

LEI Nº 6.953, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2020

(Regulamentada pelos Decretos nº 21597/2021 e nº 21.823/2021)

Projeto de Lei nº 93/2020 - Executivo Municipal



**Dispõe sobre as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP), revoga a Lei Municipal nº 5.959, de 13 de agosto de 2009, e dá outras providências.**

ORLANDO MORANDO JUNIOR, Prefeito do Município de São Bernardo do Campo, faz saber que a Câmara Municipal de São Bernardo do Campo decretou e ele promulga a seguinte Lei:

TÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º** Esta Lei estabelece os parâmetros para Habitação de Interesse Social (HIS), Habitação de Mercado Popular (HMP) e a regulação urbanística específica para urbanização, parcelamento, uso e ocupação do solo nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), no Município de São Bernardo do Campo, conforme diretrizes contidas na **Lei Orgânica** do Município, na Lei Municipal nº 6.184, de 21 de dezembro de 2011, e no Plano Local de Habitação de Interesse Social do Município - PLHIS.

**Art. 2º** Esta Lei constitui-se instrumento de política de desenvolvimento urbano e habitacional e tem os seguintes objetivos:

I - articular as ações de habitação à política urbana, de modo integrado com as demais políticas setoriais de desenvolvimento do Município;

II - estabelecer normas de edificação, de loteamento, de arruamento e de zoneamento urbano, bem como as limitações urbanísticas convenientes à ordenação do seu território;

III - criar condições para aumentar a oferta de novas moradias, para atender ao déficit habitacional quantitativo do Município;

IV - trazer os assentamentos irregulares, onde se concentra o déficit habitacional qualitativo do Município, para a regularidade jurídica e sócio urbanística, permitindo ao Município maior controle do seu território;

V - garantir a segurança jurídica da posse da moradia, com padrão mínimo de habitabilidade e acesso a serviços urbanos e sociais, para a população de menor poder aquisitivo;

VI - ampliar a oferta de áreas urbanizadas para a produção habitacional de interesse social, com a implementação de instrumentos legais de reforma urbana que possibilitem melhor ordenamento no uso do solo e estimulem investimentos do setor privado no desenvolvimento do Município;

VII - estabelecer condições para a parceria com a União, Estado e outros municípios da Região Metropolitana de São Paulo na busca de intervenções compartilhadas que assegurem viabilidade e sustentabilidade econômica aos investimentos na área do desenvolvimento habitacional;

VIII - estimular a participação de associações de moradores, cooperativas habitacionais e iniciativa privada, na produção habitacional de Interesse Social e de mercado popular, prioritariamente em zonas dotadas de infraestrutura;

IX - buscar a sustentabilidade econômico-social das intervenções urbanas consorciando-a com políticas e projetos de geração de trabalho e renda; e

X - promover a inclusão da população de menor renda e de grupos sociais vulneráveis nos programas e projetos habitacionais, com especial atenção para crianças e adolescentes, idosos, mulheres e pessoas com deficiência.

§ 1º Na implantação de uma política municipal de habitação, o Município deverá:

I - gerenciar recursos de fontes externas;

II - criar mecanismos de incentivos para obtenção de áreas destinadas a viabilizar programas habitacionais para demanda de interesse do Município;

III - canalizar recursos públicos para permitir o acesso de segmentos da demanda que compõe o déficit habitacional do Município às ofertas dos programas e projetos de habitação popular; e

IV - promover programas e projetos de produção e aquisição de moradias populares, de melhoria de condições habitacionais e de saneamento básico, com a participação conjunta da União, do Estado de São Paulo, das entidades civis e da iniciativa privada.

§ 2º O Município deverá assegurar o acesso às soluções de oferta habitacional de programas dos Governos Federal e Estadual, articuladas a uma política pública de subsídios, especialmente para as faixas de renda de até 5 (cinco) salários-mínimos.

§ 3º O Município deverá estabelecer linhas programáticas de atuação para o desenvolvimento de política habitacional que compreendam: [\(Regulamentada pelo Decreto nº 21.821/2021\)](#)

I - a produção e a oferta de novas unidades habitacionais por meio de empreendimentos promovidos pelo poder público, por associações e cooperativas e pela iniciativa privada, isoladamente ou em parceria com agentes públicos;

II - o estabelecimento de critérios de prioridade para a destinação das unidades habitacionais, privilegiando, além das vulnerabilidades sociais, os grupos de menor renda que necessitam ser realocados ou reassentados em decorrência de fatores de risco ou de abertura de frente para obras essenciais estratégicas do Município; e

III - o incentivo e apoio à produção de moradias nas quais os futuros moradores assumam papel fundamental de promotor do empreendimento habitacional.

## TÍTULO II DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

### CAPÍTULO I DA DEFINIÇÃO E DA CLASSIFICAÇÃO

**Art. 3º** As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são porções do território, de propriedade pública ou privada, destinadas prioritariamente à regularização fundiária dos assentamentos irregulares consolidados, com a titulação dos moradores, requalificação urbanística e socioambiental, e à produção de Habitação de Interesse Social (HIS) e de Mercado Popular (HMP) necessária ao atendimento do déficit quantitativo, estando sujeitas a critérios especiais de edificação, parcelamento, uso e ocupação do solo.

**Art. 4º** As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) classificam-se em:

I - ZEIS 1: áreas ocupadas por loteamentos, assentamentos e empreendimentos habitacionais irregulares, em que haja interesse público na promoção e recuperação urbanístico-ambiental, na regularização fundiária com a titulação dos residentes e na produção de habitação para demanda componente do déficit quantitativo vinculada às ações de regularização fundiária; e

II - ZEIS 2: constituídas por áreas não edificadas ou subutilizadas, destinadas, prioritariamente, à produção habitacional de HIS e HMP, para o atendimento do déficit habitacional quantitativo do Município.

§ 1º Nas Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais - APRM Billings, as intervenções em ZEIS seguirão os parâmetros da Lei Estadual nº 13.549, de 13 de julho de 2009, suas atualizações e regulamentação, além do estabelecido nesta Lei.

~~§ 2º Será admitida a supressão ou a redução dos recuos laterais e de fundos em imóveis consolidados nas áreas de regularização fundiária, desde que, nas faces com abertura para iluminação e ventilação de ambientes de permanência prolongada, sejam atendidas as normas edilícias vigentes. (Revogada pela Lei nº 7029/2021)~~

~~§ 3º Em áreas de ZEIS 2, a instalação de atividades não residenciais, cujas características contribuam para a sustentabilidade socioeconômica da região objeto de intervenção habitacional e de regularização fundiária, será permitida, mesmo que o processo de regularização ainda esteja em andamento e desde que atenda aos parâmetros da Lei Municipal nº 6.222, de 3 de setembro de 2012. (Revogada pela Lei nº 7029/2021)~~

§ 4º As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são aquelas delimitadas no mapa constante no Plano Diretor do Município de São Bernardo do Campo.

## CAPÍTULO II

## DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS 1

**Art. 5º** Nas ZEIS 1 serão atendidos os seguintes objetivos específicos:

I - adequar a propriedade do solo à sua função social;

II - integrar loteamentos, assentamentos e conjuntos habitacionais irregulares ao ordenamento territorial urbano, promovendo sua regularização jurídica, urbanística e socioambiental;

III - propiciar a recuperação ambiental de áreas degradadas e criar mecanismos de sustentabilidade das ações empreendidas;

IV - evitar a expulsão indireta dos moradores da área de intervenção ou mitigar os deslocamentos involuntários mediante a utilização de instrumentos jurídicos e urbanísticos próprios;

V - propiciar o desenvolvimento social e da cidadania dos moradores; e

VI - permitir ao Poder Executivo o exercício efetivo do controle da ocupação e uso do solo urbano.

**Art. 6º** A regularização fundiária de loteamentos e assentamentos nas ZEIS 1 atenderá as seguintes diretrizes:

I - participação da comunidade beneficiária do projeto de regularização, assegurando o exercício do direito de cidadania;

II - respeito à tipicidade e às características da ocupação existente, sempre que possível em termos da legislação aplicável;

III - correção de situações de risco à vida humana, decorrentes de ocupações em áreas impróprias à habitação;

IV - recuperação ambiental nos termos da legislação pertinente;

V - titulação, preferencialmente à mulher; e

VI - prioridade da permanência dos moradores nas ZEIS respectivas.

**Art. 7º** Em ZEIS 1 poderão ser regularizadas as ocupações em Áreas de Preservação Permanente (APP), de acordo com os dispositivos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e demais critérios e procedimentos legais vigentes.

**Art. 8º** As diretrizes urbanísticas e o dimensionamento dos lotes em ZEIS 1, assim como o sistema viário, serão estabelecidos no Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária Sustentável, levando-se em consideração, sempre que possível, a tipicidade e características próprias do assentamento a ser regularizado, dentro dos limites da legislação em vigor.

