleba, observado o disposto nos §§ 1º e 6º do artigo 60, com proporcionalidade a cargo da Comissão Especial de Análise – CEA.

Art. 69. Nos desmembramentos de glebas com área igual ou inferior a 50.000m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados), a destinação de áreas públicas verdes será determinada pelo plano de desmembramento, observado o disposto no artigo 49 desta Lei.

Art. 70. Nos desmembramentos de glebas com área superior a 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) será necessária a destinação de no mínimo 10% (dez por cento) da área total da gleba para áreas públicas.

### **Seção III Do Parcelamento do Solo na Macrozona Ecológica**

Art. 71. A área mínima do lote e respectiva testada na Macrozona Ecológica, contida na Área de Proteção aos Mananciais, bem como os usos, atividades e os demais parâmetros de uso e ocupação do solo, índices de ocupação, permeabilidade e cobertura vegetal arbórea, se determinam com base nas Leis Estaduais nº 1.172/1976 e 9.866/1997, ou as que vierem sucedê-las e deverão ser regulamentadas por legislação municipal específica.

Art. 72. Não poderão ser executados desmembramentos e desdobros que resultem em lotes com área inferior ao definido pela legislação estadual.

Art. 73. O plano de parcelamento na Macrozona Ecológica deverá ser aprovado pela Comissão Especial de Análise – CEA.



### **CAPÍTULO II DO CONDOMÍNIO**

Art. 74. As áreas de uso comum e equipamentos urbanos pertencentes ao condomínio serão de inteira responsabilidade e manutenção dos condôminos, devendo incidir sobre as mesmas o lançamento fiscal.

Parágrafo único. São consideradas áreas pertencentes ao condomínio:

- I - as vias de circulação interna;
- II- as áreas de uso comum.

Art. 75. A urbanização em forma de condomínio seguirá os parâmetros de uso e ocupação do solo, no que couber, da zona em que se encontram inseridos, os parâmetros estabelecidos para o sistema viário e as normas estabelecidas pelo Código de Edificações.

§ 1º Quando se tratar de condomínio em forma de HIS, poderão ser utilizados no que couber, os parâmetros estabelecidos pelo Título VI desta Lei.

§ 2º O loteamento de acesso controlado é a modalidade de loteamento, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do Executivo Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

#### **Seção I Do condomínio residencial**

Art. 76. Serão permitidas alterações nas unidades individualizadas em condomínios já formalizados, mediante aprovação em ata de reunião devidamente registrada em cartório.

§ 1º Deverá ser apresentado laudo técnico do responsável quanto à viabilidade estrutural das modificações pretendidas, juntamente com ART/RRT, bem como a apresentação de aprovação em ata de assembleia de condomínio devidamente registrada em cartório.

§ 2º No caso de o laudo técnico de que trata o § 1º deste artigo inviabilizar as alterações solicitadas e estas já tiverem sido executadas, as mesmas deverão ser desfeitas, sob pena de multa e demais sanções previstas em lei.

§ 3º Toda e qualquer alteração que acarrete acréscimo de área construída nas unidades individualizadas será cobrada a outorga de acordo com o artigo 206 desta Lei, desde que não ultrapasse o potencial construtivo previsto em lei, aumentando a área construída total do condomínio.

§ 4º Em ZUD 2, para ampliações em unidades individualizadas, será cobrada contrapartida financeira nos mesmos parâmetros estabelecidos para outorga onerosa da ZUD1.



§ 5º Os recuos e a taxa de permeabilidade deverão ser mantidos conforme aprovação do projeto original.

§ 6º Nas alterações das áreas comuns do condomínio, o cálculo de potencial construtivo será feito de acordo com os parâmetros urbanísticos vigentes, inclusive para estabelecimento de pagamento de outorga, e com apresentação de aprovação em ata de assembleia de condomínio devidamente registrada em cartório.

§ 7º Nos casos de regularização ou conservação que acarretem cobrança de outorga, seu pagamento não isentará o responsável da cobrança das multas pertinentes.

§ 8º Para fins do disposto neste artigo, será necessária a apresentação do projeto de implantação do condomínio, localização da unidade habitacional dentro do condomínio e a planta com as alterações solicitadas.

Art. 77. Todas as áreas públicas criadas deverão estar localizadas nos limites da área condominial, com acesso público, com diâmetro de circunferência inscrita de no mínimo de 10,00m (dez metros).

Parágrafo único. Aplica-se a urbanização em forma de conjunto em condomínios residenciais o disposto nos artigos 60 a 63 desta Lei.

### **Seção II Do condomínio empresarial**

Art. 78. Na urbanização em forma de condomínio empresarial em terrenos com área igual ou inferior a 50.000,00m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados) nas ZDE 1 e ZDE 2, a destinação de áreas públicas será determinada pelo plano de condomínio, observado o disposto pelo artigo 49 desta Lei.

Art. 79. As glebas com área superior a 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) na ZUD 1, ZUD 2, ZUD I, ZC e ZCB e as glebas com área superior a 50.000,00m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados) nas ZDE 1 e ZDE 2 deverão ser parceladas podendo se constituir em lotes condominiais após o processo de parcelamento do solo.

Art. 80. A proibição de uso residencial no Condomínio Empresarial deverá constar da ocasião da realização da Convenção de Condomínio.

### **CAPÍTULO III DAS DIRETRIZES PARA OS PLANOS DE URBANIZAÇÃO DO SOLO**

Art. 81. As peças gráficas, bem como a documentação necessária para a solicitação de diretrizes para o plano de urbanização do solo, encontram-se especificadas no Anexo X desta Lei, sem prejuízo da solicitação de outros documentos quando da análise do Poder Executivo Municipal.



Art. 82. A Comissão Especial de Análise – CEA analisará o pedido e fornecerá a Certidão de Diretrizes, que conterá:

- I - traçado e localização das vias de circulação do sistema viário principal;
- II - localização e determinação das áreas *non aedificandi*;
- III - localização preferencial e critérios de localização das áreas verdes e/ou sistema de lazer, previstas e áreas de preservação;
- IV - localização aproximada das áreas institucionais;
- V - localização das áreas não urbanizáveis;
- VI - recomendações técnicas para implantação do plano de urbanização quanto às condições geotécnicas do terreno, quando for o caso.

§ 1º A certidão de diretrizes será expedida pelo Executivo Municipal no prazo de 30 (trinta) dias contados da data do último comunicado.

§ 2º As diretrizes fixadas terão validade pelo prazo de 1 (um) ano contado da data de notificação ao interessado, podendo ser prorrogado por mais 1 (um) ano, através de requerimento do interessado.

### **CAPÍTULO IV DA APROVAÇÃO DOS PLANOS DE URBANIZAÇÃO E EXECUÇÃO DAS OBRAS**

Art. 83. O plano de urbanização do solo, parcelamento do solo e/ou empreendimentos em condomínio serão submetidos à aprovação do Executivo Municipal.

Art. 84. As peças gráficas, bem como a documentação necessária para a aprovação dos planos de urbanização encontram-se especificadas no Anexo X desta Lei.

Art. 85. Qualquer modificação na execução do empreendimento, deverá ser submetida à nova aprovação pelo Executivo Municipal.

Art. 86. O Executivo Municipal expedirá o alvará para execução das obras após aprovação do projeto, atendidas às disposições legais previstas nesta Lei, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data da última comunicação.

§ 1º O alvará para execução das obras terá validade de 2 (dois) anos, contados da data de sua expedição, podendo ser prorrogado por mais 2 (dois) anos, através de requerimento do interessado.

§ 2º O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 87. As obras deverão ser executadas seguindo rigorosamente os projetos e as disposições contidas nesta Lei, de forma a assegurar as condições urbanísticas e a implantação dos seguintes equipamentos urbanos:



- I - demarcação física de quadras, lotes e logradouros, nos casos de parcelamento do solo;
- II - terraplenagem e contenção de taludes;
- III - sistema de drenagem de águas pluviais em todas as vias;
- IV - rede de abastecimento de água potável;
- V - rede coletora de esgotos ou outro sistema que seja mais adequado às condições ambientais da área, com anuência dos órgãos competentes;
- VI - rede de energia elétrica e iluminação pública;
- VII - arborização urbana;
- VIII - pavimentação do viário implantado.

§ 1º Nos casos previstos pelos artigos 61 e 62 desta Lei, deverão ser executadas as obras de equipamento público comunitário e/ou sistema de lazer.

§ 2º Nos casos de urbanização em forma de condomínio, as edificações também deverão ser executadas, seguindo o disposto no Código de Edificações.

§ 3º Quando se tratar de parcelamento do solo, todas as obras, bem como as benfeitorias efetuadas pelo interessado serão incorporadas ao patrimônio público do município, após vistoria, uma vez concluídas e declaradas de acordo.

§ 4º O Executivo Municipal deverá elaborar Termo de Recebimento Parcial ou Total de obras constantes dos Planos de Urbanização, Reurbanização, Regularização Fundiária ou de Ocupação das ZEIS.

§ 5º Após a entrega do Termo de Recebimento das obras de trata o artigo anterior, quando se tratar de ZEIS 1, a área poderá ser objeto de Programa de Requalificação Edilícia a ser regulamentado por decreto.

Art. 88. Concluídas as obras, o interessado deverá solicitar vistoria ao Poder Executivo Municipal.

Art. 89. Após vistoriadas e aceitas as obras, o Poder Executivo Municipal, expedirá, no prazo de 30 (trinta) dias, o Certificado de Conclusão das Obras de infraestrutura e equipamentos urbanos, liberando os proprietários para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º O Certificado de Conclusão das Obras somente será expedido após a realização de todas as obras previstas no artigo 87 desta Lei.

§ 2º O Poder Executivo Municipal somente expedirá alvará para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar áreas construídas nos lotes individuais após a expedição do Certificado de Conclusão das obras de infraestrutura e equipamentos urbanos e registro no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º O Poder Executivo Municipal somente receberá, para oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação, as vias de comunicação e logradouros após a expedição do Certificado de Conclusão das Obras de infraestrutura.

Handwritten signatures in blue ink.



Art. 90. Enquanto as obras especificadas no artigo 87 desta Lei não forem aceitas pelo Executivo Municipal, o seu proprietário arcará com o pagamento de imposto territorial, com relação à área total das referidas vias, como terrenos não edificados.

