



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

1/62

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

DONISETE BRAGA, Prefeito do Município de Mauá, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 60, III, da Lei Orgânica do Município, e tendo em vista o que consta do processo administrativo nº 224.662/1997, faz saber que a Câmara Municipal de Mauá aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte **LEI**:

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei disciplina o uso, ocupação e urbanização do solo, em cumprimento ao disposto no art. 225, inciso I, da Lei Municipal nº 4.153, de 26 de março de 2007 (Plano Diretor) e art. 156 da Lei Orgânica do Município de Mauá.

Art. 2º O perímetro urbano coincide com os limites do município, sendo todo o território municipal considerado área urbana.

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

Art. 3º Fazem parte integrante desta Lei:

- I - **Anexo I** - Mapa 1: Macrozoneamento, escala 1:12.500;
- II - **Anexo II** - Mapa 2: Zoneamento, escala 1:12.500;
- III - **Anexo III** - Mapa 3: Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, escala 1:12.500;
- IV - **Anexo IV** - Mapa 4: Zonas Especiais de Interesse Ambiental – ZEIAS, escala 1:12.500;
- V - **Anexo V** - Quadro 1: Parâmetros de uso, ocupação e urbanização do solo nas zonas;
- VI - **Anexo VI** - Quadro 2: Parâmetros de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo para HIS e HMP;
- VII - **Anexo VII** - Quadro 3: Parâmetros de uso, ocupação e urbanização do Solo nas Zonas de Especial Interesse Social;
- VIII - **Anexo VIII** - Quadro 4: Padrões de incomodidade e medidas mitigadoras;
- IX - **Anexo IX** - Quadro 5: Incomodidades – Classificação das Atividades;
- X - **Anexo X** - Quadro 6: Sistema viário;
- XI - **Anexo XI** - Quadro 7: Vagas para estacionamento de veículos;
- XII - **Anexo XII** - Quadro 8: Logradouros especiais;
- XIII - **Anexo XIII** - Descrição do perímetro das zonas;
- XIV - **Anexo XIV** - Descrição dos perímetros das Zonas Especiais de Interesse Social;
- XV - **Anexo XV** - Descrição dos perímetros das Zonas Especiais de Interesse Ambiental;
- XVI - **Anexo XVI** - Quadro 9: Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- XVII - **Anexo XVII** - Documentação necessária para a aprovação dos planos de urbanização e urbanização específica em ZEIS, solicitação de Operação Urbana Consorciada;
- XVIII - **Anexo XVIII** - Atividades de usos sustentáveis – ZEIA;



- XIX - **Anexo XIX** - Mapa 5: Zona Especial de Interesse Cultural – ZEIC;
- XX - **Anexo XX** - Mapa 6: Imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados;
- XXI - **Anexo XXI** - Descrição do perímetro da Zona Especial de Interesse Cultural.

TÍTULO II
DA CONCEITUAÇÃO E DEFINIÇÃO

Art. 4º Para efeitos desta Lei, passam a ser adotadas as seguintes definições e conceituações:

- I - **abrigo para auto**: espaço coberto, construído em qualquer material destinado ao estacionamento de veículos, sem nenhum tipo de fechamento lateral, de frente ou de fundos;
- II - **acesso**: interligação para veículos ou pedestres entre:
 - a) logradouro público e propriedade privada;
 - b) logradouro público e espaços de uso comum em condomínio;
 - c) propriedade privada e áreas de uso comum em condomínio.
- III - **afastamento ou recuo**: distância mínima que deve ser observada entre o limite externo da(s) edificação(ões) e a(s) divisa(s) do lote e outras edificações dentro do lote, medida perpendicularmente a esta, constituindo-se em afastamento ou recuo frontal, lateral e de fundos;
- IV - **alinhamento**: linha divisória entre o terreno de propriedade particular ou pública e o logradouro público;
- V - **andar**: espaço compreendido entre dois pavimentos consecutivos ou entre o pavimento e o nível superior de sua cobertura;
- VI - **área computável para cálculo do Coeficiente de Aproveitamento**: soma da área construída coberta, excetuando-se:
 - a) abrigo para autos nas edificações de uso residencial dos tipos unifamiliar ou multifamiliar de pequeno porte, com no máximo 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados) e no multifamiliar do tipo vila, com no máximo, 9,90m² (nove metros e noventa centímetros quadrados) de área por unidade;
 - b) pavimentos de garagem, no uso residencial dos tipos unifamiliar, multifamiliar de pequeno porte ou do tipo vila, quando situarem-se no subsolo ou no térreo;
 - c) em edificações verticais, quando situarem-se no subsolo, térreo em pilotis e no primeiro pavimento;
 - d) ático ou sótão;
 - e) porão.
- VII - **área construída**: soma das áreas construídas dos pisos cobertos de todos os pavimentos de uma edificação, com exceção das projeções de beiral e de balanço de até 1,20m (um metro e vinte centímetros);
- VIII - **área institucional**: oriundas da urbanização do solo, doadas pelo empreendedor ao poder executivo municipal, são áreas destinadas a instalação de equipamentos comunitários;



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

3/62

- IX - **área non aedificandi**: faixa ao longo das águas correntes e dormentes e de domínio público das rodovias, ferrovias, dutos, linhas de transmissão e tubulações sanitárias, na qual não é permitido construir;
- X - **área verde**: área livre destinada à implantação de jardins, praças, parques e similares;
- XI - **ático**: parte do volume superior de uma edificação destinada a abrigar casa de máquinas, piso técnico de elevadores, caixa d'água e circulação vertical;
- XII - **balanço**: prolongamento da construção que se sobressai das paredes externas da edificação;
- XIII - **barrilete**: conjunto de elementos compreendidos entre o reservatório e as colunas de distribuição, do sistema hidráulico predial;
- XIV - **calçada**: parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins;
- XV - **canteiro central**: obstáculo físico construído como separador de duas pistas de rolamento, eventualmente substituído por marcas viárias (canteiro fictício);
- XVI - **central de distribuição (CD)**: é um armazém que tem por objetivo realizar a gestão dos estoques de mercadorias na distribuição física; sua função é receber cargas e mercadorias e fracioná-las e, remetê-las a postos de vendas atacadistas ou varejistas;
- XVII - **coeficiente de aproveitamento (CA)**: relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote, sendo:
- a) **coeficiente de aproveitamento básico**: relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote, outorgado gratuitamente;
- b) **coeficiente de aproveitamento máximo**: relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote, outorgado onerosamente;
- c) **coeficiente de aproveitamento mínimo**: relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote, abaixo do qual ele será considerado subutilizado;
- XVIII - **cota de nível das vias**: maior cota de nível do eixo da via em relação ao alinhamento do lote lindeiro;
- XIX - **condomínio**: forma de urbanização, cuja propriedade comum é indivisível e fracionada em partes ideais a cargo da parte comum;
- XX - **declividade**: relação entre a diferença de nível e a distância horizontal tomada entre dois pontos;
- XXI - **densidade populacional líquida**: relação entre o número total de habitantes por hectare e o terreno, descontado o sistema de áreas públicas e de uso comum do povo;
- XXII - **depósito fechado**: armazenamento temporário feito pelo fabricante ou seu transportador, antes das operações de venda, com emissão simbólica de NF, sem recolhimento de tributos e não sendo considerado uma prestação de serviços;
- XXIII - **desdobro**: subdivisão do lote em dois ou mais lotes, com acesso para a via pública e que constituam novas unidades independentes de propriedade, devidamente registradas;
- XXIV - **desmembramento**: subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

4/62

- XXV - **elevação ou altura:** é a dimensão vertical medida a partir do nível mais baixo de qualquer elemento que se eleve acima do perfil projetado do terreno, tais como pavimento inferior, pavimento térreo, caixão perdido ou aterro, até o nível de cobertura do último pavimento;
- XXVI - **equipamentos públicos comunitários:** são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;
- XXVII - **equipamentos urbanos:** são os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado;
- XXVIII - **estudo prévio de impacto de vizinhança:** é o estudo técnico que deve ser executado de forma a analisar os efeitos positivos e negativos de um empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades;
- XXIX - **favela:** área degradada no município, caracterizada por moradias precárias, falta de infraestrutura e sem regularização fundiária, cujos moradores não possuem título translativo registrado no Registro de Imóveis, que discrimine a área por eles ocupada, quando urbanizada passa a ser denominada como núcleo habitacional;
- XXX - **frente ou testada do lote:** é a medida linear da face do lote voltada para o logradouro público, onde se localiza o acesso principal;
- XXXI - **fundo do lote:** divisa oposta à frente oficial do lote;
- XXXII - **gabarito:** altura total da edificação, medida a partir do ponto mais baixo da guia até o nível da laje de cobertura do último pavimento da edificação;
- XXXIII - **gleba:** terreno que não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos e para cumprir sua função social, nos termos dos art. 2º, 3º, 4º, 5º e 6º da Lei nº 4.153, de 26 de março de 2007 (Plano Diretor);
- XXXIV - **habitação de interesse social (HIS):** empreendimento que se destina a implantação de habitação e/ou lote urbanizado destinado a população de baixa renda, conforme os padrões edilícios e urbanísticos estabelecidos nesta Lei;
- XXXV - **habitação de mercado popular (HMP):** aquela produzida pela iniciativa privada, por associações habitacionais ou, ainda, por cooperativas, e destinada a famílias ou pessoas com renda familiar mensal acima de 3 (três) até o equivalente a 8 (oito) salários-mínimos;
- XXXVI - **habitação unifamiliar:** implantação de uma unidade habitacional por lote;
- XXXVII - **habitação multifamiliar de grande porte:** implantação a partir de 100 (cem) unidades habitacionais por lote;
- XXXVIII - **habitação multifamiliar de médio porte:** implantação de mais de 4 (quatro) e menos de 100 unidades habitacionais por lote;
- XXXIX - **habitação multifamiliar de pequeno porte:** implantação de até 4 (quatro) unidades habitacionais por lote;
- XL - **habitação multifamiliar horizontal:** conjunto edificado de unidades dispostas horizontalmente e/ou casas sobrepostas de até 2 (dois) pavimentos com acesso independente;
- XLI - **habitação multifamiliar vertical:** conjunto edificado de unidades sobrepostas verticalmente;
- XLII - **HMP:** habitação de mercado popular;