§ 1º Na elaboração do Plano Integrado, quanto ao uso e a ocupação do solo para o uso não residencial, deverão ser adotados os seguintes parâmetros da legislação municipal:

I - quando na Macrozona Urbana Consolidada - MUC, os parâmetros de uso do solo vigentes para a Zona de Uso Diversificado 1 - ZUD-1; e

II - quando na Macrozona de Proteção e Recuperação dos Mananciais - MPRM, os parâmetros de uso do solo vigentes para a Zona de Uso Diversificado 2 (ZUD-2).

§ 2º Os loteamentos regularizados não poderão, após sua aprovação, ter lotes lembrados que resultem em área superior a 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), sem anuência da CAZEIS.

§ 3º As condições do caput deste artigo, não obstarão o deferimento de pedido de Registro e da Legalização de Empresas e Negócios para efeitos de registro mercantil, nos termos do art. 7º da Lei Federal nº 11.598, de 3 de dezembro de 2007, em razão do endereço informado estar situado em ZEIS 1, mesmo para os lotes com situação fundiária e cadastral irregulares.

§ 4º O autor de pedido de Registro e da Legalização de Empresa e Negócio deverá estar ciente de que o deferimento do pedido não implicará em qualquer garantia quanto à localização da atividade, uma vez que a revisão da localização do estabelecimento pode ser necessária, quando da aprovação dos parâmetros de dimensionamento e uso dos lotes, no âmbito do respectivo Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária Sustentável.

§ 5º Caso haja necessidade de deslocamento da atividade, a mudança para adequação aos parâmetros de uso dos lotes deverá ser feita pelo

detentor da posse ou da propriedade do imóvel, sem qualquer direito à retenção ou indenização por benfeitorias ou fundo de comércio, o que deverá estar consignado em processo administrativo próprio.

§ 6º A instalação de usos não residenciais nas Zonas de Interesse Social ZEIS 1, localizados em áreas que estão sendo objeto de ações institucionais de Regularização Fundiária Sustentável, poderá obter o Auto de Licença de Funcionamento condicionado para o exercício da atividade, ou seja, autorização provisória de funcionamento.

§ 7º A regulamentação da forma de concessão do Auto de Licença de Funcionamento Condicionado para o exercício de atividades não residenciais, em áreas de projetos de regularização fundiária, deverá ser objeto de decreto específico do Poder Executivo.

§ 8º Para os lotes regulares inseridos em ZEIS-1, o uso residencial unifamiliar e o uso não residencial, inclusive quando de uso misto limitado a uma unidade residencial, deverão atender aos parâmetros da Lei vigente de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, adotando-se os seguintes parâmetros de zoneamento:

I - quando na Macrozona Urbana Consolidada - MUC, os parâmetros de uso do solo vigentes para a Zona de Uso Diversificado 1 - ZUD-1; e

II - quando na Macrozona de Proteção e Recuperação dos Mananciais - MPRM, os parâmetros de uso do solo vigentes para a Zona de Uso Diversificado 2 (ZUD - 2). (Redação acrescida pela Lei nº 7029/2021)

#### Seção I

#### Do Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária Sustentável

**Art. 9º** Para as ZEIS 1, serão elaborados Planos Integrados de Urbanização e Regularização Fundiária Sustentável, que visem o desenvolvimento global da área, abrangendo aspectos urbanísticos, socioeconômicos, jurídicos, ambientais, de regularização fundiária, de infraestrutura, de mobilidade e acessibilidade urbana, além de aspectos relativos à produção habitacional.

§ 1º O Plano Integrado poderá ser elaborado por iniciativa do Poder Público Municipal, dos próprios moradores ou do proprietário da área demarcada como ZEIS 1, em conformidade com os dispositivos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, referentes à Regularização Fundiária Urbana (REURB), nas suas modalidades de REURB de Interesse Social (REURB-S) e REURB de Interesse Específico (REURB-E).

§ 2º O Plano será apreciado pela Comissão de Aprovação do Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária Sustentável em ZEIS (CAZEIS).

§ 3º Mediante parecer favorável da CAZEIS, o plano será aprovado por ato do Poder Executivo.

§ 4º Enquanto não houver a implantação definitiva da urbanização de toda a área delimitada como ZEIS 1, o plano poderá ser revisto pela CAZEIS, caso seja necessário.

**Art. 10.** O Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária Sustentável deverá conter, no mínimo:

I - diretrizes urbanísticas, bem como a definição de usos e parâmetros de ocupação permitidos, específicos para a respectiva ZEIS, conforme estabelecido no art. 8º desta Lei;

II - projeto de parcelamento e seus respectivos memoriais, especificando o traçado dos lotes e do sistema viário, as faixas non aedificandi e as áreas reservadas ao uso público, onde houver;

III - projetos indicativos das obras de urbanização e implantação de equipamentos públicos, incluindo terraplenagem, abastecimento de água, esgotamento sanitário, fornecimento de energia elétrica e de iluminação pública e de obras de escoamento de águas pluviais;

IV - custo estimado das obras de urbanização ainda não implantadas, bem como das demais ações necessárias, com a definição da responsabilidade de aporte de tais recursos;

V - projeto de realocação ou de reassentamento habitacional com as soluções propostas, quando a urbanização ou regularização fundiária implicar em remoção de famílias para a concretização do projeto;

VI - projeto arquitetônico das construções, quando a previsão for de produção de unidades habitacionais para realocação e ou reassentamento habitacional;

VII - especificação das condições, da quantidade e qualificação de unidades habitacionais a serem adquiridas para realocação e ou



reassentamento habitacional, quando esta for a estratégia adotada;

VIII - situação fundiária e instrumentos jurídicos necessários à regularização da área e da constituição sobre ela dos direitos reais em favor dos ocupantes da área consolidada;

IX - indicação, onde houver, de áreas de preservação, lazer e convívio da população;

X - cadastro das famílias a serem beneficiadas e projeto de trabalho social a ser desenvolvido ao longo da intervenção, para assegurar os direitos e a participação da comunidade no processo de regularização;

XI - apresentação do Plano de Reassentamento e ou Realocação Habitacional, quando for o caso; e

XII - relatório técnico ambiental da área a ser regularizada, quando houver ocupação de APP, áreas de preservação de recursos naturais e Mananciais.

§ 1º Em casos de regularização fundiária, sem que haja necessidade de complementação de obras de infraestrutura e a realocação ou reassentamento habitacional, não se aplicam as exigências dos incisos III, IV, V, VI, VII e XI deste artigo, mediante relatório que ateste as condições adequadas de urbanização e de oferta de serviços, que comporá o Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária Sustentável.

§ 2º O Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária Sustentável poderá ser executado e recebido por etapas, conforme a especificidade do processo de urbanização na ZEIS.

§ 3º A autorização municipal para execução das obras de urbanização e dos serviços de reassentamento, dar-se-á mediante a publicação do decreto de aprovação do plano.

§ 4º Nos casos de áreas a serem consolidadas no processo de urbanização, as plantas e memorial descritivo do parcelamento deverão ser elaborados ao final das obras de urbanização.

§ 5º A verificação e a expedição de certidão de conclusão das obras indicadas no Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária

Sustentável caberá à CAZEIS, não sendo exigível qualquer outra licença municipal.

**Art. 11.** A critério da Administração Municipal, poderá ser elaborado mais de um plano para uma única área a ser regularizada, demarcada como ZEIS.

#### Seção I

##### Da Comissão de Urbanização e Legalização - Comul

**Art. 12.** Para o acompanhamento do processo de regularização fundiária em ZEIS 1, o Poder Executivo constituirá a respectiva Comissão de Urbanização e Legalização (COMUL), vinculada à Secretaria de Habitação.

§ 1º A composição, organização e funcionamento das Comissões de Urbanização e Legalização serão disciplinados por decreto, garantindo-se a representatividade do executivo e das comunidades em processo de regularização.

§ 2º Os membros da COMUL não farão jus à remuneração e suas funções serão consideradas serviço público relevante.

§ 3º As atividades de cada COMUL se encerram com o final do processo de regularização e legalização dos imóveis na área objeto do projeto de intervenção.

#### Seção II

##### Da Aprovação do Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária em Zeis i

**Art. 13.** A aprovação do Plano Integrado terá procedimento especial, para o qual fica criada a Comissão de Aprovação do Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária Sustentável em ZEIS 1 (CAZEIS), vinculada à Secretaria de Habitação.

Parágrafo único. A composição, organização e funcionamento da CAZEIS serão disciplinados por ato do Executivo.