Art. 91. As taxas para exame e verificação das obras e serviços são as previstas na legislação em vigor.

Parágrafo único. Excetuam-se do disposto no *caput* a HIS, que recolherá 50% (cinquenta por cento) dos valores previstos na legislação em vigor.

### **TÍTULO V DA MORADIA DIGNA**

#### **CAPÍTULO I DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – HIS**

Art. 92. É definida como provisão de Habitação de Interesse Social aquela produzida pelo poder público ou pela iniciativa privada visando suprir o *deficit* habitacional da população de baixa renda, cuja demanda será definida pelo Executivo Municipal, e destinada a famílias ou pessoas residentes em Mauá, nas seguintes situações, complementares ou não:

- I - HIS 1 – demanda prioritária: com renda bruta familiar mensal menor ou igual ao equivalente a 3 (três) salários-mínimos fixados pelo governo federal;
- II - HIS 2: com renda bruta familiar mensal até 6 (seis) salários-mínimos fixados pelo governo federal;
- III - removidas de assentamentos precários, para eliminar situações de risco ou viabilizar projetos de urbanização específica.

Parágrafo único. Para fins de enquadramento nas faixas de renda, o cálculo do valor de renda bruta familiar não considerará os benefícios temporários de natureza indenizatória, assistencial ou previdenciária, como auxílio-doença, auxílio-acidente, seguro-desemprego, benefício de prestação continuada (BPC) e benefício do Programa Bolsa Família, ou outros que vierem a substituí-los.

Art. 93. Os empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS) poderão ser realizados através de lotes urbanizados, conjuntos em condomínio e/ou unidades habitacionais, segundo os parâmetros específicos definidos nesta Lei.

§ 1º Considera-se lote urbanizado em HIS aquele decorrente de parcelamento do solo que seja atendido por infraestrutura, segundo as normas estabelecidas pelo artigo 116 desta Lei.

§ 2º Poderão ser construídos em HIS, empreendimentos habitacionais unifamiliares e multifamiliares horizontais ou verticais de pequeno, médio ou grande porte, atendidos os parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos para HIS.



Art. 94. Os empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS) deverão garantir os seguintes parâmetros construtivos e urbanísticos:

- I - no que se refere à reserva de área destinada ao uso social coberta, garantir o mínimo de 1,0m<sup>2</sup> (um metro quadrado) por unidade habitacional projetada;
- II - área mínima de 30m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados) por unidade de HIS, quando construída em módulos de unidades evolutivas;
- III - área máxima de 65m<sup>2</sup> (sessenta e cinco metros quadrados) de área construída;
- IV - pé-direito mínimo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) nos cômodos de permanência transitória e 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) nas demais dependências da unidade habitacional;
- V - o mínimo de 1 (uma) vaga de estacionamento de automóvel para cada unidade habitacional projetada, sendo admitida a redução para 1 (uma) vaga a cada 3 (três) unidades habitacionais exclusivamente para as seguintes condições:
  - a) HIS 1 inseridas em ZEIS;
  - b) HIS 1 promovidas pelo Poder Público ou localizados em imóveis públicos.

Parágrafo único. As unidades deverão conter no mínimo a área útil definida neste artigo e as instalações e equipamentos sanitários, segundo o estabelecido pelo Código de Obras e Edificações.

Art. 95. As HIS poderão ser produzidas pelos seguintes agentes:

- I - órgãos da Administração Direta;
- II - empresas com controle acionário do Poder Público;
- III - institutos previdenciários estatais;
- IV - entidades civis não governamentais representativas dos futuros moradores, legalmente constituídas;
- V - cooperativas habitacionais;
- VI - empresas do setor imobiliário.

§ 1º As entidades privadas, antes de iniciar o projeto, devem ser cadastradas na Prefeitura, salvo quando se tratar de HIS unifamiliar ou multifamiliar de pequeno porte, quando da implantação de apenas 1 (um) lote individualmente.

§ 2º No caso de HIS produzida por associações ou cooperativas constituídas com o objetivo de provisão habitacional à população de baixa renda ou de regularização fundiária de assentamentos precários, a demanda poderá ser indicada pela entidade responsável pela sua produção, mediante verificação pelo Poder Público de ao menos uma das situações previstas no artigo 92 e autorização legislativa específica, no caso do inciso I.

Art. 96. Admite-se a produção de HIS por meio de todas as tipologias previstas na legislação em vigor para o uso residencial e/ou misto.

Art. 97. A produção de HIS, mesmo quando ocorrer fora do perímetro das ZEIS, observará os índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos pela presente Lei para este tipo de empreendimento.



Parágrafo único. O *caput* deste artigo não se aplica aos parâmetros de lote mínimo e testada em loteamentos e empreendimentos unifamiliares ou multifamiliares horizontais, isolados ou em condomínio, devendo ser respeitadas as dimensões estabelecidas para a zona em que se localiza e os demais índices e parâmetros relativos a HIS.

Art. 98. Fica permitido a instalação de equipamentos de uso público, comércio e serviços nos térreos e pavimentos de acesso de condomínios de habitação de interesse social.

Art. 99. A produção de HIS será permitida em todo o município, à exceção de ZDE 1 e 2 e ZEIA 3, respeitando os parâmetros de permeabilidade do solo, coeficiente de aproveitamento e demais índices destas zonas conforme Anexo IV – Quadro de parâmetros de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo por zona e o disposto no parágrafo único do artigo 6º, quando contidos em Áreas de Proteção aos Mananciais.

Art. 100. Além dos critérios fixados pelo Governo Federal em seus programas, o Executivo Municipal para atendimento da demanda, observará os seguintes requisitos para atendimento aos beneficiários:

- I - não ser proprietário de outro imóvel na Região Metropolitana de São Paulo;
- II - ser adquirente de apenas uma unidade habitacional ou lote urbanizado no empreendimento proposto;
- III - não ter sido beneficiado anteriormente por outros programas habitacionais.

Parágrafo único. O Executivo regulamentará os meios de comprovação estabelecidos no *caput* deste artigo, as exigências quanto ao atendimento da demanda e os critérios para a elaboração do cadastro técnico de pessoas, entidades e empreendedores interessados na produção de HIS bem como do controle de custo e financiamento das unidades habitacionais, além do acompanhamento do pós-ocupação dos empreendimentos.

### **Seção I Do Uso e Ocupação em HIS**

Art. 101. Aplicam-se para o uso e ocupação em HIS, as normas gerais dispostas nos artigos 19, 27 e 28 desta Lei.

Art. 102. O recuo de frente será dispensado para edificações cuja elevação frontal tenha altura igual ou inferior a 7,00m (sete metros), contados a partir da cota mais baixa da elevação, desde que sejam atendidas as seguintes condições:

- I - janelas, portas-balcão ou qualquer abertura similar existente na elevação frontal do lote, deverá estar situada a uma altura superior a 1,80m (um metro e oitenta centímetros) em relação a cota de nível da rua, não podendo se projetar além do alinhamento do lote;
- II - haja definição em projeto da captação, condução e disposição das águas pluviais e servidas;
- III - os elementos construtivos da edificação não ultrapassem o alinhamento do lote.

§ 1º As aberturas que não atendam ao disposto no inciso I deste artigo, deverão manter recuo mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em relação ao alinhamento do terreno.



§ 2º Excetua-se ao disposto no inciso I deste artigo para as atividades comerciais e de serviços, desde que não prejudique a circulação de pedestres nas calçadas.

Art. 103. O recuo de fundo será dispensado para edificações cuja elevação de fundo tenha altura igual ou inferior a 7,00m (sete metros), contados a partir da cota mais baixa da elevação, desde que sejam atendidas as condições estabelecidas pelos incisos II e III do artigo 102 e a elevação projetada na divisa de fundo do lote não contenha nenhuma abertura externa.

§ 1º Nenhuma abertura orientada para o fundo do lote poderá estar situada a uma distância menor que 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa de fundo do lote.

§ 2º Caso haja projeção do pavimento superior ao que possui abertura, a distância mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) deverá ser contada a partir da referida projeção.

Art. 104. As edificações, cuja elevação de frente e/ou fundo tenham altura superior a 7,00m (sete metros), deverão deixar recuos de frente e/ou fundo, através da utilização da equação  $R = (H/15) + 0,5 > 1,5$  m, sendo:

R = recuo mínimo admitido;

H = altura total das elevações contadas a partir da cota mais baixa.

Parágrafo único. Admite-se a redução ou supressão do recuo de fundo para edificações cuja elevação de fundo tenha altura superior a 7,00m (sete metros), desde que sejam atendidas as condições estabelecidas no artigo 103 desta Lei e a divisa em que se prevê a redução ou supressão do recuo, confronte apenas com área verde.

Art. 105. Os recuos laterais serão dispensados para edificações cujas elevações laterais tenham altura igual ou inferior a 15,00m (quinze metros), contados a partir da cota mais baixa das elevações, desde que sejam atendidas as condições estabelecidas pelos incisos II e III do artigo 102 desta Lei.

Parágrafo único. Nenhuma abertura para iluminação e ventilação orientada para as laterais do lote poderá estar situada a uma distância inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais do lote.

Art. 106. As edificações, cujas elevações laterais tenham uma altura superior a 15,00m (quinze metros), deverão deixar recuos laterais através da utilização da equação descrita no artigo 104 desta Lei.

Parágrafo único. Admite-se a redução ou supressão de recuos laterais para edificações com altura superior a 15m (quinze metros), desde que sejam atendidas as condições estabelecidas pelo artigo 105 e as divisas em que se prevê a redução ou supressão dos recuos, confrontem apenas com área verde.



Art. 107. Para os casos em que se implante mais de uma edificação por lote, deverão ser garantidos, além dos recuos exigidos, afastamentos entre os blocos para fins de iluminação e ventilação dos cômodos sendo:

- I - até 3 (três) pavimentos, maior ou igual a 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);
- II - de 4 (quatro) a 5 (cinco) pavimentos, maior ou igual a 5,00m (cinco metros);
- III - acima de 5 (cinco) pavimentos, maior ou igual a 6,00m (seis metros).

