



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

**Disciplina o ordenamento do Uso  
e Ocupação do Solo do Município de São  
Vicente, e dá outras providências.**

**Proc. nº 36260/19**

**PEDRO GOUVÊA**, Prefeito do Município de São Vicente, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal decreta e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

### **CAPITULO I**

#### **ORGANIZAÇÃO BASICA DA PREFEITURA**

##### **TÍTULO I**

##### **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

##### **CAPÍTULO I**

##### **DOS PRINCÍPIOS BÁSICOS**

Art. 1º - O ordenamento do uso e ocupação do solo para fins urbanos, no Município de São Vicente, será regido por esta lei complementar, em conformidade com as disposições da Lei Orgânica Municipal e com as diretrizes estabelecidas na Lei Complementar nº 917, de 14 de dezembro de 2018, Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana - PDDEU, observadas as disposições das legislações federais e estaduais pertinentes.

##### **CAPÍTULO II**

##### **DOS CONCEITOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES**

Art. 2º - Para fins desta Lei Complementar, considera-se:

I - Afastamento: distância mínima admitida, em que 02 (dois) ou mais edifícios situados no mesmo lote, devem manter entre si, considerando todos os elementos construtivos;

II - Alinhamento: linha divisória entre o lote e o logradouro público;

III - Área ajardinada sobre laje com espessura de solo maior que 40 cm (quarenta centímetros): área livre de qualquer edificação ou qualquer pavimento ou cobertura, ainda que semipermeável, sobre o solo, mas com edificação no subsolo, com uma camada para plantio de vegetação de no mínimo 40cm (quarenta centímetros) de espessura;

IV - Área ajardinada sobre solo natural: área livre de qualquer edificação ou pavimento, ou cobertura, tanto no solo quanto no subsolo, que permita a infiltração de água sendo destinada ao ajardinamento;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

V - Área coberta de uso público: áreas livres, externas ou internas às edificações, niveladas com o passeio público, com fechamentos que vise melhorar a oferta de espaços qualificados para o uso público;

VI - Área construída: soma de todas as áreas cobertas de uma edificação;

VII - Área de utilização comum ou Áreas Comuns: área que pode ser utilizada por todos os proprietários de um condomínio edificado, sendo livre o acesso e o uso, de forma comunitária;

VIII - Área impermeabilizada: área do lote coberta por piso impermeável ou edificação que não permita nenhuma infiltração de água no solo;

IX - área interna da unidade privativa: área total da unidade autônoma, descontadas as áreas externas abertas, tais como terraços, áreas técnicas e jardineiras; (Alterado pela Lei Complementar nº 1181, de 16/12/2024)

X - Área livre de uso público: áreas livres de uso público, privadas ou não, sem fechamentos, com acesso direto a logradouro público, preferencialmente conectando vias públicas, que podem ser utilizadas por toda a população, desempenhando função social para circulação, convívio, lazer, recreação, passeio, descanso ou contemplação;

XI - Área livre: superfície do lote não ocupada pela edificação;

XII - Área privativa: área do imóvel, coberta ou descoberta, da qual um proprietário tem total domínio, de uso particular e exclusivo;

XIII - Bairro: divisão territorial voltada ao atendimento imediato das necessidades urbanas e rurais das comunidades, sendo território representativo da cidade e principal forma de reprodução do espaço geográfico, que é segmentado e desigual, porém, articulado, de origem histórica ou pública ou imobiliária, visando facilitar a orientação das pessoas e possibilitar a gestão eficiente à administração pública;

XIV - Coeficiente de aproveitamento básico - CAb: índice que, multiplicado pela área do terreno a ser edificado, determina a área construída permitida para lote sem exigência de contrapartida;

XV - Coeficiente de aproveitamento máximo - CAmáx: índice que, multiplicado pela área do terreno a ser edificado, determina a área construída permitida para lote, com exigência de contrapartida;

XVI - Coeficiente de aproveitamento mínimo - CAmín: índice que, multiplicado pela área do terreno a ser edificado, determina a área construída mínima obrigatória para o lote, abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado ou não utilizado;

XVII - Contrapartida financeira: valor econômico, expresso em moeda nacional, a ser pago ao Município pelo proprietário de imóvel, em espécie;

XVIII - Desdobro ou fracionamento: subdivisão de um lote em dois ou mais;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

XIX - Desmembramento: subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

XX - Edifícios inteligentes: edifícios projetados para disporem de recursos avançados de tecnologia e manutenção de forma a otimizar seus sistemas, estruturas, serviços e gerenciamento pelo seu tempo de vida útil, reduzindo os impactos ambientais;

XXI - Edifícios verdes: edifícios projetados com abordagem bioclimática, adoção de tecnologias e uso de material ecológico, uso racional da água, melhoria da eficiência energética e preservação ambiental;

XXII - Eixo de via: linha que, passando pelo seu centro, é equidistante dos alinhamentos;

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; (Alterado pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

XXIV - Empreendimento habitacional de interesse social: corresponde ao parcelamento do solo, uma edificação ou um conjunto de edificações, destinado total ou parcialmente à Habitação de Interesse Social - HIS;

XXV - Empreendimento habitacional de mercado popular: corresponde ao parcelamento do solo, uma edificação ou um conjunto de edificações, destinado total ou parcialmente à Habitação de Mercado Popular - HMP;

XXVI - Estacionamento: área coberta ou descoberta, destinada à guarda de veículos, de uso privado ou coletivo;

XXVII - Fator de planejamento - fp: fator utilizado para indicar a quantidade de infraestrutura por região do Município, no cálculo da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC;

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; (Alterado pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

XXIX - Gleba: é a porção de terra que ainda não foi servida de infraestrutura, tais como arruamento e loteamento de solo.

XXX - Impactos urbanísticos: intervenção que gera mudanças no meio urbano positivas ou negativas;

XXXI - Logradouro público: área de propriedade pública e de uso comum da população, compreendendo as vias públicas e os espaços livres;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

XXXII - Lote mínimo: terreno servido de infraestrutura básica com área e testada mínimas admissíveis;

XXXIII - Lote: terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em leis específicas de ordenamento do uso e da ocupação do solo das Macroáreas Insular e Continental para a zona em que se situe;

XXXIV - Loteamento: subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

XXXV - Outorga não onerosa: autorização para construir além dos limites estabelecidos para o local, sem contrapartida ao Município;

XXXVI - Outorga onerosa: autorização para construir além dos limites estabelecidos para o local, ou para alteração de uso de solo, mediante contrapartida ao Município;

XXXVII - Pavimento térreo ou primeiro pavimento: é aquele cujo piso se situa no máximo a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) acima ou abaixo do nível médio do trecho de eixo da via para a qual tem frente;

XXXVIII - Potencial construtivo: produto resultante da multiplicação da área do lote pelo coeficiente de aproveitamento;

XXXIX - Quadra: área resultante da execução do loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos e logradouros públicos;

XL - Recuo mínimo: menor distância entre o limite da edificação e a divisa do lote, medida ortogonalmente a esta;

XLI - Recuo: distância medida entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote, sendo que o recuo de frente é medido com relação ao alinhamento ou, quando se tratar de lote lindeiro a mais de um logradouro público, a todos os alinhamentos;

XLII - Taxa de ocupação do lote: percentual definido pela razão entre a área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e a área do lote. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

XLIII - Taxa de permeabilidade: área do terreno descoberta, permeável e dotada de vegetação, em relação a sua área total, que contribui para o equilíbrio climático e propicia alívio para o sistema público de drenagem urbana;

XLIV - área técnica: área externa aberta de uma edificação ou de uma unidade autônoma, de uso exclusivo para os equipamentos de utilidades dos compartimentos, protegida por guarda-corpo, podendo ser coberta ou não; (Alterado pela Lei Complementar nº 1181, de 16/12/2024)



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

XLV - terraço: área externa aberta de uma edificação ou de uma unidade, que tem acesso por meio de compartimento de uso comum ou privado, protegida por peitoril, podendo ser parcialmente coberta ou não; (Alterado pela Lei Complementar nº 1181, de 16/12/2024)

XLVI - Testada ou frente: linha divisória do lote com relação à via pública;

XLVII - Transferência do direito de construir: instrumento que permite transferir o potencial construtivo não utilizado de um imóvel para outro;

XLVIII - Unificação: junção de dois ou mais lotes para a formação de lote maior;

XLIX - Uso desconforme: uso licenciado anteriormente a esta Lei Complementar e que difere do novo parâmetro de ocupação;

L - Uso misto: incidência de mais de uma categoria de uso em um mesmo lote ou edificação;

LI - varanda, balcão ou eirado: espaço aberto e coberto, integrado às áreas internas da edificação; (Alterado pela Lei Complementar nº 1181, de 16/12/2024)

LII - Veículos: é qualquer mecanismo destinado ao transporte de pessoas ou mercadorias;

LIII - Via de circulação: superfície por onde transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo a pista, a calçada, o acostamento, a ilha e o canteiro central;

LIV - Via urbana: ruas, avenidas, vielas ou caminhos e similares abertos à circulação pública, situados na área urbana, caracterizados principalmente por possuírem imóveis edificadas ao longo de sua extensão;

LV - Zonas: porções do território nas quais incidem parâmetros próprios de parcelamento, uso e ocupação do solo;

LVI - Zoneamento: divisão de área do Município em diferentes zonas urbanísticas de uso, visando à ordenação do desenvolvimento do Município.

LVII - estudo de impacto de vizinhança - EIV: instrumento de planejamento, controle urbano e subsídio à tomada de decisões do Poder Público Municipal. (Acrescido pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

LVIII - Beiral: continuação do telhado que ultrapassa a linha das paredes externas da edificação; (Acrescido pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

LIX - Centro comercial: conjunto de lojas com proprietários diversos; (Acrescido pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

LX - Shopping center: conjunto de lojas de um único proprietário, com diversos locatários. (Acrescido pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

Art. 3º - A disciplina do ordenamento do uso e ocupação do solo tem por objetivos:



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

I - a melhoria da qualidade urbana e ambiental;

II - a adequação das densidades do assentamento urbano à disponibilidade da infraestrutura e equipamentos públicos;

III - a adequação dos usos em conformidade com as vias e com os impactos promovidos no meio urbano;

IV - a implementação de instrumentos urbanísticos de incentivo à promoção de programas de desenvolvimento econômico, habitacional, cultural, de revitalização urbana e conservação do patrimônio ambiental natural, histórico e construído;

V - o cumprimento da função social da propriedade urbana.