#### Seção II

---

## Dos Instrumentos de Regularização Fundiária

**Art. 14.** A regularização fundiária é compreendida como processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídico, urbanístico, territorial, cultural, econômico e socioambiental, com o objetivo de legalizar as ocupações de áreas urbanas constituídas em desconformidade com a lei, propiciando a segurança jurídica da posse à população ocupante, melhorias no ambiente urbano do assentamento, promoção do desenvolvimento humano e resgate da cidadania.

**Art. 15.** Os seguintes institutos jurídicos poderão ser empregados no âmbito da regularização fundiária, nos termos definidos pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados:

- I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse;
- II - a usucapião especial de imóvel urbano;
- III - a desapropriação em favor dos possuidores;
- IV - a arrecadação de bem vago;
- V - o consórcio imobiliário;
- VI - a desapropriação por interesse social;
- VII - o direito de preempção;
- VIII - a transferência do direito de construir;
- IX - a requisição, em caso de perigo público iminente;
- X - a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular;

XI - a alienação de imóvel pela Administração Pública diretamente para seu detentor;

XII - a concessão de uso especial para fins de moradia;

XIII - a concessão de direito real de uso;

XIV - a doação; e

XV - a compra e venda.

**Art. 16.** O Poder Executivo fica autorizado a alienar, outorgar concessão de uso especial para fins de moradia, conceder o direito real de uso, autorizar a posse ou o uso de imóveis em áreas públicas municipais classificadas como ZEIS 1, e, ainda, constituir o direito de superfície dos imóveis, objeto da respectiva ocupação.

§ 1º A alienação firmada por instrumento de compra e venda poderá ser subsidiada pelo Poder Público, de acordo com a capacidade de pagamento da família beneficiada.

§ 2º As condições e limites para a alienação e concessão de subsídio devem ser regulamentados por decreto e levar em consideração, além da capacidade de pagamento, outras variáveis que caracterizem o grau de vulnerabilidade do beneficiário.

**Art. 17.** A Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia poderá ser outorgada, àquele que residir em área urbana de propriedade pública de até 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, desde que não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural, de acordo com art. 1º da Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001.

§ 1º É facultado ao Município assegurar o exercício do direito de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, outorgada de forma gratuita individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, na hipótese de imóvel:

I - localizado em área de risco cuja condição não possa ser equacionada e resolvida por obras e outras intervenções;

II - de uso comum do povo;

III - localizado em área destinada a projeto de urbanização ou produção habitacional;

IV - de comprovado interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais; e

V - situado em via de comunicação.

§ 2º Para atendimento do direito previsto no § 1º deste artigo, a moradia deverá estar localizada, prioritariamente, em área próxima ao local que deu origem ao direito de que trata este artigo.

§ 3º Extinta a concessão de uso especial para fins de moradia, o Município recuperará o domínio pleno do lote.

**Art. 18.** Quando os ocupantes de imóvel público não preencherem os requisitos para a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, fica o Município autorizado a outorgar a Concessão de Direito Real de Uso ou outro instituto jurídico que garanta a posse do imóvel aos potenciais beneficiários, nos casos em que haja interesse público na regularização fundiária da área ocupada.

Parágrafo único. O interesse público a que se refere o caput deste artigo se presume de forma absoluta pela demarcação da área como ZEIS.

### Seção III Da Regularização Das Edificações Especiais em Zeis

**Art. 19.** Poderão ser concedidos Alvarás de Conservação para as edificações implantadas em ZEIS, em desconformidade com esta Lei, conforme definido em decreto regulamentador.

§ 1º Dependerá de prévia anuência do órgão competente a regularização das edificações:

I - tombadas, preservadas ou contidas em perímetro de área tombada ou localizadas no raio envoltório do bem tombado, delimitado pelo órgão competente;

II - situadas em área de proteção dos mananciais hídricos e outras áreas ambientalmente protegidas; ou

III - situadas nas áreas de proteção ambiental.

§ 2º Deferida a expedição de Alvará de Conservação nos termos desta Lei, o interessado será comunicado para retirar o competente documento, ficando isento de qualquer taxa ou compensação pecuniária.

### CAPÍTULO III

#### DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL 2

~~Art. 20~~ Os projetos de parcelamento e edificação para as áreas demarcadas como ZEIS-2, destinadas à produção habitacional para a demanda de interesse do Município, deverão observar os parâmetros construtivos e urbanísticos definidos nesta Lei.

**Art. 20.** Em áreas demarcadas como ZEIS-2, os projetos de parcelamento, em qualquer modalidade, deverão observar os parâmetros construtivos e urbanísticos definidos nesta Lei. (Redação dada pela Lei nº 7029/2021)

~~Art. 21~~ Nas áreas delimitadas como ZEIS-2, destinadas, prioritariamente, à produção habitacional, será admitida a implantação de Habitação de Mercado Popular (HMP), bem como usos não residenciais, de acordo § 2º do art. 4º desta Lei.

**Art. 21.** Nas áreas delimitadas como ZEIS - 2 destinadas prioritariamente à produção habitacional, será admitida a implantação de Habitação de Mercado Popular (HMP), bem como de usos não residenciais. (Redação dada pela Lei nº 7029/2021)

§ 1º Para os lotes inseridos em ZEIS-2 que possuam matrículas individualizadas perante ao competente Cartório de Registro de Imóveis e com área máxima de até 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), será admitido o uso residencial unifamiliar, obedecendo aos parâmetros da Lei Municipal vigente de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, com adoção dos seguintes parâmetros de zoneamento:

I - quando na Macrozona Urbana Consolidada - MUC, os parâmetros de uso do solo vigentes para a Zona de Uso Diversificado 1 - ZUD-1; e

II - quando na Macrozona de Proteção e Recuperação dos Mananciais - MPRM, os parâmetros de uso do solo vigentes para a Zona de Uso

Diversificado 2 - ZUD-2.

§ 2º Em áreas de ZEIS 2, a instalação de atividades não residenciais, entre elas as de uso misto, será permitida após manifestações favoráveis da Secretaria de Habitação (SEHAB) e do Departamento de Planejamento Estratégico (SOPE-1), desde que contribua para a sustentabilidade socioeconômica da região objeto de intervenção habitacional e de regularização fundiária e atenda aos parâmetros da Lei Municipal vigente de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, com adoção dos seguintes parâmetros de zoneamento:

I - quando na Macrozona Urbana Consolidada - MUC, os parâmetros de uso do solo vigentes para a Zona de Uso Diversificado 1 - ZUD - 1; e

II - quando na Macrozona de Proteção e Recuperação dos Mananciais - MPRM, os parâmetros de uso do solo vigentes para a Zona de Uso Diversificado 2 (ZUD-2). (Redação acrescida pela Lei nº 7029/2021)

### TÍTULO III

#### DAS HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL - HIS E DE MERCADO POPULAR - HMP

#### CAPÍTULO I

#### DAS DEFINIÇÕES E DISPOSIÇÕES GERAIS

~~Art. 22.~~ Caracteriza-se como oferta Habitacional de Interesse Social e de Mercado Popular, a construção, a aquisição, a reforma, a adequação e a requalificação de imóvel habitacional ou de empreendimento de edificações destinadas aos casos previstos nesta Lei, com ou sem outros usos.

**Art. 22.** Caracteriza-se como oferta Habitacional de Interesse Social e de Mercado Popular os produtos de construção, aquisição, reforma, adequação e requalificação de imóveis, assim como de lotes urbanizados populares produzidos pelo Município para fins habitacionais, e destinados aos casos previstos nesta Lei. (Redação dada pela Lei nº 7029/2021)

**Art. 23.** A Habitação de Interesse Social (HIS), para os fins desta Lei, é definida como aquela produzida ou adquirida pelo Município, diretamente ou em parceria com outros órgãos públicos, agências de fomento ou entidades da sociedade civil ou empresas, destinada ao atendimento de famílias de baixa renda, assim consideradas aquelas, cuja renda não permita, sem subsídio ou incentivo do Poder Público, acesso às condições de oferta habitacional do mercado.

Parágrafo único. Considerar-se-á baixa renda, para fins de referência, a renda familiar mensal não superior a 5 (cinco) salários-mínimos, parâmetro que poderá se alterar no tempo, em decorrência de mudanças na capacidade de pagamento da população, conjugada às condições de oferta de unidades habitacionais pelo mercado imobiliário.