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

5/62

- XLIII - **impacto**: alteração da condição urbanística inicial das áreas direta e indiretamente afetadas por uma intervenção;
- XLIV - **in house**: operação de logística dentro da empresa produtora; há o recolhimento de ISSQN, por se tratar de serviços, como controle de estoque, expedição e recebimentos de insumos;
- XLV - **leito carroçável**: trecho da via destinado a circulação de veículos;
- XLVI - **lote**: terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe;
- XLVII - **loteamento**: subdivisão da gleba ou lote em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- XLVIII - **macrozona**: divisão de caráter administrativo do território municipal, com diretrizes de ocupação específicas estabelecidas pelo Plano Diretor Municipal;
- XLIX - **meta de qualidade da água**: meta a ser alcançada para a melhoria da qualidade da água dos mananciais do Sistema Produtor Alto Tietê, visando ao abastecimento público;
- L - **operação de logística**: operações que visem ao armazenamento, circulação e distribuição de produtos;
- LI - **outorga onerosa do direito de construir**: possibilidade conferida pelo Poder Executivo Municipal de edificar acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico, até o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo, mediante contrapartida financeira;
- LII - **outorga não onerosa do direito de construir**: possibilidade conferida pelo Poder Público de edificar acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico, até o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo, sem contrapartida financeira nos casos de HIS – Habitação de Interesse Social;
- LIII - **parcelamento do solo**: processo de divisão ou subdivisão da propriedade urbana no território do município previsto nesta Lei;
- LIV - **parcelamento do solo irregular**: parcelamento executado sem a autorização e/ou anuência prévia do Poder Executivo ou em desacordo com o plano de parcelamento aprovado;
- LV - **passeio**: parte da calçada ou da pista de rolamento, neste último caso, separada por pintura ou elemento físico separador, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres e, excepcionalmente, de ciclistas;
- LVI - **pavimento**: plano de piso de uma edificação, volume compreendido entre o piso e sua cobertura, com pé-direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e com desnível de piso máximo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
- LVII - **pavimento inferior**: pavimento(s) abaixo do pavimento térreo, sendo que sua cobertura deverá estar no máximo a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da altura da via pública e seu piso no mínimo a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) abaixo da via pública;
- LVIII - **pavimento térreo**: pavimento onde se localiza o acesso principal da edificação, geralmente localizado no mesmo nível do logradouro público;
- LIX - **pé-direito**: diferença entre a cota do piso e a cota do teto de uma edificação;



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

- LX - **pilotis**: conjunto de pilares no pavimento térreo que libera a circulação sob a edificação, sem qualquer tipo de vedação;
- LXI - **plano de loteamento**: proposta preliminar para implantação de um loteamento;
- LXII - **plano integrado**: plano em que conste o projeto urbanístico e arquitetônico das edificações;
- LXIII - **poço de iluminação e ventilação**: espaço da edificação destinado a iluminação e ventilação naturais de seus compartimentos internos;
- LXIV - **porão**: parte enterrada da edificação com destinação específica para depósito e de curta permanência pelos usuários, devendo ser provida de ventilação permanente, com pé-direito mínimo de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) e máximo de 2,00m (dois metros);
- LXV - **plano de requalificação**: processo que ocorre após regularização fundiária e destinado à requalificação das unidades habitacionais;
- LXVI - **quitinete**: apartamento de pequenas proporções, formado por apenas dois cômodos: uma sala-quarto-cozinha conjugados e um banheiro;
- LXVII - **recuo ou afastamento**: distância mínima que deve ser observada entre o limite externo da(s) edificação(ões), a(s) divisa(s) do lote e outras edificações dentro do lote, medida perpendicularmente a esta, constituindo-se em recuo ou afastamento frontal, lateral e de fundos;
- LXVIII - **recuo frontal**: menor distância medida entre a projeção horizontal da edificação e o alinhamento do lote;
- LXIX - **remembramento ou englobamento**: soma das áreas de duas ou mais glebas ou lotes para a formação de novas glebas ou lotes que constituam novas unidades independentes de propriedade devidamente registradas;
- LXX - **requalificação habitacional**: ação que visa melhorias das condições de salubridade e segurança da unidade habitacional, objeto de regularização fundiária;
- LXXI - **RTC**: Relatório Técnico Cadastral para ZEIS;
- LXXII - **serviços ambientais**: conjunto de processos naturais dos ecossistemas capazes de assegurar a ocorrência de vida no planeta e as condições para as atividades produtivas;
- LXXIII - **sistema de lazer**: área destinada à implantação de equipamentos de lazer, como quadras, praças, campos de jogos, *playgrounds*, áreas de convívio, com adequação paisagística;
- LXXIV - **sótão**: pavimento localizado imediatamente abaixo da cobertura de uma edificação com pé-direito reduzido ou espaço adaptado no desvão do telhado de uma residência, tendo acesso interno ou externo, iluminação e ventilação, com pé-direito mínimo de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) e máximo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);
- LXXV - **subsolo**: pavimento totalmente encravado no solo;
- LXXVI - **taxa de ocupação**: relação entre a área de projeção horizontal da edificação ou conjunto de edificações e a área do terreno;
- LXXVII - **taxa de permeabilidade**: relação percentual entre a parte permeável, que permite infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação ou pavimentação, e a área do lote;
- LXXVIII - **testada ou frente do lote**: medida linear da face do lote voltada para o logradouro público, onde se localiza o acesso principal,



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

7/62

- LXXIX - **unidade habitacional**: edificação ou parte da edificação destinada a moradia de caráter permanente, com pelo menos ambientes para repouso, preparo de alimentos, 1 (um) sanitário e acesso independente;
- LXXX - **urbanização**: forma de parcelamento do solo prevista nesta Lei ou intervenção em forma de condomínio com abertura de pelo menos 1 (um) acesso e instalação de equipamentos urbanos;
- LXXXI - **uso conforme**: aquele permitido pelas normas vigentes nesta Lei;
- LXXXII - **uso não conforme**: aquele em desacordo com as normas vigentes nesta Lei;
- LXXXIII - **via arterial**: via ou trecho da via com a função de fazer a ligação do tráfego intermunicipal;
- LXXXIV - **via coletora 1**: via ou trecho de via com a função de fazer a ligação do tráfego de veículos entre os bairros;
- LXXXV - **via coletora 2**: via ou trecho da via com a função de acessar a via arterial pela via coletora;
- LXXXVI - **via local 1**: via ou trecho de via com a função de possibilitar o acesso do tráfego de veículos aos lotes no interior dos bairros;
- LXXXVII - **via local 2**: via ou trecho de via com a função de acessar a via coletora pela via local;
- LXXXVIII - **via mista**: via ou trecho de via com a função de dar acesso aos pedestres e de possibilitar o acesso do tráfego de veículos aos lotes;
- LXXXIX - **via de pedestre**: via ou trecho de via com a função de possibilitar a passagem de pedestres;
- XC - **viela sanitária**: é a faixa *non aedificandi* destinada exclusivamente à implantação de obras subterrâneas de infraestrutura;
- XCI - **vila**: alinhamento de residências que forma uma rua particular, geralmente sem saída para os fundos, e cuja entrada se abre para uma via pública;
- XCII - **zoneamento**: divisão de caráter administrativo do território municipal, com diretrizes e parâmetros de uso, ocupação e urbanização do solo específicos, estabelecidos por esta Lei.

TÍTULO III
DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 5º As normas quanto ao uso e ocupação do solo estão sintetizadas no Quadro 1 - Parâmetros de uso, ocupação e urbanização do solo nas zonas, Anexo V desta Lei.

CAPÍTULO I
DO ZONEAMENTO

Art. 6º Ficam criadas as Zonas de Uso e Ocupação, conforme Mapa 1 - Macrozoneamento, Anexo I; Mapa 2 - Zoneamento, Anexo II e Descrição de perímetro das zonas, Anexo XIII desta Lei.



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

8/62

Art. 7º As zonas de uso e ocupação dividem-se conforme as macrozonas estabelecidas pelo Plano Diretor, subdivididas e definidas da seguinte forma:

I - na **Macrozona Adensável**:

- a) **Zona de Uso Diversificado 1 - ZUD 1**: corresponde às áreas com infraestrutura considerada satisfatória para o adensamento populacional;
- b) **Zona de Desenvolvimento Econômico 1 - ZDE 1**: corresponde às regiões em que o potencial de atividade é preferencialmente industrial, e suas operações correlatas e de suporte, 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.
- c) **Zona de Desenvolvimento Econômico 2 - ZDE 2**: corresponde às regiões com potencialidade para concentração de atividades econômicas voltadas para a operação logística;

II - na **Macrozona Não Adensável**:

- a) **Zona de Uso Diversificado 2 - ZUD 2**: corresponde às áreas com infraestrutura e condições geotécnicas consideradas desfavoráveis ao adensamento populacional;



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

9/62

- b) **Zona de Desenvolvimento Econômico 3 - ZDE 3:** que está contida na 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 índices de ocupação, permeabilidade e cobertura vegetal arbórea, distintos, através das Leis Estaduais nºs 1.172/76 e 9.866/97, ou as que vierem sucedê-las.

CAPÍTULO II
DO USO DO SOLO

Art. 8º Ficam estabelecidos, para os efeitos desta Lei, os seguintes usos urbanos do solo:

- 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.

Art. 9º As atividades ficam classificadas no Anexo IX desta Lei, através de categorias segundo o grau de incomodidade em:

- I - **não incômodas:** categorias de uso residenciais e as categorias de uso não-residenciais com elas compatíveis, permitida sua localização em todo município, à exceção da ZDE 1 e 2;
- II - **incômodas I:** categorias de uso não residencial, cujos parâmetros de incomodidade permitem sua instalação em todo município, à exceção das vias locais 1, vias locais 2 e da ZDE 1 e 2;
- III - **incômodas II:** categorias de uso não residencial, cujos parâmetros de incomodidade permitem sua instalação em todo município, à exceção das vias coletoras 1, vias coletoras 2 e da ZDE 1 e 2;
- IV - **incômodas III:** categorias de uso não residencial, cujos parâmetros de incomodidade permitem sua instalação apenas na ZDE 1 e 2.

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;



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

10/62

- 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. O enquadramento dos níveis de incomodidade, descritos neste artigo, será obtido através dos parâmetros de incomodidade estabelecidos no Anexo VIII desta Lei.

Art. 11. Os usos residenciais não poderão instalar-se na ZDE 1 e 2.