Art. 4º São diretrizes para o parcelamento, uso e ocupação do solo:

I - a qualificação do adensamento demográfico, a intensificação das atividades econômicas, a diversificação do uso do solo e a qualificação da paisagem ao longo dos eixos de estruturação da transformação urbana;

II - o reconhecimento, consolidação e estruturação das centralidades ao longo das principais vias de conexão do Município e em centros e subcentros regionais;

III - a promoção da melhoria ambiental do Município, em especial nos territórios de intensa transformação, de forma a contribuir na gestão integrada das águas com ênfase na drenagem urbana e na ampliação da cobertura vegetal;

IV - o incentivo à promoção de construções sustentáveis visando reduzir emissões de gases de efeito estufa, reduzir o consumo de água e de energia, otimizar a utilização do espaço público e contribuir para a melhoria das condições ambientais;

V - a preservação e proteção das unidades de conservação, áreas de preservação e recuperação dos mananciais, áreas de preservação permanente, remanescentes de vegetação significativa, imóveis e territórios de interesse cultural, da atividade produtiva instalada e bairros de urbanização consolidada;

VI - a limitação e o condicionamento da instalação de empreendimentos tendo em vista as condições urbanísticas do entorno, considerando eventuais incomodidades inerentes da atividade, de modo a proporcionar melhor equilíbrio entre áreas públicas e privadas, melhor interface entre o logradouro público e o edifício, compatibilidade entre a densidade demográfica e a infraestrutura existente e maior continuidade, capilaridade e conectividade do sistema viário;

VII - a adequação do uso do solo aos veículos de transporte não motorizados, em especial a construção de instalações que incentivem o uso da bicicleta;

VIII - o incentivo aos modais de transporte não poluentes, no espaço urbano;

IX - o incentivo à integração, no uso do solo, dos diversos modos de transporte;





# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

X - a aproximação do emprego e dos serviços urbanos à moradia, com a garantia da adequação sustentável;

XI - a promoção da habitação de interesse social e de mercado popular de forma integrada aos bairros e nos territórios com oferta de serviços públicos e empregos;

XII - a instalação de equipamentos sociais em locais com carências de serviços públicos, em especial saúde, lazer e educação;

XIII - a instalação de atividades econômicas e institucionais e do uso residencial em conformidade com o desenvolvimento sustentável e com o macrozoneamento estabelecido no Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana - PDDEU;

XIV - a simplificação das regras de parcelamento, uso e ocupação do solo, da regularização fundiária e urbanística, de modo a facilitar os procedimentos de produção e transformação do espaço urbano;

XV - a proteção ambiental e a recuperação dos remanescentes do bioma da Mata Atlântica protegidos por lei, que cumprem relevante função ecológica, incluindo os ecossistemas urbanos da área insular, particularmente dos morros e manguezais;

XVI - assegurada acessibilidade no espaço urbano e no uso do solo, de acordo com legislação vigente.

### **TÍTULO II**

#### **DO ORDENAMENTO TERRITORIAL E DA ESTRUTURA URBANA**

Art. 5º - Como estratégia do ordenamento territorial e da estrutura urbana, o território do Município fica dividido em zonas, caracterizadas pelo conjunto de regras de parcelamento, ocupação e uso do solo aplicáveis às respectivas porções do território.

Art. 6º - Para o cumprimento das estratégias de ordenamento territorial e atendimento das diretrizes estabelecidas nesta Lei, os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação dos lotes serão definidos conforme as seguintes finalidades principais:

I - Dimensões máximas de lotes e quadras: adequar a inserção de empreendimentos de médio e grande porte em relação ao entorno e ao sistema viário, bem como melhorar a oferta de áreas públicas;

II - Classificação dos usos: definir categorias, subcategorias e grupos de atividades para estabelecer os usos e atividades permitidos em cada zona e áreas especiais, bem como suas condições de instalação;

III - Parâmetros de incomodidade: estabelecer limites quanto à interferência de atividades não residenciais em relação ao uso residencial;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

IV - Condições de instalação dos usos: estabelecer referências e condicionantes conforme usos e atividades não residenciais para a adequação das edificações, inclusive em função da largura da via;

V - Coeficiente de aproveitamento de terreno por unidade: controlar as densidades construtivas e demográficas em relação aos serviços públicos e a infraestrutura urbana existentes e planejados;

VI - Recuos e taxa de ocupação: controlar a volumetria das edificações no lote e na quadra e evitar interferências negativas na paisagem urbana;

VII - Taxa de permeabilidade mínima: promover a qualificação ambiental, em especial a melhoria da retenção e infiltração da água nos lotes, a melhoria do microclima e a ampliação da cobertura vegetal;

VIII - Fruição pública, fachada ativa, limite de vedação do lote e destinação de área para alargamento do passeio público: ampliar as áreas de circulação de pedestres, proporcionar maior utilização do espaço público e melhorar a interação dos pedestres com os pavimentos de acesso às edificações.

Art. 7º - Para ordenamento do planejamento e gestão de seu território, o Município de São Vicente é dividido em:

- I - macroáreas;
- II - macrozonas;
- III - bairros;
- IV - zonas de uso e de ocupação do solo;
- V - zonas e áreas especiais.

### **CAPÍTULO I DAS MACROÁREAS**

Art. 8º - Conforme definido na Lei Complementar nº 917, de 14 de dezembro de 2018 - Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana - PDDEU, para o planejamento e gestão do uso e da ocupação do território, o Município fica dividido em 3 (três) macroáreas, de acordo com suas características ambientais e geológicas, em relação à sua aptidão para urbanização, com os seguintes elementos:

- I - Macroárea Insular - MAI;
- II - Macroárea Continental - MAC, subdivida em:
  - Macroárea Continental 1 - MAC 1;
  - Macroárea Continental 2 - MAC 2e
  - Macroárea Continental 3 - MAC 3;





# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

III - Macroáreado Estuário - MAE.

### **CAPÍTULO II**

#### **DAS MACROZONAS**

Art. 9º - Conforme definido no Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana- PDDEU, para o planejamento e gestão do uso e da ocupação do território, o Município fica dividido em 20 (vinte) Macrozonas, de acordo com suas características urbanas, ambientais, sociais e econômicas diferenciadas, em relação à política de desenvolvimento urbano, assim denominadas como:

- I - Macrozona Insular Um - MZI-01;
- II - Macrozona Insular Dois - MZI-02;
- III - Macrozona Insular Três - MZI-03;
- IV - Macrozona Insular Quatro - MZI-04;
- V - Macrozona Insular Cinco - MZI-05;
- VI - Macrozona Insular Seis - MZI-06;
- VII - Macrozona Insular Sete - MZI-07;
- VIII - Macrozona Insular Oito - MZI-08;
- IX - Macrozona Insular Nove - MZI-09;
- X - Macrozona Insular Dez - MZI-10;
- XI - Macrozona Insular Onze - MZI-11;
- XII - Macrozona Continental Doze - MZC-12;
- XIII - Macrozona Continental Treze - MZC-13;
- XIV - Macrozona Continental Quatorze - MZC-14;
- XV - Macrozona Continental Quinze - MZC-15;
- XVI - Macrozona Continental Dezesesseis - MZC-16;
- XVII - Macrozona Continental Dezesete - MZC-17;
- XVIII - Macrozona Continental Dezoito - MZC-18;
- XIX - Macrozona Continental Dezenove - MZC-19 e
- XX - Macrozona Continental Vinte - MZC-20.

### **CAPÍTULO III**

#### **DO ABAIRRAMENTO**

Art. 10º - Para o Município de São Vicente fica estabelecido que o conjunto de abairramento é formado por 45 (quarenta e cinco) bairros, delimitado no anexo I - Planta de



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

Abairramento, em escala 1:15.000, e descrito no anexo II - Descrição do Perímetro dos Bairros, com as seguintes denominações:

- I - Centro;
- II - Gonzaguinha;
- III - Boa Vista;
- IV - Itararé;
- V - Vila Valença;
- VI - Vila Voturuá;
- VII - Jardim Independência;
- VIII - Vila São Jorge;
- IX - Jardim Guaçu;
- X - Vila Mello;
- XI - Catiapoã;
- XII - Vila Jóquei Clube;
- XIII - Parque São Vicente;
- XIV - Vila Nossa Senhora de Fátima;
- XV - Cidade Náutica;
- XVI - Beira Mar;
- XVII - Esplanada dos Barreiros;
- XVIII - Vila Margarida;
- XIX - Parque Bitaru;
- XX - Tancredo;
- XXI - Náutica III;
- XXII - México 70;
- XXIII - Japão;
- XXIV - Japuí;
- XXV - Parque Prainha;
- XXVI - Humaitá;
- XXVII - Parque Continental;
- XXVIII - Jardim Irmã Dolores;
- XXIX - Jardim Rio Branco;
- XXX - Parque das Bandeiras;
- XXXI - Nova São Vicente;
- XXXII - Vila Emma;
- XXXIII - Vila Samaritá;
- XXXIV - Quarentenário;
- XXXV - Gleba II; (Alterado pela Lei Complementar nº 1181, de 16/12/2024);



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

XXXVI - Bairro "A";  
XXXVII - Bairro "B";  
XXXVIII - Bairro "C";  
XXXIX - Bairro "D";  
XL - Bairro "E";  
XLI - Bairro "F";  
XLII - Bairro "G";  
XLIII - Vale Novo;  
XLIV - Acaraú e  
XLV - Paratinga.

### **CAPÍTULO IV DO ZONEAMENTO**

Art. 11 - As zonas correspondem a porções do território nas quais incidem parâmetros próprios de parcelamento, uso e ocupação do solo, delimitados no anexo III - Planta de Zoneamento Urbanístico, desta Lei, em escala 1:15.000.

Art. 12 - Para o planejamento e gestão do uso e da ocupação do solo, de acordo com o Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbano - PDDEU do Município de São Vicente, foram criadas as seguintes áreas especiais:

- I - Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS;
- II - Áreas Especiais de Adensamento Sustentável na Macroárea Insular - AEASMI;
- III - Área Especial de Praia - AEP;
- IV - Áreas Especiais de Proteção ao Meio Ambiente Natural - AEPMAN.

§ 1º As AEIS e AEP estão delimitadas e definidas na Lei Complementar 917, de 14 de dezembro de 2018.

§ 2º As Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS, definidas pelo PDDEU-SV serão tratadas nesta Lei Complementar como Zonas Especias de Interesse Social - ZEIS 1 e 2, denominação já existente no órgão de planejamento ou habitação do Município;

§ 3º As Áreas Especiais de Adensamento Sustentável na Macroárea Insular - AEASMI serão tratadas neste Lei Complementar como Área de Adensamento Sustentável - AAS e Área de Proteção Cultural e Paisagística - APCP;

§ 4º As Áreas Especiais de Proteção ao Meio Ambiente Natural - AEPMAN serão tratadas nesta Lei Complementar como Zonas Especiais de Preservação - ZEP, Zonas Especiais de Proteção Ambiental - ZEPAM, Zonas de Preservação e Desenvolvimento Sustentável - ZPDS e Zonas de Preservação e Desenvolvimento Sustentável Rural - ZPDS-R;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

Art. 13 - As zonas do Município têm suas características definidas em função do território no qual se inserem:

### **SEÇÃO I**

#### **DAS ZONAS INTEGRANTES DOS TERRITÓRIOS DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE USO INCENTIVADO**

Art. 14 - Territórios de desenvolvimento urbano de uso incentivado: são áreas com densidades demográfica e construtiva altas, em que se objetiva a promoção do adensamento construtivo, populacional, atividades econômicas e serviços públicos, a diversificação de atividades e a qualificação paisagística dos espaços públicos de forma a adequar o uso do solo à oferta de transporte público coletivo, compreendendo:

I - Zona de Urbanização Incentivada - ZUI: zona de grande diversidade de padrões de uso e ocupação do solo, desigualdade sócioespacial, padrões diferenciados de urbanização e é a área do Município mais propícia para abrigar os usos que garantam densidade populacional e construtiva;

II - Zona de Urbanização Incentivada Futura - ZUIF: zona de grande diversidade de padrões de uso e ocupação do solo, desigualdade sócioespacial, padrões diferenciados de urbanização e é a área do Município mais propícia para abrigar os futuros usos e atividades urbanos e com a perspectiva de ampliação da infraestrutura de transporte público coletivo;

III - Zona Eixo de Interesse Metropolitano - ZIM: zona eixo com condições favoráveis para abrigar os usos e atividades de caráter metropolitano e com a perspectiva de ampliação da infraestrutura de transporte público coletivo intermunicipal; (Alterado pela Lei Complementar nº 1181, de 16/12/2024)

IV - Áreas de Adensamento Sustentável - AAS: compreendem as áreas ao longo dos sistemas de transporte coletivo de média capacidade de carregamento existentes e previstos na Macroárea Insular, objetivando incrementar espaços produtivos e ofertar Habitação de Interesse Social - HIS e Habitação de Mercado Popular -HMP.