~~Art. 24. Define-se como Habitação de Mercado Popular (HMP) aquela produzida por entidades da sociedade civil ou empresas, em parceria com o Município no desenvolvimento da política habitacional, destinada às famílias com capacidade de acesso às condições de oferta do mercado imobiliário popular, desde que haja alguma forma de estímulo público na produção habitacional.~~

**Art. 24.** Define-se como Habitação de Mercado Popular (HMP) aquela produzida por entidades da sociedade civil ou empresas, em parceria com o Município no desenvolvimento da política habitacional, ou diretamente pela iniciativa privada, destinada às famílias com capacidade de acesso às condições de oferta do mercado popular, desde que haja alguma forma de estímulo público na produção habitacional. (Redação dada pela Lei nº 7029/2021)

Parágrafo único. Considerar-se-á demanda de mercado popular, para fins de referência, as famílias com renda familiar superior a 5 (cinco) salários-mínimos e igual ou inferior a 10 (dez) salários-mínimos, dividida em duas faixas de renda:

I - uma faixa mais social, com renda familiar superior a 5 (cinco) salários-mínimos a até 7 (sete) salários-mínimos, que deve ser priorizada no atendimento habitacional de programas em parceria com o Poder Público; e

II - uma faixa de renda familiar superior a 7 (sete) salários-mínimos a até 10 (dez) salários-mínimos, que, em princípio, pode ter acesso aos produtos do mercado imobiliário popular por meio dos sistemas disponíveis de financiamento habitacional.

**Art. 25.** Com base nos parâmetros estabelecidos nos arts. 23 e 24 desta Lei, ato do Poder Executivo deverá estabelecer e atualizar, anualmente, em moeda nacional, os limites de renda familiar para o atendimento à demanda de HIS e HMP.

**Art. 26.** Considera-se família, para os efeitos desta Lei, a unidade nuclear, eventualmente ampliada por indivíduos que com ela possuam laços de parentesco ou de afinidade, que forme um grupo doméstico, vivendo sob o mesmo teto e que se mantém pela contribuição de seus membros.

**Art. 27.** Compreende-se como parceria do Município com outros órgãos públicos, agências de fomento ou entidades da sociedade civil ou empresas, a sua participação no processo de intervenção urbana com fins habitacionais, por meio de:



- I - definição parcial ou integral da demanda a ser atendida, prioritariamente, com diferentes instrumentos de posse, bem como a que deverá ser subsidiada no processo de aquisição de imóvel residencial;
- II - produção, aquisição, reforma ou requalificação de imóveis para fins residenciais;
- III - disponibilidade de áreas ou imóveis públicos para a intervenção habitacional;
- IV - execução de infraestrutura e implantação de equipamentos e serviços;
- V - estabelecimento de critérios de prioridade para a tramitação e aprovação de projetos; e
- VI - estímulo à oferta habitacional de interesse do Município com a redução ou isenção de taxas e emolumentos.

Parágrafo único. Qualquer que seja a modalidade de participação do Município, ela deverá ser revertida em benefício direto das famílias beneficiárias.

**Art. 28.** A produção e a oferta de habitação em parceria com o Município poderão ser feitas em empreendimentos isolados ou realizadas em intervenções urbanas mais complexas com a utilização do instituto jurídico das Parcerias Público-Privadas, nos termos da Lei Municipal nº 6.024, de 31 de março de 2010, e suas atualizações, ou do instrumento das Operações Urbanas Consorciadas, realizadas nos termos dos arts. 83 a 87 do Plano Diretor, da Lei Municipal nº 6.403, de 22 de junho de 2015, e suas atualizações, bem como dos princípios e diretrizes de atendimento habitacional desta Lei.

Parágrafo único. A definição de demanda nos casos das Parcerias Público Privadas ou das Operações Urbanas Consorciadas constarão dos respectivos contratos ou Termos de Compromisso, assim como as penalidades no caso de descumprimento do acordo assumido com o Poder Público.

**Art. 29.** A HIS e a HMP, na sua faixa de renda mais social, poderão ser produzidas em parceria com o Município, pelos seguintes agentes:

- I - órgãos da administração direta federal, estadual e municipal;

II - entidades ou instituições da administração indireta federal, estadual, metropolitana e municipal;

III - entidades ou instituições vinculadas a agências de fomento;

~~IV - institutos previdenciários estatais; (Revogada pela Lei nº 7029/2021)~~

V - entidades representativas dos futuros moradores, legalmente constituídas;

VI - associações habitacionais;

VII - cooperativas habitacionais populares; e

VIII - empresas do setor imobiliário e da construção civil.

**Art. 30.** Os critérios de definição de demanda para os projetos e programas habitacionais do Município, bem como para a concessão de subsídios à aquisição de imóveis ou incentivos à locação de caráter social, serão estabelecidos por ato do Executivo e deverão contemplar aspectos de vulnerabilidade socioeconômica dos segmentos de demanda, bem como a necessidade de realocar ou remover famílias em decorrência de projetos e situações de risco.

§ 1º Os beneficiários dos projetos que receberem subsídios ou incentivos para a aquisição de imóveis, terão seus nomes incluídos em Cadastro Único de Beneficiários, não podendo ser novamente contemplados em projetos da mesma natureza.

§ 2º Os empreendimentos habitacionais de interesse social realizados em território municipal com a participação de recursos de programas e projetos vinculados à União, ao Estado e a agências de fomento nacionais ou internacionais, terão a demanda definida, em conjunto com o Município, de acordo com os critérios estabelecidos em contratos ou convênios, respeitados os princípios e diretrizes desta Lei.

**Art. 31.** No caso de habitação produzida por associações habitacionais, cooperativas habitacionais populares, em parceria com agentes da iniciativa privada ou não, ou diretamente pela iniciativa privada, a demanda poderá ser indicada pelo agente responsável pela sua produção, desde que haja aprovação do Poder Público.

§ 1º Os termos da parceria referida no caput deste artigo para atendimento da demanda deverão constar de Termo de compromisso ou Cooperação firmado entre o Município e o Agente Promotor ou Empreendedor.

§ 2º O compromisso da destinação das unidades habitacionais para as famílias dar-se-á mediante juntada de declaração do Agente Promotor ou Empreendedor, no ato da emissão do Alvará de Construção e na emissão do "Habite-se".

§ 3º Caso haja desvirtuamento da destinação das unidades habitacionais, o Agente Promotor ou Empreendedor deverá ressarcir o Poder Público de toda e qualquer isenção tributária ou incentivo construtivo havido em decorrência do enquadramento em HIS ou HMP, além de estar sujeito a outras penalidades legais.

## CAPÍTULO II

### DA CLASSIFICAÇÃO E DOS PARÂMETROS CONSTRUTIVOS E URBANÍSTICOS DE HIS E HMP

**Art. 32.** Os empreendimentos destinados a HIS e HMP deverão atender aos parâmetros urbanísticos e edifícios estabelecidos no Anexo Único desta Lei.

§ 1º Deverão constar, de forma explícita, da documentação técnica do empreendimento, em suas peças gráficas, o atendimento a NBR 15575 e suas complementações.

§ 2º O empreendimento deverá atender plenamente os princípios de acessibilidade, em acordo com a Lei Federal nº 13.146 de 6 de julho de 2015, e suas regulamentações, a NBR 9050 e suas complementações, bem como legislações complementares.

§ 3º Deverá ser garantida às pessoas com deficiência e mobilidade reduzida a acessibilidade a todas as áreas de uso comum do empreendimento.

§ 4º A localização e a disposição da área permeável deverão priorizar a conservação da vegetação nativa existente na propriedade e a conectividade com fragmentos no entorno.

§ 5º Quando a propriedade estiver desprovida de vegetação, a área permeável deverá ser arborizada e disposta em bloco único ou, na

impossibilidade, distribuída em parcelas com dimensões mínimas para o recebimento de plantio.

§ 6º Na Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais - APRM Billings, os parâmetros urbanísticos seguirão a Lei Estadual nº 13.549, de 2009, suas atualizações e regulamentação.

§ 7º Será permitida a projeção de laje em balanço sobre o recuo frontal, desde que limitada a 1,20m (um metro e vinte centímetros) de profundidade e utilizada integralmente por beirais, marquises, sacadas, balcões, terraço ou solário.

§ 8º Os subsolos e sobressolos destinados a estacionamento obedecerão ao mesmo recuo frontal definido para a edificação, exceto, para o caso de subsolo, quando adotado o art. 48 desta Lei.

**Art. 33.** As vagas de garagem poderão ser, no mínimo, 1 (uma) vaga para 3 (três) unidades habitacionais e, no máximo, 1 (uma) vaga por unidade habitacional.

§ 1º As vagas destinadas às pessoas com deficiência e mobilidade reduzida deverão estar inclusas no total de vagas.

§ 2º Nos empreendimentos de HIS, as vagas para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida devem corresponder a 3% (três por cento) do total de vagas.

§ 3º A largura mínima das vagas de garagem será de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) e área mínima de 10,00 m<sup>2</sup> (dez metros quadrados).

§ 4º Somente será admitida vaga de estacionamento de livre acesso para entrada e saída de veículos, sendo vedada a vaga obstruída por outro veículo.