Art. 12. São consideradas atividades geradoras de tráfego:

- I - as geradoras de carga e descarga;
- II - as geradoras de embarque e desembarque;
- III - as geradoras de tráfego de pedestres;
- IV - as caracterizadas como polos geradores de tráfego, 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) hospital: hospital, maternidade e pronto-socorro;
 - e) ensino infantil: berçário, creche, jardim, maternal e outras atividades assemelhadas;
 - f) ensino fundamental e médio: escola de ensino fundamental, escola de ensino médio e escola de ensino supletivo;
 - g) ensino superior: faculdade e universidade;
 - h) outras escolas: escola de idiomas, escola de informática, escola de música, escola de pós-graduação, escola de reforço, escola profissionalizante e outras atividades assemelhadas;
 - i) prestação de serviço com atendimento de clientes;
 - j) 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;



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

11/62

- k) local de prática esportiva: academia de ginástica, clube esportivo, escola esportiva, quadra esportiva e outras atividades assemelhadas;
- l) instituição financeira: agência bancária, agência de correios, casa lotérica, financeira, loja de crédito e outras atividades assemelhadas;
- m) casa de repouso: higiene mental, proteção infantil e maternal, tratamento, lar para idosos e outras atividades assemelhadas;
- n) local de refeições: restaurante, lanchonete, bar, café, bar noturno, pizzaria, churrascaria, casa de chá e outras atividades assemelhadas;
- o) supermercado/comércio atacadista/centro de compras/shopping;
- p) comércio varejista: comércio diário e ocasional não classificados em outras atividades;
- q) indústria;
- r) atividades que operem com sistema *drive thru* ou *vallet service*;
- s) empreendimentos residenciais.

Parágrafo único. Exigir-se-á 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 VIII.

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, poderão ser solicitadas medidas complementares, sob pena de sanções cabíveis.

Art. 14. São considerados empreendimento de impacto, onde exigir-se-á a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV/Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, e aprovação do GEA – Grupo Especial de Análise, àqueles 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 mecânica se estenda após as 22 (vinte e duas) horas;



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

12/62

- 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 - unidade de reeducação de menores.

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

Art. 15. No caso das atividades de uso comercial 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 2.500,00m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) para geradores de tráfego;
- II - maior ou igual a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) para categorias de impacto urbanístico.

**CAPÍTULO III
DA OCUPAÇÃO DO SOLO**

**Seção I
Das Áreas de Recreação**

Art. 16. Nas habitações multifamiliares de médio e grande porte deverá haver uma área descoberta para recreação correspondente a, no mínimo 2,00m² (dois metros quadrados) por unidade habitacional e não inferior a 20,00m² (vinte metros quadrados), sendo que suas dimensões devem permitir a inscrição de um círculo de raio mínimo de 2,00m (dois metros).

**Seção II
Da Taxa de Permeabilidade**

Art. 17. A Taxa de Permeabilidade mínima é de 5% (cinco por cento) em todo perímetro urbano, à exceção da ZDE 3.

§ 1º A área destinada ao atendimento da taxa citada no *caput* deve ser mantida sem qualquer construção ou pavimentação e vegetada.

§ 2º Ficam dispensados da exigência definida no *caput* os lotes com área de até 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e declividade longitudinal superior a 20% (vinte por cento).



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

13/62

Art. 18. Em lote com área maior ou igual a 500,00m² (quinhentos metros quadrados), a taxa de permeabilidade será de 15% (quinze por cento), sendo que $\frac{1}{3}$ dessa área deve ser mantida arborizada.

§ 1º No lote cuja área impermeabilizada exceder os 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e exceder 70% (setenta por cento) da área do terreno será exigida a construção de caixa de retenção, sem prejuízo da manutenção das áreas permeáveis citadas no *caput*, de acordo com a seguinte equação:

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

V = Volume do reservatório (m³)

A_i = Área impermeabilizada (m²)

I_P = Índice pluviométrico igual a 0,08m/h

t = tempo de duração da chuva igual a uma hora

TP = Taxa de permeabilidade exigida

§ 2º Nos casos de HIS poderá ser dispensada a obrigatoriedade da construção do reservatório de acumulação, a critério do GEA; em função dos condicionantes locais.

Seção III

Da Taxa de Ocupação e do Coeficiente de Aproveitamento

Art. 19. A taxa de ocupação máxima é de 70% (setenta por cento) em todo o perímetro urbano, exceto em ZDE 3.

Parágrafo único. São consideradas áreas não computáveis para efeito do cálculo da taxa de ocupação:

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

Art. 20. Na ZUD 2 o Coeficiente de Aproveitamento mínimo é igual a 0,2 (dois décimos) e o Coeficiente de Aproveitamento Básico é igual a 1,5 (um e meio).

§ 1º São consideradas áreas não computáveis para efeito do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento:

- 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 - caixas d'água, barriletes, casa de máquinas, poço de elevador, caixa de escada, casa de gerador, lixeira.



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

14/62

§ 2º Fica estabelecido que pelo prazo de 01 (um) ano a partir da vigência desta Lei, as construções em ZUD 2 poderão ser regularizadas de acordo com os parâmetros aplicados para ZUD 1, conforme art. 21 desta Lei, com direito a outorga onerosa do direito de construir, conforme anexo XVI, quadro 9, consolidadas em 2010, de acordo com o levantamento aerofotogramétrico oficial do município.

Art. 21. Na ZUD 1 o Coeficiente de Aproveitamento Mínimo é igual a 0,2 (dois décimos) e o Coeficiente de Aproveitamento Básico é igual a 2,0 (dois) para uso unifamiliar e a 2,5 (dois e meio) para uso multifamiliar ou comercial, podendo chegar a 5,0 (cinco) de Coeficiente de Aproveitamento Máximo, através da outorga onerosa do direito de construir.

Parágrafo único. São consideradas áreas não computáveis para efeito do Cálculo do Coeficiente de Aproveitamento:

- 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 - caixas d'água, barriletes, casa de máquinas, poço de elevador, caixa de escada, casa de gerador, lixeira.

Art. 22. Nos terrenos com declividade predominante igual ou superior a 30% (trinta por cento), a ocupação somente será permitida mediante o taludamento do terreno, construção de muro de arrimo ou outra solução técnica, a critério do interessado.

Art. 23. Maiores restrições quanto à ocupação do solo poderão ser estabelecidas, a critério do Poder Executivo Municipal, através do Grupo Especial de Análise – GEA, 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 categorias de uso incômodas, quando para o atendimento das medidas mitigadoras.

Seção IV
Dos Recuos

Art. 24. O recuo de frente é de 5,00m (cinco metros) para todo o perímetro urbano.

§ 1º O recuo referido no *caput* pode ser coberto e ocupado por vaga para estacionamento de automóvel



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

15/62

§ 2º Não é permitido qualquer tipo de construção sobre a cobertura da vaga para automóvel no recuo referido no § 1º deste artigo.

Art. 25. Para o uso multifamiliar vertical, uso misto vertical, salão comercial e galpão em lotes com área maior ou igual a 500,00 m² (quinhentos metros quadrados) fica adotado o recuo de frente de 10 m (dez metros).

§ 1º Para o uso multifamiliar misto poder-se-á ocupar 5m (cinco metros) do recuo para uso comercial até o gabarito máximo de 9m (nove metros), desde que mantidos 5m (cinco metros) de recuo frontal obrigatório.

§ 2º Não se aplica o disposto no *caput* em lotes com profundidade menor ou igual a 50 m (cinquenta metros) sendo adotada para esses casos a fórmula $H/30+3 \geq 5m$ onde H é o gabarito do edifício.

§ 3º O recuo de frente previsto no *caput* poderá ser ocupado e coberto para:

- I - servir de 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 Medição;
- VII - bilheterias;
- VIII - abrigo de porta e portão.

§ 4º Não é permitido qualquer tipo de construção sobre a cobertura no recuo referido do § 3º deste artigo.

Art. 26. Para os condomínios residenciais horizontais o recuo de frente será de 8,00m (oito metros), sendo 5,00 m (cinco metros) do recuo de frente obrigatório e 3,00m (três metros) de faixa de acomodação para veículos.

Art. 27. Nos lotes de esquina, um dos recuos lindeiro à via pública poderá, a critério do proprietário ser reduzido para 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), até a altura máxima de 10,00 m (dez metros); a partir desta altura, os recuos serão calculados conforme art. 31 desta Lei.

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

Art. 28. 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 sejam atendidas as condições estabelecidas abaixo:



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

16/62

- 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 2,00 m (dois metros) da divisa de fundo do lote.

§ 2º Caso haja projeção do pavimento superior ao que possui abertura, a distância mínima de 2,00m (dois metros) 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.

Art. 29. As edificações, cuja elevação de fundo tenha altura superior a 7,00m (sete metros), deverão deixar recuo de fundo a partir de 7,00m (sete metros) de altura proporcionais às suas alturas, através da utilização da equação:

$$R = (H/11,5) + 0,5 \geq 2,0 \text{ m, sendo:}$$

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 art. 28 desta Lei e a divisa em que se prevê a redução ou supressão do recuo, confronte apenas com área verde.

Art. 30. Os recuos laterais serão dispensados para edificações cujas elevações laterais tenham altura igual ou inferior a 11,50m (onze metros e cinquenta centímetros), contados a partir da cota mais baixa das elevações, desde que sejam atendidas as condições estabelecidas pelos incisos I e II do art. 28 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.



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

17/62

Art. 31. As edificações, cujas elevações laterais tenham uma altura superior a 11,50m (onze metros e cinquenta centímetros), deverão deixar recuos laterais proporcionais à sua altura, através da utilização da fórmula:

$$R = (H/11,50) + 0,5 \geq 1,5\text{m, sendo:}$$

R = recuo mínimo admitido;
H = altura total da edificação.

Parágrafo único. Admite-se a redução ou supressão de recuos laterais para edificações com altura superior a 11,50m (onze metros e cinquenta centímetros), desde que sejam atendidas as condições estabelecidas pelo art. 30 e as divisas em que se prevê a redução ou supressão dos recuos, confrontem apenas com área verde.

Art. 32. 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, dados pela fórmula:

$$E = (H/11,50) + 3,5 \geq 4,5 \text{ m, sendo:}$$

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. 33. 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 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 4,00m² (quatro metros quadrados) ou acima do estipulado, a área deverá ser calculada através da fórmula: $A = (H/2,8 - 3) + 4$;
- II - **para ambientes 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 6,00m² (seis metros quadrados), com dimensão mínima de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) ou acima do estipulado deverá ser utilizada a seguinte fórmula: $A = (H/2,8 - 4) \cdot 2 + 6$ para o cálculo da área e $D = H/11,50 + 0,5 \geq 2$ m 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.