Parágrafo único. Admite-se a supressão do afastamento entre os blocos para uma das fachadas que não contenha aberturas externas.

Art. 108. Para os fins de iluminação e ventilação dos cômodos, as construções poderão contar com poços de iluminação, a critério do interessado e deverão atender o disposto no artigo 41.

Art. 109. Serão admitidas em HIS, além do uso residencial, categorias de uso não residencial classificadas como não incômodas e incômodas I.

§ 1º O uso não residencial em empreendimentos multifamiliares só poderá ocupar uma área que represente no máximo 20% (vinte por cento) da área construída do empreendimento, podendo se localizar apenas no térreo ou pavimento de acesso do edifício.

§ 2º Nos casos de empreendimentos envolvendo loteamento ou condomínio, os lotes ou frações destinados exclusivamente ao uso não residencial poderão ocupar até 10% (dez por cento) da área total da gleba a ser loteada.

### **Seção II Da Urbanização com HIS**

Art. 110. A urbanização com HIS poderá ser realizada através de parcelamento do solo e/ou em forma de condomínio e obedecerá às disposições relativas à urbanização do solo, no que couber, estabelecidas por esta Lei.

Art. 111. As áreas mínimas permitidas dos lotes em HIS são de 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) em terrenos com declividade inferior a 30% (trinta por cento) e 90,00m<sup>2</sup> (noventa metros quadrados) em terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento) e até 50% (cinquenta por cento) de declividade para habitações unifamiliares.

Parágrafo único. Os planos de loteamento de HIS com implantação de lotes com área inferior a 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) só serão admitidos em ZEIS e através de Plano Integrado, podendo as edificações serem construídas posteriormente pelos adquirentes dos lotes, que deverão receber o projeto das unidades habitacionais.

Art. 112. A dimensão das testadas dos lotes não poderá ser inferior a 5,00m (cinco metros) e deverá variar em função da declividade do terreno, conforme especificado no Anexo V desta Lei – Quadro de Parâmetros de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo nas Zonas de Especial Interesse Social.



Art. 113. Os lotes resultantes de loteamento para Habitação de Interesse Social, de parcelamento de solo em ZEIS ou de regularização fundiária de interesse social não poderão ser desdobrados ou lembrados.

Parágrafo único. Excetuam-se da vedação disposta no *caput* deste artigo, os remembramentos para configuração de áreas destinadas a empreendimentos multifamiliares de HIS 1, promovidos pelo Poder Público.

Art. 114. Para a implantação de sistema viário em HIS se aplicam os parâmetros sintetizados no Anexo VIII – Quadro de parâmetros para Sistema Viário e os dispositivos constantes do artigo 56 desta Lei.

### **Seção III Da aprovação e implantação de HIS**

Art. 115. A aprovação de projetos em HIS ficará condicionada às exigências constantes desta Lei.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal, através da Comissão Especial de Análise – CEA, analisará o Relatório Técnico Cadastral – RTC, conforme Anexo X, no que couber, do empreendimento.

Art. 116. A exigência da infraestrutura prevista no artigo 87 desta Lei, bem como a documentação exigida no Anexo X, poderão ser reduzidos e outras soluções técnicas poderão ser aceitas, desde que seja comprovado a diminuição de custo, a viabilidade técnica da proposta e a garantia das seguintes condições urbanísticas mínimas:

- I - estabilidade dos lotes, das vias e terrenos lindeiros;
- II - preservação contra processos erosivos;
- III - trafegabilidade das vias, com tratamento adequado, sendo permitido o cascalhamento das vias até 10% (dez por cento) de declividade, desde que implantado o sistema de drenagem e estejam previstos:
  - a) condições de acesso e manutenção da rede;
  - b) execução de guias e sarjetas, com proteção especial junto às sarjetas;
  - c) declividades transversais das vias mais acentuadas;
  - d) execução de dispositivos que conduzam a água que escoam longitudinalmente à via.
- IV - integração com o sistema viário existente;
- V - abastecimento de água e esgotamento das águas servidas.

Parágrafo único. Os projetos de água, esgoto e drenagem deverão ser submetidos à aprovação dos órgãos competentes e prestadores de serviços municipais.

Art. 117. Deverá constar na ocasião do registro ou averbação junto aos Cartórios de Registro de Imóveis, que o empreendimento se trata de HIS.



### **CAPÍTULO II DA HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR – HMP**

Art. 118. A Habitação de Mercado Popular (HMP) é aquela produzida pela iniciativa privada, por associações habitacionais, ou ainda por cooperativas, e destinada a famílias ou pessoas com renda bruta familiar mensal acima de 6 (seis) e até o equivalente a 10 (dez) salários-mínimos fixados pelo governo federal.

Parágrafo único. A Habitação de Mercado Popular deverá ainda atender os seguintes parâmetros construtivos:

- I - área útil da unidade habitacional menor ou equivalente a 70,00m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados);
- II- 1 (uma) vaga de estacionamento por unidade.

Art. 119. Para atualização de valores de renda familiar para HIS e HMP devem ser observadas as normas, índices e parâmetros definidos em decreto a ser expedido pelo chefe do Poder Executivo, bem como quanto à regulamentação de procedimentos, exigências e prazos.

Art. 120. O parcelamento do solo dentro ou fora das ZEIS para a produção de HMP observará o previsto na legislação vigente para a zona onde se localizar.

Art. 121. Os parâmetros para implantação do sistema viário em HMP encontram-se sintetizados no Anexo VIII – quadro de parâmetros para sistema viário, desta Lei.

### **CAPÍTULO III DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS GERAIS DA HIS E DA HMP**

Art. 122. As vagas de estacionamento poderão estar situadas no subsolo, no pilotis, no pavimento térreo, no primeiro pavimento da edificação e em bolsões coletivos, e suas áreas não serão computadas na Taxa de Ocupação e no Coeficiente de Aproveitamento.

Art. 123. Nas tipologias unifamiliar e multifamiliar de pequeno porte, a garagem será considerada pavimento, porém sua área não será computada no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento e na Taxa de Ocupação.

Parágrafo único. As garagens quando afloradas em até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) não serão computadas no número máximo de pavimentos admitidos acima do nível da rua e, deverão observar o recuo frontal estabelecido para o local.

Art. 124. Na tipologia multifamiliar vertical, são consideradas áreas não computáveis para efeito do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento e Taxa de Ocupação:

- I - área do pavimento térreo em pilotis, quando desembaraçado de qualquer vedação, a não ser a da caixa das escadas, elevadores e portaria, limitada a 30% (trinta por cento) da área do pavimento;



- II - a garagem, quando estiver localizada no subsolo, no pavimento térreo ou no primeiro pavimento da edificação;
- III - caixa d'água, barriletes, casa de máquinas, poço do elevador e caixa de escada.

§ 1º O pavimento subsolo, destinado à garagem, poderá estar aflorado em até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) do ponto mais baixo do alinhamento, ficando dispensado de todos os recuos, inclusive o de frente e não será computado no número máximo de pavimentos admitidos acima do nível da rua, garantindo a taxa de permeabilidade prevista nesta Lei.

§ 2º Quando o pavimento térreo for destinado para garagem, fica dispensado dos recuos laterais e de fundo.

Art. 125. 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. 126. Nos usos residencial unifamiliar e multifamiliar de pequeno porte será admitido abrigo para autos no recuo frontal, com até 25,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados), não computando nos cálculos de Coeficiente de Aproveitamento e Taxa de Ocupação.

Art. 127. O uso residencial multifamiliar das tipologias vertical e combinado vertical e horizontal somente poderá ser implantado em lotes ou glebas com área superior a 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados).

Art. 128. No uso residencial multifamiliar da tipologia vertical, enquadrados como HMP ou sem limitação de renda, haverá reserva de área de um mínimo de 15% (quinze por cento) da área total do parcelamento a ser transferida para a municipalidade sem destinação específica, preferencialmente no mesmo lote ou gleba do empreendimento, ou em localização aprovada pelo órgão público municipal competente.

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

§ 2º Nos lotes com área entre 5.000,00 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) e 20.000 m<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 Caso haja solicitação do interessado, as alternativas a que se referem o § 2º deste artigo e após os devidos estudos técnicos que comprovem sua viabilidade, o Executivo emitirá autorização expressa.

Art. 129. Nos lotes de uso misto, será admitido o uso não residencial não incômodo e incômodo I e será limitado ao pavimento térreo ou pavimento de acesso nos casos de multifamiliar vertical.

*[Handwritten signatures and scribbles]*



### **CAPÍTULO IV DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

Art. 130. A Regularização Fundiária Urbana – REURB, abrangerá medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, e será regida pelas normas gerais instituídas pela Legislação Federal, em especial pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, pelo Plano Diretor instituído pela Lei nº 6.374, de 17 de novembro de 2025, pela Lei Orgânica do Município e observadas as disposições específicas desta Lei.

Art. 131. A REURB será aplicável aos núcleos urbanos informais consolidados, localizados em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) ou em outras zonas urbanas, e compreende duas modalidades:

- I - REURB de Interesse Social (REURB-S): aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda;
- II- REURB de Interesse Específico (REURB-E): aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese do inciso I deste artigo.

Art. 132. Não serão passíveis de regularização os núcleos urbanos informais, ou a parte deles que apresentem quaisquer das seguintes situações:

- I - localizados em terrenos que apresentem material nocivo à saúde pública, até ocorrer eliminação do risco de contaminação;
- II - localizados em áreas onde os condicionantes geotécnicos e hidrodinâmicos comprometam a viabilidade de sua ocupação e ou potencializem os riscos às ocupações próximas, salvo se realizadas ações prévias voltadas a efetiva mitigação dos riscos ali existentes, devidamente aprovadas;
- III - localizados em áreas em que as características físicas e ou edificações atuais apresentem condição de insalubridade, salvo se realizadas ações prévias voltadas à efetiva adequação do assentamento aos padrões mínimos de salubridade, devidamente aprovada.

Art. 133. São diretrizes da REURB no Município de Mauá:

- I - ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanísticas, sociais e ambientais;
- II - articulação com as políticas de habitação, meio ambiente, saneamento básico e mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo e com as iniciativas públicas e privadas, voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;
- III - participação dos interessados em todas as etapas do processo de regularização;
- IV - estímulo à resolução extrajudicial de conflitos;
- V - concessão dos títulos preferencialmente em nome da mulher.