~~**Art. 34.** A produção de HIS e HMP poderá se dar em todo o território municipal, excepcionando-se os seguintes locais:~~

**Art. 34.** A produção de HIS e HMP, na qual se incluem lotes urbanizados populares produzidos pelo Município para fins habitacionais, poderá se dar em todo o território municipal, excepcionando-se os seguintes locais: (Redação dada pela Lei nº 7029/2021)

I - as zonas ou áreas destinadas, exclusivamente, ao uso empresarial ou residencial restritiva; e

II - toda a porção sul do território correspondente à Bacia Hidrográfica do Rio Cubatão.

§ 1º Na APRM Billings, a produção somente poderá ocorrer em ZEIS.

§ 2º Nas áreas inseridas no perímetro da Operação Urbana Consorciada, além de HIS, serão permitidos empreendimentos de HMP.

**Art. 35.** A Habitação Unifamiliar corresponde à produção de uma unidade habitacional por lote.

**Art. 36.** A Habitação Multifamiliar corresponde à produção de 2 (duas) ou mais unidades habitacionais por lote, podendo ser:

I - conjunto horizontal, formado por edificações agrupadas horizontalmente ou sobrepostas, com ou sem acesso comum à via de circulação; e

II - conjunto vertical, formado por 1 (uma) ou mais edificações verticais, com ou sem acesso comum à via de circulação.

§ 1º Nos empreendimentos de HIS e HMP será admitido o uso residencial associado ao uso não residencial na mesma edificação ou lote.

~~§ 2º Nos empreendimentos de uso misto, os parâmetros para o uso não residencial serão os da Lei Municipal nº 6.222, de 2012, limitados a 30% (trinta por cento) da área construída total.~~

§ 2º Nos empreendimentos de uso misto, os parâmetros para o uso não residencial serão os da Lei Municipal vigente de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, limitados a 30% (trinta por cento) da área construída total. (Redação dada pela Lei nº 7029/2021)

**Art. 37.** O percentual de unidades habitacionais destinadas às pessoas com deficiência e mobilidade reduzida deverá ser o estabelecido na Lei Federal nº 13.146, de 2015.

Parágrafo único. Para empreendimentos de HIS, cuja demanda seja superior ao quanto estabelecido na Lei Federal nº 13.146, de 2015, a mesma deverá ser atendida em sua integralidade.

**Art. 38.** Área útil é a área individual e particular de cada unidade autônoma, constituída pela superfície limitada pela linha interna, que contorna as

paredes da unidade de uso privativo, que a separa das dependências de uso comum.

**Art. 39.** Os compartimentos internos das unidades habitacionais deverão ser projetados e executados de tal modo que garantam as condições mínimas de habitabilidade e conforto, aferíveis pelo órgão municipal competente para aprovação do projeto.

Parágrafo único. Será admitida nas regularizações fundiárias, reformas, requalificação e recuperação de edificações existentes a supressão ou a redução do recuo de frente, desde que atendidas, concomitantemente, as seguintes condições:

I - lote com frente para via coletora, local, mista, de pedestres ou projetada;

II - edificação que atenda, em vias existentes, ao canto chanfrado de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), previsto na legislação vigente;

III - águas pluviais de telhado captadas e conduzidas ao sistema de drenagem de águas pluviais; e

IV - sistema de iluminação e ventilação que não interfira na rede de energia elétrica do logradouro.

**Art. 40.** Nos empreendimentos multifamiliares horizontais em que o plano geral de implantação seja aprovado juntamente com o projeto das edificações, será admitida a redução ou supressão dos recuos, desde que observadas as seguintes condições:

I - garantia das condições de insolação, aeração e iluminação dos compartimentos destinados a dormitórios e salas;

II - garantia das condições de aeração e iluminação naturais das cozinhas, copas e áreas de serviço;

III - sistema de iluminação e ventilação que não interfiram na rede de energia elétrica do logradouro; e

IV - previsão e definição, em projeto, da captação, condução e disposição das águas pluviais e servidas.

**Art. 41** ~~Os recuos de frente, lateral e de fundos poderão ser dispensados, quando houver possibilidade de ventilação e iluminação, ainda que zenital, desde que respeitada a taxa de ocupação e com parecer favorável da GED ou GAZEIS. (Revogada pela Lei nº 7029/2021)~~

**Art. 42.** Os elementos construtivos da edificação não devem ultrapassar o alinhamento do lote.

**Art. 43.** O projeto geral de implantação do empreendimento deve demonstrar todas as situações-tipo previstas, com as respectivas implantações das edificações nos lotes.

**Art. 44.** O acesso ao empreendimento multifamiliar, por via oficial de circulação, deverá possuir largura mínima de:

I - 8,00m (oito metros), quando o acesso atender a mais de 60 (sessenta) vagas de estacionamento, observadas as dimensões mínimas de:

- a) 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura para as calçadas de cada lado;
- b) 5,60m (cinco metros e sessenta centímetros) para o leito carroçável;

II - 6,00m (seis metros), quando o acesso atender a até 60 (sessenta) vagas de estacionamento, observadas as dimensões mínimas de:

- a) 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura para as calçadas de cada lado; e
- b) 3,60m (três metros e sessenta centímetros) para o leito carroçável.

§ 1º Em todas as vias de que trata este artigo devem ser observadas as condições de acessibilidade para as pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, tais como rebaixamento de calçadas com seus correspondentes em todas as esquinas.

§ 2º Para os acessos exclusivos de veículos, fica dispensada a reserva de 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura para as calçadas de que tratam as alíneas "a" dos incisos I e II deste artigo.

§ 3º A faixa para a circulação interna dos veículos deverá ser de no mínimo 5,00m (cinco metros).

**Art. 45.** Os empreendimentos de HIS e HMP deverão ser implantados em lotes ou glebas com área igual ou inferior a 25.000,00 m<sup>2</sup> (vinte e cinco mil metros quadrados).

Parágrafo único. Excepcionalmente, admitir-se-á em lote ou gleba com área igual ou inferior a 30.000m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados), em função de condições fisiográficas ou ambientais.

**Art. 46.** As edificações do Empreendimento deverão observar:

- I - condições de segurança estabelecidas pela legislação em vigor; e
- II - instalação de elevador de acordo com a legislação em vigor, caso necessário.

**Art. 47.** O empreendimento habitacional, além do especificado nos artigos deste Capítulo, deverá atender os parâmetros construtivos específicos do Anexo Único.

Parágrafo único. Caso haja lavatório externo ao banheiro, a área do seu recinto deverá ser computada na área mínima do banheiro.

**Art. 48.** Será admitida taxa de ocupação de 100% (cem por cento) no subsolo, dispensando-se a taxa de permeabilidade do solo, desde que esta seja compensada pela implantação do sistema previsto na Lei Estadual nº 12.526, de 2 de janeiro de 2007, com ampliação da capacidade do reservatório previsto nesta Lei Estadual, para tempo de duração de chuva igual a 2 (duas) horas.

### CAPÍTULO III DOS PARÂMETROS CONSTRUTIVOS E URBANÍSTICOS ESPECÍFICOS DE HIS

**Art. 49.** Ficam definidos no Anexo Único, desta Lei, os parâmetros urbanísticos e edifícios para os empreendimentos HIS.

§ 1º Para fins do cálculo de coeficiente de aproveitamento não serão computados:

- I - vagas de estacionamento cobertas;
- II - casas de máquinas, caixas d`água e reservatórios;
- III - cabines de força, abrigo de gás, guaritas, lixeira e portarias com até 15,00m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados);
- IV - pergolados, sacadas e varandas com até 1,20m (um metro e vinte centímetros) de profundidade;



V - circulação horizontal e vertical de uso comum dos edifícios residenciais; e

VI - áreas de lazer.

§ 2º Considera-se para fins de cálculo de taxa de ocupação, a projeção da edificação ou empreendimento de edificações sobre o mesmo lote, inclusive a área das vagas de estacionamento coberto para empreendimentos multifamiliares.

§ 3º O subsolo e o sobressolo destinados a estacionamento não poderão ultrapassar a taxa de ocupação máxima permitida, exceto quando adotado o art. 48 desta Lei.

#### Seção I

##### Da Habitação Multifamiliar Horizontal de His

**Art. 50.** O Empreendimento Multifamiliar Horizontal com mais de 20 (vinte) unidades deverá prever espaços descobertos de uso comum do condomínio, destinados a lazer, equivalente a 10% (dez por cento) da área total do lote ou gleba.

#### Seção II

##### Da Habitação Multifamiliar Vertical de His

**Art. 51.** As vias mistas serão destinadas, preponderantemente, à circulação de pedestres e deverão ser projetadas de forma a permitir a circulação de veículos leves e de passageiros apenas para acesso aos lotes ou poderão, ainda, ser implantadas como calçadão, sem leito carroçável.