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

18/62

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

Seção V
Dos Pés-Direitos

Art. 34. Para usos residenciais em cômodos descritos no inciso I do art. 33 desta Lei, de permanência transitória, o pé-direito mínimo livre será de 2,30m (dois metros e trinta centímetros), para cômodos descritos no inciso II do art. 33 desta Lei, de permanência prolongada, o pé direito mínimo livre será de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 35. Para usos industriais, o pé-direito livre mínimo será de 4,00m (quatro metros); para comércios e serviços o pé-direito mínimo livre será de 3,00m (três metros).

CAPÍTULO IV
DAS LICENÇAS URBANÍSTICAS PARA O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 36. A instalação, o funcionamento e a mudança de qualquer atividade dar-se-ão após obtenção de autorização dada pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 37. O Poder Executivo Municipal fornecerá a Certidão de Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º O interessado deverá informar a inscrição fiscal onde será implantado o empreendimento e o uso pretendido, quando já definido.

§ 2º O Poder 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 de protocolamento do pedido.

§ 4º Os postos de combustível só poderão ser instalados no município se cumprirem a legislação federal, estadual e municipal vigentes, se respeitarem as normas técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e apresentarem 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. 38. O enquadramento das atividades incômodas será realizado através de informações sobre o empreendimento que deverão ser fornecidas pelo empreendedor através da



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

19/62

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 Quadro 4 – Padrões de Incomodidade e Medidas Mitigadoras, Anexo VIII desta Lei.

Art. 39. Poderão ser edificados empreendimentos nos quais 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. 40. 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. 41. A urbanização do solo poderá ser realizada através de parcelamento do solo e/ou em forma de condomínio.

Art. 42. 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 XVII desta Lei.



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

20/62

§ 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 risco 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. 43. Poderão ser estabelecidos parâmetros específicos de urbanização do solo, a critério do Poder Executivo Municipal, através do Grupo Especial de Análise - GEA, nos terrenos em que mais de 50% (cinquenta por cento) de suas áreas tiverem declividade igual ou superior a 50% (cinquenta por cento).

Art. 44. 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. 45. Será excetuado da destinação de 10% (dez por cento), da área pública definida nos art. 60 e 62, as Áreas de Preservação Permanente – APP, de acordo com a legislação em vigor.

CAPÍTULO I
DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 46. As dimensões mínimas dos lotes e testadas, referentes a cada zona encontram-se sintetizadas no Quadro 1 - Parâmetros de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo, Anexo V desta Lei.

Art. 47. São formas de parcelamento do solo:

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

Art. 48. O plano de loteamento deverá prever a hierarquização do sistema viário, com o objetivo de estabelecer ligação com o sistema viário do entorno.



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

21/62

Parágrafo único. As dimensões das vias públicas, parâmetros urbanísticos e determinações técnicas do sistema viário encontram-se especificados no Quadro 6 - Sistema Viário, Anexo X desta Lei.

Seção I
Do Parcelamento do Solo na ZUD 1 e ZUD 2

Art. 49. A área mínima do lote permitida é 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e a dimensão mínima permitida de sua testada é 5,00m (cinco metros), salvo para HIS e ZEIS e o disposto pelo art. 51 desta Lei.

Art. 50. Não poderão ser executados desmembramentos ou desdobros que resultem em lotes com área inferior a 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), salvo para desmembramentos executados em HIS/ZEIS.

Art. 51. A dimensão da testada dos lotes deverá variar em função da declividade do terreno, conforme especificado no Quadro 1 – Parâmetros de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo, Anexo V desta Lei.

§ 1º A dimensão mínima da testada de 10,00m (dez metros) prevista para declividades superiores a 30% (trinta por cento) só poderá ser reduzida se comprovada a existência de condições adequadas para implantação dos lotes.

§ 2º Consideram-se condições adequadas de implantação aquelas em que as maiores dimensões do lote estejam projetadas no mesmo sentido das curvas de nível do terreno.

Art. 52. Os planos de loteamentos, com área igual ou superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) até áreas inferiores a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados), deverão estabelecer 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) na ZUD 1 e na ZUD 2, nas áreas maiores ou iguais a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) os planos deverão estabelecer sistema de áreas públicas, composto por sistema viário, área institucional e área verde/sistema de lazer, dos quais será garantida a reserva mínima de 24% (vinte e quatro por cento) e 20% (vinte por cento) do imóvel para área verde e institucional na ZUD 1 e ZUD 2, respectivamente, ressalvado o disposto pelos art. 53 e 54 desta Lei.

§ 1º A quantidade de sistema viário a ser destinada ficará condicionada às soluções projetuais adotadas pelo plano de loteamento, observados os parâmetros para a sua implantação, conforme Quadro 6 - Sistema Viário, Anexo X desta Lei 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



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

22/62

estabelecidas outras proporções na ocasião da emissão da Certidão de Diretrizes para os planos de urbanização do solo, conforme necessidade específica do local:

- I - na ZUD 1:
 - a) 1/3 para área verde ou sistema de lazer;
 - b) 2/3 para área institucional.
- II - na ZUD 2:
 - a) 1/3 para área verde ou sistema de lazer;
 - b) 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 Os remembramentos ou englobamentos que ocorrerem em áreas urbanizadas ficam dispensados da doação de áreas de que trata o *caput*.

§ 5º 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.

Art. 53. Os percentuais mínimos exigidos para compor o sistema de áreas públicas poderão ser reduzidas, a critério do Poder Executivo Municipal, através do Grupo Especial de Análise - GEA:

- 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 inciso I deste artigo, nos casos em que implantação do sistema de lazer, equipamento público comunitário e/ou espaços de convivência se der em:
 - a) bolsões de estacionamento com a implantação de paisagismo adequado e integrado aos espaços de lazer e convivência;
 - b) parte de sistema viário, com a implantação de paisagismo adequado e integrado aos espaços de lazer e convivência;
 - c) parte da área institucional destinada, desde que haja 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.



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

23/62

Art. 54. Será concedida a redução da destinação de áreas verdes de que trata o art. 53 desta Lei até o limite de 5% (cinco por cento).

§ 1º A área subtraída da área verde só poderá ser utilizada para fins institucionais, 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. 55. O Poder 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 *deficits* de atendimento à demanda existente.

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

Art. 56. Nos desmembramentos de glebas com área igual ou superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) deverão ser destinados os percentuais mínimos para áreas pública, verde e institucional, conforme estabelecido pelo art. 52 desta Lei.

Parágrafo único. Aplicam-se aos planos de desmembramento as disposições contidas nos art. 53 a 55 desta Lei.

Art. 57. Nos loteamentos não registrados no Cartório de Registro de Imóveis, o pedido de desdobro será analisado pelo Poder Executivo Municipal.

Seção II
Do Parcelamento do Solo nas ZDE 1 e ZDE 2

Art. 58. A área mínima permitida do lote é 500,00m² (quinhentos metros quadrados) e a dimensão mínima permitida de sua testada é 10,00m (dez metros).

Art. 59. Não poderão ser executados desmembramentos e desdobros que resultem em lotes com área inferior a 500,00m² (quinhentos metros quadrados).

Art. 60. Os planos de loteamento deverão 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 5º do art. 52, com proporcionalidade a cargo do GEA.



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

24/62

Art. 61. Nos desmembramentos de glebas com área igual ou inferior a 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados), a destinação de áreas públicas verdes será determinada pelo plano de desmembramento, observado o disposto no inciso IV do art. 42 desta Lei.

Art. 62. Nos desmembramentos de glebas com área superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) será necessária a destinação de no mínimo 10% (dez por cento) da área total da gleba para áreas públicas.

**CAPÍTULO II
DO CONDOMÍNIO**

Art. 63. 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. 64. 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.

Parágrafo único. Quando se tratar de condomínio em forma de HIS, poderão ser utilizados no que couber, os parâmetros estabelecidos pelo Título V e Quadros 2 e 6 dos Anexos VI e X constantes desta Lei.

**Seção I
Do conjunto em condomínio residencial**

Art. 65. As glebas com área superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) deverão ser parceladas, podendo se constituir em lotes condominiais, após o processo de parcelamento do solo, observado no art. 56 desta Lei.

Parágrafo único. As áreas remanescentes de parcelamento que não foram urbanizadas ficarão sujeitas a nova destinação de áreas públicas, desde que não atendido o disposto na Legislação Federal.

Art. 66. 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).



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

25/62

Art. 67. Aplica-se a urbanização em forma de conjunto em condomínios residenciais o disposto nos art. 52 a 55 desta Lei.

Seção II
Do condomínio empresarial

Art. 68. Na urbanização em forma de condomínio empresarial em terrenos com área igual ou inferior a 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados) nas ZDE 1 e 2, a destinação de áreas públicas será determinada pelo plano de condomínio, observado o disposto pelo inciso IV do art. 42 desta Lei.

Art. 69. As glebas com área superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) na ZUD 1 e ZUD 2 e as glebas com área superior a 50.000,00m² (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. 70. A proibição de usos residenciais 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. 71. As peças gráficas, bem como a documentação necessária para a solicitação de diretrizes para os planos de urbanização do solo, encontram-se especificadas no Anexo XVII desta Lei, sem prejuízo da solicitação de outros documentos quando da análise do Poder Executivo Municipal.

Art. 72. O Grupo Especial de Análise - GEA, analisará os documentos para que o Poder Executivo Municipal forneça a Certidão de Diretrizes, que conterà:

- 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 Poder Executivo Municipal no prazo de 30 (trinta) dias contados da data do último comunicado.



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

26/62

§ 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. 73. Os planos de urbanização do solo - parcelamento do solo e/ou conjuntos em condomínio serão submetidos à aprovação do Poder Executivo Municipal

Art. 74. As peças gráficas, bem como a documentação necessária para a aprovação dos planos de urbanização encontram-se especificadas no Anexo XVII desta Lei.

Art. 75. Qualquer modificação na execução do empreendimento, deverá ser submetida à nova aprovação pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 76. O Poder 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. 77. 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, desde que sejam atendidas às exigências do parágrafo único do art. 112 desta Lei;
- VI - rede de energia elétrica e iluminação pública;
- VII - arborização urbana;
- VIII - pavimentação do viário implantado.

§ 1º Nos casos previstos pelos art. 53 e 54, deverão ser executadas as obras de equipamento público comunitário e/ou sistema de lazer.



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

 27/62

§ 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 passarão a fazer parte integrante do patrimônio do município, após vistoria, uma vez concluídas e declaradas de acordo.

Art. 78. Concluídas as obras, o interessado deverá solicitar vistoria ao Poder Executivo Municipal.

Art. 79. Após vistoriadas e aceitas as obras, o Poder Executivo Municipal, expedirá, no prazo de 30 (trinta) dias, o Certificado de Conclusão das Obras, 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 art. 77 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.