### **SEÇÃO II**

#### **DAS ZONAS INTEGRANTES DOS TERRITÓRIOS DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE USO MISTO QUALIFICADO**

Art. 15 - Territórios de desenvolvimento urbano de uso misto qualificado: são áreas com densidades demográfica e construtiva médias, em que se objetiva a manutenção de usos não residenciais existentes, o fomento às atividades produtivas, a diversificação de



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

usos ou o adensamento populacional moderado, a depender das diferentes localidades que constituem estes territórios, compreendendo:

I - Zona de Qualificação Central - ZC: zona de grande diversidade de padrões de uso e ocupação do solo, desigualdade socioespacial, padrões diferenciados de urbanização, onde se pretende estimular atividades típicas de centros regionais e a garantia da variedade de comércio e serviços;

II - Zona Corredor 1 - ZCOR-1: zonas eixo que fazem frente para vias arteriais e coletoras, com condições favoráveis para a implantação de indústria, comércio e serviços de pequeno e médio portes compatíveis com o uso residencial e com a fluidez do tráfego; (Alterado pela Lei Complementar nº 1181, de 16/12/2024)

II-A - Zona Corredor 2 - ZCOR-2: zonas eixo que estabelecem conexões de escala regional, com condições favoráveis para a implantação de atividades retroportuárias, compatíveis com o uso residencial e com a fluidez do tráfego; (Acrescido pela Lei Complementar nº 1181, de 16/12/2024)

III - Zona Mista - ZM: zona destinada a promover usos mistos, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias;

IV - Zona Especial de Interesse Social-1 - ZEIS-1: zona constituída por ocupações espontâneas em áreas públicas ou privadas, parcelamentos ou loteamentos irregulares, habitados por população de baixa renda familiar, destinados exclusivamente a melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários;

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; (Alterado pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

VI - Zona de Qualificação Econômica - ZE: zona com presença de atividade industrial, destinadas à manutenção, ao incentivo e à modernização desses usos, em conformidade com a tecnologia e com os centros de pesquisa aplicada e desenvolvimento tecnológico, entre outras atividades econômicas;

VII - Zona de Qualificação Industrial - ZI: zona localizada estrategicamente ao longo de vias de trânsito rápido e arteriais, com condições favoráveis para a implantação de comércio, serviços e indústrias de pequeno, médio e grande portes, sendo que toda e qualquer implantação de indústria deverá ser precedida de EIA-RIMA;

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



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

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. (Alterado pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

a) ZU-1: porção do território lindeira à Via Vereadora Angelina Pretti da Silva, onde se pretende a requalificação urbana com estímulo ao adensamento sustentável, prevendo a passagem do Veículo Leve sobre Trilhos - VLT; (Acrescido pela Lei Complementar nº 1181, de 16/12/2024)

b) ZU-2: porção do território lindeira à Rodovia dos Imigrantes e ao eixo de deslocamento do Veículo Leve sobre Trilhos - VLT, onde se pretende promover a renovação urbana; (Acrescido pela Lei Complementar nº 1181, de 16/12/2024)

c) ZU-3: porção do território lindeira à Zona de Qualificação Central - ZC e ao eixo de deslocamento do Veículo Leve sobre Trilhos - VLT, onde se pretende estimular o adensamento sustentável, diversificação do uso residencial, exceto Habitação de Interesse Social - HIS e Habitação de Mercado Popular - HMP, e incentivo ao uso misto. (Acrescido pela Lei Complementar nº 1181, de 16/12/2024)

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. (Acrescido pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

§ 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. (Alterado pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

§ 2º Suprimido (Suprimido pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

§ 3º Só será permitida a união de lotes pertencentes às Zonas Corredores - ZCOR com um ou mais lotes enquadrados em outra zona de uso, quando seu uso for compatível com os dois zoneamentos. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

§ 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: (Parágrafo e incisos alterados pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

I - Adolfo Cavalcante, Rua - Vila Mello;

II - Antônio Fernandes, Rua - Japuí;

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



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

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.

§ 5º Incidirão em ZCOR-1 as Praças que tangenciam as vias arteriais e coletoras, quanto aos usos e densidades. (Alterado pela Lei Complementar nº 1181, de 16/12/2024)

§ 6º Incidirão em ZCOR-2 as seguintes vias: (Parágrafo e Incisos acrescidos pela Lei Complementar nº 1181, de 16/12/2024)

I - Adalberto Panzan, Praça;

II - Antônio Emmerich, Avenida (trecho entre a Av. Divisória e a Av. Cap. Luiz Hourneaux);

III - Augusto Severo, Avenida;

IV - Capitão Luiz Hourneaux, Avenida;

V - Doutor Caio Ribeiro de Moraes e Silva, Rua (trecho entre a R. Jorge Monteiro e a R. Jurandyr Silveira Dantas);

VI - Frei Gaspar, Rua (entre a R. Paulo Hourneaux de Moura e a Av. Marcolino Xavier de Carvalho);

VII - Galeão Coutinho, Avenida (a partir da Av. Augusto Severo);

VIII - João Francisco Bensdorp, Avenida (a partir da R. Paulo Hourneaux de Moura);

IX - Jorge Monteiro, Rua;

X - Jurandyr Silveira Dantas, Rua;

XI - Manuel de Abreu, Avenida;

XII - Marcolino Xavier de Carvalho, Avenida (entre a Av. D. Pedro II e Rod. dos Imigrantes);

XIII - Marginais da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega (ambos os lados);

XIV - Paulo Hourneaux de Moura (entre a R. Prof. Antônio Pedro de Jesus e R. Frei Gaspar);

XV - Penedo, Avenida;

XVI - Professor Antônio Pedro de Jesus, Rua (entre a R. Paulo Hourneaux de Moura e a Praça Adalberto Panzan);

XVII - Senador Salgado Filho, Avenida (entre a R. Jurandyr Silveira Dantas e R. Fernando Ferrari).





# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

§ 7º Para os lotes com duas ou mais frentes, localizados em ZCOR-2 e com uso não residencial, o acesso de veículos será permitido apenas pela via que estrutura a referida ZCOR-2. (Acrescidos pela Lei Complementar nº 1181, de 16/12/2024)

### **SEÇÃO III**

#### **DAS ZONAS INTEGRANTES DOS TERRITÓRIOS DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL**

Art. 16 - Territórios de desenvolvimento sustentável: são áreas com densidades demográfica e construtiva baixas, em que se objetiva a preservação ambiental e de bairros consolidados de baixa e média densidades, de conjuntos urbanos específicos e territórios destinados à promoção de atividades econômicas sustentáveis conjugadas com a preservação ambiental, cultural e turística, compreendendo:

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. (Alterado pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

II - Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável Rural - ZPDS-R: zona destinada à conservação da paisagem e à implantação de atividades econômicas compatíveis com a manutenção e recuperação dos serviços ambientais por elas prestados, em especial os relacionados às cadeias produtivas da agricultura, da extração mineral e do turismo, em zona rural;

III - Zona Especial de Proteção Ambiental - ZEPAM: zona atribuída por remanescentes da Mata Atlântica e outras formações de vegetação nativa, arborização de relevância ambiental, vegetação significativa, alto índice de permeabilidade e existência de nascentes, incluindo os parques urbanos existentes e planejados e os parques naturais planejados, que prestam relevantes serviços ambientais, entre os quais se incluem a conservação da biodiversidade, o controle de processos erosivos e de inundação, a produção de água e a regulação microclimática, destinada à preservação e proteção do patrimônio ambiental;

IV - Zona Especial de Preservação - ZEP: zona destinada a parques estaduais considerados unidades de conservação, parques naturais municipais existentes e outras Unidades de Proteção Integral definidas pela legislação federal, no Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza - SNUC, existentes e que vierem a ser criados no Município, tendo por objetivo a preservação dos ecossistemas e permitindo apenas a pesquisa, o ecoturismo e a educação ambiental;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

V - Área Especial de Praia - AEP: áreas delimitadas e definidas na Lei Complementar nº 917 de 14 de dezembro de 2018, onde se pretende garantir o cumprimento da função socioambiental, garantir o livre e franco acesso à praia e ao mar, em qualquer direção e sentido, de forma democrática e orientar o uso racional e a qualificação ambiental e urbanística;

VI - Área de Proteção Cultural e Paisagística - APCP: compreendem bens imóveis que se pretende proteger, ampliando os incentivos à recuperação e preservação do conjunto existente, através de instrumentos como o da Transferência do Direito de Construir - TDC.

Parágrafo único. Os imóveis ou áreas que são ou que vierem a ser tombados por legislação municipal, estadual ou federal enquadrar-se-ão como APCP.

Art. 17 - Ficam indicados como territórios e imóveis a serem estudados aqueles delimitados no anexo IV - Planta da Hierarquia do Sistema Viário, na escala 1:15.000.

### **CAPÍTULO V**

#### **DA CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA**

##### **SEÇÃO I**

##### **DA HIERARQUIA**

Art. 18 - Para os efeitos desta Lei Complementar, as vias ficam especificadas e classificadas seguindo as definições do Código de Trânsito Brasileiro - CTB, conforme abaixo discriminado:

I - Vias de Trânsito Rápido - TR: aquela caracterizada por acessos especiais com trânsito livre, sem interseções em nível, sem acessibilidade direta aos lotes lindeiros e sem travessia de pedestres em nível;

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. (Alterado pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

III - Vias Coletoras - C: aquela destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade;

IV - Vias Locais - L: aquela caracterizada por interseções em nível, geralmente não semaforizadas, destinadas apenas ao acesso local ou a áreas restritas.

Parágrafo único. A hierarquia viária, especificada neste artigo, está representada no anexo IV - Planta da Hierarquia do Sistema Viário.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

### **SEÇÃO II DAS VIAS ESPECIAIS**

Art. 19 - Para os efeitos desta Lei Complementar, as vias especiais ficam estabelecidas e identificadas de acordo com as seguintes definições:

I - CV: ciclovias e ciclofaixas, compreendendo vias destinadas à circulação de veículos não motorizados;

II - CP: vias de circulação de pedestres, compreendendo galerias internas a edificações, passagens, áreas livres de uso público, áreas cobertas de uso público, incluindo escadarias, no caso dos morros;

III - VC: vias compartilhadas, compreendendo vias preferencialmente desprovidas de sinalização semafórica e sem separações nítidas entre o espaço dos pedestres e dos diferentes veículos;

Parágrafo único. Nos casos de alteração de classificação das vias regulares para especiais, permanecem garantidas as mesmas atividades e usos da classificação viária anterior.

Art. 20 - As ciclovias estão representadas na Planta da Hierarquia do Sistema Viário objeto do Anexo IV desta lei complementar, na escala 1:15.000.

Art. 21 - As ciclovias, ciclofaixas e vias compartilhadas serão alvo de regulamentação específica no Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade Urbanas.

### **TÍTULO III DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO**

Art. 22 - O uso e a ocupação do solo ficam condicionados à:

I - Zona e área especial em que o imóvel se situa;

II - Classificação da via em que o imóvel se situa.