**Art. 52.** O Empreendimento Vertical deverá prever espaços de uso comum descoberto do condomínio destinados ao lazer, com área equivalente a 5% (cinco por cento) do total do lote ou gleba.

#### Seção III

## Da Produção Habitacional em Regime de Autogestão

**Art. 53.** A produção habitacional em regime de autogestão deverá obedecer aos parâmetros urbanísticos e edílios estabelecidos nesta Lei, para a Habitação de Interesse Social.

### CAPÍTULO IV DOS PARÂMETROS CONSTRUTIVOS E URBANÍSTICOS ESPECÍFICOS DE HMP

**Art. 54.** Ficam definidos no Anexo Único, desta Lei, os parâmetros urbanísticos e edílios para os empreendimentos HMP.

§ 1º Para fins do cálculo de coeficiente de aproveitamento não serão computados:

I - vagas de estacionamento cobertas;

II - casas de máquinas, caixas d'água e reservatórios;

III - cabines de força, abrigo de gás, guaritas, lixeira e portarias com até 15,00m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados);

IV - pergolados, sacadas e varandas com até 1,20m (um metro e vinte centímetros) de profundidade;

V - circulação horizontal e vertical de uso comum dos edifícios residenciais;

VI - subsolos e até 2 (dois) pavimentos acima do nível do andar térreo, desde que destinados exclusivamente a estacionamento de veículos do empreendimento; e

VII - áreas de lazer.

§ 2º Considera-se para fins de cálculo de taxa de ocupação, a projeção da edificação ou o empreendimento de edificações sobre o mesmo lote, inclusive para empreendimentos multifamiliares.

§ 3º O subsolo e o sobressolo destinados a estacionamento não poderão ultrapassar a taxa de ocupação máxima permitida, exceto, no caso do subsolo, quando adotado o art. 48 desta Lei.

§ 4º A cobrança de Outorga Onerosa do Direito de Construir dar-se-á conforme estabelecido na Tabela 2 do Anexo Único desta Lei.

#### Seção I

##### Da Habitação Multifamiliar Horizontal de Hmp

**Art. 55.** O Empreendimento Multifamiliar Horizontal com mais de 20 (vinte) unidades deverá prever espaços descobertos de uso comum do condomínio, destinados a lazer, equivalente a 15% (quinze por cento) da área total do lote ou gleba.

#### Seção II

##### Da Habitação Multifamiliar Vertical de Hmp

**Art. 56.** O Empreendimento Multifamiliar Vertical deverá prever espaços de uso comum do condomínio, destinados a espaço descoberto para lazer, com área equivalente a 15% (quinze por cento) da área total do terreno.

### CAPÍTULO V

#### DA REFORMA, DA REQUALIFICAÇÃO E DA RECUPERAÇÃO DE EDIFICAÇÕES EXISTENTES

**Art. 57.** Admitir-se-á a reforma, a requalificação e a adaptação de edificação existente, com ou sem mudança de uso, com a finalidade de receber HIS e HMP, mesmo que não cumpridas integralmente as disposições desta Lei, desde que:

I - os projetos sejam submetidos ao órgão colegiado de caráter deliberativo responsável pelo acompanhamento da Política Municipal de Habitação e sejam considerados adequados para o uso habitacional;

II - as unidades habitacionais apresentem condições mínimas de utilização nos itens de higiene, segurança, habitabilidade e salubridade nos

termos da legislação vigente; e

III - os empreendimentos atendam aos requisitos de acessibilidade da Lei Federal nº 13.146, de 2015, e suas atualizações e regulamentação, da NBR 9050 e suas atualizações e regulamentação.

**Art. 58.** Os projetos apresentados para apreciação e aprovação deverão conter:

I - dimensionamento e características das unidades habitacionais;

II - número de vagas de garagem;

III - estudo de viabilidade econômica e técnica; e

IV - características dos beneficiários a serem atendidos.

**Art. 59.** Será admitido o uso residencial associado ao uso não residencial, na mesma edificação.

**Art. 60.** Deverá constar do respectivo Alvará que a finalidade principal do empreendimento é a implantação de HIS ou HMP.

## CAPÍTULO VI DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA EMPREENDIMENTOS DE HIS E HMP

**Art. 61.** A produção de HIS e HMP poderá utilizar as seguintes formas de parcelamento do solo:

I - desmembramento, correspondendo à subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, não implicando na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

II - loteamento, correspondendo à subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

III - desdobro, correspondendo a parcelamento de lote resultante de loteamento ou desmembramento;

IV - remembramento de glebas ou lotes, correspondendo ao englobamento das áreas de 2 (duas) ou mais glebas ou lotes, para a formação do loteamento para HIS e HMP; e

V - destaque, divisão de lote para incorporação a lotes ou glebas adjacentes, gerando novos lotes e lotes remanescentes.

**Art. 62.** O parcelamento do solo resultará, para efeitos do disposto nesta Lei, em lotes urbanizados, dotados de infraestrutura mínima e destinados a HIS ou HMP, permitido até 10% (dez por cento) dos lotes serem de uso exclusivamente não residencial.

**Art. 63.** Os lotes resultantes de parcelamento destinados a HIS ou HMP não poderão ser lembrados.

**Art. 64.** A implantação de projetos de HIS e de HMP deverá conter soluções relativas ao abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem e iluminação pública.

**Art. 65.** Na implantação das obras de HIS e de HMP, as áreas comuns, de circulação, as instalações e a execução das unidades não residenciais, no caso dos empreendimentos mistos, deverão ser realizadas simultaneamente com as obras de execução das unidades habitacionais.

**Art. 66.** Não será permitido o parcelamento do solo em áreas que apresentem risco à saúde ou à vida, em especial:

I - em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações;

II - em terrenos aterrados com lixo, resíduos ou matérias nocivas à saúde pública;

III - em terrenos situados fora do alcance das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas as exigências específicas dos órgãos competentes;

IV - em terrenos em que as condições geológicas e geotécnicas não aconselham a edificação;

V - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua completa correção;

VI - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo aqueles objetos de intervenção que assegure a contenção das encostas e a viabilidade da urbanização, excetuados os ambientes naturais de relevante interesse paisagístico e com forte instabilidade do substrato geológico;

VII - nas áreas em que a degradação ambiental impeça condições sanitárias adequadas à moradia digna;

VIII - nas áreas encravadas, sem acesso à via pública;

IX - nas áreas contaminadas no subsolo ou lençol freático por infiltrações químicas que causem danos à saúde; e

X - nas áreas de preservação histórica, cultural e ambiental.

**Art. 67.** Os lotes decorrentes do parcelamento do solo, para empreendimentos de HIS de uso residencial ou misto, terão a dimensão mínima de 60,00 m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) e máxima de 25.000,00 m<sup>2</sup> (vinte e cinco mil metros quadrados).

**Parágrafo único.** Para a oferta de lotes urbanizados populares produzidos pelo Município para fins habitacionais, a dimensão mínima permitida é de 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) e máxima de 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados). (Redação acrescida pela Lei nº 7029/2021)

**Art. 68.** A frente mínima do lote de empreendimentos de HIS será:

I - de 3,60 m (três metros e sessenta centímetros) para empreendimento habitacional unifamiliar; e

II - de 6,00 m (seis metros) para empreendimento habitacional multifamiliar.

**Art. 69.** Os lotes resultantes de parcelamento do solo para empreendimentos de HMP terão área mínima de 125,00 m<sup>2</sup> (cem e vinte e cinco metros quadrados) e máxima de 25.000,00 m<sup>2</sup> (vinte e cinco mil metros quadrados).

**Art. 70.** A frente mínima do lote de empreendimentos de HMP será:

I - para lote unifamiliar: de 5,00m (cinco metros); e

II - para lote multifamiliar horizontal ou vertical: de 10,00m (dez metros).

#### Seção I Das áreas a Serem Doadas

**Art. 71.** Nos desmembramentos e loteamentos, em lote ou gleba com área superior a 10.000,00 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) serão doados ao Município, um mínimo de 15% (quinze por cento) da área total da gleba ou do lote, para implantação de equipamentos urbanos ou comunitários e espaços livres de uso público.

§ 1º Dos 15% (quinze por cento) de que trata o caput deste artigo, pelo menos 5% (cinco por cento) deverão ser áreas físicas e ambientalmente adequadas à edificação, sem que se façam necessárias obras especiais de engenharia para seu aproveitamento, não sendo aceitas áreas insalubres, alagáveis e cuja natureza do solo e declividade desaconselhem a implantação de edificações.

§ 2º Os restantes 10% (dez por cento) poderão, a critério das diretrizes, serem demarcados em APP.