§ 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.

Art. 80. Enquanto as obras especificadas no art. 77 desta Lei não forem aceitas pelo Poder Executivo Municipal, o seu proprietário arcará com o pagamento de imposto territorial, com relação à área total das referidas vias, como terrenos não edificados.

TÍTULO V
DAS HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL – HIS E DAS HABITAÇÕES DE MERCADO POPULAR – HMP

Art. 81. É definida como Habitação de Interesse Social (HIS) aquela produzida pelo poder público ou pela iniciativa privada, cuja demanda será definida pelo Poder Público municipal, e destinada a famílias ou pessoas residentes em Mauá, nas seguintes situações, complementares ou não:

- I - com renda familiar mensal menor ou igual ao equivalente a 3 (três) salários mínimos federal;
- II - removidas de assentamentos precários, para eliminar situações de risco ou viabilizar projetos de urbanização específica.

Art. 82. As HIS poderão ser realizadas através de lotes urbanizados, conjuntos em condomínio e/ou unidades habitacionais, seguindo os parâmetros específicos definidos nesta Lei.



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

28/62

§ 1º Considera-se lote urbanizado em HIS, aquele decorrente de parcelamento do solo que seja atendido por infraestrutura, segundo as normas estabelecidas pelo art. 112 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. 83. As unidades habitacionais de que trata o art. 82 poderão ser constituídas de módulo mínimo de 30,00m² (trinta metros quadrados), em unidades evolutivas e máximo de 50,00m² (cinquenta metros quadrados) de área construída, devendo conter no mínimo instalações e equipamentos sanitários, segundo o estabelecido pelo Código de Obras e Edificações.

Art. 84. As HIS poderão ser promovidas pelo Poder Executivo e por empreendedores privados, que deverão ser devidamente cadastrados na Prefeitura Municipal de Mauá, salvo quando se tratar de HIS unifamiliares ou multifamiliares de pequeno porte, quando da implantação de apenas 1 (um) lote individualmente.

Parágrafo único. 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 art. 81 e autorização legislativa específica, no caso do inciso I.

Art. 85. A HIS poderá ser produzida pelos seguintes agentes:

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

Art. 86. 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. 87. 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.

Art. 88. As HIS deverão atender ao interessado que se enquadre nos seguintes requisitos:

- I - não ser proprietário de outro imóvel na Região Metropolitana de São Paulo;



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

29/62

- II - ser adquirente de apenas uma unidade habitacional ou lote urbanizado no empreendimento proposto;
- III - não ter sido beneficiado anteriormente por outros programas habitacionais.

Art. 89. O Poder Executivo regulamentará os meios de comprovação estabelecidos no art. 88, as exigências quanto ao atendimento das demandas 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.

Art. 90. Somente será permitida a produção de HIS, na ZUD 1 e na ZUD 2 e nas ZEIS 1 A, 1 B e 2.

Parágrafo único. Na ZDE 3 só será permitida em ZEIS 1A e 1B para regularização fundiária.

Art. 91. As normas urbanísticas de uso, ocupação e urbanização do solo para HIS, encontram-se sintetizadas no Quadro 2 - Parâmetros de uso, ocupação e urbanização do solo em HIS, Anexo VI desta Lei.

CAPÍTULO I
DO USO E OCUPAÇÃO EM HIS

Art. 92. Nas habitações multifamiliares de médio e grande porte deverá haver uma área descoberta para recreação correspondente a, no mínimo 2,00m² (dois metros quadrados) por unidade habitacional e não inferior a 20,00m² (vinte metros quadrados), sendo que suas dimensões devem permitir a inscrição de um círculo de raio mínimo de 2,00m (dois metros).

Art. 93. Nos terrenos com declividade predominante igual ou superior a 30% (trinta por cento), 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. 94. Maiores restrições quanto à ocupação do solo poderão ser estabelecidas, a critério do Poder Executivo Municipal, através do Grupo Especial de Análise – GEA, 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 categorias de uso incômodas.



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

30/62

Art. 95. 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. 96. 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 art. 95 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. 97. 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:

$$R = (H/10) + 0,5 > 1,5 \text{ m, sendo:}$$

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 art. 96 desta Lei e a divisa em que se prevê a redução ou supressão do recuo, confronte apenas com área verde.

Art. 98. Os recuos laterais serão dispensados para edificações cujas elevações laterais tenham altura igual ou inferior a 10,00m (dez metros), contados a partir da cota mais baixa



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

31/62

das elevações, desde que sejam atendidas as condições estabelecidas pelos incisos II e III do art. 95 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. 99. As edificações, cujas elevações laterais tenham uma altura superior a 10,00m (dez metros), deverão deixar recuos laterais através da utilização da equação descrita no art. 97 desta Lei.

Parágrafo único. Admite-se a redução ou supressão de recuos laterais para edificações com altura superior a 10m (dez metros), desde que sejam atendidas as condições estabelecidas pelo art. 98 e as divisas em que se prevê a redução ou supressão dos recuos, confrontem apenas com área verde.

Art. 100. 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. 101. 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 sanitários e vestiários:** até 3 (três) pavimentos e/ou altura máxima de 8,40m (oito metros e quarenta centímetros) o poço deverá ter área mínima de 4,00m² (quatro metros quadrados) ou acima do estipulado, a área deverá ser calculada através da fórmula: $A = (H/2,8 - 3) + 4$;
- II - **para ambientes destinados a repouso, estar, lazer e serviços:** até 4 (quatro) pavimentos e/ou altura máxima de 11,20m (onze metros e vinte centímetros); o poço deverá ter área mínima de 6,00m² (seis metros quadrados), com dimensão mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) ou acima do estipulado deverá ser utilizada a seguinte fórmula: $A = (H/2,8 - 4) \cdot 2 + 6$ para o cálculo da área e $D = H/10 + 0,5 > 2$ m para o cálculo da dimensão mínima, sendo:

A = área mínima do poço;
D = dimensão mínima do poço;



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

32/62

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).

Art. 102. Serão admitidas em HIS, além do uso residencial, categorias de uso não residencial classificadas como 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 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.

CAPÍTULO II
DA URBANIZAÇÃO COM HIS

Art. 103. A urbanização com HIS poderá ser realizada através de parcelamento do solo e/ou em forma de condomínio e obedecerá as disposições relativas à urbanização do solo, no que couber, estabelecidas por esta Lei.

Art. 104. As áreas mínimas permitidas dos lotes em HIS são de 60,00m² (sessenta metros quadrados) em terrenos com declividade inferior a 30% (vinte por cento) e 90,00m² (noventa metros quadrados) em terrenos com declividade superior a 30% (vinte por cento) e até 50% (cinquenta por cento) de declividade para habitações unifamiliares.

Parágrafo único. Os planos de loteamento com implantação de lotes com área inferior a 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) só serão admitidos através de Plano Integrado, podendo as edificações serem construídas posteriormente pelos adquirentes dos lotes, que deverão receber o projeto das unidades habitacionais.

Art. 105. 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 Quadro 3 – Parâmetros de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo nas Zonas de Especial Interesse Social, Anexo VII desta Lei.

Art. 106. Os lotes resultantes de loteamento em HIS não poderão ser desdobrados ou lembrados.

Art. 107. Os parâmetros para implantação do sistema viário em HIS encontram-se sintetizados no Quadro 6 - Sistema Viário, Anexo X desta Lei.



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

33/62

Art. 108. Nas vias mistas, destinadas preferencialmente à circulação de pedestres, poderão circular veículos leves de passageiros para acesso aos lotes e eventualmente, caminhões e veículos pesados de prestação de serviços.

§ 1º As vias mistas deverão atender, na ocasião das diretrizes, os requisitos:

- I - quanto à disposição de lixo;
- II - quanto à arborização;
- III - quanto à instalação de equipamentos;
- IV - quanto à extensão.

§ 2º As vias mistas projetadas como calçadão, deverão prever a implantação de guias rebaixadas nas interseções destas com outras.

Art. 109. 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.

Parágrafo único. As vias de pedestres poderão ser executadas em forma de escadaria.

Art. 110. 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 ou de pedestres, em trechos menores que 50,00m (cinquenta metros).

Parágrafo único. As vias de pedestres poderão ultrapassar o limite de 18% (dezoito por cento) de declividade, desde que implantadas em forma de escadaria.

CAPÍTULO III
DA APROVAÇÃO E IMPLANTAÇÃO DE HIS

Art. 111. A aprovação de projetos em HIS ficará condicionada às exigências constantes desta Lei.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal, através do GEA, analisará o Relatório Técnico Cadastral - RTC, conforme Anexo XVII no que couber, do empreendimento.

Art. 112. A exigência da infraestrutura prevista no art. 77 desta Lei, bem como a documentação exigida no Anexo XVII, poderão ser reduzidos e outras soluções técnicas poderão



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

34/62

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 escoo 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. 113. Deverá constar na ocasião do registro ou averbação junto aos Cartórios de Registro de Imóveis, que o empreendimento se trata de HIS.

CAPÍTULO IV
DAS HABITAÇÕES DE MERCADO POPULAR - HMP

Art. 114. É definida como Habitação de Mercado Popular (HMP) aquela produzida pela iniciativa privada, por associações habitacionais, ou ainda por cooperativas, e destinada a famílias ou pessoas com renda familiar mensal acima de 3 (três) e até o equivalente a 8 (oito) salários-mínimos.

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

- I - área útil da unidade habitacional menor ou equivalente a 60,00m² (sessenta metros quadrados);
- II - 1 (uma) vaga de estacionamento por unidade.

Art. 115. 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. 116. Os parâmetros para implantação do sistema viário em HMP encontram-se sintetizados no Quadro 6, Anexo X desta Lei.



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

35/62

CAPÍTULO V
DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS GERAIS DA HIS E DA HMP

Art. 117. 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. 118. Nas tipologias unifamiliar, 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. 119. 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. 120. 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. 121. Nos usos residencial unifamiliar e multifamiliar de pequeno porte será admitido abrigo para autos no recuo frontal, com até 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados), não computando nos cálculos de Coeficiente de Aproveitamento e Taxa de Ocupação.

Art. 122. O uso residencial multifamiliar das tipologias vertical e combinado vertical e horizontal somente poderá ser implantado em lotes ou glebas com área superior a 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

36/62

Art. 123. No uso residencial multifamiliar das tipologias vertical - HMP pelo menos 15% (quinze por cento) do total da área do empreendimento deverá ser objeto de reserva e doação de áreas para o uso público.

