



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Em 20 de dezembro de 2023

Mensagem nº 105 /23

Proc. nº 36260/19

Senhor Presidente

Trata-se de Projeto de revisão da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020 e alterações, que disciplina o ordenamento do Uso e Ocupação do Solo do Município de São Vicente – LUOS-SV, se faz necessária visando ao aprimoramento de seus instrumentos urbanísticos, em consonância com os princípios norteadores do Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana, Lei Complementar nº 917, de 14 de dezembro de 2018.

À medida que a LUOS-SV é aplicada, surgem dificuldades de implementação de novos parâmetros qualificadores, tais como a vinculação da implantação de atividades à classificação do sistema viário e a ausência de uma “zona turística”. É recomendada que a revisão aconteça pelo menos uma vez ao ano.

Ao ensejo, renovamos a V.Exa. os protestos de elevada estima e distinta consideração.

KAYO AMADO
Prefeito Municipal

Exmo. Sr.

Vereador Adoilson Ferreira dos Santos (Adilson da Farmácia)

DD. Presidente da Câmara Municipal

São Vicente - SP



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

Altera dispositivos da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, alterada pela Lei Complementar nº 1020, de 23 de dezembro de 2020, e pela Lei Complementar nº 1057, de 07 de julho de 2022, que disciplina o ordenamento do Uso e Ocupação do Solo do Município de São Vicente, e dá outras providências.

Proc. nº 36260/19

Art. 1º Passam a vigorar com a seguinte redação os incisos XXIII e XXVIII do art. 2ª da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

“Art. 2º ...

XXIII - Embasamento: volume arquitetônico inferior, constituído por até 05 (cinco) pavimentos, para uso não residencial, utilizado exclusivamente para comércio e serviço, vagas de garagem ou atividades comuns do edifício;

...

XXVIII - Gabarito: é a altura da edificação medida a partir do nível mais elevado do meio fio ponto médio da testada do lote até o ponto mais alto da cobertura, incluindo a caixa d'água ou qualquer outro elemento construtivo;”

Art. 2º Ficam acrescidos os incisos LVIII, LIX e LX do art. 2º da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

“Art. 2º ...

LVIII - Beiral: continuação do telhado que ultrapassa a linha das paredes externas da edificação;

LIX - Centro comercial: conjunto de lojas com proprietários diversos;



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 105 /23

fl.03

LX - Shopping center: conjunto de lojas de um único proprietário, com diversos locatários.”

Art. 3º Passam a vigorar com a seguinte redação os incisos V e VIII do art. 15 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

“Art. 15 ...

V - Zona Especial de Interesse Social-2 – ZEIS-2: zona constituída por glebas ou terrenos não edificadas, subutilizados ou não utilizados, que, por sua localização e características, sejam destinados à implantação de programas de HIS e HMP, priorizando a implantação de infraestrutura, equipamentos urbanos e comunitários, a ser grafada preferencialmente na Macroárea Continental 2;

...

VIII - Zona de Qualificação Urbana – ZU: zona que, por suas características específicas, necessitam de disciplina especial de parcelamento, uso e ocupação do solo. Porções do território, públicas ou privadas, sem destinação específica, com incentivos fiscais e normas próprias de parcelamento, uso e ocupação do solo capazes de criar condições para o desenvolvimento social, econômico e ambiental de forma estratégica, onde se pretende a requalificação do espaço urbano incorporando o desenho urbano ao processo de planejamento.”

Art. 4º Fica acrescido o inciso IX ao art. 15 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

“Art. 15 ...

IX - Zona Especial de Turismo – ZET: zona que, por suas características específicas, necessitam de disciplina especial de parcelamento, uso e ocupação do solo, por se tratar de porções do território caracterizadas por suas belezas naturais e condições favoráveis para o desenvolvimento turístico sustentável.”

Art. 5º Passam a vigorar com a seguinte redação os parágrafos 1º e 4º do art. 15 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações, suprimindo-se o § 2º:



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 105 /23

fl.04

“Art. 15 ...

§ 1º Os lotes que possuem uma das faces voltadas para ZCOR ou ZET, podem incorporar as características de usos e densidades desta zona, mantidas as limitações do inciso VII deste artigo, bem como dos incisos I, II, III e IV do artigo 16.