Art. 134. Nas ZEIS, a REURB será precedida de Planos de Regularização Fundiária, elaborados por agentes públicos ou privados e acordados por comissões específicas mistas, compostas pelo Poder Executivo Municipal e comunidade local, contendo:

- I - as áreas ou lotes a serem regularizados e, se houver necessidade, as edificações que serão relocadas;
- II - as vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível, as outras áreas destinadas a uso público;
- III - as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei;
- IV - as condições para promover a segurança da população em situações de risco;
- V - as medidas previstas para adequação da infraestrutura básica.

§ 1º Previamente à elaboração de projeto de intervenção, serão fornecidas informações de planejamento urbano e legislação referentes à área objeto de regularização e ao seu entorno, por meio dos órgãos municipais competentes.

§ 2º O Plano de Regularização Fundiária, após ser aprovado preliminarmente pelo órgão técnico responsável, será encaminhado à Comissão Especial de Análise – CEA, a quem caberá a aprovação final.

§ 3º Analisado o Plano de Regularização Fundiária pela Comissão Especial de Análise – CEA, o interessado será notificado do parecer exarado.

§ 4º Após a notificação, o interessado deverá pronunciar-se no prazo de 30 (trinta) dias, atendendo, quando for o caso, às exigências formuladas pela Comissão Especial de Análise – CEA.

§ 5º O Plano de Regularização Fundiária poderá ser executado e recebido por etapas, conforme o processo de urbanização na ZEIS.

§ 6º Fica o Executivo autorizado a proceder, no âmbito do Plano de Regularização Fundiária, a retificação do perímetro delimitador da ZEIS, até o limite máximo de 25% (vinte e cinco por cento) da área a ela fixada anteriormente.

Art. 135. O projeto de regularização fundiária deverá definir, no mínimo, os elementos constantes do inciso I a V do artigo anterior.

Parágrafo único. As etapas seguintes à regularização fundiária são:

- I - elaboração de diretrizes urbanísticas;
- II - regularização da edificação, a critério do proprietário, que seguirá as prescrições do código de obras e edificações.

Art. 136. Para os núcleos urbanos informais localizados fora do perímetro das ZEIS, a REURB observará os procedimentos definidos em legislação municipal específica, respeitadas as diretrizes do art. 133 e as normas gerais da Lei Federal nº 13.465/2017.



Art. 137. A aprovação municipal da REURB corresponderá à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária, admitida a aprovação ambiental integrada na forma de estudos técnicos que comprovem a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, a serem analisados pelos órgãos municipais competentes.

Art. 138. O sistema viário, as áreas verdes e institucionais resultantes da REURB, dentro ou fora de ZEIS, serão incorporadas ao domínio público, uma vez registrado o projeto de parcelamento do solo, cabendo ao Poder Público Municipal zelar pela sua manutenção.

Art. 139. Caberá ao parcelador, no caso de parcelamentos irregulares em áreas privadas, o cumprimento de toda e qualquer exigência técnica ou jurídica necessária à aprovação do Plano de Regularização Fundiária e realização das obras necessárias à regularização.

Parágrafo único. Na hipótese de regularização de parcelamentos requerida por associações de moradores, bem como no caso de regularização de ofício pelo Município, o Plano de Regularização Fundiária e as obras necessárias poderão ser realizadas pelo Poder Executivo Municipal, com posterior ressarcimento dos gastos pelo empreendedor, na forma da legislação pertinente, incluída a cobrança judicial, se necessário, ou pelos moradores.

Art. 140. O Poder Executivo Municipal poderá promover o cadastramento dos adquirentes dos lotes para fins de depósito judicial e intervir no parcelamento para posterior ressarcimento dos gastos decorrentes da intervenção, mediante o levantamento do depósito judicial das prestações.

Art. 141. Nas regularizações de ocupações em áreas privadas, solicitadas por associações de moradores, o Poder Executivo Municipal notificará o proprietário da gleba e não havendo manifestação do mesmo, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar do recebimento, iniciará o processo de regularização não cabendo ao mesmo qualquer indenização futura ou usufruto das melhorias decorrentes da urbanização.

§ 1º As notificações previstas nesta Lei deverão ser feitas pessoalmente ao notificado, que assinará o comprovante de recebimento e poderão igualmente ser promovidas por meio do Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta Comarca ou do domicílio de quem deva recebê-las.

§ 2º Se o destinatário se recusar a dar recibo ou se furtar ao recebimento, ou se for desconhecido o seu paradeiro, o funcionário incumbido da diligência certificará esta circunstância através do respectivo processo administrativo.

§ 3º Certificada a ocorrência dos fatos mencionados no § 2º deste artigo, a notificação será feita por edital, na forma desta Lei, começando correr o prazo de 10 (dez) dias, após a publicação.

§ 4º Fica dispensado do procedimento de notificação descrito no § 1º deste artigo, as áreas cujos parceladores já foram notificados, valendo como prova as notificações contidas nos processos administrativos.



Art. 142. O Município admitirá, nos termos da legislação federal, como legitimados para requerer a REURB:

- I - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;
- II - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;
- III - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes;
- IV - o Ministério Público.

§ 1º Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

§ 2º O requerimento de instauração da REURB por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

§ 3º O Município poderá, nos casos em que a regularização for promovida pelos legitimados mencionados nos incisos I, II e III, tomar, de ofício, todas as medidas necessárias à regularização quando estes deixarem de atender às exigências técnicas e prazos estipulados nesta Lei e na sua regulamentação.

Art. 143. O Poder Executivo poderá assumir a execução das obras e serviços necessários à implantação dos respectivos Planos de Regularização Fundiária, concernentes às áreas particulares delimitadas como ZEIS.

§ 1º O disposto no *caput* deste artigo não se aplica às hipóteses em que o loteador ou proprietário da área seja condenado a regularizá-la em ação judicial ou em que estes tenham firmado termo de compromisso de regularização no processo administrativo de regularização fundiária, resguardado o direito da municipalidade de, posteriormente, buscar o ressarcimento dos valores despendidos.

§ 2º Como instrumento de viabilização financeira da operação prevista no *caput* do artigo 143, o município poderá ser ressarcido pelo proprietário ou pelos beneficiários do valor despendido na execução das obras e serviços, mediante termo administrativo.

Art. 144. As áreas públicas municipais ocupadas irregularmente por população de baixa renda poderão ser incluídas dentro da REURB-S, desde que obedecidos os preceitos estabelecidos no art. 180, inciso VII, da Constituição do Estado de São Paulo, e da Lei Orgânica do Município de Mauá, com observância aos casos de dispensa previstos no inciso I do art. 76 da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.



### **CAPITULO V DA ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL**

Art. 145. Fica instituído no município o Programa de “Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social – ATHIS”, que objetiva assegurar o direito das famílias de baixa renda à assistência técnica profissional e gratuita para o projeto de parcelamento de solo, regularização fundiária, da construção, produção e melhorias das habitação de interesse social, em consonância com o disposto na Lei Federal nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008, como parte integrante do direito à moradia.

Art. 146. O direito à assistência técnica abrange as seguintes ações a cargo dos profissionais das áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia, necessários para a edificação, reforma, ampliação ou regularização fundiária do imóvel e da edificação, assim como os procedimentos para parcelamento do solo dele decorrentes, obedecidos os requisitos urbanísticos e ambientais previstos na legislação vigente:

- I - elaboração de estudos técnicos, laudos e projetos;
- II - memoriais descritivos;
- III - orçamentos, cronogramas e acompanhamento da execução;
- IV - apoio técnico a associações e cooperativas de moradia e movimentos sociais em suas tratativas com diferentes níveis do Poder Público.

Art. 147. Além de garantir o direito à moradia, o Programa tem como objetivos:

- I - assegurar a cidadania e moradia digna à população de baixa renda;
- II - adequar as moradias populares às condições mínimas de habitabilidade e conforto;
- III - garantir segurança estrutural na execução de edificações, mediante acompanhamento técnico profissional;
- IV - evitar ocupações em área de risco geotécnico e ambientalmente fragilizadas;
- V - promover o desenvolvimento urbano de acordo com a legislação municipal vigente;
- VI - auxiliar nos procedimentos preparatórios para regularização fundiária, tais como, usucapião, legitimação fundiária, legitimação de posse e outros;
- VII - ampliar o acesso à aprovação de projetos e a obtenção de alvarás para a população de baixa renda;
- VIII - otimizar e qualificar o uso e o aproveitamento racional do espaço edificado e de seu entorno, bem como dos recursos humanos, técnicos e econômicos empregados no projeto e na construção da habitação.

Art. 148. O direito à assistência técnica profissional gratuita será oferecido diretamente às famílias em ações do Poder Público, ou a partir da solicitação, de forma individual ou coletiva, desde que comprovada a predominância de rendas inferiores a 03 (três) salários-mínimos estabelecidos pelo governo federal.

Art. 149. O direito será concedido uma única vez às famílias ou indivíduos que tenham como característica:



- I - renda mensal equivalente a um salário-mínimo nacional *per capita*;
- II - não ser proprietária, cessionária, legitimado ou promitente comprador de outro imóvel no município de Mauá.

Parágrafo único. Será permitido incorporar espaço comercial no projeto, desde que respeitados os parâmetros de área construída conforme disposto na legislação municipal vigente, devendo o interessado residir no local e, no relatório social, o mesmo ser caracterizado como de subsistência para a família do interessado, para fins de obtenção da inscrição municipal após a regularização imobiliária.

Art. 150. O Programa Municipal de Assistência Técnica a Habitação de Interesse Social promoverá diferentes modalidades de atendimento, em função dos critérios de admissibilidade, a saber:

- I - apoio para projetos arquitetônicos e/ou de regularização edilícia;
- II - reforma ou melhoria habitacional de moradias existentes, mediante contratação de serviços e insumos;
- III - assessoria aos movimentos na seleção em programas habitacionais e na compra antecipada de lotes para HIS;
- IV - estudos de viabilidade técnica para associações e cooperativas de moradia e movimentos sociais.