§ 1º Serão dispensados da reserva os lotes com áreas menores que 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados).

§ 2º Nos lotes com área entre 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) e 20.000,00m² (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 Poder Executivo Municipal emitirá autorização expressa.

Art. 124. Nos lotes de uso misto admitir-se-á o uso não residencial incômodo I e limitar-se-á ao pavimento térreo nos casos de multifamiliar vertical.

**TÍTULO VI
DAS ZONAS ESPECIAIS**

Art. 125. Ficam criadas as Zonas Especiais, conforme mapas 3, 4 e 5, Anexo III, IV e XIX desta Lei.

Art. 126. Os limites das zonas e áreas especiais obedecem às informações disponíveis da base cartográfica e cadastro municipal e estão indicadas nos mapas 3, 4 e 5, Anexo III, IV e XIX desta Lei, podendo o Poder Executivo Municipal decidir sobre eventuais incompatibilidades.

Art. 127. As normas urbanísticas de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo para as zonas especiais encontram-se sintetizadas no Quadro 3 - Parâmetros de Uso, ocupação e Urbanização do Solo nas Zonas de Especial Interesse, Anexo VII desta Lei.

**CAPÍTULO I
DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS**

Art. 128. As Zonas Especiais de Interesse Social são classificadas em:

- I - **Zonas Especiais de Interesse Social 1A (ZEIS 1A)**: compreendem as áreas públicas ocupadas por assentamentos de população de baixa renda;



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

37/62

- II - **Zonas Especiais de Interesse Social 1B (ZEIS 1B)**: compreendem as áreas particulares ocupadas por assentamentos de população de baixa renda;
- III - **Zonas Especiais de Interesse Social 2 (ZEIS 2)**: compreendem os terrenos não edificados em imóveis subutilizados ou não utilizados, necessários à implantação de programas habitacionais.

Art. 129. Poderão ser criadas novas ZEIS 1A, 1B e 2, através de lei específica.

Art. 130. Poderão solicitar a delimitação de novas ZEIS 1A, 1B e 2:

- I - o Poder Executivo;
- II - o Poder Legislativo;
- III - as associações habitacionais;
- IV - as associações de moradores de áreas passíveis de delimitação devidamente constituídas;
- V - os proprietários de áreas passíveis de delimitação de ZEIS 1A, 1B e 2.

Seção I
Das Diretrizes das ZEIS 1A e 1B

Art. 131. A regularização fundiária de assentamentos precários definidos como ZEIS 1A e 1B atenderá às seguintes diretrizes:

- 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.

Seção II
Do Uso, da Ocupação e do Parcelamento do Solo nas ZEIS 1A e 1B

Art. 132. Nas ZEIS 1A e 1B poderão ser admitidos os usos residenciais, comerciais, serviços e institucionais, sem prejuízo da aplicação das disposições específicas relativas à incomodidade.

Parágrafo único. Em áreas públicas será permitido o uso misto desde que predominantemente residencial.

Art. 133. Os lotes decorrentes do parcelamento em ZEIS 1A e 1B terão dimensão máxima de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), quando se tratar de habitação unifamiliar ou misto.

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



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

38/62

- 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
Da Aprovação da Regularização Fundiária

Art. 134. As ZEIS 1A e 1B terão 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 ao Grupo Especial de Análise - GEA, a quem caberá a aprovação final.

§ 3º Analisado o Plano de Regularização Fundiária pelo Grupo Especial de Análise - GEA, 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 pelo Grupo Especial de Análise - GEA.

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

Art. 135. O projeto de regularização fundiária deverá definir, no mínimo, os seguintes elementos:



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

39/62

- 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.

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. O sistema viário e as áreas verdes e institucionais das ZEIS 1A e 1B se incorporarão ao domínio público, uma vez registrado o projeto de parcelamento do solo, cabendo ao poder público municipal zelar pela sua manutenção.

Art. 137. 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 *ex officio*, o Plano de Regularização Fundiária e as obras necessárias poderão ser realizadas pelo Poder Executivo Municipal, com posterior ressarcimento dos gastos pelo empreendedor, via cobrança judicial, se necessário, ou pelos moradores.

Art. 138. 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. 139. 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.



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

40/62

§ 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. 140. Fica o Poder Executivo autorizado a proceder, no âmbito do Plano de Regularização Fundiária, a retificação do perímetro delimitador da ZEIS 1A e 1B, até o limite máximo de 25% (vinte e cinco por cento) da área a ela fixada anteriormente.

Art. 141. O Poder Executivo Municipal deverá elaborar Termo de Recebimento Parcial ou Total das obras de Reurbanização.

Art. 142. Após a entrega do Termo de Recebimento das obras de Reurbanização, previsto no art. 141, a ZEIS será objeto de Programa de Requalificação Edilícia a ser regulamentado por decreto.

Seção IV

Das Disposições Gerais da ZEIS 1A e 1B

Art. 143. Admitir-se-á o desmembramento, o desdobro e o englobamento de lotes ou glebas, nas ZEIS 1A e 1B, na forma aprovada pelo Plano de Regularização Fundiária.

Art. 144. 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.

Art. 145. Como instrumento de viabilização financeira da operação prevista no art. 144, o município poderá ser ressarcido pelo proprietário ou pelos beneficiários do valor despendido na execução das obras e serviços, mediante termo administrativo.

**CAPÍTULO II
DAS ZEIS 2**

**Seção I
Do Uso e da Ocupação do Solo**



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

41/62

Art. 146. Nas ZEIS 2, no mínimo 50% (cinquenta por cento) do terreno deverá ser reservado para HIS.

Art. 147. As porções de terreno a serem reservadas para o uso HIS, conforme tratadas no art.146, 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. 148. Os parâmetros de uso, ocupação e urbanização do solo em HIS são os constantes do Anexo VI, Quadro 2 desta Lei.

Art. 149. 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 localizadas em ZUD 1 e ZUD 2 poderá chegar a 5 (cinco) através da outorga onerosa do direito de construir.

Seção II
Do Plano de Ocupação das ZEIS 2

Art. 150. 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. 151. O Plano de Ocupação será implementado mediante a seguinte sequência de ações:

- I - com base nas diretrizes da legislação, o proprietário ou compromissário elaborará proposta de Plano de Ocupação que deverá conter:
 - a) levantamento aerofotogramétrico na escala 1:2000, fornecido pela Prefeitura;
 - b) demarcação da área a ser destinada para HIS;
 - c) usos previstos na área não reservada para produção de HIS;
 - d) traçado e hierarquização do sistema viário principal e local;
 - e) quadro de áreas resumo do estudo apresentado;
 - f) indicação da tipologia e número de unidades a serem implantadas na ZEIS;
 - g) diretrizes de projeto de água, esgoto e drenagem dos órgãos municipais competentes e/ou prestadores de serviço;
- II - a aprovação do Plano de Ocupação da ZEIS será efetuada pelo Grupo Especial de Análise – GEA.



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

42/62

Art. 152. A aprovação do Plano de Ocupação da ZEIS dar-se-á com a emissão de Termo de Aprovação do Plano de Ocupação, válido por 1 (um) ano.

Art. 153. 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.

Art. 154. O Plano de Ocupação da ZEIS poderá ser revisto a qualquer tempo.

Art. 155. 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, previstos no Plano de Ocupação da ZEIS;
- II - houver necessidade de revisão do Plano de Ocupação da ZEIS.

Seção III

Do Parcelamento do Solo em ZEIS 2 Destinada a HIS

Art. 156. 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 à inundações, a menos que sejam tomadas providências para assegurar o escoamento das águas;
- II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a construção;
- V - em áreas de preservação ambiental;
- VI - onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- VII - nas AEIA – Áreas Especiais de Interesse Ambiental.

Art. 157. 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 60,00m² (sessenta metros quadrados) e 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);
- II - testada mínima de 3,50m (três metros e meio).

Art. 158. Os lotes de uso residencial ou misto dos tipos multifamiliar, vertical ou combinado, devem observar as seguintes condições:

- I - área mínima dos lotes de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);
- II - 5,00m (cinco metros) de testada mínima.



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

43/62

Art. 159. Serão admitidas as seguintes modalidades de parcelamento do solo:

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

Art. 160. No parcelamento deverá ser reservado 15% (quinze por cento) do total da área a ser loteada ou desmembrada, para lotes acima de 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados), devendo abranger os seguintes fins e na seguinte proporção:

- I - **áreas verdes: 1/3;**
- II - **equipamentos comunitários: 2/3.**

§ 1º Será obrigatória a recomposição da flora nativa quando a área apresentar degradação em qualquer nível.

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

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

Art. 161. O Poder Público poderá exigir, complementarmente, em cada loteamento, a reserva de faixa não edificável destinada a equipamentos urbanos.

Art. 162. É condição para o recebimento do parcelamento pela Municipalidade, que as áreas reservadas para uso de equipamentos comunitários tenham declividade máxima de 15% (quinze por cento).

Art. 163. O sistema viário proposto deverá garantir a continuidade do existente, obedecendo concomitantemente à categorização do próprio loteamento.

Parágrafo único. A via que venha a ser prolongamento de outra já existente, ou constante de plano já aprovado pela Poder Executivo Municipal não poderá ter largura inferior a esta.

Art. 164. 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. 165. A frente ou testada das quadras terão extensão máxima de 100,00m (cem metros).

Art. 166. 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.



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

44/62

Art. 167. 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.

Art. 168. 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 facilitem a instalação de um elevador adaptado.

Art. 169. As reservas de área pública quando da implantação de HMP do tipo multifamiliar horizontal, vertical ou combinado, fora do perímetro das ZEIS, observarão o previsto nesta Lei.

Art. 170. 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. 171. O recebimento das obras e serviços observará o previsto nesta Lei.

Art. 172. Na ocasião da comercialização de HIS, ao Poder Executivo Municipal exercerá direito de preempção do mesmo.

CAPÍTULO III
DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE AMBIENTAL - ZEIAS

Art. 173. As Áreas Especiais de Interesse Ambiental - ZEIAS, são áreas públicas ou privadas destinadas à manutenção, proteção, reconstituição e recuperação da paisagem e do meio ambiente.

Art. 174. As ZEIAS subdividem-se em:

- I - **ZEIA I:** áreas verdes públicas, parques e unidades de conservação, cujas funções são proteger as características ambientais existentes e oferecer espaços públicos adequados e qualificados ao lazer da população e à educação ambiental;
- II - **ZEIA II:** áreas públicas ou privadas, onde permite-se o uso de forma sustentável e compatível com a conservação das características ambientais da área;
- III - **ZEIA III:** áreas públicas ou privadas, onde permite-se a ocupação parcial com uso residencial, institucional e comercial, além de usos sustentáveis, e compatíveis com a conservação das características ambientais da área;



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

45/62

IV - **ZEIA IV**: áreas públicas ou privadas, onde permite-se a ocupação parcial com uso industrial, além de usos sustentáveis, e compatíveis com a conservação das características ambientais da área.