§ 2º Suprimido

...

§ 4º Poderão ser acrescentadas outras Zonas Corredores além das especificadas no inciso II deste artigo, submetidas a apreciação da Comissão de Revisão Acompanhamento da Lei de Uso e Ocupação do Solo e aprovadas por Lei Complementar, tais como:

I – Adolfo Cavalcante, Rua – Vila Mello;

II – Antônio Fernandes, Rua – Japuí;

III – Armando de Salles Oliveira, Rua Dr. – Vila Valença;

IV – Cleóbulo Amazonas Duarte, Rua Professor – Vila Jóquei Clube;

V – Costa Rego, Rua – Vila São Jorge;

VI – Marquês de São Vicente, Rua – Parque Bitaru;

VII – Nereu Ramos, Rua Senador – Parque Bitaru;

VIII – Paulo Horcel, Rua – Japuí;

IX – Sacadura Cabral, Rua – Vila Jóquei Clube;

X – Santa Cruz, Rua – Parque Bitaru;

XI – Santelmo Couto Magalhães Rodrigues, Rua – Vila Jóquei Clube;

XII – Vias marginais às rodovias.”



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 105 /23

fl.05

Art. 6º Fica acrescido o § 5º ao art. 15 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

“Art. 15 ...

§ 5º Incidirá em ZCOR as Praças que tangenciam as vias arteriais e coletoras, quanto aos usos e densidades.”

Art. 7º Passa a vigorar com a seguinte redação o inciso I do art. 16 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

“Art. 16 ...

I - Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável – ZPDS: zona destinada à implantação de atividades econômicas compatíveis com a manutenção e recuperação dos serviços ambientais por elas prestados, em especial os relacionados ao interesse público.”

Art. 8º Altera a redação do inciso II, do art. 18 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, que passa a ter a seguinte redação:

“Art. 18 ...

II - Vias Arteriais – A: aquela caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e as vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade, tal como a Avenida Jusivaldo Salustriano dos Santos – Cidade Náutica.”

Art. 9º Ficam suprimidos os suprimidos os parágrafos 3º, 4º e 5º do art. 24 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

“Art. 24 ...

§ 3º Suprimido

§ 4º Suprimido

§ 5º Suprimido”



Art. 10. Passa a vigorar com a seguinte redação o **caput** do art. 25 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações, mantendo-se seus incisos:

“Art. 25. Para os efeitos desta lei complementar, as atividades de interesse ambiental – IA englobam atividades comerciais, de serviços, institucionais e produtivas, moradias, tais como vilas sustentáveis, ecovilas, observando o uso de materiais sustentáveis e atividades terapêuticas, compatíveis com a proteção, preservação ou recuperação ambiental, inserido nas Macroáreas urbanas e rural, divididas nas seguintes subcategorias:”

Art. 11. Passam a vigorar com a seguinte redação as alíneas “a” e “b” do inciso II do art. 26 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

“Art. 26 ...

II - ...

a) R2h-1, casas geminadas: conjunto de unidades habitacionais agrupadas horizontalmente, todas com acesso independente;

b) R2h-2, casas sobrepostas: duas unidades habitacionais agrupadas verticalmente no mesmo lote, com acesso independente;”

Art. 12. Passam a vigorar com a seguinte redação o **caput** e as alíneas “d”, “h”, “i”, “j” e “k” do inciso I do art. 27 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

“Art. 27 ...

I - CS1: comércio ou prestação de serviços caracterizados por atividades de influência local com dimensão até 500m² (quinhentos metros quadrados) de área construída e lotação de até 100 (cem) lugares, compatível com a vizinhança residencial no que diz respeito às características de acessos, de tráfego e aos níveis de ruído, vibrações e poluição, e se localizados em empreendimentos mistos, devem dispor de acessos independentes, desde que utilizem apenas o térreo, o embasamento ou blocos distintos, admitindo-se as seguintes atividades:



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 105/23

fl.07

...

d) CS1-04 - Chaveiros, sapateiros, tapeceiros, eletricitas, encanadores, lavanderias, tinturarias, consertos de bicicletas e borracharias, bancas de jornal e conveniência;

...