Art. 151. O direito à assistência técnica profissional poderá ser requerido pelo:

- I - titular de domínio, legitimado, posseiro ou cessionário de direitos;
- II - associações de luta por moradia popular inscritas em programas de habitação oficiais;
- III - associações de moradores que tenham como escopo a promoção da regularização fundiária da área de sua abrangência.

Art. 152. O município poderá prestar os serviços aqui previstos de forma direta ou mediante convênio com ou termo de parceria com participação de:

- I - servidores públicos do Município;
- II - servidores públicos de outros entes federativos;
- III - integrantes de equipes de organizações não-governamentais sem fins lucrativos;
- IV - profissionais inscritos em programas de residência acadêmica em arquitetura, urbanismo ou engenharia ou em programas de extensão universitária, por meio de escritórios-modelos ou escritórios públicos com atuação na área;
- V - profissionais autônomos ou integrantes de equipes de pessoas jurídicas, previamente credenciados, selecionados e contratados pela União, Estado, Distrito Federal ou Município.
- VI - profissionais e consultores de entidades, associações, organizações da sociedade civil ou empresas de impacto social, com atuação na área;
- VII - conselhos profissionais, institutos e associações das áreas de engenharia e arquitetura;
- VIII - profissionais e pesquisadores vinculados a fundações universitárias ou institutos de pesquisa;
- IX - consultores de organismos internacionais e de cooperação multilateral.



Art. 153. O Poder Executivo poderá promover programas de capacitação profissional, residência ou extensão universitária nas áreas de arquitetura, urbanismo ou engenharia dentro das ações do Programa de ATHIS.

Art. 154. Ato do Executivo regulamentará a contratação de profissionais, a seleção de beneficiários e o valor a ser disponibilizado para cada projeto desenvolvido e apresentado para aprovação.

### **TÍTULO VI DAS ZONAS ESPECIAIS**

#### **CAPÍTULO I DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS**

Art. 155. As Zonas Especiais de Interesse Sociais – ZEIS – são porções do território municipal destinadas prioritariamente a atender o déficit habitacional e garantir o acesso à moradia digna por meio da flexibilização de padrões urbanísticos que visam a provisão de infraestrutura urbana, a regularização fundiária e a provisão habitacional para famílias de baixa renda.

Art. 156. As Zonas Especiais de Interesse Social estão demarcadas no Anexo II – Mapa 2 – Zoneamento Especial de Interesse Social, podem ser demarcadas em qualquer macrozona, respeitada a compatibilidade com o uso habitacional e são classificadas em:

- I - ZEIS 1 – Zona Especial de Interesse Social 1: áreas ocupadas predominantemente por habitações e famílias de baixa renda e que demandam investimentos em infraestrutura, saneamento básico e/ou redução de riscos para permitir a regularização fundiária e urbanística, priorizando a consolidação dos ocupantes;
- II- ZEIS 2 – Zona Especial de Interesse Social 2: áreas não ocupadas áreas não ocupadas, ou com ocupações parciais, esparsas, de pequena proporção ou de baixa densidade, com potencial para provisão de habitação de interesse social, com prioridade ao HIS 1, admitido o uso misto de baixa incomodidade nos pavimentos de acesso das futuras edificações, em conformidade com o quadro de parâmetros.

Parágrafo único. O Poder Executivo poderá exercer o direito de preempção de imóveis inseridos em ZEIS 1 e 2, bem como sobre as moradias em áreas públicas regularizadas, na ocasião de sua comercialização.

Art. 157. Poderão ser criadas novas ZEIS 1 e 2, por meio de lei específica, mediante provocação de:

- I - de órgão interno do Executivo;
- II - de membros do Poder Legislativo;
- III - do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação – CMDUH;
- IV - de associações habitacionais ou cooperativas de produção habitacional;
- V - de associações de moradores devidamente constituídas;
- VI - dos proprietários de áreas passíveis de delimitação.

P

ME



### **Seção I Das Diretrizes das ZEIS 1**

Art. 158. As ZEIS 1 são áreas prioritárias para a regularização urbanística e fundiária, com vistas à consolidação das moradias, com provisão de infraestrutura, serviços e saneamento adequados, bem como da segurança jurídica de posse e propriedade às famílias instaladas, a partir de ações conduzidas pelo Poder Público.

Art. 159. A regularização fundiária de assentamentos precários definidos como ZEIS 1 atenderá às diretrizes estabelecidas no artigo 133 e os seguintes:

- I - garantia de participação comunitária, assegurando-se o exercício do direito de cidadania;
- II - respeito à tipicidade e às características da ocupação existente, com a manutenção, sempre que possível, das edificações e do traçado urbano, quando da intervenção do Poder Executivo Municipal;
- III - exercício efetivo do controle do solo urbano.

Parágrafo único. As ações serão conduzidas a partir da elaboração de um Plano de Regularização Fundiária, em observância à Política Municipal de Habitação.

Art. 160. Serão admitidos o desmembramento, desdobro, englobamento e remembramento de lotes ou glebas, nas ZEIS 1, na forma aprovada pelo Plano de Regularização Fundiária.

### **Seção II Do Uso, da Ocupação e do Parcelamento do Solo nas ZEIS 1**

Art. 161. Nas ZEIS 1, públicas ou privadas, poderão ser admitidos os usos residenciais e os não residenciais (NR) comerciais, de serviços, institucionais e mistos, sem prejuízo da aplicação das disposições específicas relativas à incomodidade.

Parágrafo único. Nas ZEIS 1, inclusive em áreas públicas, será permitido o uso misto e diversificado desde que predominantemente residencial, segundo parâmetros urbanísticos específicos.

Art. 162. Os lotes decorrentes do parcelamento em ZEIS 1 terão dimensão máxima de 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), quando se tratar de habitação unifamiliar ou misto.

Parágrafo único. Constituem exceções às dimensões máximas do *caput* deste artigo:

- I - os lotes cuja conformação prejudique sua condição de habitabilidade;
- II - lotes adquiridos por usucapião, concessão de uso, ou demarcação urbanística;
- III - lotes outorgados às pessoas jurídicas;
- IV - os lotes destinados aos usos não residenciais ou mistos;
- V - os lotes destinados ao uso residencial do tipo multifamiliar;
- VI - os lotes situados em áreas de proteção ambiental.



### **Seção III Do Uso e da Ocupação do Solo em ZEIS 2**

Art. 163. Nas ZEIS 2, no mínimo 50% (cinquenta por cento) do terreno deve ser reservado para habitação de interesse social – HIS, e 50% do total de unidades habitacionais produzidas devem ser destinadas para HIS 1.

Parágrafo único. Quando se tratar de ZEIS 2 em área pública, 100% do terreno deverá ser reservado para habitação de interesse social – HIS, ou equipamento público que vise suprir a demanda local.

Art. 164. As porções de terreno a serem reservadas para o uso HIS, conforme tratadas no artigo 163, serão calculadas a partir da área total das respectivas ZEIS, descontadas as áreas de doação ao Poder Público, e serão definidas no Plano de Ocupação da ZEIS.

Art. 165. Os parâmetros de uso, ocupação e urbanização do solo em ZEIS são os constantes do Anexo V desta Lei – Quadro de Parâmetros de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo nas Zonas de Especial Interesse Social.

Art. 166. Na parcela do terreno não utilizada para a implantação do HIS serão admitidas todas as categorias de uso, índices e parâmetros previstos para a zona em que se localizarem, sem prejuízo da aplicação das disposições específicas relativas à incomodidade e ao estudo de impacto de vizinhança das atividades a serem licenciadas ou regularizadas.

§ 1º Na parcela de terreno tratada no *caput*, o parcelamento do solo observará o previsto na legislação da zona em que se situar.

§ 2º O coeficiente de aproveitamento para HMP nas ZEIS poderá chegar ao máximo estabelecido para a Zona em que se situar, através da outorga onerosa do direito de construir.

### **Seção IV Do Plano de Ocupação das ZEIS 2**

Art. 167. A aprovação de projetos de parcelamento e edificação nas ZEIS 2 estará condicionada à apresentação de um Plano de Ocupação, pelo proprietário ou compromissário do imóvel.

Art. 168. O Plano de Ocupação a ser elaborado pelo proprietário ou compromissário comprador do imóvel objeto da intervenção deverá ter base nas diretrizes da legislação e conter:

- I - levantamento aerofotogramétrico na escala 1:2000, fornecido pela Prefeitura;
- II - demarcação da área a ser destinada para HIS;
- III - usos previstos na área não reservada para produção de HIS;
- IV - traçado e hierarquização do sistema viário principal e local;
- V - quadro de áreas resumo do estudo apresentado;
- VI - indicação da tipologia e número de unidades a serem implantadas na ZEIS;



VII - diretrizes de projeto de água, esgoto e drenagem dos órgãos municipais competentes e/ou prestadores de serviço, ou requerimento justificativo para apresentação na etapa de alvará.

§ 1º A aprovação do Plano de Ocupação da ZEIS 2 será efetuada pela Comissão Especial de Análise – CEA, mediante a emissão de Termo de Aprovação do Plano de Ocupação, válido por 2 (dois) anos.

§ 2º Aprovado o Plano de Ocupação da ZEIS, qualquer empreendimento que ocupe a totalidade ou apenas parte da ZEIS deverá atender ao disposto no referido Plano e respectivo Termo de Aprovação do Plano de Ocupação.

§ 3º O Plano de Ocupação da ZEIS 2 poderá ser revisto a qualquer tempo.

Art. 169. Deverá ser solicitada nova aprovação do Plano de Ocupação quando:

- I - expirada a validade do Termo de Aprovação, sem a utilização para aprovação dos projetos para execução das obras e serviços;
- II - houver necessidade de revisão do Plano de Ocupação da ZEIS 2.

### **Seção V**

#### **Do Parcelamento do Solo em ZEIS 2 Destinada a HIS**

Art. 170. O lote para implantação do uso residencial ou misto dos tipos unifamiliar ou multifamiliar horizontal observará as seguintes condições:

- I - área dos lotes variando entre 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) e 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados);
- II - testada mínima de 3,50m (três metros e meio).

Art. 171. Os lotes de uso residencial ou misto dos tipos multifamiliar, vertical ou combinado, devem observar as seguintes condições:

- I - área mínima dos lotes de 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados);
- II - 5,00m (cinco metros) de testada mínima.