### **CAPÍTULO I DAS CATEGORIAS DE USO DO SOLO SEÇÃO I QUANTO AOS USOS**

Art. 23 - Os critérios adotados nesta Lei Complementar para discriminar categorias de uso do solo referem-se:



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

- I - Às atividades específicas para áreas de preservação e tipologia das edificações;
- II - Ao padrão habitacional, no caso de uso residencial;
- III - À finalidade ou destinação fática do imóvel, ou tipo de atividades a que o imóvel se destina;
- IV - Aos diferentes requisitos de localização, de acesso e disponibilidade de serviços públicos, quando a atividade assim o determinar;
- V - Aos níveis de controle ambiental, particularmente a emissão de ruídos, vapores, gases, particulados e odores;
- VI - Ao potencial de interferência no trânsito;
- VII - À periculosidade, ou riscos de acidentes;
- VIII - Aos impactos urbanísticos.

Art. 24 - Ficam estabelecidas as seguintes categorias de uso:

- I - Interesse ambiental - IA;
- II - Residencial - R;
- III - Comercial e prestação de serviços - CS;
- IV - Retroportuário - RP;
- V - Industrial - I;
- VI - Especial -E.

§ 1º É admitida a instalação, no mesmo lote ou edificação, de mais de uma categoria ou subcategoria de uso, bem como a combinação de usos residenciais e não residenciais.

§ 2º Fica dispensada a exigência de acessos independentes em empreendimentos mistos - residencial uni-habitacional e comércio ou prestação de serviços - localizados em Área de Proteção Cultural e Paisagística - APCP.

§ 3º Suprimido (Suprimido pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

§ 4º Suprimido (Suprimido pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

§ 5º Suprimido (Suprimido pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

§ 6º As atividades não exemplificadas nesta Lei Complementar serão enquadradas em classificação similar, a ser definida pelo órgão licenciador competente até que sejam previstas em revisão futura.

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,



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

inserido nas Macroáreas urbanas e rural, divididas nas seguintes subcategorias: (Alterado pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

I - IA-1: atividades de pesquisa e educação ambiental: empreendimentos realizados por períodos de tempo limitados e em instalações ou territórios específicos, tais como pesquisa científica, educação ambiental, manejo florestal sustentável, entre outros;

II - IA-2: atividades de manejo sustentável: aquelas realizadas no meio rural ou ligadas às atividades rurais, tais como agroindústria, atividades agroflorestais, agropecuária, agricultura familiar, dentre outras;

III - IA-3: atividades de lazer e serviços que ofereçam infraestrutura ao ecoturismo adaptadas à conservação das condições ambientais onde estão localizadas, a exemplo de serviços de ecoturismo e de lazer, clubes, pousadas, pequenos restaurantes e lanchonetes.

IV - IA-4: captação de água mineral ou potável de mesa: destinada ao consumo, associado ou não ao envase;

V - IA-5: local de reunião ou de eventos ambientalmente compatíveis: estabelecimentos destinados à feira de exposição ou apresentação de natureza social, esportiva, religiosa, ecoturística, artística, agropecuária, mediante à obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros - CLCB.

Art. 26 - O uso residencial - R é o destinado à moradia, tanto do tipo uni-habitacional - R1 como pluri-habitacional- R2 e divide-se nas seguintes subcategorias:

I - R1: 1 (uma) unidade habitacional por lote;

II - R2h: conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente ou sobrepostas, e todas com entrada independente com frente para a via oficial de acesso ou em condomínio, sendo subdividido em:

a) R2h-1, casas geminadas: conjunto de unidades habitacionais agrupadas horizontalmente, todas com acesso independente; (Alterado pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

b) R2h-2, casas sobrepostas: duas unidades habitacionais agrupadas verticalmente no mesmo lote, com acesso independente;" (Alterado pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

c) R2h-3, conjunto residencial horizontal: aquele constituído em condomínio por casas isoladas, geminadas ou sobrepostas. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

III - R2v: conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns, sendo subdividido em:



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

- a) R2v-1: conjunto residencial com até 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída;
- b) R2v-2: conjunto residencial com mais de 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) de área construída;
- c) R2v-3: conjunto residencial com mais de 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) até 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) de área construída;
- d) R2v-4: conjunto residencial com mais de 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) de área construída.

Art. 27 - As categorias de uso comercial e de prestação de serviços, identificadas pela sigla - CS, ficam subdivididas nas seguintes categorias:

I - CS1: comércio ou prestação de serviços caracterizados por atividades de influência local com dimensão até 500m<sup>2</sup> (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: (Alterado pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

- a) CS1-01 - Escritórios de advocacia, arquitetura, engenharia, publicidade, contabilidade e similares; imobiliárias, corretoras, seguradoras e agências de viagens; editoras de livros, jornais e revistas sem impressão; locadoras de vídeo, jogos e objetos pessoais; lan-houses, produtoras, estúdios cinematográficos, de rádio e TV;
- b) CS1-02 - Consultórios e clínicas médicas, odontológicas e veterinárias; laboratórios clínicos e de imagem; estúdios de pilates, ioga e fisioterapia;
- c) CS1-03 - Oficinas técnicas de eletrônicos e eletrodomésticos; empresas de vigilância por monitoramento eletrônico;
- d) CS1-04 - Chaveiros, sapateiros, tapeceiros, eletricitas, encanadores, lavanderias, tinturarias, consertos de bicicletas e borracharias, bancas de jornal e conveniência; (Alterado pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)
- e) CS1-05 - Cabeleireiros, barbearias, spas, centros estéticos e academias de ginástica de pequeno porte;
- f) CS1-06 - Estabelecimentos destinados a guarda de bicicletas, motocicletas ou automóveis, vedados os serviços de lavagem;
- g) CS1-07 - Armazenamento e guarda de bens móveis, mercadorias, máquinas e equipamentos;
- h) CS1-08 - Restaurantes, pizzarias, bares sem entretenimento e lanchonetes; (Alterado pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

i) CS1-09 - Comércio varejista e atacadista em geral, salvo as exceções previstas neste artigo; (Alterado pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

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; (Alterado pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

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;" (Alterado pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

l) CS1-12 - Casas de repouso; clínicas e residências geriátricas;

m) CS1-13 - Pousadas, hotéis e albergues;

n) CS1-14 - Entidades de classe; associações beneficentes, comunitárias e de vizinhança; organizações sindicais ou políticas, vedadas em suas dependências a realização de festas, bailes e similares;

o) CS1-15 - Atividades religiosas;

p) CS1-16 - Pet shops sem alojamento de animais.

II - CS2: comércio ou prestação de serviços que podem adequar-se aos padrões de uso residencial, com dimensão até 2.000m<sup>2</sup> (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: (Alterado pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

a) CS2-01 - Locadoras de máquinas e equipamentos;

b) CS2-02 - Academias de ginástica de médio e grande porte;

c) CS2-03 - Serviços de saúde com área construída menor que 7.500m<sup>2</sup> (sete mil e quinhentos metros quadrados): centros médicos, clínicas de especialidades e clínicas de pronto atendimento;

d) CS2-04 - Galerias de arte e museus;

e) CS2-05 - Empresas de segurança privada; de escolta de pessoas e bens, com a exceção daquelas que utilizem animais em serviço de guarda, segurança e vigilância em qualquer situação;





# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

f) CS2-06 - Armazenamento, venda ou guarda de mercadorias em geral; máquinas ou equipamentos; móveis ou animais;

g) CS2-07 - Oficinas mecânicas, funilaria e pintura; estacionamentos de motos, veículos leves, utilitários e ônibus;

h) CS2-08 - Revenda de gás, com exceção do envase e postos de abastecimento, sem abastecimento a diesel;

i) CS2-09 - Pousadas, pensões, albergues, hotéis, motéis e flats;

j) CS2-10 - bares, restaurantes, pizzarias, lanchonetes, com ou sem fabricação artesanal de bebidas; mercados e supermercados; adegas ou comércio varejista de bebidas sem consumo no local; (Alterado pela Lei Complementar nº 1181, de 16/12/2024)

k) CS2-11 - Comércio varejista e atacadista de mercadorias em geral; (Alterado pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

l) CS2-12 - Comércio de materiais para construção, tintas, elétrica e hidráulica;

m) CS2-13 - Estabelecimentos de ensino fundamental, médio, superior, profissionalizante; escola de condutores;

n) CS2-14 - Entidades de classe, associações beneficentes, comunitárias e de vizinhança; organizações sindicais, políticas; organizações religiosas, filosóficas; casas com espaço para festas, bailes e similares;

o) CS2-15 - Atividades religiosas;

p) CS2-16 - Agências bancárias, sociedade de créditos, cartórios e corretoras.

III - CS3: comércio ou prestação de serviços que não podem adequar-se aos padrões de uso residencial 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, admitindo-se as seguintes atividades: (Inciso e alíneas alterados pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

a) CS3-01 - Cinemas, salas de música, espetáculos e teatros;

b) CS3-02 - Centros de estética que armazenem produtos químicos de média periculosidade; pet shops com alojamento de animais, adestramento de cães de guarda;

c) CS3-03 - Postos de abastecimento de veículos com abastecimento a diesel, revenda de gás, oficinas mecânicas, oficinas de reparo e pintura de veículos, lavagem de veículos e concessionárias de veículos;

d) CS3-04 - Hipermercados, grandes comércios atacadistas, lojas de departamento, magazines, varejões, centros comerciais, materiais para construção, controle de pragas, marcenarias, serralherias e marmorarias; (Alterado pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

e) CS3-05 - Estacionamentos de motos, veículos leves, utilitários e ônibus com área maior que 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados);



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

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; (Alterado pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

g) CS3-07 - Clubes sociais e esportivos; quadras de esportes, centros esportivos, casa de festas e eventos; casas noturnas, salão de festas, restaurantes de grande porte e churrascarias;

h) CS3-08 - Universidades, faculdades e escolas de grande porte;

i) CS3-09 - Hospitais, prontos-socorros e maternidades de grande porte;

j) CS3-10 - Atividades religiosas.

IV - CS4: comércio ou prestação de serviços que impliquem na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de excepcional tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental, admitindo-se as seguintes atividades:

a) CS4-01 - Shopping centers; garagens de ônibus ou caminhões com até dois eixos; (Alterada pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

b) CS4-02 - Centros de convenções, pavilhão de feiras e exposições; (Alterada pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

c) CS4-03 - Estádios, hipódromos, autódromos e kartódromos; (Alterada pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

d) CS4-04 - Empresas de transporte e guarda de valores; (Alterada pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

e) CS4-05 - Terminal de passageiros, rodoviárias e estações ferroviárias. (Alterada pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

f) comércio varejista de combustíveis, a exemplo de: postos de abastecimento, sem restrição ao abastecimento a diesel e revenda de gás;

g) atividades recreativas e esportivas, a exemplo de: estádios, hipódromos, autódromos e kartódromos;

h) serviços profissionais, a exemplo de: empresas de transporte e guarda de valores;

i) serviços de transporte: terminal de passageiros, rodoviárias e estações ferroviárias.