h) CS1-08 - Restaurantes, pizzarias, bares sem entretenimento e lanchonetes;

...

i) CS1-09 - Comércio varejista e atacadista em geral, salvo as exceções previstas neste artigo;

j) CS1-10 - Artigos e acessórios de vestuário; artigos esportivos, produtos farmacêuticos, de perfumaria e cosméticos; produtos médicos, hospitalares, odontológicos, óticos e ortopédicos; produtos de informática e escritório; papelarias, floriculturas, armarinhos, lojas de variedades, conveniência, comércio varejista de tintas, materiais elétricos, hidráulicos e ferragens; comércio de material de construção de pequeno porte, bazares e casas lotéricas;

k) CS1-11 – Berçários, creches, escolas de ensino infantil, fundamental, médio e educação especial; cursos livres, escolas de artesanato, escolas de idiomas e informática; cursos preparatórios para vestibular e bibliotecas; escola de formação de condutores;”

Art. 13. Passam a vigorar com a seguinte redação o **caput** e a alínea “k” do inciso II do art. 27 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

“Art. 27 ...



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 105 /23

fl.08

II - CS2: comércio ou prestação de serviços que podem adequar-se aos padrões de uso residencial, com dimensão até 2.000m² (dois mil metros quadrados) de área construída, excetuando CS2-03, e com lotação de até 500 (quinhentos) lugares e/ou que impliquem na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental, e se localizados em empreendimentos mistos, devem dispor de acessos independentes e que sejam utilizados apenas no térreo, no embasamento ou em blocos distintos, admitindo-se as seguintes atividades:

...

k) CS2-11 - Comércio varejista e atacadista de mercadorias em geral;”

Art. 14. Passam a vigorar com a seguinte redação as alíneas “d” e “f” do inciso III do art. 27 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

“Art. 27 ...

III – ...

d) CS3-04 - Hipermercados, grandes comércios atacadistas, lojas de departamento, magazines, varejões, centros comerciais, materiais para construção, controle de pragas, marcenarias, serralherias e marmorarias;

...

f) CS3-06 - Comércio e depósito de resíduos e sucatas metálicas e não metálicas e de materiais recicláveis; cooperativas de recicláveis; cujas novas atividades poderão ser permitidas somente na Zona de Qualificação Industrial – ZI;”

Art. 15. Ficam acrescentados os incisos VI e VII e o §5º ao art. 27 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

“Art. 27 ...



VI - CS6: Estabelecimentos Prisionais;

VII - CS7: Atividade comercial ou de prestação de serviços voltadas ao turismo, compatíveis com a vizinhança residencial, exigido o licenciamento ambiental e Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, admitindo-se as seguintes atividades:

a) CS7-01 – Clubes sociais e esportivos, restaurantes, lanchonetes, espaços culturais: teatro, museu, cinema, pavilhão de exposições e eventos, pousadas;

b) CS7-02 – Bares com ou sem entretenimento, danceterias, casas de festas, casas de espetáculo;

c) CS7-03 – Marinas;

d) CS7-04 – Quiosques, comércio ambulante, comércio de artesanato, comércio de alimentos;

e) CS7-05 - **Resorts**, hotéis, **apart** hotéis, **spas**, minimercados, pousadas, serviços de ecoturismo, academias, hotéis pet, agências de viagens, operadoras turísticas, serviços de reservas, comércio varejista de artigos de vestuário, serviços de guia de turismo;

f) CS7-06 - Circos, parques de diversão, teleféricos, shows, aluguel de equipamentos esportivos e serviços de praia: barcos, pranchas, caiaques, pedalinhos, cadeiras de praia, banana **boat**.

§5º Para as atividades autorizadas nas vias locais não será permitida a utilização de veículos pesados para o exercício da atividade econômica.”

Art. 16. Fica suprimida a alínea “h” do inciso V do art. 29 da Lei Complementar nº987, de 16 de março de 2020, e alterações:

“Art. 29 ...