Art. 172. Em ZEIS 2 destinadas a HIS, serão admitidas as seguintes modalidades de parcelamento do solo:

- I - desdobro;
- II - desmembramento;
- III - loteamento.

Art. 173. No caso de parcelamento deverá ser reservado 15% (quinze por cento) do total da área a ser loteada ou desmembrada, para lotes acima de 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), devendo abranger os seguintes fins e na seguinte proporção:

- I - áreas verdes: 1/3;



II- equipamentos comunitários: 2/3.

§ 1º Nas áreas verdes será obrigatória a recomposição da flora nativa, quando a área apresentar degradação em qualquer estágio.

§ 2º Não serão computadas como áreas verdes as áreas de reentrância, concordância de alinhamentos e praças de retorno.

§ 3º A critério do Executivo, parte da área verde poderá ser utilizada para implantação de equipamentos de recreação descobertos.

Art. 174. O Executivo poderá exigir, complementarmente, em cada loteamento, a reserva de área destinada a equipamentos urbanos.

Art. 175. É condição para o recebimento do loteamento pela Prefeitura, que as áreas reservadas para uso de equipamentos comunitários tenham declividade máxima de 15% (quinze por cento) em ao menos 70% da área.

Art. 176. O sistema viário proposto deverá garantir a continuidade do existente, obedecendo concomitantemente à categorização do próprio loteamento.

§ 1º A via que venha a ser prolongamento de outra já existente, ou constante de plano já aprovado pelo Executivo, não poderá ter largura inferior a esta.

§ 2º O projeto de abertura viária deverá ser apresentado e aprovado pela Secretaria responsável pela Mobilidade Urbana e pela Comissão Especial de Análise.

§ 3º Quando necessário, o Poder Executivo Municipal, por ocasião da análise do plano de ocupação, poderá exigir a mudança da categoria das vias apresentadas no projeto.

Art. 177. A frente ou testada das quadras terão extensão máxima de 100,00m (cem metros).

Art. 178. As vagas para estacionamento devem ter dimensões mínimas de 2,30m (dois metros e trinta centímetros), por 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), assinaladas no projeto de parcelamento, prevendo-se inclusive espaço para manobra.

Art. 179. Fica dispensada da exigência de instalação de elevador a edificação onde a circulação do usuário não ultrapasse 5 (cinco) pavimentos ou 11,00m (onze metros) de desnível, contados a partir do acesso principal de pedestres.

Parágrafo único. Apesar da dispensa prevista no *caput* o projeto deverá dispor de especificações técnicas e de projeto que facilite a instalação de um elevador adaptado.

Art. 180. As reservas de área pública quando da implantação de HIS e HMP do tipo multifamiliar horizontal, vertical ou combinado, fora do perímetro das ZEIS, observará os parâmetros da zona de uso em que se localizar o empreendimento, conforme o previsto nesta Lei.



Art. 181. A fiscalização do parcelamento e das edificações observará, além da legislação em vigor, os termos constantes do compromisso firmado entre as partes no atendimento da demanda a que se destina, no caso de HIS.

Art. 182. Na ocasião da comercialização de HIS, o Poder Executivo Municipal poderá exercer direito de preempção do mesmo.

## **CAPÍTULO II DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE AMBIENTAL – ZEIA**

### **Seção I Caracterização e Diretrizes Gerais**

Art. 183. As Zonas Especiais de Interesse Ambiental, demarcadas e classificadas no Anexo III – Mapa 3 – Zonas Especiais de Interesse Ambiental, são porções do território municipal com remanescentes ambientais considerados importantes para a conservação da biodiversidade no meio urbano do Município e para manutenção, proteção, reconstituição e recuperação da paisagem e do caráter ecológico, que possuem efeitos benéficos para a coletividade no aspecto de qualidade de vida, saúde pública, redução de ilhas de calor, e/ou mitigação das mudanças climáticas, sendo permitido nestas áreas apenas usos considerados compatíveis.

Parágrafo único. As áreas designadas como ZEIAS são, majoritariamente, aquelas que apresentam uma ou mais das características abaixo:

- I - áreas de preservação permanente de nascentes ou cursos d'água;
- II - declividades acentuadas, especialmente acima de 45° (quarenta e cinco graus) ou 100% (cem por cento);
- III - cobertura vegetal, exótica ou nativa nos diferentes estágios de regeneração;
- IV - presença de espécies de fauna e flora ameaçadas de extinção, conforme lista dos órgãos ambientais estaduais e federais;
- V - passivos ambientais;
- VI - área de amortecimento de impactos ambientais;
- VII - relevante importância para o microclima.

Art. 184. As ZEIAS subdividem-se em ZEIA 1, ZEIA 2, ZEIA 3A e 3B conforme descritas no artigo 5º.

Art. 185. O uso e a ocupação das ZEIA estão condicionados à aprovação do Plano de Ocupação pela Comissão Especial de Análise – CEA, com anuência prévia da Secretaria de Meio Ambiente.

Parágrafo único. A Secretaria de Meio Ambiente poderá, sem qualquer prejuízo desta Lei, solicitar alterações no Plano de Ocupação, necessárias para o pleno cumprimento das funções ambientais relevantes.

Art. 186. A aprovação no âmbito municipal, das intervenções na área de implantação do empreendimento, não dispensa o licenciamento junto aos órgãos estaduais.



Art. 187. As áreas preservadas remanescentes deverão ser averbadas como área verde na matrícula do imóvel.

Art. 188. A preservação e manutenção das ZEIA particulares, bem como das áreas preservadas remanescentes após Plano de Ocupação, é de responsabilidade de seus proprietários, devendo obrigatoriamente manter suas características naturais.

Art. 189. O órgão ambiental municipal deverá realizar ações de fiscalização nas ZEIA e, quando verificadas infrações, adotar as penalidades previstas na legislação municipal, inclusive com a paralização da intervenção irregular e acionamento dos órgãos de âmbito estadual ou federal.

Parágrafo único. No caso de infração ou crime ambiental, fica o proprietário obrigado a proceder a recuperação da área afetada, sem prejuízo das penalidades ou multas decorrentes.

### **Seção II Do Uso, Ocupação e Restrições em ZEIAS**

Art. 190. São permitidos em ZEIA a instalação de atividades sustentáveis e os usos considerados compatíveis do ponto de vista ambiental e urbano, de maneira a garantir a perenidade dos recursos ambientais e dos processos ecológicos, mantendo a biodiversidade e os demais atributos ecológicos, de forma socialmente justa e economicamente viável, conforme parâmetros definidos no Anexo VI – Quadro de padrões de incomodidade e medidas mitigadoras.

Art. 191. As áreas dos lotes pertencentes às ZEIA 2 e 3 deverão apresentar, no mínimo 50% (cinquenta por cento) de cobertura por maciço de vegetação arbórea, devendo haver complementação com plantio de espécies nativas quando a situação original da área não permitir o atendimento imediato deste requisito.

§ 1º No caso de necessidade de complementação da área vegetada com plantio de espécies nativas, a aprovação do plano de ocupação estará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso Ambiental – TCA, a ser firmado entre o proprietário da área e a Secretaria de Meio Ambiente.

§ 2º Os 50% (cinquenta por cento) da área coberta por maciço descrita no *caput* não poderão apresentar qualquer tipo de uso ou ocupação, ficando estes restritos aos 50% (cinquenta por cento) restantes.

Art. 192. Nas ZEIAS 2 e 3A permite-se a ocupação parcial da área excetuados os 50% a ser mantido com cobertura por maciço de vegetação arbórea nos termos do artigo 191, e à área restante, passível de ocupação, se aplicam os parâmetros urbanísticos e coeficiente de aproveitamento da zona a que pertence, com taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento).

Parágrafo único. os cálculos para apuração dos parâmetros urbanísticos da zona e da taxa de ocupação máxima de 70% disposta no *caput*, deverão ser efetuados a partir da área total excetuando-se a porcentagem destinada à preservação, conforme artigo 191, desta Lei.



Art. 193. Na ZEIA 1 permite-se a ocupação parcial da área, permitindo sua utilização como parques públicos de caráter ecológico e educativo.

Art. 194. Na ZEIA 2 permite-se a ocupação parcial da área com atividades sustentáveis e com usos residenciais, institucionais, comerciais, serviços de forma compatível com a conservação das características ambientais da área.

Art. 195. Na ZEIA 3A permite-se a ocupação parcial da área com atividades e usos sustentáveis de forma compatível com a conservação das características ambientais da área.

Art. 196. Na ZEIA 3B é permitido apenas o uso de preservação ambiental por se tratar de área de amortecimento entre uma zona industrial com periculosidade permitida e áreas de caráter residencial.

Art. 197. No caso das áreas de ZEIA 1, deverá o Executivo elaborar o Plano de Manejo para o detalhamento das áreas dos parques que deverão ter parâmetros de ocupação específicos.

Art. 198. São consideradas atividades sustentáveis permitidas em ZEIA 2 e 3 A:

- I - instalação de áreas de recreação, lazer e esportes;
- II - instalação de parque linear, jardim botânico, parque urbano, área de proteção ambiental, área de relevante interesse ecológico, reserva de fauna e reserva particular do patrimônio natural;
- III - cultivo de mudas em viveiros florestais de espécies nativas;
- IV - plantio de mudas de compensação ambiental;
- V - atividades de conservação de florestas nativas;
- VI - realização de estudos científicos;
- VII - apicultura;
- VIII - atividades de pesque-pague e criação de peixes em água doce;
- IX - aquicultura em água doce.

Art. 199. A implantação de qualquer empreendimento ou obra que altere as características atuais deverão respeitar as normas e parâmetros urbanísticos, sem prejuízo da legislação municipal, estadual ou federal aplicável, em especial as que tratam das Áreas de Preservação Permanente e Bioma da Mata Atlântica.

### **Seção III Dos Instrumentos**

Art. 200. Nas áreas situadas em ZEIA 2 e ZEIA 3 A contida na macrozona ecológica, o proprietário interessado poderá se utilizar da Transferência de Potencial Construtivo – TPC, devendo doar ao Poder Executivo Municipal a parcela do terreno sobre a qual incidir o cálculo de Potencial Construtivo a ser transferido, que será automaticamente gravado como ZEIA 1.