V - CS5: comércio ou prestadoras de serviços funerários, a exemplo de cemitérios, velórios, funerárias, crematórios, necrotérios e serviços de tanatopraxias;

VI - CS6: Estabelecimentos Prisionais; (Acrescido pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

VII – CS7: Atividade comercial ou de prestação de serviços voltadas ao turismo, compatíveis com a vizinhança residencial, admitindo-se as seguintes atividades: (Alterado pela Lei Complementar nº 1181, de 16/12/2024)

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, pedalinhas, cadeiras de praia, banana boat.

g) CS7-07 – Imobiliárias, corretoras e similares, seguradoras, agências de viagens, locadoras de vídeo, jogos e objetos pessoais, serviços de fotocópias, lan-houses, consultórios e clínicas médicas, odontológicas e veterinárias, laboratórios clínicos e de imagem, estúdios de pilates, ioga e fisioterapia, serviços advocatícios, chaveiros, relojoeiros, sapateiros, eletricitas, encanadores, lavanderias, tinturarias, consertos de bicicletas e borracharias, atividades ligadas à arte e cultura, bancas de jornal e conveniência, cabeleireiros, barbearias, spas, centros estéticos, academias de ginástica, guarda de bicicletas, estacionamento de motocicletas ou de automóveis, vedados os serviços de lavagem, comércio de artigos e acessórios de vestuário, livros, jornais e revistas, jóias, artigos esportivos, produtos farmacêuticos, de perfumaria e cosméticos, produtos médicos, hospitalares, odontológicos, óticos e ortopédicos, produtos de informática, papelarias, floriculturas, armarinhos, lojas de variedades, conveniência, pet shops sem alojamento de animais, minimercados, supermercados, agências bancárias e similares, casas lotéricas, ensino de arte, dança, música, idiomas, bibliotecas. (Acrescido pela Lei Complementar nº 1181, de 16/12/2024)

§ 1º. Serão autorizados somente os casos das atividades previstas no inc. V quando distarem no mínimo 300 (trezentos) metros de qualquer equipamento público municipal ligado à área da saúde;

§ 2º O início de quaisquer atividades previstas no inc. V fica condicionado à obtenção do habite-se comercial no requerimento do alvará de funcionamento; (Alterada pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

§ 3º. No caso de serviços de crematórios a exigência será de 1.000 m (mil metros) de qualquer equipamento público municipal e locais de grande aglomeração, como os descritos no inciso IV;

§ 4º Será permitida a execução de música, ao vivo ou mecânica, vinculada a qualquer atividade, desde que atendidas as exigências ambientais. (Acrescido pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

§5º Para as atividades autorizadas nas vias locais não será permitida a utilização de veículos pesados para o exercício da atividade econômica. (Acrescido pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

Art. 28 - A categoria de uso das atividades retroportuárias é identificada pela sigla - RP, e se caracteriza pelos estabelecimentos destinados à armazenagem, comércio e prestação de serviços, que impliquem em fixação de padrões específicos quanto ao tráfego de veículos pesados, à periculosidade ou riscos de acidentes, admitindo instalações:

I - RP1: retroportuárias especializadas ou multiuso, a exemplo de: guarda ou regulação de ônibus e de caminhões com mais de dois eixos, oficinas de reparo de contêineres, veículos pesados e máquinas de grande porte, praças de rastreamento, identificação e controle automático de cargas, por varredura eletrônica, unidades de aferição, amostragem, inspeção e pesagem de veículos de carga, empresas transportadoras ou de transportadores autônomos de cargas, aeroviárias e aquaviárias, dutovias, esteiras rolantes de carga, unidades de apoio offshore, estaleiros, unidades condominiais para processos logísticos e industriais; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

II - RP-2: retroportuárias especializadas ou multiuso, de comércio ou armazenagem de materiais de grande porte ou carga em geral - unitizada ou não, semovente ou não, perigosa ou não, sobre rodas ou não, líquidos inflamáveis e combustíveis;

III - RP-3: ligadas a atividades náuticas, como marinas, atracadouros para embarcações turísticas ou de pesca.

Art. 29 - A categoria de uso industrial, identificada pela sigla - I, fica subdividida da seguinte forma:

I - I1: Indústrias potencialmente sem risco ambiental, e que não apresentem grau de incomodidade, com efeitos inócuos, independentemente do tipo de atividade, estabelecimentos industriais onde não seja processada qualquer operação de fabricação, mas apenas de montagem, compatíveis com a vizinhança residencial: (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

a) I1-01 - Confecções de vestuário, confecções que não utilizem processos de tingimento de fibras ou tecidos;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

b) I1-02 - Fabricação de artefatos de joalheria e ourivesaria.

II - I-2: Indústrias potencialmente sem risco ambiental que obedeçam padrões de baixo grau de incomodidade, com efeitos inócuos, compatíveis com outros usos urbanos, a exemplo de:

a) I2-01 - Fabricação de máquinas para escritório e equipamentos de informática; indústrias cuja incomodidade esteja vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação de materiais; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

b) I2-02 - Fabricação de equipamentos de comunicações: indústrias cuja incomodidade esteja vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação de materiais; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

c) I2-03 - Fabricação de equipamentos de instrumentação médico-hospitalares, instrumentos de precisão e ópticos, equipamentos para automação industrial, cronômetros e relógios; indústrias cuja incomodidade esteja vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação de materiais; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

d) I2-04 - Beneficiamento e aparelhamento de bens minerais não metálicos; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

e) I2-05 - Fabricação de produtos alimentícios e bebidas artesanais: estabelecimentos destinados à preparação de alimentos, conservas, produtos de cereais, bebidas, sorvetes, dentre outros; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

f) I2-06 - Fabricação de produtos de fumo. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

III - I3: Indústrias com risco ambiental leve por apresentarem médio grau de incomodidade e baixo grau de nocividade em função dos efluentes hídricos e atmosféricos, ruídos e vibração, além de pessoal e tráfegos toleráveis compatíveis com o uso residencial, a exemplo de: (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

a) I3-01 - Fabricação de artefatos de papel; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

b) I3-02 - Torrefação e moagem de café; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

c) I3-03 - Fabricação de refrigerantes; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

d) I3-04 - Fabricação de sabões, detergentes, produtos de limpeza e perfumaria; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

e) I3-05 - Impressão de jornais, revistas e livros; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

f) I3-06 - Atividades de processamento relacionadas com a reciclagem de materiais. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

IV - I4: Indústrias com risco ambiental moderado por apresentarem elevado grau de incomodidade em função do grande porte além de pessoal e tráfego intensos; médio ou alto grau de nocividade em função da exalação de odores e material particulado, vibrações e ruídos fora dos limites da indústria; baixo grau de periculosidade por produzirem efeitos minimizáveis pela aplicação de métodos adequados ao controle e tratamento de efluentes, a exemplo de: (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

a) I4-01 - Moagem de trigo e fabricação de seus derivados; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

b) I4-02 - Fabricação de tecidos e artigos de malha, beneficiamento e tecelagem de fibras têxteis, estamparia e texturização, alvejamento e tingimento de tecidos; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

c) I4-03 - Fabricação de fios de borracha, espuma de borracha, que não utilizem processos de regeneração de borracha, serrarias com desdobramento de madeira, fabricação de equipamentos e aparelhos elétricos, metalurgia do alumínio e suas ligas; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

d) I4-04 - Fabricação de papel, papelão, cartolina e cartão; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

e) I4-05 - Edição, impressão e reprodução de gravações; indústrias potencialmente incômodas pela emissão de odores, ruídos e vibração, podendo tornar-se insalubres e com periculosidade pelo uso de solventes em operações de impressão, pela emissão de poluentes atmosféricos e manipulação de substâncias inflamáveis; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

f) I4-06 - Fabricação de vidro, artigos de vidro, artefatos de concreto, cimento e estuque; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

g) I4-07 - Fundição e corte de metais, ferrosos ou não ferrosos, laminação, trefilação ou extrusão de metais, sinterização, estamparia de corte, limpeza de peças por jateamento, aglutinação e folheamento de fibras, pintura ou envernizamento a revólver, em processo industrial. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

V - I-5: Indústrias com risco ambiental alto por apresentarem grau médio de periculosidade por provocarem grandes efeitos não minimizáveis, mesmo após a aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes, a exemplo de:

a) I5-01 - Produção de laminados de aço, metalurgia de diversos metais, fundição; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)





# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

b) I5-02 - Processos de forja, galvanoplastia, usinagem, solda, têmpera, cementação e tratamento térmico de materiais, fabricação de aditivos de uso industrial; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

c) I5-03 - Fabricação de produtos químicos, que envolvam processos e operações com potencial de insalubridade, periculosidade e incomodidade, passíveis de tratamento, fabricação de catalisadores; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

d) I5-04 - Fabricação de motores, bombas, tratores, armas, potencialmente poluidores das águas, do ar e do solo; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

e) I5-05 - Fabricação de geradores, transformadores e motores elétricos, fios e cabos; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

f) I5-06 - Fabricação e montagem de veículos automotores, reboques e carrocerias: indústrias potencialmente incômodas pela natureza da atividade e porte do empreendimento, que exigem soluções tecnológicas e condições de instalação adequadas; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

g) I5-07 - Fabricação de equipamentos de transporte: indústrias potencialmente incômodas pela natureza da atividade e porte do empreendimento, que exigem soluções tecnológicas e condições de instalação adequadas; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

h) Suprimido (Suprimido pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

i) I5-09 - Unidades de incineração de resíduos, de baixa periculosidade. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

VI - I-6: Indústrias e pólos petroquímicos, carboquímicos e cloroquímicos, usinas nucleares, as usinas termelétricas e unidades de incineração de resíduos de alta periculosidade e outras fontes não industriais de grande impacto ou de extrema periculosidade.

§ 1º Os empreendimentos enquadrados em usos Industriais - I, ficam condicionados à manifestação dos órgãos municipais competentes do Município, quanto à mitigação de incomodidades, periculosidades, nocividades, riscos ambientais e impactos urbanísticos. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

§ 2º Ficam proibidas as instalações ou funcionamento no território municipal, de indústrias que exerçam atividades previstas no inc. VI deste artigo em conformidade com o disposto na Lei Estadual n.º 5.597, de 6 de fevereiro de 1987.

§ 3º A circulação de veículos de carga em transporte de produtos perigosos na área do Município fica condicionada ao licenciamento prévio pelos órgãos municipais competentes.

§ 4º suprimido. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)





# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

Art. 30 A categoria de Uso Especial, permitida em todas as zonas, exceto E-2, é identificada pela sigla - E, caracterizando-se pelas atividades de infraestrutura urbana de utilidade pública, tais como, fornecimento de energia elétrica, equipamentos e instalações de telecomunicações, tratamento e distribuição de água e equipamentos do sistema de macrodrenagem, assim como atividades ligadas à segurança nacional, a exemplo de: (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

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; (Alterado pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

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 20.000m<sup>3</sup> (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; (Alterado pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

c) E-3 - Serviços de saneamento: unidades de saneamento ambiental, tais como estação de tratamento de água, centro de reservação de água, estação elevatória de água, estação de tratamento de esgoto, reservatório de retenção de água pluvial. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

d) E-4 – Extração mineral, a exemplo de pedreiras e areeiras. (Acrescido pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

§ 1º As atividades enquadradas na categoria de Uso Especial - E deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, conforme disposto na regulamentação que disciplina o assunto. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

§ 2º As atividades enquadradas na subcategoria E-2, para a instalação em Zona de Qualificação Econômica - ZE, deverão distar no mínimo 300 (trezentos) metros de qualquer edificação residencial e equipamento público ligado à área da saúde. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

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. (Alterado pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

Art. 32 - As categorias de uso, especificadas nesta seção, estão discriminadas no anexo V - Condições de Implantação de Atividades e Categorias de Uso, desta Lei Complementar, com a permissão ou proibição de cada uso, em relação à localização do imóvel quanto ao zoneamento, classificação viária, incomodidade, porte da edificação e dimensão do lote ou área.