V – ...

h) Suprimido”



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 105 /23

fl.10

Art. 17. Passam a vigorar com a seguinte redação as alíneas “a” e “b” do art. 30 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

“Art. 30 ...

a) E-1 - Serviços de infraestrutura: edificação, equipamento ou instalação acima do nível do solo ou que tenha permanência humana, necessários aos serviços de infraestrutura de utilidade pública relacionados ao saneamento básico, transporte de passageiros e de carga, distribuição de gás, produção e distribuição de energia elétrica, rede de telecomunicação, rede de dados e fibra ótica e outros serviços de infraestrutura de utilidade pública;

b) E-2 - Serviços de resíduo sólidos: unidades de gestão integrada de resíduos sólidos, tais como depósito ou transbordo de materiais para reciclagem, usina ou estação de transbordo de inertes, aterros de resíduos sólidos não inertes – IIA, aterros de resíduos inertes classe IIB – com área total superior a 1ha (um hectare) ou volume total a ser disposto superior a 20.000m³ (vinte mil metros cúbicos), usina de tratamento de resíduos não inertes – IIA, depósito ou transbordo de resíduos sólidos não inertes, central de processamento de coleta seletiva, tratamento mecânico biológico, ecoponto, permitida a sua instalação nas Zonas de Qualificação Industrial – ZI e de Urbanização Incentivada Futura – ZUIF;”

Art. 18. Fica acrescida a alínea “d” do art. 30 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

“Art. 30 ...

d) E-4 – Extração mineral, a exemplo de pedreiras e areeiras.”

Art. 19. Passa a vigorar com a seguinte redação o art. 31 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 105/23

fl.11

“Art. 31. No licenciamento de atividades em imóveis localizados em esquinas formadas por cruzamentos de vias com classificações diferentes, ou que, pelo menos, uma das faces do imóvel esteja voltada para uma via mais permissiva, serão admitidos os usos da classificação mais permissiva, independentemente do emplacamento, de acordo com esta lei complementar, salvo os casos previsto no art. 15, §1º.”

Art. 20. Passam a vigorar com a seguinte redação os parágrafos 1º, 2º, 3º e 4º do art. 36 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

“Art. 36 ...

§ 1º Os usos desconformes para atividades comerciais, de prestação de serviços, industriais e retroportuárias serão permitidos enquanto enquadrados na mesma atividade já licenciada antes da vigência desta lei complementar.

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

§ 3º Nas Zonas de Qualificação Industrial – ZI será permitido o uso residencial desconforme em imóveis existentes e regularizados antes da vigência desta lei complementar.

§ 4º Fica assegurada a permanência de atividades regularmente instaladas com base na legislação anterior, mesmo que vedadas por esta lei complementar, podendo a empresa, independentemente da via onde se localiza, renovar anualmente o Alvará de Funcionamento até o encerramento das atividades para o local.”

Art. 21. Fica suprimido o § 2º do art. 53 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 105/23

fl.12

“Art. 53 ...

§ 2º Suprimido”

Art. 22. Passa a vigorar com a seguinte redação o § 1º do art. 54 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

“Art. 54 ...

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

Art. 23. Passa a vigorar com a seguinte redação o § 3º do art. 55 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

“Art. 55 ...

§ 3º No caso de lote situado em uma ou mais esquinas, um dos recuos frontais poderá ser reduzido para 2,00m (dois metros), quando estiver voltado para uma via local ou coletora, ou para 3,00m (três metros) quando estiver voltado para uma via arterial, quando se tratar de:

I – edifícios com até 6 (seis) pavimentos e com altura total, contada do nível do meio-fio medido no ponto médio da testada do lote até a última laje de cobertura, até 24 m (vinte e quatro metros);

II – embasamento, em caso de edifícios com mais de 6 (seis) pavimentos e 24 m (vinte e quatro metros), contado do meio-fio medido no ponto médio da testada do lote.”

Art. 24. Fica acrescido o inciso VI ao § 6º do art. 55 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

“Art. 55 ...

§ 6º ...



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 105/23

fl.13

VI – Tratando-se de varandas, o balanço permitido será de 0,50m (cinquenta centímetros) quando incidir no §3º deste artigo.”

Art. 25. Passam a vigorar com a seguinte redação o **caput** do inciso II, mantendo-se suas alíneas, e o inciso III do art. 56 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

“Art. 56 ...

II – Sejam erguidas em estrutura leve, não podendo ser em concreto, que garanta a iluminação e a ventilação naturais da edificação principal para:

...