§ 3º Os 15% (quinze por cento) mínimos de que trata o caput deste artigo poderão ser destinados integralmente a áreas verdes ou institucionais, desde que com base em adequada fundamentação técnica.

§ 4º Caberá à CED, sem prejuízo de suas atribuições gerais:

I - analisar especificamente a localização e a configuração física das áreas públicas, objeto de doação;

II - analisar eventual inviabilidade técnica de doação de áreas verdes e institucionais no interior da gleba ou lote objeto do parcelamento, bem como se há disponibilidade de espaços e equipamentos públicos no entorno do empreendimento que supram a nova demanda, indicando áreas da Cidade onde os 15% (quinze por cento) mínimos possam ser compensados; e

III - fazer exigências adicionais, se devidamente fundamentadas.

**Art. 72.** No loteamento, o percentual para sistema viário a ser destinado ficará condicionado às soluções de projeto, observados os parâmetros desta Lei e exigências constantes da Certidão de Diretrizes.

**Art. 73.** As áreas verdes, institucionais e sistema viário externo a lotes, resultantes de HIS e HMP que envolvam parcelamento do solo, passarão ao domínio público por ocasião do registro ou averbação do empreendimento no competente Cartório de Registros de Imóveis.

## Seção II

### Da Infraestrutura, da Terraplenagem e do Paisagismo

**Art. 74.** Os loteamentos deverão ser projetados e executados de forma a assegurar as seguintes condições mínimas de infraestrutura:

I - sistema de abastecimento de água e de coleta de esgotos sanitários, projetados e executados de acordo com as normas técnicas em vigor e com as diretrizes emitidas pela Concessionária competente;

II - sistema de drenagem de águas pluviais do empreendimento, atendendo às normas técnicas emanadas pelo órgão competente da Prefeitura;

III - rede de energia elétrica domiciliar e da rede pública;

IV - arborização de áreas verdes;

V - pavimentação;

VI - calçamento dos passeios públicos;

VII - guia rebaixada nos passeios, em todos os cruzamentos, para utilização por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, de acordo com a legislação e as normas técnicas em vigor; e



VIII - terraplenagem, discriminando destino, origem e volume de matéria, e dimensionamento de forma a não alterar a contribuição dos fluxos hídricos superficiais à respectiva micro sub-bacia.

§ 1º O Município, por ocasião da expedição de diretrizes, poderá exigir condições superiores às mínimas exigidas neste artigo.

§ 2º A gleba não poderá ser ocupada sem a implantação dos serviços de infraestrutura elencados pelo caput deste artigo.

§ 3º A terraplenagem deverá minimizar cortes e aterros, obrigando a estocagem e reutilização, o máximo possível, dos materiais com potencial de uso como recurso mineral.

§ 4º A apresentação do projeto de movimento de terra e de redimensionamento do sistema de declive do terreno será obrigatória nos loteamentos onde a terraplenagem não se limitar à implantação do sistema viário.

### Seção III

#### Das Características Das áreas Verdes e Institucionais Públicas

**Art. 75.** A localização e o dimensionamento das áreas verdes observarão os seguintes requisitos técnicos:

I - não estar localizadas em zonas de servidão de ferrovias, rodovias, linhas de alta tensão, gasodutos, oleodutos e equipamentos similares;

II - priorizar a conservação da vegetação nativa existente na gleba e a conectividade com fragmentos no entorno;

III - fácil acessibilidade a todos os moradores; e

IV - área verde disposta de forma não fragmentada, permitindo a recomposição vegetal com espécies arbóreas, nos casos em que a gleba, objeto do parcelamento, estiver desprovida de vegetação.

**Art. 76.** As áreas de taludes resultantes de cortes e aterros não poderão ser computadas para atender o mínimo estabelecido nesta Lei.

**Art. 77.** As áreas institucionais exigidas na Certidão de Diretrizes devem ter acesso por via de circulação pública existente ou prevista no projeto de parcelamento e, preferencialmente, situadas em terrenos com declividade de até 15% (quinze por cento).

**Art. 78.** Não serão permitidos lotes unifamiliares com fundo para as faixas de drenagem dos fundos de vale.

**Art. 79.** Nenhum curso d`água ou fundo de vale poderá sofrer intervenções técnicas que alterem as condições e as características naturais, principalmente, morfométricas e hidrodinâmicas, sem prévia autorização do Município e dos órgãos estaduais e federais competentes.

**Art. 80.** Os cruzamentos de transposição de fundo de vale não poderão acarretar aumento de vazão e velocidade da água nos leitos de rio.

**Art. 81.** Nas áreas em que houver corpo d`água, o parcelamento deverá adotar uma solução urbanística que garanta a manutenção da área de Preservação Permanente (APP).

~~**Art. 82.** Em área superior a 10.000,00 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) apenas será permitida a realização de loteamento, não sendo permitida a realização de desmembramento. (Revogada pela Lei nº 7029/2021)~~

**Art. 83.** A quadra máxima permitida será de 12.500,00 m<sup>2</sup> (doze mil e quinhentos metros quadrados).

**Art. 84.** A largura mínima permitida da quadra máxima será de 25,00m (vinte e cinco metros) para HIS e 50,00m (cinquenta metros) para HMP.

#### Seção IV Das Características do Sistema Viário

**Art. 85.** Nos loteamentos, a abertura de vias deverá garantir a articulação com via oficial de largura mínima de 12,00m (doze metros) e prever a hierarquização do sistema viário, de acordo com a seguinte classificação:

I - coletora;

II - local;

III - mista; e

IV - pedestre.

§ 1º No caso do loteamento comportar, no máximo, 300 (trezentas) unidades, a articulação poderá ser feita com via oficial de largura mínima de 10,00m (dez metros).

§ 2º Quando necessário, o Município poderá exigir via com dimensionamento superior ao previsto nesta Lei, por ocasião da emissão da Certidão de Diretrizes.

**Art. 86.** As vias locais poderão dar acesso a 300 (trezentas) unidades habitacionais, no máximo, e deverão ser projetadas para o tráfego de âmbito local, de forma que não possam vir a constituir alternativa para o tráfego de passagem, por seu traçado geométrico.

**Art. 87.** As vias mistas serão destinadas à circulação de pedestres, preponderantemente, e deverão ser projetadas de forma a permitir a circulação de veículos leves e de passageiros, apenas para acesso aos lotes e eventual entrada de caminhões e veículos pesados.

**Art. 88.** As vias de pedestres deverão ter traçado que permita que a distância máxima a ser percorrida entre qualquer edificação e uma via local, coletora ou arterial, esteja de acordo com normas pertinentes federais, estaduais e municipais.

**Art. 89.** As vias de circulação deverão observar, ainda, as seguintes disposições:

I - as interseções entre vias de circulação de veículos terão declividade máxima de 5% (cinco por cento) em trechos com pelo menos 5,00m (cinco metros), medidos a partir dos seus alinhamentos;

II - o raio da curva de concordância horizontal entre alinhamentos de lotes nas interseções terá dimensão mínima de:

- a) 6,00m (seis metros) entre vias locais;
- b) 12,00m (doze metros) nos demais casos;

c) dispensável entre via de pedestre ou via mista e outra categoria de via;

III - as vias sem saída apresentarão geometria que possibilite manobra de retorno de veículos, com raio de giro de, no mínimo, 8,00m (oito metros) nas vias mistas e de 12,00m (doze metros) nas demais vias; e

IV - o comprimento das quadras não será superior a 200,00m (duzentos metros).

§ 1º Será admitido comprimento de quadra maior, dependendo da topografia e da inserção do terreno no tecido urbano, mediante concordância da Comissão especial de Diretrizes - CED e Comissão Especial de Aprovação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - CEAHIS.

§ 2º Os projetos das vias de circulação serão feitos de forma a possibilitar o posteamento, de acordo com as normas da concessionária e a arborização em, pelo menos, 1 (um) dos lados das vias, nos termos da NBR 9050.

## CAPÍTULO VII DA APROVAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS DE HIS E HMP

~~Art. 90~~ A aprovação de empreendimentos habitacionais de interesse social e de mercado popular terá procedimento especial, para o qual fica criada a Comissão Especial de Aprovação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (CEAHIS), vinculada à Secretaria de Obras e Planejamento Estratégico, competente para aprovação de todo e qualquer empreendimento habitacional e parcelamento do solo de que trata o Título III desta Lei.

**Art. 90.** Exceto quando se tratar de unidade unifamiliar em lote regular, a aprovação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (HIS) e de Mercado Popular (HMP) e parcelamento do solo de que trata o Título III desta Lei terá procedimento especial, para o qual fica criada a Comissão Especial de Aprovação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (CEAHIS), vinculada à Secretaria de Obras e Planejamento Estratégico. (Redação dada pela Lei nº 7029/2021)

§ 1º A composição, organização e funcionamento da Comissão Especial de Aprovação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (CEAHIS) serão disciplinados por ato do Executivo.