Art. 175. As áreas gravadas como ZEIAS são aquelas demarcadas e classificadas no Mapa 4 - Anexo IV, e descritas no Anexo XV.

Art. 176. As atividades de usos sustentáveis seguem listadas no Anexo XVIII.

Seção I
Da Caracterização

Art. 177. As áreas designadas como ZEIAS são 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 45º (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.

Seção II
Dos Usos e Restrições

Art. 178. Quanto a usos sustentáveis, presentes nas ZEIAS II e III, entende-se pela exploração do ambiente 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 Anexo XVIII.

Art. 179. Em ZEIAS II, III e IV, as áreas dos lotes pertencentes as ZEIAS deverão apresentar, no mínimo 50% (cinquenta por cento) coberta por maciço de vegetação arbórea, devendo haver complementação com plantio de espécies nativas quando a situação original da área não permita 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.



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

46/62

§ 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. 180. Nas ZEIA III e ZEIA IV permitem-se a ocupação parcial da área e esta deverá enquadrar-se no coeficiente de aproveitamento da zona a que pertence e manter taxa de ocupação de no máximo 70% (setenta por cento), cálculos estes que deverão ser efetuados a partir da área total excetuando-se a porcentagem destinada à preservação, conforme art. 179, desta Lei.

§ 1º Na ZEIA III permite-se a ocupação parcial da área com usos residenciais, institucionais e comerciais.

§ 2º Na ZEIA IV é permitido apenas o uso industrial.

Art. 181. No caso das áreas de ZEIA I, deverá o Poder Executivo Municipal elaborar o Plano de Manejo para o detalhamento das áreas dos parques que deverão ter parâmetros de ocupação específicos.

Art. 182. A implantação de qualquer empreendimento ou a implementação de qualquer tipo de obra que altere as características atuais deverão respeitar as normas e parâmetros urbanísticos, sem prejuízo as legislações estaduais, federais e municipais aplicáveis, em especial as que tratam das Áreas de Preservação Permanente e Bioma da Mata Atlântica.

Art. 183. Nenhuma área gravada como ZEIA poderá ser submetida a qualquer tipo de parcelamento do solo que resulte em desdobro, desmembramento ou loteamento.

Parágrafo único. Excetuam-se do disposto deste artigo as áreas onde as características físicas não permitam continuidade do parcelamento atual e as situações de subdivisão de área destinada a doação ao Poder Executivo Municipal.

Seção III
Dos Instrumentos

Art. 184. Nas áreas situadas em ZEIA III, 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 I.

§ 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.



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

47/62

§ 2º Sendo o coeficiente de aproveitamento (CA) básico igual ao do zoneamento no qual está inserido, 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 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 1.000,00m² (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 Municipal, para efeito de Transferência de Potencial Construtivo, as áreas edificadas existentes não serão subtraídas.

Art. 185. Visando garantir a qualidade ambiental, na ZEIA III, o Poder Executivo Municipal, em ações combinadas com a iniciativa privada, poderá utilizar-se do Consórcio



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

48/62

Imobiliário, de acordo com Plano Diretor, visando à ampliação e à manutenção destas áreas para uso público.

Art. 186. Poderá o Poder Executivo Municipal criar um cadastro de áreas disponíveis para Compensação Ambiental, formado por áreas públicas e privadas, que deverá ser regulamentado por legislação específica.

Art. 187. A redução de valor venal dos terrenos localizados em ZEIA, conforme dispõe a Lei Municipal nº 3.899/2005 ou outra que vier substituí-la, poderá ser aplicada proporcionalmente à fração inserida nessas.

Seção IV
Das Diretrizes Gerais

Art. 188. O uso e a ocupação das ZEIAS estão condicionados à aprovação do Plano de Ocupação pela Secretaria de Planejamento Urbano, 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 dos art. 173 e 178 desta Lei.

Art. 189. A aprovação no âmbito municipal, das intervenções na área de implantação do empreendimento, não dispensa o licenciamento junto aos órgãos estaduais.

Art. 190. As áreas preservadas remanescentes deverão ser averbadas como área verde na matrícula do imóvel.

Art. 191. A preservação e manutenção das ZEIAS particulares, bem como das áreas preservadas remanescentes após Plano de Ocupação, é de responsabilidade de seus proprietários, devendo obrigatoriamente manter suas características naturais.

Art. 192. O órgão ambiental municipal deverá realizar ações de fiscalização nas ZEIAS e, quando verificadas infrações, adotar as penalidades previstas nas legislações municipais, estaduais ou federais.

§ 1º O Poder Executivo Municipal pode, a qualquer momento, solicitar a paralisação de qualquer tipo de intervenção irregular, quando verificada a infração.

§ 2º 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.



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

49/62

Art. 193. A Zona Especial de Interesse Cultural – ZEIC, é aquela pertencente ao patrimônio cultural do Município e que apresenta interesse na preservação de seus registros, tais como traçado urbano, monumentos, bens imóveis, tombados ou não, mas que sejam de relevância na sua preservação e possam ser contemplados por meio da aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos no Plano Diretor.

Art. 194. Todas as solicitações, dentro do perímetro da ZEIC, que gerem qualquer alteração da situação atual, tais como construções, ampliações, modificação na fachada, deverão ser analisados e aprovados pelo GEA, que poderá definir parâmetros específicos que deverão ser atendidos pelo interessado, de modo a atender aos requisitos previstos no art. 193.

TÍTULO VII
DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO URBANA

CAPÍTULO I
DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 195. O Poder Executivo Municipal poderá, através de lei específica, baseada no plano diretor, delimitar área para aplicação de operações urbanas consorciadas.

§ 1º Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Executivo Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§ 2º Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

- I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;
- II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente;
- III - a concessão de incentivos a operações urbanas que utilizam tecnologias visando à redução de impactos ambientais, e que comprovem a utilização, nas construções e uso de edificações urbanas, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais, especificadas as modalidades de design e de obras a serem contempladas.

Art. 196. Na lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

- I - definição da área a ser atingida;
- II - programa básico de ocupação da área;



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

50/62

- III - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- IV - finalidades da operação;
- V - estudo prévio de impacto de vizinhança;
- VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I, II e III do § 2º do art. 195 desta Lei;
- VII - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;
- VIII - natureza dos incentivos a serem concedidos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, uma vez atendido o disposto no inciso III do § 2º do art. 195 desta Lei.

§ 1º Os recursos obtidos pelo Poder Executivo Municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

§ 2º A partir da aprovação da lei específica de que trata o *caput*, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Executivo Municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

Art. 197. A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos nesta Lei até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

CAPÍTULO II
DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 198. O Poder Executivo Municipal poderá outorgar onerosamente o exercício do direito de construir, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, para os casos onde o coeficiente de aproveitamento dos imóveis exceda os limites básicos estabelecidos nesta Lei, com exceção dos imóveis localizados em zonas especiais de interesse social, zona especial de interesse cultural, em áreas de proteção e recuperação dos mananciais e em áreas impróprias à urbanização.

Parágrafo único. Os recursos auferidos através da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas a seguir:



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

51/62

- 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.

Art. 199. A contrapartida financeira relativa a cada m² de área construída adicional é dada pela fórmula:

$Ct = Fp \times B$, sendo:

Ct = contrapartida financeira relativa a cada m² 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 m² de terreno;

Cab = Coeficiente de Aproveitamento básico.

Parágrafo único. Durante o período de 10 (dez) anos, a contar da data de publicação da presente Lei, o valor venal a ser utilizado na fórmula prevista no *caput* será o do exercício de 2014, expresso em Fator Monetário Padrão – FMP, o qual deverá ser devidamente convertido em moeda corrente nacional na data de seu efetivo pagamento.

Art. 200. Os parâmetros para realização do cálculo da outorga onerosa de que trata este capítulo encontram-se no Quadro 9 – Anexo XVI, desta Lei, que deverá ser regulamentada por decreto.

CAPÍTULO III
DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 201. Os Imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, gravados no Anexo XX, Mapa 6, serão objeto da notificação prevista na Seção IV - Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, da Lei nº 4.153, de 26 de março de 2007 - Plano Diretor.

Art. 202. Considera-se subutilizado o imóvel cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido nesta Lei.

Art. 203. A notificação far-se-á:



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

52/62

- I - por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;
- II - por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

Art. 204. Os prazos não poderão ser inferiores a:

- I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;
- II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

Parágrafo único. Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica, poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 205. A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

CAPÍTULO IV
DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 206. Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do capítulo III deste título, o Município procederá à aplicação do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos.

§ 1º Decorridos 2 (dois) anos da publicação desta Lei e, daí em diante, havendo descumprimento da obrigação prevista na Seção IV da Lei nº 4.153, de 26 de março de 2007, o Poder Executivo Municipal, após notificar o proprietário, procederá, a partir do exercício seguinte, à aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo em consonância com o disposto na Constituição Federal, no Estatuto da Cidade, na Lei Orgânica do Município e no Plano Diretor.

§ 2º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§ 3º Decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Poder Executivo Municipal poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública conforme dispõe Estatuto da Cidade e o Plano Diretor.

§ 4º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

53/62

CAPÍTULO V
DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO DE TÍTULOS

Art. 207. Decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o 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 art. 203 desta Lei;
- 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 Capítulo III do Título VII desta Lei.

CAPÍTULO VI
DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 208. O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, nos lotes constantes do Anexo XX Mapa 6.

§ 1º Os imóveis previstos no *caput* estão sujeitos ao Direito de Preempção pelo prazo de 5 (cinco) anos, renovável a partir de 1 (um) ano após o decurso do prazo inicial de vigência, de acordo com a Lei Municipal 4.153, de 26 de março de 2007 Plano Diretor e com a Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001 Estatuto da Cidade e deverá ser destinada para Reserva Fundiária.



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

54/62

§ 2º O Direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do § 1º deste artigo anterior, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

§ 3º O Direito de Preempção incidirá também sobre as moradias em áreas públicas regularizadas.

§ 4º Os instrumentos previstos neste artigo serão averbados à matrícula do imóvel no momento da promulgação desta Lei.