III – Sejam subterrâneas, com altura externa máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em relação ao nível do meio-fio medido no ponto médio da testada do lote, respeitando eventual faixa prevista para o alargamento da via, limitando a altura total do muro, em relação ao meio fio, projetado a partir do ponto médio da testada do lote, de 3,00m (três metros);”

Art. 26. Passam a vigorar com a seguinte redação o **caput** e os parágrafos 2º, 4º, 6º, 9º, 10 e 11, suprimindo-se o § 1º do art. 59 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

“Art. 59 Os recuos em relação às divisas laterais e de fundos deverão respeitar a razão de $H/20$, considerando "h" a altura total dos elementos edificadas, excetuando-se apenas a parte técnica acima do pavimento de cobertura, medida a partir do piso do térreo, não podendo ser inferior à 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 1º Suprimido

§ 2º O embasamento dos edifícios fica dispensado do atendimento da taxa de ocupação, quando forem respeitados os recuos de no mínimo $h/7$, sendo "h" a altura dos elementos edificadas do mesmo.

...



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 105/23

fl.14

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

...

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

...

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

§ 10 Os subsolos poderão ocupar os recuos laterais e de fundos, observando a altura máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em relação ao nível do meio-fio medido no ponto médio da testada do lote.



§ 11 Exceto no embasamento, será permitido o balanço acima do pavimento térreo no recuo lateral e de fundos para varandas ou terraços com no mínimo 01 (uma) faces abertas e peitoril máximo de 1,30m (um metro e trinta centímetros), inclusive na cobertura quando vinculada ao pavimento imediatamente inferior ou quando de uso coletivo, para qualquer área descoberta limitada a projeção das varandas, intercaladas ou não dos pavimentos inferiores, obedecidos os seguintes critérios:

a) Máximo de 0,50m (cinquenta centímetros), desde que mantido o recuo mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

b) Máximo de 1,00m (um metro), se o recuo for maior ou igual a 5,10m (cinco metros e dez centímetros);

c) Máximo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), se o recuo for maior ou igual a 6,30m (seis metros e trinta centímetros);

d) Máximo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), se o recuo for de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros).”

Art. 27. Passa a vigorar com a seguinte redação o **caput** do art. 60 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações, mantendo-se seus parágrafos:

“Art. 60 O afastamento entre edificações no mesmo lote deverá corresponder à somatória das distâncias calculadas para cada bloco ou edificação, conforme critérios estabelecidos para os recuos laterais e de fundos nesta lei complementar, não podendo o referido afastamento ser inferior a 3,00m (três metros).”

Art. 28. Passam a vigorar com a seguinte redação o inciso III e o parágrafo único do art. 65 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

“Art. 65 ...

III - estar situada em parede de reentrância cujo recuo, a partir do primeiro pavimento acima do térreo, seja dado pelas fórmulas:



a) para compartimentos de utilização prolongada noturna (dormitórios e salas-dormitório):

1. 1,20 (H/5 – 1,50), até 4 (quatro) pavimentos, com mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

2. 1,20 (H/5 – 2,00), acima de 4 (quatro) pavimentos, com mínimo de 2,00m (dois metros), e

b) para os demais compartimentos de utilização prolongada diurna e de utilização transitória:

1. 1,20 (H/7 – 1,50), até 4 (quatro) pavimentos, com mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

2. 1,20 (H/7 – 2,00), acima de 4 (quatro) pavimentos, com mínimo de 2,00m (dois metros).

Parágrafo único. Para cálculo da altura “H”, será considerada a espessura mínima de 0,15m (quinze centímetros), para cada laje do piso e cobertura.”

Art. 29. Passa a vigorar com a seguinte redação o § 2º do art. 67 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

“Art. 67 ...

§ 2º A taxa de permeabilidade poderá ser garantida por meio da utilização de reservatório de retenção, o qual poderá ser de retardo, acumulação ou reuso, conforme regulamentação específica, cujo volume será calculado da seguinte forma:

$$CR = AT \times 0,15 \times IP \times t, \text{ onde:}$$



I – CR: volume da Caixa de Retenção

II – AT: área do terreno

III – IP: 0,06m/h

IV – t: 1 h”

Art. 30. Fica acrescido o § 1º, passando-se o parágrafo único a § 2º, ao art. 70 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações, com a seguinte redação:

“Art. 70 ...