~~§ 2º Caberá à CEAHIS decidir sobre casos omissos e sobre os casos que apresentem dúvida quanto à aplicação desta Lei, mediante parecer ou~~

resolução:

§ 2º Caberá à CEAHIS decidir, no âmbito da sua competência, sobre casos omissos e aqueles que apresentem dúvida quanto à aplicação desta Lei, mediante parecer ou resolução. (Redação dada pela Lei nº 7029/2021)

#### TÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 91.** O Executivo poderá garantir assessoria técnica urbanístico-arquitetônica, jurídica e social gratuita à população de menor renda componente do déficit habitacional do Município, organizada em associações de moradores, para a propositura das ações que visem à regularização fundiária, qualificação dos assentamentos consolidados, produção e melhoria habitacionais.

**Art. 92.** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a celebrar convênios ou termos de parceria com outros entes federados ou instituições para a prestação de assistência técnica na forma prevista na Lei Federal nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008.

**Art. 93.** Os processos administrativos de aprovação para alvará de construção em andamento poderão observar os parâmetros definidos nesta Lei, desde que obtida Certidão de Diretrizes atualizada.

**Art. 94.** Fica o Poder Executivo autorizado a desafetar as áreas públicas com assentamentos consolidados e demarcados como de Interesse Social (ZEIS), oriundas de reserva de loteamento, mediante publicação de decreto específico.

**Art. 95.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 96.** Ficam revogados:

I - a Lei Municipal nº 5.959, de 13 de agosto de 2009;

II - a Lei Municipal nº 6.183, de 20 de dezembro de 2011;

III - o art. 131 da Lei Municipal nº 6.222, de 3 de setembro de 2012;

IV - o art. 3º da Lei Municipal nº 6.238, de 13 de dezembro de 2012;

V - a Lei Municipal nº 6.341, de 2 de junho de 2014;

VI - o art. 3º da Lei Municipal nº 6.432, de 9 de novembro de 2015; e

VII - a Lei Municipal nº 6.482, de 24 de junho de 2016.

São Bernardo do Campo, 22 de dezembro de 2020

ORLANDO MORANDO JUNIOR

Prefeito

LUIZ MÁRIO PEREIRA DE SOUZA GOMES

Procurador-Geral do Município

JOÃO ABUKATER NETO

Secretário de Habitação

LUCIANO EBER NUNES PEREIRA

Secretário de Obras e Planejamento Estratégico

JULIA BENICIO DA SILVA

Secretária de Governo

Registrada na Seção de Atos Oficiais da Secretaria de Chefia de Gabinete e publicada em 23/12/2020, na Edição nº 2192, do Jornal Notícias do Município.

Processo nº 89580/2020

MÁRCIA GATTI MESSIAS  
Secretária-Chefe de Gabinete

ANEXO ÚNICO  
(Anexo à Lei Municipal nº 6.953, de 22 de dezembro de 2020)

ANEXO ÚNICO - PARÂMETROS CONSTRUTIVOS E URBANÍSTICOS								
TABELA 1. RECUOS								
PAVIMENTOS	FRONTAL	LATERAIS	FUNDOS	ENTRE BLOCOS				
				SALAS	DORMITÓRIOS	BANHEIROS	COZINHAS	ÁREAS DE SERVIÇO
MÍNIMO								
ATÉ 2	5 METROS	1,50 METROS		(H/6) ≥ 3,00 METROS		(H/7) - 3 ≥ 3,00 METROS		
ACIMA DE 2		(H/6) ≥ 3,00 METROS (dormitórios e salas) (H/7-3) ≥ 3,00 METROS (banheiros, cozinhas e área de serviço)		(H/6) ≥ 3,00 METROS		(H/7) - 3 ≥ 3,00 METROS		
1. Empena cega com até 12,00 metros de altura, será dispensado de recuo lateral e de fundo								
2. Equipamentos permitidos no recuo frontal:								
I - vagas de estacionamento descobertas;								
II - subsolos;								
III - casas de máquinas, caixas d'água e reservatórios;								

IV - cabines de força, abrigo de gás, guaritas, lixeira e portarias com até 15,00m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados);

V - pergolados, sacadas e varandas com até 1,20m (um metro e vinte centímetros) de profundidade; e

VI - circulação horizontal descoberta e vertical de uso comum dos edifícios residenciais

VII - vagas de estacionamento para residência unifamiliar.

**TABELA 2. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO**

ZONEAMENTO	FAIXA DE RENDA	LOCAL	CA BÁSICO	CA MÁXIMO	CONDIÇÃO
HIS	0-5 SM	EM ZEIS E FORA DE ZEIS	6	-	SEM OUTORGA ONEROSA
HMP	5-7 SM	EM ZEIS	6	-	Produção de 50% HIS e 50% HMP
		FORA DE ZEIS	4	6	OUTORGA NÃO ONEROSA SE, PELO MENOS, 10% DAS UH DO EMPREENDIMENTO FOR HIS
	7-10 SM	FORA DE ZEIS	2,5	4	OUTORGA NÃO ONEROSA SE, PELO MENOS, 10% DAS UH DO EMPREENDIMENTO FOR HIS
APRM-B	0-5 SM	EM ZEIS	-	-	Lei Estadual nº 13.549, de 13 de julho de 2009, suas atualizações e regulamentação



**ANEXO ÚNICO - PARÂMETROS CONSTRUTIVOS E URBANÍSTICOS**
**TABELA 3. TAXA DE PERMEABILIDADE**

ÁREA DO LOTE (A)	PERMEABILIDADE
Até 1000 M <sup>2</sup>	5%
De 1001 a 3000 M <sup>2</sup>	10%
Acima de 3000	15%
APRM-B	Lei Estadual nº 13.549, de 13 de julho de 2009, suas atualizações e regulamentação

**TABELA 4. TAXA DE OCUPAÇÃO**

ZONEAMENTO	FAIXA DE RENDA	LOCAL	TAXA DE OCUPAÇÃO	CONDIÇÃO
HIS	0-5 SM	EM ZEIS E FORA DE ZEIS	80%	
HMP	5-7 SM	EM ZEIS	80%	
		FORA DE ZEIS	70%	
	7-10 SM	FORA DE ZEIS	70%	
APRM-B	0-5 SM	EM ZEIS	-	Lei Estadual nº 13.549, de 13 de julho de 2009, suas atualizações e regulamentação

**ANEXO ÚNICO - PARÂMETROS CONSTRUTIVOS E URBANÍSTICOS**
**TABELA 5. PÉ DIREITO**

ZONEAMENTO	FAIXA DE RENDA	LOCAL	COZINHA	ÁREA DE SERVIÇO	BANHEIRO	OUTROS AMBIENTES
HIS	0-5 SM	EM ZEIS E FORA DE ZEIS		2,40		2,60
HMP	5-7 SM					
	7-10 SM					
APRM-B	0-5 SM					

**TABELA 6. ÁREAS DA UNIDADES**

ZONEAMENTO	FAIXA DE RENDA	LOCAL	Nº DE DORMITÓRIOS	UNIFAMILIAR		MULTIFAMILIAR	
				MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
HIS	0-5 SM	EM ZEIS E FORA DE ZEIS	1	37	65	42	65
HMP	5-7 SM		2	42			
	7-10 SM	FORA DE ZEIS	1	37	75		
			2	42			
APRM-B	0-5 SM	EM ZEIS	1	37	65	65	
			2	42			

TABELA 6. ÁREAS DAS UNIDADES							
ZONEAMENTO	FAIXA DE RENDA	LOCAL	Nº DE DORMITÓRIOS	UNIFAMILIAR		MULTIFAMILIAR	
				MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
HIS	0-5 SM	EM ZEIS E FORA DE ZEIS	1	37	65	42	65
			2	42			
HMP	5-7 SM		1	37			
			2	42			
	7-10 SM	FORA DE ZEIS	1	37	75		75
			2	42			
APRM-B	0-5 SM	EM ZEIS	1	37	65		65
			2	42			

(Redação dada pela Lei nº 7029/2021)

TABELA 7. GABARITO
Gabarito máximo para edificações destinadas ao uso residencial unifamiliar: limitado a 9,00m (nove metros) de altura ou até 3 (três) pavimentos.

Gabarito máximo para edificações acima de 4 (quatro) pavimentos ou 12,00m (doze metros): duas vezes e meia a largura oficial ou projetada da via pública, somada ao recuo de frente à entrada principal da edificação, contado da soleira de acesso ao empreendimento até a última laje da edificação, descontado casa de máquinas e caixa d'água. Gabarito: 2,5 x largura da via + recuo de frente

[Download do documento](#)