Art. 209. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o município, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º À notificação mencionada no *caput* será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do *caput* e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 3º Transcorrido o prazo mencionado no *caput* sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de 30 (trinta) dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º Ocorrida a hipótese prevista no § 5º deste artigo o município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

CAPÍTULO VII
DO ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV/ RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHAÇA - RIV

Art. 210. Esta Lei define os empreendimentos e atividades públicas e privadas em área urbana que dependerão de elaboração de EIV/RIV para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Executivo Municipal.



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

55/62

Art. 211. O EIV/RIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade, bem como de suas medidas mitigadoras, quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I - adensamento populacional;
- II - equipamentos urbanos e comunitários;
- III - uso e ocupação do solo;
- IV - valorização imobiliária;
- V - geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI - ventilação e iluminação;
- VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- VIII - gerenciamento de resíduos da construção civil;
- IX - plano de saneamento (abastecimento de água, esgotamento sanitário, manejo de resíduos sólidos e drenagem), com previsão de soluções sustentáveis e otimizadas, ambiental e tecnologicamente adequadas.

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

Art. 212. A elaboração do EIV/RIV não substitui a elaboração e a aprovação de Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

CAPÍTULO VIII
DO RELATÓRIO AMBIENTAL PRELIMINAR - RAP

Art. 213. O Relatório Ambiental Preliminar – RAP, é um estudo técnico elaborado por equipe multidisciplinar que oferece elementos para a análise da viabilidade ambiental de empreendimentos ou atividades consideradas potencial ou efetivamente causadores de degradação do meio ambiente.

Art. 214. O RAP permitirá a análise comparativa das opções locacionais e tecnológicas, referenciadas aos potenciais de impactos ambientais (mitigáveis no tempo e no espaço), que a implantação do empreendimento pode provocar.

Art. 215. O RAP deve ser elaborado considerando:

- I - o diagnóstico integrado (interação entre elementos dos meios físico, biológico e socioeconômico) da área de influência do empreendimento;
- II - o projeto urbanístico;
- III - os impactos que podem ser causados pela implantação do empreendimento;



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

56/62

IV - as medidas mitigadoras e de controle ambiental que devam ser adotadas para a sua viabilização ambiental.

Art. 216. Dependendo da complexidade do empreendimento poderão ser solicitadas informações complementares.

Art. 217. O RAP deverá conter as seguintes informações gerais:

- I - identificação do empreendedor contendo nome, razão social, endereço para correspondência, telefone, e-mail, identificação do responsável, CNPJ/CPF;
- II - identificação da empresa responsável pela elaboração do RAP contendo as mesmas informações acima citadas;
- III - dados básicos sobre a gleba e o empreendimento com informações da área da gleba, declividades predominantes, uso atual e futuro, tipo de parcelamento, porte ou outras informações pertinentes ao empreendimento, que permitam a sua compreensão geral;
- IV - localização do empreendimento que deverá conter informações sobre a sua localização na região e no município, zona urbana, acessos, principais empreendimentos localizados no entorno, rios, entre outras informações pertinentes, em carta topográfica oficial original ou reprodução;
- V - justificativa do empreendimento com base na demanda a ser atendida, para empreendimentos de caráter público deverá ser apresentado, as alternativas locacionais do projeto urbanístico, e justificar a adotada.

Art. 218. Em caso de passivos ambientais verificados, deverá ser apresentado propostas de recuperação e ou mitigação, além da metodologia de Avaliação de Impacto Ambiental adotada, prevendo, identificando, avaliando e classificando qualitativa e quantitativamente os potenciais impactos ambientais nas fases de implantação, ocupação e utilização do empreendimento sobre as áreas de influência.

CAPÍTULO IX
RELATÓRIO DE IMPACTO DE TRÂNSITO – RIT

Art. 219. O Relatório de Impacto de Trânsito – RIT, tem o objetivo de oferecer um referencial sobre o empreendimento de impacto permitindo o conhecimento, a avaliação, a quantificação e a delimitação do alcance dos impactos da implantação do empreendimento no sistema viário e, a partir dessa avaliação, a determinação das medidas mitigadoras dos impactos negativos, necessárias para garantir a qualidade da circulação urbana no local.

Art. 220. 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 interseções;



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

57/62

- 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.

**TÍTULO VIII
DOS INSTRUMENTOS DE CONTROLE**

**CAPÍTULO I
DA GESTÃO**

Art. 221. Fica mantido o GEA – Grupo Especial de Análise.

Art. 222. A gestão do uso, ocupação e urbanização do solo será executada pelo Poder Executivo Municipal e através do GEA.

Art. 223. O GEA será composto por 6 (seis) membros titulares e 6 (seis) membros suplentes, servidores com qualificação técnica dos órgãos de Habitação, Planejamento Urbano, Meio Ambiente, Assuntos Jurídicos, Obras Públicas e Mobilidade Urbana do município, definidos através do decreto, sendo no mínimo 3 (três) dos componentes pertencentes ao quadro de funcionários estáveis.

§ 1º Os membros do GEA 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.

§ 2º A investidura dos membros do GEA não excederá o prazo de 1 (um) ano, a recondução se dará por deliberação do Secretário de cada Secretaria.

Art. 224. O GEA terá como competência:

- 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 os planos de Operação Urbana Consorciada;
- 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. 225. O GEA deverá elaborar oportunamente:

- I - o Plano de Gestão, através de decreto municipal, em que definirá pelo menos:



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

58/62

- 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. 226. Para garantir as atividades de controle, o GEA, através do Poder Executivo, fica autorizado a fazer consultas em órgãos de licenciamento, normas técnicas existentes, institutos de pesquisas e outras entidades que considerar pertinentes.

Art. 227. Os pareceres emitidos pelo GEA serão encaminhados à Secretaria de Habitação, quando necessário.

Art. 228. Cabe ao Poder Executivo Municipal a permanente atualização dos dados e mapas referentes ao Sistema de Planejamento e Gestão.

CAPÍTULO II
DA FISCALIZAÇÃO E DAS PENALIDADES

Art. 229. A fiscalização do cumprimento desta Lei será efetuada pelo Poder Executivo Municipal, sem prejuízo de representação das irregularidades ao Ministério Público.

Art. 230. O Poder Executivo Municipal elaborará no prazo de 90 (noventa) dias um plano estratégico para a execução da fiscalização e controle desta Lei.

Art. 231. 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. 232. 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. 233. É assegurado ao infrator ou responsável o exercício administrativo do direito de defesa de acordo com os procedimentos fixados pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 234. 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**: sujeitas a multas de 500 (quinhentos) Fatores Monetários Padrão - FMP;
- III - **grave**: sujeitas a multas de 2.000 (dois mil) Fatores Monetários Padrão - FMP;
- IV - **gravíssima**: sujeitas a multas de 5.000 (cinco mil) Fatores Monetários Padrão - FMP.



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

59/62

Parágrafo único. As infrações descritas no presente artigo serão classificadas e aplicadas de acordo com os parâmetros a serem regulamentados.

Art. 235. Os infratores das disposições 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. 236. São consideradas infrações às normas de uso, ocupação e urbanização do solo, classificadas de acordo com o art. 234:

- I - **infração simples:**
 - a) instalação da atividade em zona de uso não permitida;
 - b) mudança de atividade sem a solicitação do Certificado de mudança de uso;
- II - **infração média:**
 - a) instalação das atividades sem o cumprimento das exigências estabelecidas nesta Lei;
 - b) instalação de atividade com o Alvará vencido;
- III - **infração grave:**
 - a) instalação de atividade sem 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. 237. 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. 238. As infrações e multas edilícias são as previstas no Código de Obras e Edificações.



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

60/62

**TÍTULO IX
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**CAPÍTULO I
DAS EDIFICAÇÕES E ATIVIDADES NÃO CONFORMES**

Art. 239. 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.

Parágrafo único. Não serão admitidas ampliações das edificações utilizadas para atividades não conformes.

Art. 240. 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 Edificações e a atividade exercida no imóvel esteja de acordo com esta Lei.

Art. 241. 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 1.817/78, e a Lei Estadual de Proteção aos Mananciais - nº 9.866/97, ou outras que vierem a substituí-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;
 - 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. 242. 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 70,00m² (setenta metros quadrados), que ficarão isentas do pagamento do imposto sobre serviços.



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

61/62

**CAPÍTULO II
DAS URBANIZAÇÕES IRREGULARES**

Art. 243. Detectada nova implantação de parcelamento do solo de forma irregular, deverão ser adotadas, de imediato pelo Poder Executivo Municipal, 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. 244. 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. 245. Ao parcelador serão aplicadas as sanções previstas nesta Lei, até a efetiva regularização do parcelamento do solo.

Art. 246. Detectada ocupação de área pública, a Prefeitura deverá de imediato tomar providências no sentido de desocupação da área.

**CAPÍTULO III
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**



LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

62/62

Art. 247. Esta Lei será revisada a cada 4 (quatro) anos a partir da data de sua publicação.

Art. 248. 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.

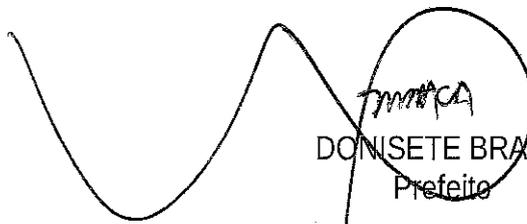
Art. 249. Caberá ao GEA proceder à análise de todos os casos omissos, emitindo parecer, que será submetido à decisão do Secretário de Planejamento Urbano.

Art. 250. As despesas decorrentes da execução da presente Lei onerarão as verbas próprias do orçamento vigente.

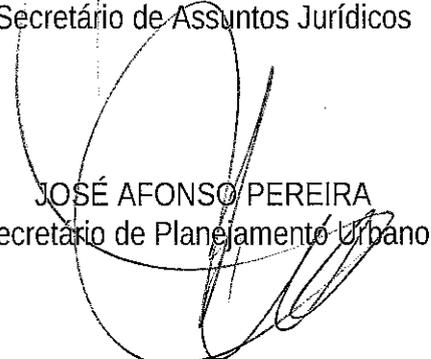
Art. 251. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 252. Ficam revogadas as Leis Municipais nºs 3.272, de 24 de março de 2000, 3.528, de 29 de outubro de 2002 e 3.619, de 28 de outubro de 2003, e o Decreto Municipal 6.615, de 30 de agosto de 2004.

Município de Mauá, em 1º de julho de 2014.


DONISETE BRAGA
Prefeito


EUDES MOCHIUTTI
Secretário de Assuntos Jurídicos


JOSÉ AFONSO PEREIRA
Secretário de Planejamento Urbano

-vide verso-