§1º Em terrenos onde há inclinação, como nos morros, o nível do pavimento será medido a partir do ponto médio da testada do lote.

§2º Quando o espaço contido entre pisos ou piso cobertura exceder a 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) será considerado mais um pavimento, exceto para os usos não residenciais, onde será admitida altura máxima de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros).”

Art. 31. Passa a vigorar com a seguinte redação o **caput** do art. 71 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

“Art. 71 Será permitida a utilização dos 05 (cinco) primeiros pavimentos como embasamento.”

Art. 32. Fica acrescido o § 9º ao art. 78 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

“Art. 78 ...

§ 9º Os empreendimentos habitacionais localizados na Zona de Qualificação Central – ZC ficam desobrigados do atendimento do número mínimo de vagas de garagem.”



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 105/23

fl.18

Art. 33. Passa a vigorar com a seguinte redação o art. 92 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

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

Art. 34. Passa a vigorar com a seguinte redação o art. 105 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

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

Art. 35. Passa a vigorar com a seguinte redação o art. 114 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

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

Art. 36. Fica acrescida a Seção XII-A Das Zonas Especiais de Turismo à Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações.

Art. 37. Ficam acrescentados os artigos 119-A ao 119-R à Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações, com a seguinte redação:

“Art. 119-A Na Zona Especial de Turismo 1 – ZET-1 ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 105 /23

fl.19

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

II - Coeficiente de aproveitamento básico de 0,1 (um décimo) vezes a área do lote;

III - Coeficiente de aproveitamento máximo 0,4 (quatro décimos) vezes a área do lote.

Art. 119-B Na Zona Especial de Turismo 1 – ZET-1, respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, fica estabelecida a taxa de ocupação máxima de 10% (dez por cento).

Art. 119-C Na Zona Especial de Turismo 1 – ZET-1, para o cálculo de Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, conforme a fórmula definida nesta Lei Complementar, o fator de planejamento – Fp, é de 0,5 (cinco décimos).

Art. 119-D Na Zona Especial de Turismo 2 – ZET-2 ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

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

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

III - Coeficiente de aproveitamento máximo 6 (seis) vezes a área do lote.

Art. 119-E Na Zona Especial de Turismo 2 – ZET-2, respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, fica estabelecida a taxa de ocupação máxima de 60% (sessenta por cento).

Art. 119-F Na Zona Especial de Turismo 2 – ZET-2, para o cálculo de Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, conforme a fórmula definida nesta Lei Complementar, o fator de planejamento – Fp, é de 0,25 (vinte e cinco centésimos).



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 105/23

fl.20

Art. 119-G Na Zona Especial de Turismo 3 – ZET-3 ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

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

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

III - Coeficiente de aproveitamento máximo 6 (seis) vezes a área do lote.

Art. 119-H Na Zona Especial de Turismo 3 – ZET-3, respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, fica estabelecida a taxa de ocupação máxima de 60% (sessenta por cento).

Art. 119-I Na Zona Especial de Turismo 3 – ZET-3, para o cálculo de Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, conforme a fórmula definida nesta Lei Complementar, o fator de planejamento – Fp, é de 0,25 (vinte e cinco centésimos).

Art. 119-J Na Zona Especial de Turismo 4 – ZET-4 ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

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

II - Coeficiente de aproveitamento básico de 7 (sete) vezes a área do lote;

III - Coeficiente de aproveitamento máximo 8 (oito) vezes a área do lote.

Art. 119-K Na Zona Especial de Turismo 4 – ZET-4, respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, fica estabelecida a taxa de ocupação máxima de 80% (oitenta por cento).



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 105 /23

fl.21

Art. 119-L Na Zona Especial de Turismo 4 – ZET-4, para o cálculo de Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, conforme a fórmula definida nesta Lei Complementar, o fator de planejamento – Fp, é de 0,05 (cinco centésimos).

Art. 119-M Na Zona Especial de Turismo 5 – ZET-5 ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

I - Coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,5 (cinco décimos) vezes a área do lote;

II - Coeficiente de aproveitamento básico de 7 (sete) vezes a área do lote;

III - Coeficiente de aproveitamento máximo 9 (nove) vezes a área do lote.