### **SEÇÃO II**

#### **QUANTO AOS USOS ATÍPICOS**

Art. 33 - As atividades ou estabelecimentos que não estiverem discriminados nos artigos anteriores serão enquadrados por similitude com atividades e estabelecimentos expressamente incluídos em uma determinada categoria, sempre que suas características quanto à finalidade, ao grau de incomodidade e ao fluxo potencial de veículos estejam em conformidade com as características próprias dessa categoria.

§ 1º As atividades cujo porte não estiver estabelecido nesta lei complementar terão o mesmo fixado com base na classificação da Comissão Nacional de Classificação-CONCLA e da Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE;

~~§ 2º Fica proibida a instalação ou construção de Estabelecimentos Prisionais no Município de São Vicente.~~ (Declarado inconstitucional, pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, conforme ADI nº 2272169-64.2023.8.26.0000)

Art. 34 - A instalação de helipontos será permitida como atividade complementar aos seguintes usos:

- I - Hospitais e maternidades;
- II - Edifícios das três esferas do Poder Público;
- III - Quartéis das Forças Armadas e da Secretaria de Segurança Pública do Estado de São Paulo;
- IV - Estádios esportivos;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

V - Edifícios comerciais ou de prestação de serviços implantados em lotes com área superior a 2.500,00m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados).

§ 1º A implantação de helipontos exigirá homologação da Agência Nacional de Aviação Civil - ANAC e elaboração e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, além de respectivo relatório - RIV.

§ 2º São condições de instalação dos helipontos, o dimensionamento da área de plataforma de pouso e decolagem, conforme exigência do órgão competente da Aeronáutica e a manutenção dos recuos mínimos exigidos nesta lei complementar, ou no mínimo:

I - 5,00m (cinco metros) com relação às divisas do lote quando instalado sobre uma edificação;

II - 10,00m (dez metros) quando instalado no nível do solo.

§ 3º Nos casos definidos no inc. V do caput deste artigo, a implantação da superfície do heliponto não poderá estar situada em altura inferior a 10,00 m (dez metros) abaixo da mais restritiva superfície limitadora de obstáculos dos Planos de Zona de Proteção estabelecidos pela Aeronáutica, incidentes sobre o lote.

§ 4º Todos os helipontos devem estar instalados a uma distância mínima de 400,00m (quatrocentos metros) entre si, medida a partir do centro geométrico do ponto de pouso.

Art. 35 - Se o imóvel residencial for ocupado por atividades prestadoras de serviços classificadas como CS-1, com até 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), sem atendimento ao público, sem alteração da compartimentação interna e da área construída do imóvel, poderá ser atendida a sua licença de funcionamento sem modificação da Carta de Habitação.

### **Seção III**

#### **Quanto aos Usos Desconformes**

Art. 36 - Serão considerados desconformes os usos regularmente licenciados antes da vigência desta lei complementar e que não se enquadrem nas categorias de uso permitidas na zona, classificação viária e porte da edificação.

§ 1º Os usos desconformes para atividades comerciais, de prestação de serviços e industriais serão permitidos enquanto enquadrados na mesma atividade já licenciada antes da vigência desta Lei Complementar. (Alterado pela Lei Complementar nº 1181, de 16/12/2024)

§ 2º Em vias locais serão permitidas como usos desconformes apenas as atividades classificadas como CS-1, CS-2, CS-3, CS-4, CS-7, 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



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

licença de funcionamento ativa, expedida antes da vigência desta Lei Complementar. (Alterado pela Lei Complementar nº 1181, de 16/12/2024)

§ 3º Nas Zonas de Qualificação Industrial – ZI será permitido o uso residencial desconforme em imóveis existentes e regularizados antes da vigência desta lei complementar. (Alterado pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

§ 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.” (Alterado pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

§ 5º Não serão concedidas licenças para ampliações de edificações, equipamentos e instalações utilizadas para usos desconformes, exceto:

- a. para hospitais e maternidades;
- b. para clubes sociais e sociedades públicas ou privadas destinadas ao lazer, prática desportivas, sociais e culturais sem objetivos econômicos ou religiosos, isento de ônus para ampliações até o limite de aproveitamento mínimo exigido para a zona ou além deste mínimocom aproveitamento limitado a 1 (um), com cobrança de Outorga Onerosa do Direito de Construir -OODC.

§ 6º O uso desconforme não residencial deverá adequar-se aos níveis de ruído, de vibração e de poluição atmosférica e às características de acesso e de tráfego exigíveis para a via em que estiver localizado e estarão sujeitos à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV-RIV, nos termos desta Lei Complementar;

§ 7º Para os casos de uso desconforme serão autorizadas reformas sem acréscimo de área construída.

§ 8º Não serão autorizados para usos desconformes as atividades de comércio e depósito de resíduos de sucatas metálicas e não-metálicas e de materiais recicláveis; cooperativas de recicláveis em: Zona de Qualificação Central – ZC, Área de Adensamento sustentável – AAS, Zona de Urbanização Incentivada – ZUI, Zonas Especiais de Turismo, sendo ZET-1 ao ZET-6 e Zonas de Qualificação Urbana, sendo ZU-2 e ZU-3. (Acrescido pela Lei Complementar nº 1181, de 16/12/2024)

§ 9º Não serão autorizados para usos desconforme as atividades retroportuárias RP-1 e RP-2. (Acrescido pela Lei Complementar nº 1181, de 16/12/2024)

§ 10. Para os usos desconformes não autorizados, dispostos nos §§ 8º e 9º, será concedido o prazo de até 12 (doze) meses, a partir da vigência desta Lei Complementar, para a desativação da atividade.” (Acrescido pela Lei Complementar nº 1181, de 16/12/2024)

## **CAPÍTULO II**



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

### **DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS E DEMAIS CONDICIONANTES**

Art. 37 - São parâmetros qualificadores da ocupação, de modo a promover melhor relação e proporção entre espaços públicos e privados:

- I - Fruição pública;
- II - Fachada ativa;
- III - Limite de vedação do lote;
- IV - Destinação de área para alargamento do passeio público.

Art. 38 - A área de fruição pública:

- I - Não poderá ser fechada à circulação de pedestres por nenhum objeto de vedação, temporário ou permanente, podendo ter controle de acesso no período noturno;
- II - Deverá ter largura mínima de 4m (quatro metros), tratamento paisagístico que atenda às normas técnicas pertinentes à acessibilidade universal e, nas áreas de circulação de público, adotar o mesmo tipo de pavimentação da calçada diante do lote.

Art. 39 - A fachada ativa, ocupada por uso não residencial, localizada no nível do logradouro, deverá:

- I - Estar contida na faixa de 5m (cinco metros) a partir do alinhamento do lote, medida em projeção ortogonal da extensão horizontal;
- II - Ter aberturas para o logradouro público, tais como portas, janelas e vitrines, com permeabilidade visual, com no mínimo 1 (um) acesso direto ao logradouro a cada 20m (vinte metros) de testada, a fim de evitar a formação de planos fechados sem permeabilidade visual na interface entre as construções e o logradouro, de modo a dinamizar o passeio público.

§ 1º REVOGADO (Revogado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

§ 2º REVOGADO (Revogado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

Art. 40 - Nos terrenos sujeitos a recalques e problemas geotécnicos, as obras subterrâneas executadas a partir da vigência desta lei, incluindo o subsolo de edifícios, deverão ser executadas mediante métodos de engenharia que evitem o rebaixamento do nível d'água.

Art. 41 - A ocupação do solo fica condicionada aos índices urbanísticos definidos a partir do estabelecimento de:

- I - lote mínimo para efeito de parcelamento;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

II - recuos mínimos que a edificação deve observar em relação aos limites do lote e entre edificações no mesmo lote;

III - taxa de permeabilidade;

IV - nível máximo permitido nos pavimentos;

V - coeficiente de aproveitamento - mínimo, básico e máximo- do lote;

VI - taxa de ocupação máxima do lote.

Art. 42 - Os parâmetros de ocupação do solo são definidos por zona e constam nos Anexo VII- Quadro de Índices Urbanísticos desta lei.

### **Seção I**

#### **Do Parcelamento**

Art. 43 - A disciplina do parcelamento do solo regula a divisão do solo, objetivando o equilíbrio entre áreas públicas e privadas e seu adequado aproveitamento urbanístico, conforme preconizado pela legislação federal, sem prejuízo do disciplinado nos próximos artigos.

Parágrafo único. A matrícula ou a transcrição imobiliária são documentos necessários para parcelamento de solo, desmembramento, desdobro, unificação ou remanejamento de lote. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

I - suprimido. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

Art. 44 - Não será permitido o parcelamento do solo nos seguintes casos:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em áreas com potencial ou suspeitas de contaminação, em áreas contaminadas e em monitoramento ambiental, sem que haja manifestação favorável do órgão ambiental competente para sua reutilização conforme o uso pretendido;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde a incidência de processos geológico-geotécnicos não aconselhe a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou ambiental;

VI - em áreas onde a poluição, em suas diversas formas, impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Art. 45 - Os parcelamentos deverão atenderos seguintes requisitos:



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

I - respeitar as faixas marginais de cursos d'água naturais perenes e intermitentes e as áreas no entorno de lagos e lagoas naturais e de nascentes definidas pela legislação federal, salvo maiores exigências da legislação específica;

II - integrar-se com o sistema viário da região, harmonizar-se com a topografia local e articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas;

III - respeitar as faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, sendo reservada uma faixa não edificável de 05 (cinco metros) de cada lado salvo exigências mais restritivas definidas em lei específica.

Parágrafo único. Nos novos parcelamentos, será admitida a implantação de sistema viário nas Áreas de Preservação Permanente - APP referidas no inciso I do caput deste artigo, desde que a ocupação pelas vias não exceda 10% (dez por cento) da APP existente na gleba ou lote em questão.

Art. 46 - São parâmetros de parcelamento do solo, dentre outros:

I - área e frente mínimas de lote;

II - área e frente máximas de lote;

III - área máxima de quadra;

IV - comprimento máximo da face de quadra;

V - percentual mínimo total de área da gleba ou lote a ser destinada à Municipalidade, bem como percentuais mínimos para sistema viário, área verde e área institucional;

VI - largura mínima de canteiro central, passeio público, via de pedestre, ciclovia e leito carroçável;

VII - declividade máxima das vias.

Art. 47 - A área mínima de lote no território do Município é de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e a frente mínima é de 5m (cinco metros), ambas podendo ser maiores de acordo com a zona na qual o lote está inserido,

Parágrafo único. Nos casos de Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, o lote mínimo será 62,50 m<sup>2</sup> (sessenta e dois metros e cinquenta centímetros) e a frente mínima 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 48 - A área máxima de lote no território da zona urbana do Município é de 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) e a frente máxima é de 150m (cento e cinquenta metros).

Parágrafo único. Não estão sujeitos ao atendimento das dimensões máximas estabelecidas no caput, desta lei os seguintes usos:





# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

- I - os classificados nos grupos de atividade de serviços públicos sociais;
- II - base militar, corpo de bombeiros e similares;
- III - cemitérios;
- IV - clubes esportivos e clubes de campo;
- V - estádios;
- VI - centros de convenções;
- VII - hospitais e estabelecimentos de ensino existentes até a data de publicação desta lei;
- VIII - os enquadrados na subcategoria de uso de serviços de armazenamento e guarda de bens móveis de grande porte, excetuados os estacionamentos de veículos.