§ 1º A Transferência de Potencial Construtivo, referido no *caput*, poderá ser realizada apenas na condição de que o imóvel não apresente débitos tributários ou outros de qualquer natureza, devendo a averbação da doação ser efetuada no Cartório de Registro de Imóveis de Mauá.

§ 2º Sendo o coeficiente de aproveitamento (CA) básico igual ao do zoneamento no qual está inserido, e o proprietário que optar por utilizar unicamente o instrumento da TPC, não edificando no lote, receberá bônus a ser acrescido ao potencial construtivo a ser transferido caso efetue doação voluntária de parte da área ao Poder Executivo Municipal, até CA básico + 1, nas proporções estabelecidas na tabela abaixo:

% da área doada	Bônus de acréscimo para TPC
100	1,00
95	0,901
90	0,808
85	0,720
80	0,636
75	0,558
70	0,485
65	0,417
60	0,355
55	0,297
50	0,245
45	0,197
40	0,155
35	0,118
30	0,086
25	0,059
20	0,037
15	0,020
10	0,009
5	0,003
0	0,000

§ 3º A delimitação da área a ser doada ao Poder Executivo Municipal nos termos do § 2º deste artigo deverá ser efetuada pelo órgão ambiental do município devendo obrigatoriamente atender às seguintes condições:

- I - área mínima de 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), recoberta por vegetação de interesse ambiental;
- II - círculo inscrito com diâmetro mínimo de 20,00m (vinte metros) no polígono configurado pelos limites do terreno.



§ 4º Excepcionalmente em caso de doação integral da propriedade ao Poder Executivo, para efeito de Transferência de Potencial Construtivo, as áreas edificadas existentes não serão subtraídas.

Art. 201. O Executivo Municipal, em ações combinadas com a iniciativa privada, poderá utilizar-se do Consórcio Imobiliário, de acordo com Plano Diretor, objetivando a garantia da qualidade ambiental na ZEIA 2, com a manutenção destas áreas para uso público.

Art. 202. O Executivo Municipal poderá criar um cadastro de áreas disponíveis para Compensação Ambiental, formado por áreas públicas e privadas, que deverá ser regulamentado por legislação específica.

Art. 203. A redução de valor venal dos terrenos localizados em ZEIA, conforme dispõe a Lei Municipal nº 5.291, de 14 de dezembro de 2017, ou outra que vier substituí-la, poderá ser aplicada proporcionalmente à fração inserida nessas.

## **TÍTULO VII DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA**

### **CAPÍTULO I DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

Art. 204. Os empreendimentos que excederem o Coeficiente de Aproveitamento básico até o limite do Coeficiente Máximo definidos no Anexo IV – Quadro de parâmetros de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo por zona, serão sujeitos à Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Parágrafo único. Não se aplica a cobrança da contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir para HIS 1, desde que promovidos pelo Poder Público ou localizados em imóveis públicos.

Art. 205. Os recursos auferidos através da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas no artigo 40 do Plano Diretor e em programas e projetos para:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - constituição de reserva fundiária;
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;
- IX - obras de interesse público.

PP

M



Art. 206. A contrapartida financeira relativa a cada m<sup>2</sup> de área construída adicional é dada pela fórmula  $Ct = Fp \times B$ , sendo:

Ct = Contrapartida financeira relativa a cada m<sup>2</sup> de área construída adicional;

Fp = Fator de planejamento, deflator que varia de 0,25 a 0,75;

B = Benefício econômico agregado ao imóvel calculado pela seguinte equação:

$B = Vt/CAb$ , sendo:

Vt = Valor venal por m<sup>2</sup> de terreno;

CAb = Coeficiente de aproveitamento básico.

Parágrafo único. Quando for do interesse público, o valor da outorga poderá ser revertido em doação de bens imóveis, obras, aquisição de equipamentos ou prestação de serviços, observado o mesmo valor do cálculo da outorga em pecúnia.

Art. 207. Os parâmetros para realização do cálculo da outorga onerosa de que trata este capítulo encontram-se no Anexo IX – Quadro de parâmetros para cálculo de outorga onerosa do direito de construir, desta Lei, que deverá ser regulamentada por decreto.

## **CAPÍTULO II DO TERMO DE COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA**

Art. 208. Nos termos do artigo 79 do Plano Diretor, se determina que para os empreendimentos residenciais a partir de 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), comerciais e serviços com área acima de 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área construída e industriais com qualquer área, será exigido o Termo de Compensação Urbanística – TCU, a ser definido pela Secretaria de Planejamento Urbano e, posteriormente, autorizado pelo Chefe do Executivo.

Art. 209. Não se aplica a exigência de contrapartidas por meio de TCU para empreendimentos de HIS 1, desde que promovidos pelo Poder Público ou localizados em imóveis públicos.

Art. 210. O valor do TCU será apurado pela fórmula,  $\{ [ VVT \times (AAC/ATF) ] + (ACC \times CUB) \} \times X \times Y \times K$ , onde:

VVT = Valor Venal do Terreno Vigente;

ACC = Área Computável a Construir;

AAC = Área a Construir;

ATF = Área Total Final;

CUB = Custo Unitário Básico da Construção Civil, Padrão Representativo R8-N, (SindusCon/SP – com desoneração);

X = Índice Relativo à Tipologia;

Y = Índice Relativo à Área de Construção Total;

K = Índice Relativo à Zona de Centralidade.



Sendo:

X = Índice Relativo à Tipologia
HIS = 0,03
HMP = 0,05
ALTO PADRÃO = 0,055
COMERCIAL E SERVIÇOS = 0,03
INDUSTRIAL = 0,05
SEM USO PRÉ DEFINIDO = 0,05

\* Alto padrão: empreendimento residencial não enquadrado nas definições de HIS ou HMP constantes nesta Lei.

Y = Índice Relativo à Área de Construção Total
Residencial com até 2.500 m <sup>2</sup> = 0,8
Residencial acima de 2.500 m <sup>2</sup> até 15.000 m <sup>2</sup> = 0,9
Residencial acima de 15.000 m <sup>2</sup> = 1,0
Comercial e Serviços acima de 200 m <sup>2</sup> até 500 m <sup>2</sup> = 0,8
Comercial e Serviços acima de 500 m <sup>2</sup> até 1.000 m <sup>2</sup> = 0,9
Comercial e Serviços acima de 1.000 m <sup>2</sup> = 1,0
Industrial até 500 m <sup>2</sup> = 0,8
Industrial acima de 500 m <sup>2</sup> até 1.000 m <sup>2</sup> = 0,9
Industrial acima de 1.000 m <sup>2</sup> = 1,0

K = Índice Relativo à Zona de Centralidade
Inserido no centro expandido (ZC): 1,0
Inserido até 1 km de raio a partir do centro expandido (ZC): 0,95
Inserido acima de 1 km até 2,5 km de raio a partir do centro expandido (ZC): 0,9
Inserido acima 2,5 km de raio a partir do centro expandido (ZC): 0,85

### **CAPÍTULO III DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA**

Art. 211. Decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo, conforme estabelecido no parágrafo único, do artigo 30, do Plano Diretor – Lei nº 6.374, de 17 de novembro de 2025, sem que proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.



§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

- I - refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata artigo 29 do Plano Diretor – Lei nº 6.374, de 17 de novembro de 2025;
- II- não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no Plano Diretor.

## **TÍTULO VIII DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO E CONTROLE URBANO**

### **CAPÍTULO I DA GESTÃO**

Art. 212. A Comissão Especial de Análise – CEA é o órgão consultivo e deliberativo do Executivo que tem por finalidade a gestão do uso, ocupação e parcelamento do solo, no âmbito do município.

Art. 213. A Comissão Especial de Análise – CEA, será composta por 06 (seis) membros titulares e 06 (seis) membros suplentes, servidores com qualificação técnica dos órgãos municipais de:

- I - Habitação;
- II - Planejamento Urbano;
- III - Meio Ambiente;
- IV - Assuntos Jurídicos;
- V - Obras; e
- VI - Mobilidade Urbana.

§ 1º Os representantes de cada órgão serão definidos através de decreto, sendo no mínimo 03 (três) dos componentes pertencentes ao quadro de funcionários estáveis.



§ 2º Os membros da Comissão Especial de Análise responderão solidariamente por todos os atos praticados, salvo se a posição individual divergente estiver devidamente fundamentada e registrada em ata lavrada na reunião em que tiver sido tomada a decisão.

§ 3º A investidura dos membros da Comissão Especial de Análise não excederá o prazo de 01 (um) ano e a recondução se dará por deliberação do secretário de cada secretaria.

Art. 214. É da competência da Comissão Especial de Análise – CEA:

- I - aprovar os planos de urbanização – parcelamento do solo, conjuntos em condomínio, Habitação de Interesse Social, Planos de Urbanização Específica em ZEIS, planos de regularização fundiária e a gestão dos instrumentos urbanísticos previstos no Plano Diretor;
- II - analisar e adotar parâmetros de ocupação do solo nos casos especiais descritos nesta Lei;
- III - aprovar os planos de urbanização em ZEIA;
- IV - avaliar e deliberar sobre a implantação das atividades classificadas como incômodas e estabelecimento das medidas mitigadoras necessárias;
- V - dirimir dúvidas para o devido enquadramento de atividades e pronunciar-se sobre as questões omissas e contraditórias.

Art. 215. A Comissão Especial de Análise – CEA, deverá elaborar oportunamente:

- I - o Plano de Gestão, através de decreto municipal, em que definirá pelo menos:
  - a) formas de encaminhamento, comunicação das propostas e decisões tomadas e participação das comunidades envolvidas e empreendedores privados na gestão do Grupo especificadas no artigo anterior;
  - b) as prioridades de atendimento e participação das comunidades envolvidas, no caso de regularização em ZEIS.
- II - o Regimento Interno do Grupo.

Art. 216. Para garantir as atividades de controle, a Comissão Especial de Análise – CEA, através do Poder Executivo, fica autorizada a fazer consultas em órgãos de licenciamento, normas técnicas existentes, institutos de pesquisas e outras entidades que considerar pertinentes.

Art. 217. Os pareceres emitidos pela Comissão Especial de Análise – CEA, serão encaminhados à Secretaria de Habitação, quando necessário.