Art. 119-N Na Zona Especial de Turismo 5 – ZET-5, respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, fica estabelecida a taxa de ocupação máxima de 80% (oitenta por cento).

Art. 119-O Na Zona Especial de Turismo 5 – ZET-5, para o cálculo de Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, conforme a fórmula definida nesta Lei Complementar, o fator de planejamento – Fp, é de 0,05 (cinco centésimos).

Art. 119-P Na Zona Especial de Turismo 6 – ZET-6 ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

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

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

III - Coeficiente de aproveitamento máximo 6 (seis) vezes a área do lote.



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 105/23

fl.22

Art. 119-Q Na Zona Especial de Turismo 6 – ZET-6, respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, fica estabelecida a taxa de ocupação máxima de 60% (sessenta por cento).

Art. 119-R Na Zona Especial de Turismo 6 – ZET-6, para o cálculo de Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, conforme a fórmula definida nesta Lei Complementar, o fator de planejamento – Fp, é de 0,05 (cinco centésimos).”

Art. 38. Passam a vigorar com a seguinte redação os incisos I, II e III do art. 129 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

“Art. 129 ...

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

II - Coeficiente de aproveitamento básico de 0,1 (um décimo) vezes a área do lote;

III - Coeficiente de aproveitamento máximo de 0,4 (quatro décimos) vezes a área do lote.”

Art. 39. Passam a vigorar com a seguinte redação os incisos I e II, suprimem-se os incisos III e IV e passam a §1º e §2º o Parágrafo Único do art. 155 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

“Art. 155 Os Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhaça – EGIV são os seguintes:

I – Uso Residencial - R: Empreendimentos residenciais que apresentem pelo menos uma das características a seguir:

a) Área de Terreno igual ou superior a 15.000 (quinze mil) m²; ou

b) Área Construída Total igual ou superior a 20.000 (vinte mil) m²;

ou

c) Mais que 200 (duzentas) unidades residenciais; ou



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 105 /23

fl.23

d) Mais de 200 (duzentas) vagas de estacionamento.

II – Usos não Residenciais - NR: Empreendimentos não residenciais que apresentem pelo menos uma das características a seguir:

a) Área de Terreno igual ou superior a 10.000 (dez mil) m²; ou

b) Área Construída Total igual ou superior a 15.000 (quinze mil) m²; ou

c) Atividades geradoras de concentração de pessoas e tráfego; ou

d) Loteamentos; ou

e) Presídios, cemitérios e afins; ou

f) Operações Urbanas Consorciadas – OUC; ou

g) Helipontos; ou

h) Atividades de mineração e afins; ou

i) Atividades de Uso Especial – E; ou

j) Atividades de Uso Industrial – I.

III – Suprimido

IV – Suprimido

§ 1º Serão considerados, ainda como geradores de impacto de vizinhança os empreendimentos constituídos por usos residenciais e não residenciais, cuja somatória das Áreas Construídas Totais seja igual ou superior a 30.000 (trinta mil) m².

§ 2º Os empreendimentos elencados nos incisos deste artigo, com projetos modificativos ou de reforma com aumento de área, também estarão sujeitos à apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.”



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Mensagem nº 105/23

fl.24

Art. 40. Passa a vigorar o parágrafo único a § 1º e acrescentando-se o § 2º ao art. 157 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

“Art. 157 ...

§ 1º ...

§ 2º A contrapartida financeira decorrente da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC pode ser substituída por obras de saneamento, drenagem, equipamentos sociais ou outras benfeitorias de interesse público, desde que siga um boletim referencial de custos oficial.”

Art. 41. Fica acrescentado o § 4º ao art. 161 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

“Art. 161 ...

§4º A contrapartida financeira decorrente da Outorga Onerosa de Alteração de Uso - OOAU pode ser substituída por obras de saneamento, drenagem, equipamentos sociais ou outras benfeitorias de interesse público, desde que siga um boletim referencial de custos oficial.”

Art. 42. Os Anexos III, V e VII da Lei Complementar n.º 987, de 16 de março de 2020 e alterações, passam a vigorar com as alterações previstas nos anexos desta Lei Complementar.

Art. 43. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

*

*

*