Art. 49 - A área máxima de quadra no território da zona urbana do Município é de 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) e o comprimento máximo da face de quadra é de 300m (trezentos metros).

§ 1º É obrigatória a implantação de passeio público na face de todas as quadras no parcelamento proposto;

§ 2º Nas faces de quadra com comprimento superior a 150m (cento e cinquenta metros), deverá ser prevista obrigatoriamente via de pedestre a cada 150m (cento e cinquenta metros).

§ 3º A critério do Executivo, nos casos de lotes e glebas com declividade superior a 20% (vinte por cento) a via de pedestre prevista no parágrafo anterior poderá ser dispensada, quando esta não conectar pelo menos duas vias.

Art. 50 - No caso de parcelamento do solo, em lotes ou glebas localizados na zona urbana que, independentemente de sua origem, tenham área superior a 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), será obrigatória a destinação de 10% do total da área aos equipamentos públicos municipais.

§ 1º Nos casos de lotes ou glebas com área superior a 40.000m<sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados), deverá ser adotado o parcelamento do solo na modalidade loteamento, conforme legislação federal.

§ 2º No caso do caput deverá ser atendido o percentual supra referido que, mediante o interesse público, poderá ser recebido por doação de área, obra, ou equipamento de uso institucional, utilizando o valor venal como referência, podendo ser em outra localidade no Município, desde que atenda o valor equivalente ao do percentual recebido.

Art. 51 - No caso de parcelamento do solo, em lotes ou glebas localizados na zona urbana que, independentemente de sua origem, tenham área superior a 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

metros quadrados), será obrigatória a destinação de 10% do total da área para a implantação de áreas verdes no Município.

Art. 52 - As edificações acostadas só serão permitidas quando o lote tiver as seguintes dimensões mínimas:

I - 10,00m (dez metros) de testada;

II - 12,00m (doze metros) para uma das testadas, no caso de lote de esquina.

§ 1º A cada unidade deve corresponder uma testada mínima de 5,00m (cinco metros) com acesso à via pública.

§ 2º Poderá ser efetuado o desdobro do lote na forma prevista pela legislação referente, após a conclusão das obras e expedição da Carta de Habitação. (Alterado pela Lei Complementar nº 1181, de 16/12/2024)

Art. 53 - Na construção de residências sobrepostas deverá ser garantido o acesso independente a cada uma das residências, tomadas isoladamente.

§ 1º As residências sobrepostas poderão ser geminadas desde que atendam, além das exigências que lhes são próprias, às previstas para edificações geminadas.

§ 2º Suprimido (Suprimido pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

### **Seção II**

#### **Dos Recuos**

Art. 54 - Em todas as obras de construção, reforma, serviços e instalações deverão ser observados os recuos mínimos exigidos por esta lei complementar.

§ 1º Serão permitidas saliências em qualquer fachada, além dos recuos mínimos exigidos para elementos arquitetônicos decorativos, jardineiras ou áreas técnicas, até no máximo de 0,50 m (cinquenta centímetros). (Alterado pela Lei Complementar nº 1181, de 16/12/2024)

§ 2º Não será admitido o balanço da edificação, ou de qualquer outro elemento, cuja projeção possa ultrapassar os limites do terreno.

§ 3º Em caso de reforma com ampliação inferior a 30% (trinta por cento) da área construída total, em imóveis regularmente construídos antes da vigência desta lei complementar, deverão ser respeitados os recuos mínimos exigidos nesta lei complementar somente nas áreas acrescidas.

§ 4º Em caso de reforma com ampliação superior a 30% (trinta por cento) da área construída total, em imóveis regularmente construídos antes da vigência desta lei



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

complementar deverão ser respeitados todos os recuos mínimos exigidos nesta lei complementar.

§ 5º Para edificações regularmente construídas antes da vigência desta lei complementar, será permitida a instalação de equipamento mecânico ou construção de rampa nos recuos, para o atendimento da acessibilidade universal do imóvel. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

### **Subseção I**

#### **Do Recuo Frontal**

Art. 55 - O recuo frontal mínimo exigido é de:

I - 25,00m (vinte e cinco metros) para as vias de trânsito rápido;

II - 5,00m (cinco metros) para as vias arteriais, coletoras e locais.

§ 1º Excetua-se da exigência de recuo frontal os imóveis nas Áreas de Proteção Cultural e Paisagística - APCP e os imóveis tombados, mediante análise prévia e aprovação do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arquitetônico, Cultural e Turístico de São Vicente - CONDEPHASV, para os quais serão definidos os parâmetros de posicionamento e de tratamento da face pública dos imóveis, considerando-se critérios de preservação da paisagem urbana e cultural.

§ 2º No caso de lotes com mais de uma frente deverão ser observados os recuos frontais mínimos estabelecidos para cada via.

§ 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: (Alterado pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

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); (Alterado pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

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. (Alterado pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023) “

§ 4º No caso previsto no parágrafo 2º, será observado o recuo ortogonal à curva de concordância de alinhamentos, no mínimo igual ao menor recuo frontal exigido para as testadas que compõem a concordância.

§ 5º No caso de lotes ou construções que façam parte de loteamentos ou conjuntos originalmente aprovados com recuos inferiores aos estabelecidos neste artigo, o recuo frontal poderá ser reduzido para 3 (três) metros.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

§ 6º Será permitido o balanço no recuo frontal exigido da edificação, acima do pavimento térreo, com as seguintes dimensões:

I - 1,00m (um metro), quando o recuo for igual ou superior a 5,00m (cinco metros), não sendo computado o balanço no cálculo da área construída do térreo; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

II - Tratando-se de varandas, o balanço permitido será de até 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) quando o recuo for igual ou superior a 7,00m (sete metros);

III - Tratando-se de varandas, o balanço permitido será de até 4,00m (quatro metros) quando o recuo for igual ou superior a 10,00m (dez metros);

IV - Para os edifícios existentes anteriormente à publicação desta lei complementar, será permitido exclusivamente para sustentação do acréscimo do balanço previsto no inc. III, a execução de pilares no recuo frontal, desde que a face externa do mesmo atenda a distância mínima de 7,00m (sete metros) do alinhamento do lote.

V - No caso de lotes conforme o descrito no § 3º, em se tratando de imóveis com 2 pavimentos, térreo mais um, poderá balançar 1,00m (um metro), não sendo computado no cálculo da área construída do térreo. (Acrescido pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

VI – tratando-se de varandas, o balanço permitido será de 0,50m (cinquenta centímetros) quando incidir no §3º deste artigo, não podendo ser aplicado cumulativamente com o inciso V. (Alterado pela Lei Complementar nº 1181, de 16/12/2024)

§ 7º Nos casos de loteamentos em Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, os recuos frontais mínimos admitidos serão de 3,00m (três metros).

Art. 56 -Serão admitidas construções no recuo frontal, destinadas aos usos abaixo especificados, desde que:

I - Ocupem, somadas, no máximo 25% (vinte e cinco por cento) da área do recuo frontal exigido para o local, limitado pelas divisas do lote e respeitada eventual faixa prevista para o alargamento da via para:

a) Casa de força e medidores de acordo com as normas técnicas pertinentes;

b) Portarias e guaritas com altura máxima de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) ou altura máxima de 3,60m (três metros e sessenta centímetros), contados a partir do meio fio, nos casos de acostamento nas divisas laterais; (Alterado pela Lei Complementar nº 1181, de 16/12/2024)

c) Abrigo de gás acostado no recuo lateral com altura máxima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

d) Circulações externas cobertas, marquises ou pergolados com altura máxima de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros).



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

II – Sejam erguidas em estrutura leve, não podendo ser em concreto, que garanta a iluminação e a ventilação naturais da edificação principal para: (Alterado pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

a) Abrigo de autos de passeio, exclusivamente em residências uni-habitacionais, sobrepostas ou geminadas ou em série, sem fechamentos laterais;

b) Abrigo para mesas em restaurantes, bares, lanchonetes, sorveterias, docerias e estabelecimentos correlatos, padarias e empórios, sendo que nas divisas laterais será permitido o fechamento com vidro no espaço contido entre o muro e a cobertura leve, e no recuo frontal será permitido o fechamento com vidro no espaço contido entre a cobertura leve e o nível do piso interno, ou no espaço contido entre a cobertura leve e o muro ou mureta;

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); (Alterado pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

IV - Observem a altura máxima de 3,60m (três metros e sessenta centímetros) em relação ao nível do meio fio, se acostado às divisas laterais.

Parágrafo único. Para os casos da alínea b, do inc. II fica permitida a ocupação do recuo frontal.

Art. 57 - Será permitida a acomodação do espaço de calçada, dentro do lote, para a implantação, na via pública, de baias de carga e descarga, embarque edesembarque, ou vagas de estacionamento ou ampliação de calçada, desde que garantidos o interesse público, a largura, acessibilidade e continuidade da calçada, com manifestação favorável do Órgão Municipal licenciador, mediante termo de compromisso, que preveja exclusivamente o cumprimento destes requisitos.

Art. 58 - Em imóveis localizados na Zona de Qualificação Central - ZC e os imóveis tombados dispensa-se o recuo frontal.

### **Subseção II**

#### **Dos Recuos Laterais e de Fundos**

Art. 59 Os recuos em relação às divisas laterais e de fundos deverão respeitar a razão de h/15, considerando “h” a altura total dos elementos edificados, excetuando-se apenas a parte técnica acima do pavimento de cobertura, medida a partir do meio fio, não



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

podendo ser inferior à 1,50m (um metro e cinquenta centímetros). (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

§ 1º Suprimido (Suprimido pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

§ 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. (Alterado pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

§ 3º Excetua-se da exigência de recuo lateral e de fundos os imóveis localizados na Zona de Qualificação Central- ZC e os imóveis tombados.

§ 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. (Alterado pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

§5º Segundo as dimensões que o lote apresente, a edificação poderá ser construída sobre as divisas laterais, observadas as seguintes exigências:

a. Sobre as 02 (duas) divisas laterais, no caso de lote com largura igual ou inferior a 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros);

b. Sobre uma das divisas laterais, no caso de lotes de largura igual ou inferior a 8,00m (oito metros);

c) sobre as divisas laterais, onde existir acostamento da edificação vizinha, sendo a altura máxima admitida de dois pavimentos, ou a altura da edificação acostada; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

d) sobre a divisa do lote desdobrado; (Acrescido pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

e) sobre as divisas laterais, onde não existir acostamento de edificação vizinha, para construção de até dois pavimentos, desde que apresente as anuências dos lotes vizinhos, respeitando os demais recuos e a taxa de ocupação para a Zona em que se encontre. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

§ 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). (Alterado pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)





# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

§ 7º. No caso do lote se enquadrar em ambas as situações previstas nas alíneas “b” e “c” do § 5º, deverá haver a opção por uma delas, apenas. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

§ 8º No caso de lote de esquina, não se aplica o disposto nas alíneas “a” e “b” do § 5º deste artigo, para as divisas confrontantes com a via pública. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

§ 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. (Alterado pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

§ 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. (Alterado pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

§ 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: (Parágrafo e alíneas alterados pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

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).

§ 12. Para a constituição da anuência a que se refere a alínea “e” do § 5º, é necessária a apresentação de: (Acrescido pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

I - autorização do proprietário vizinho, com firma reconhecida; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

II - documento de propriedade do imóvel, podendo ser matrícula, escritura ou espelho do IPTU em nome do anuente. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

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). (Alterado pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

§ 1º As distâncias mínimas previstas para o afastamento entre edificações não se aplicam para edículas.