Art. 218. Cabe ao Executivo a permanente atualização dos dados e mapas referentes ao Sistema de Planejamento e Gestão.

## **CAPÍTULO II DA FISCALIZAÇÃO E DAS PENALIDADES**

Art. 219. A fiscalização do cumprimento desta Lei será efetuada pelo Executivo, sem prejuízo de representação para apuração de qualquer irregularidade ao Ministério Público.



Art. 220. O Executivo elaborará no prazo de 90 (noventa) dias um plano estratégico para a execução da fiscalização e controle desta Lei.

Art. 221. A infração será respondida pelo proprietário ou possuidor da área do terreno na qual tenha sido praticada ou também quem por si ou preposto, por qualquer modo, tenha cometido, concorrido para sua prática ou dela tenha sido beneficiado.

Art. 222. Sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas nesta Lei, o infrator ou responsável é obrigado a indenizar ou a reparar o Poder Público pelos danos causados ao Meio Ambiente e a terceiros afetados pela sua atividade, na forma prevista na legislação aplicável.

Art. 223. É assegurado ao infrator ou responsável o exercício administrativo do contraditório e do devido processo legal, em procedimento regular estabelecido pelo Executivo Municipal.

Art. 224. As infrações serão classificadas de acordo com o nível de gravidade, sendo:

- I - simples: sujeitas a multas de 200 (duzentos) Fatores Monetários Padrão – FMP;
- II - média: atividades que ocupam áreas de até 80m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados) ficam sujeitas a multas de 300 (trezentos) Fatores Monetários Padrão – FMP, e para as atividades que ocupam áreas superiores a 80m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados), deve-se multiplicar a metragem total utilizada pela atividade por 04 (quatro) Fatores Monetários Padrão – FMP;
- III - grave: atividades que ocupam áreas de até 80 m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados) ficam sujeitas a multas de 500 (quinhentos) Fatores Monetários Padrão – FMP, e para as atividades que ocupam áreas superiores a 80m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados), deve-se multiplicar a metragem total utilizada pela atividade por 07 (sete) Fatores Monetários Padrão – FMP;
- IV - gravíssima: sujeitas a multas de 5.000 (cinco mil) Fatores Monetários Padrão – FMP.

Parágrafo único. As infrações descritas neste artigo serão classificadas e aplicadas de acordo com os parâmetros a serem regulamentados.

Art. 225. Os infratores aos dispositivos desta Lei ficam sujeitos às seguintes penalidades sem prejuízo de outras eventualmente cabíveis:

- I - advertência que determinará a imediata regularização da situação em prazo fixado pela autoridade competente;
- II - multa pelo cometimento da infração;
- III - interdição do uso ou atividade proibida por esta Lei;
- IV - embargo das obras de urbanização;
- V - perda da isenção e outros incentivos tributários concedidos pelo Poder Executivo.

Parágrafo único. As penalidades indicadas neste artigo poderão ser aplicadas simultaneamente e cumulativamente e sem prévia advertência.

Art. 226. São consideradas infrações às normas de uso, ocupação e urbanização do solo, classificadas de acordo com o artigo 224 desta Lei:



- I - infração simples: não atendimento à advertência que determina a imediata regularização;
- II - infração média:
  - a) instalação das atividades sem Alvará de Funcionamento;
  - b) atividades com Alvará vencido;
  - c) atividade em zona de uso não permitida. (redação dada pela Lei nº 5.292/2017)
- III - infração grave:
  - a) instalação de atividades diversas daquelas constantes no Alvará de Funcionamento;
  - b) instalação de atividades incômodas sem a solicitação das Diretrizes de Projeto.
- IV - infração gravíssima:
  - a) falsa declaração de informações necessárias ao cumprimento desta Lei;
  - b) alteração dos parâmetros técnicos de ocupação referentes a zona;
  - c) execução de urbanização sem a Certidão de Uso e Alvará de Aprovação e Execução das Obras;
  - d) execução de urbanização em desacordo com os projetos aprovados pelo Poder Executivo Municipal;
  - e) venda de lotes sem o devido registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 227. Será assegurado aos fiscais municipais devidamente credenciados, a entrada e permanência, em imóveis públicos ou privados, para verificação ao atendimento das exigências desta Lei.

Art. 228. As infrações e multas edilícias são as previstas no Código de Obras e Edificações.

## TÍTULO IX DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

### CAPÍTULO I DAS EDIFICAÇÕES E ATIVIDADES NÃO CONFORMES

Art. 229. As atividades não conformes serão toleradas desde que a edificação esteja regularizada para o uso existente e a atividade apresentada esteja compatível com a legislação anterior.

Art. 230. Os casos de edificações irregulares, que não atendem aos parâmetros de uso e ocupação do solo da legislação anterior, poderão ser regularizados desde que atendam aos parâmetros estabelecidos por esta Lei e ao Código de Obras e Edificações e a atividade exercida no imóvel esteja de acordo com esta Lei.

Art. 231. Não serão regularizadas em nenhuma hipótese as edificações que:

- I - avancarem sobre faixas de manutenção de cursos d'água, fundos de vale, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações, linhas de transmissão de energia de alta tensão, oleodutos e faixas de domínio de rodovias;
- II - avancarem sobre logradouros ou áreas públicas;



- III - estejam erigidas em imóvel resultante de parcelamento implantado irregularmente, salvo casos especiais definidos em lei;
- IV - estejam em desacordo com a legislação estadual de zoneamento industrial – Lei nº 1.817/1978, a Lei Estadual de Proteção aos Mananciais – nº 9.866/1997, e o Zoneamento Ecológico-Econômico do Estado de São Paulo, ou outras que vierem a substituí-las e complementá-las;
- V - não tenham condições de habitabilidade, compreendido como tal:
  - a) altura do pé-direito mínimo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros);
  - b) ventilação e iluminação através de abertura externa em cada cômodo, com exceção de sanitários com ventilação mecânica ou similar;
  - c) condições de estabilidade e segurança.
- VI - ausência de numeração oficial, nos termos da lei.

Parágrafo único. Excetuam-se aos incisos deste artigo, os casos de regularização fundiária, onde o próprio plano contemplará a regularização das edificações.

Art. 232. O interessado deverá pagar os emolumentos decorrentes da natureza do pedido, que compreendem as taxas de expediente, numeração, alinhamento, nivelamento, conservação, *habite-se* e imposto sobre serviços, salvo as residências unifamiliares com área igual ou inferior a 70,00m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados), que ficarão isentas do pagamento do imposto sobre serviços.

## **CAPÍTULO II DAS URBANIZAÇÕES IRREGULARES**

Art. 233. Detectada nova implantação de parcelamento do solo de forma irregular, deverão ser adotadas, de imediato pelo Executivo, as seguintes providências:

- I - autuação de processo administrativo;
- II - identificação do parcelador junto aos cadastros da Prefeitura Municipal de Mauá e do Cartório de Registro de Imóveis, quando for o caso;
- III - caracterização urbanística inicial do parcelamento mediante o levantamento dos seguintes elementos:
  - a) localização;
  - b) área aproximada;
  - c) características ambientais;
  - d) outros elementos relevantes para apuração da irregularidade.
- IV - notificação do parcelador para interromper a implantação do loteamento e para desfazê-lo;
- V - identificação dos adquirentes e cópia de seus contratos de aquisição.

§ 1º As notificações previstas nesta Lei deverão ser feitas pessoalmente ao notificado, que assinará o comprovante de recebimento e poderão igualmente ser promovidas por meio do Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta Comarca ou do domicílio de quem deva recebê-las.



§ 2º Se o destinatário se recusar a dar recibo ou se furtar ao recebimento, ou se for desconhecido o seu paradeiro, o funcionário incumbido da diligência certificará esta circunstância através do respectivo processo administrativo.

§ 3º Certificada a ocorrência dos fatos mencionados no § 2º deste artigo, a notificação será feita por edital, na forma desta Lei, começando a correr o prazo 10 (dez) dias após a publicação.

Art. 234. Após a expedição da Notificação de Irregularidade, deverá ser encaminhada ao Ministério Público, em caráter de urgência, a Notícia-Crime, objetivando a adoção de medidas de caráter criminal.

Art. 235. Ao loteador/parcelador serão aplicadas as sanções previstas nesta Lei, até a efetiva regularização do parcelamento do solo.

Art. 236. Detectada ocupação de área pública, a Prefeitura deverá de imediato tomar providências no sentido de desocupação da área.

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

Art. 237. Esta Lei será revisada a cada 10 (dez) anos a partir da data de sua publicação.

Art. 238. Os alvarás aprovados, cuja obra não foi iniciada no prazo de 2 (dois) anos, poderão ser revalidados por uma única vez, mantendo-se os parâmetros de legislação vigente quando da primeira aprovação.

§ 1º Os pedidos de aprovação em trâmite junto à Prefeitura Municipal serão analisados em conformidade com a legislação anterior a esta Lei ou nos termos desta, mediante autorização expressa do interessado.

§ 2º Neste período, o projeto poderá ser substituído por uma única vez, desde que as alterações não ultrapassem o limite de 10% (dez por cento) nas metragens lineares e quadradas, bem como não haja a descaracterização do projeto.

Art. 239. Caberá à Comissão Especial de Análise – CEA, analisar todos os casos omissos, emitindo parecer que será submetido à decisão do Secretário de Planejamento Urbano.

Art. 240. As despesas decorrentes da execução da presente Lei onerarão as verbas próprias do orçamento vigente.

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*



## LEI Nº 6.445, DE 9 DE ABRIL DE 2026

61/61

Art. 241. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial as leis nºs 4.968, de 1º de julho de 2014, e 5.167, de 1º de julho de 2016.

Município de Mauá, em 9 de abril de 2026.



MARCELO OLIVEIRA  
Prefeito



MATHEUS MARTINS SANT'ANNA  
Secretário de Assuntos Jurídicos



FRANCISCO ESMERALDO FÉLIPE CARNEIRO  
Secretário de Planejamento Urbano

Registrada na Gerência de Atos Oficiais e afixada no quadro de editais. Publique-se na imprensa oficial, nos termos da Lei Orgânica do Município.



LILIAN DE OLIVEIRA DIAS  
Chefe de Gabinete

ca///