§ 2º Para edificações plurihabitacionais no mesmo lote, o afastamento deverá ser de no mínimo 3,00m (três metros), sendo permitido justapor.

### **Subseção III**

#### **Das Condições Especiais de Recuos**

Art. 61 - Os cemitérios e necrotérios deverão ser construídos com recuos frontais, laterais e de fundo mínimos de 5,00m (cinco metros).

Art. 62 - Os edifícios destinados a postos de serviço e de abastecimento de veículos deverão ter os seguintes recuos mínimos:

I - 10,00m (dez metros) para o frontal, sem prejuízo da observância de recuo frontal superior exigível para o local;

II - 3,00m (três metros) para os laterais;

III - 3,00m (três metros) para o fundo.

§ 1º No caso de lote de esquina, o posto de serviço e de abastecimento de veículos deverá obedecer aos recuos frontais mínimos estabelecidos por esta lei complementar, não podendo, em nenhum caso, ser inferior a 10,00m (dez metros) para a via de maior importância e de 5,00m (cinco metros) para a via de menor importância, mediante manifestação do órgão competente de trânsito, o qual definirá o grau de importância de cada via no caso de terem igual classificação viária.

§ 2º Os aparelhos abastecedores de combustíveis, energia e ar deverão distar:

I - 5,00m (cinco metros), no mínimo, do alinhamento da via;

II - 4,00m (quatro metros), no mínimo, de qualquer ponto da edificação.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

Art.63 - As edificações destinadas às atividades classificadas como CS4 nesta Lei Complementar deverão atender aos seguintes recuos mínimos, com exceção a hospitais, maternidades, prontos-socorros e unidades de pronto atendimento:

- I - 10,00m (dez metros) para o frontal;
- II - 3,00m (três metros) para as laterais;
- III - 4,00m (quatro metros) para o fundo.

Parágrafo único.No caso de lote de esquina, as edificações descritas no caput deverão obedecer aos recuos mínimos estabelecidos por esta lei complementar, não podendo, em nenhum caso, ser inferior a 10,00m (dez metros) para a via de maior importância e de 5,00m (cinco metros) para a via de menor importância, mediante manifestação do órgão competente de trânsito, o qual definirá o grau de importância de cada via no caso de terem igual classificação viária.

Art. 64 - No caso de imóveis localizados em sopé de morros, patamares da encosta ou em planícies alveolares, o recuo da edificação, em relação ao talude imediatamente a montante, deverá ser definido por laudo geotécnico assinado por responsável técnico ou ser de, no mínimo, 20,00m (vinte metros).

Parágrafo único.A distância prevista no caput deste artigo poderá ser reduzida mediante obras de contenção e segurança devidamente aprovadas pelo órgão competente.

Art. 65 - Toda e qualquer edificação, além dos recuos mínimos exigidos por esta lei complementar, poderá dispor de áreas fechadas internas (poços) de iluminação e ventilação, denominadas principal, quando destinadas a compartimentos de utilização prolongada e transitória, nos demais casos, desde que satisfaçam às seguintes exigências:

I - Afastar do centro de qualquer abertura à face da parede oposta, medido sobre a perpendicular traçada no plano horizontal, bem como permitir a inscrição de um círculo de diâmetro igual a:

- a. 2,00m (dois metros), para a área de utilização prolongada;
- b. 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), para área de utilização transitória;

II - Ter superfície mínima de 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados), para a área de utilização prolongada e 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) para área de utilização transitória;

III - estar situada em parede de reentrância cujo recuo, a partir do primeiro pavimento acima do térreo, seja dado pelas fórmulas: (Inciso e alíneas alterados pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

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



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

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. (Alterado pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

Art. 66 - Para uma ou mais edificações no mesmo lote, inclusive nos casos de justaposição, a projeção sobre um eixo imaginário na direção leste-oeste, do maior comprimento da edificação sem embasamento ou do bloco da edificação situado acima do embasamento, obtido pela medida entre as faces exteriores das empenas opostas, não poderá ultrapassar 60,00m (sessenta metros).

### **Seção III**

#### **Da Taxa de Permeabilidade**

Art. 67 - As novas edificações e reformas com ampliação acima de 50% (cinquenta por cento) da área construída deverão, obrigatoriamente, possuir taxa de permeabilidade de ao menos 15% (quinze por cento) da área do lote, exceto nas zonas ZPDS e ZPDS-R, em que deverão possuir taxa de permeabilidade de ao menos 50% (cinquenta por cento) da área do lote.

§ 1º A taxa de permeabilidade não será exigida nas Áreas de Proteção Cultural e Paisagística -APCP e nos imóveis tombados.

§ 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: (Alterado pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

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

I – CR: volume da Caixa de Retenção

II – AT: área do terreno



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

III – IP: 0,06m/h

IV – t: 1 h

§ 3º Para efeito de cálculo da Taxa de Permeabilidade, não serão consideradas áreas verdes ou jardins localizados sobre lajes e subsolos edificadas.

Art. 68 - Todos os lotes deverão atender as taxas de permeabilidade mínima estabelecidas para cada Zona Urbanística, conforme disposto no Anexo VII - Quadro de Índices Urbanísticos.

Parágrafo único. Nos lotes com área superior a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), que não estejam localizados em ZEPAM, ZPDS e ZPDS-R, a taxa de permeabilidade prevista no caput deste artigo poderá ser reduzida quando o volume de águas pluviais captado for garantido por caixas de retenção ou retardo de água, sem prejuízo para a permeabilidade.

Art. 69 - Nos processos de licenciamento de edificações novas ou de reformas com alteração de área construída superior a 50% (cinquenta por cento) em lotes com área superior a 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), é obrigatória a reserva para aproveitamento de águas pluviais provenientes das coberturas das edificações para fins não potáveis.

§ 1º O volume mínimo obrigatório de reserva de que trata o caput deste artigo será calculado de acordo com as seguintes fórmulas:

I - No caso de coberturas impermeáveis:

a.  $V_{ri} = 16,00 \times AC_i$ , sendo:

b.  $V_{ri}$ : volume mínimo de reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes de coberturas impermeáveis, em litros;

c.  $AC_i$ : área de cobertura impermeável, em metros quadrados;

II - No caso de coberturas verdes:

a.  $V_{rv} = 5,4 \times AC_v$ , sendo:

b.  $V_{rv}$ : volume mínimo de reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes de coberturas verdes, em litros;

c.  $AC_v$ : área de cobertura verde, em metros quadrados.

§ 2º No caso de coberturas mistas (parte impermeável/parte verde), o volume mínimo de reservação de que trata o caput deste artigo será calculado a partir da soma dos volumes mínimos parciais, sendo estes obtidos conforme equações de seu § 1º:

a.  $V_{rm} = V_{ri} + V_{rv}$ , sendo:

b.  $V_{rm}$ : volume mínimo de reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes de coberturas mistas, em litros;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

c. Vri: volume mínimo de reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes de coberturas impermeáveis, em litros;

d. Vrv: volume mínimo de reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes de coberturas verdes, em litros.

§ 3º O volume de reservação de que trata o caput deste artigo não poderá ser utilizado no cômputo do volume mínimo de reservação de controle do escoamento superficial.

§ 4º A utilização das águas da reservação de controle do escoamento superficial só será permitida se utilizada para fins não potáveis.

§ 5º A estrutura de reservação de que trata o caput deste artigo deverá ser provida de grelhas ou outro dispositivo para retenção de material grosseiro, como folhas, pedaços de madeira, restos de papel, corpos de pequenos animais, entre outros, além de dispositivo de descarte de água pluvial inicial de chuva.

§ 6º As águas captadas provenientes das coberturas das edificações não poderão ser utilizadas para consumo humano, lavagem de alimentos ou banho.

### **Seção IV**

#### **Dos Pavimentos**

Art. 70 - Os pavimentos deverão respeitar os seguintes critérios:

I - Pé-direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) para os casos de Habitação de Interesse Social - HIS e Habitação de Mercado Popular - HMP;

II - Pé-direito mínimo de 2,70m (dois metros e setenta centímetros) para os casos não incluídos no inciso I;

III - Pé-direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para os casos de garagens, estacionamentos cobertos e áreas molhadas, livres de qualquer obstáculo à passagem;

IV – pé-direito máximo de 5,70 m (cinco metros e setenta centímetros) para uso residencial; (Alterado pela Lei Complementar nº 1181, de 16/12/2024)

V - Nível máximo permitido no piso do pavimento térreo, nos recuos obrigatórios frontal, laterais e de fundos, será de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em relação ao meio fio.

§1º Em terrenos onde há inclinação, como nos morros, o nível do pavimento será medido a partir do ponto médio da testada do lote. (Acrescido pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

§ 2º Quando o pé-direito exceder a 5,70 m (cinco metros e setenta centímetros) será considerado mais um pavimento, exceto para os usos não residenciais, onde será





# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

admitida altura máxima de 8,70 m (oito metros e setenta centímetros). (Alterado pela Lei Complementar nº 1181, de 16/12/2024)

§ 3º Nos zoneamentos ZCOR-2, ZE e ZI não se aplicam os limites do inciso IV e do § 2º deste artigo. (Acrescido pela Lei Complementar nº 1181, de 16/12/2024)

Art. 71 Será permitida a utilização dos 05 (cinco) primeiros pavimentos como embasamento. (Alterado pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

Parágrafo único. Será permitida a utilização da laje de cobertura do embasamento, desde que não seja coberta, para usos de lazer e convivência ou se vinculada ao primeiro pavimento tipo.

### **Seção V**

#### **Do Coeficiente de Aproveitamento**

Art. 72 - No cálculo do coeficiente de aproveitamento deverão ser respeitadas as seguintes condicionantes:

I - Nas edificações com uma ou mais unidades por lote, a exemplo de hotéis, flats, edificações residenciais pluri-habitacionais, edificações de prestação de serviços e hospitais, não serão computadas as áreas de uso comum, tais como: caixas de escadas, poços de elevadores, garagens, áreas de lazer e circulações;

II - Nas edificações com uma ou mais unidades por lote, a exemplo de hotéis, flats, edificações residenciais pluri-habitacionais, edificações de prestação de serviços e hospitais, não serão computadas as jardineiras, e a somatória das áreas privativas referentes a terraços, terraços técnicos e varandas, que possuírem área inferior ou igual a 30% (trinta por cento) da área interna da unidade privativa;

III - Nas edificações do tipo centros comerciais, não serão computadas as áreas de uso comum, tais como: caixas de escadas, poços de elevadores e garagens;

IV - Nas edificações residenciais pluri-habitacionais não serão computados os pavimentos contíguos ao inferior, quando utilizarem circulação vertical privativa.

Parágrafo único. No caso dos lotes voltados para mais de uma via e com diferentes coeficientes de aproveitamento, prevalecerá o maior coeficiente, desde que a somatória das testadas de maior potencial sejam, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da somatória das demais testadas do lote.

Art. 73 - Nas áreas suscetíveis a ressacas e inundações, os projetos que propuserem a ocupação de subsolo serão aprovados somente mediante projeto de minimização do risco de inundações e enchentes no lote.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

§ 1º Os projetos serão analisados pelos órgãos responsáveis municipais competentes.

§ 2º As soluções deverão ser voltadas ao acréscimo de contribuição decorrente do rebaixamento de lençol freático de edificações dotadas de subsolos voltadas a compensar o acréscimo de contribuição da carga pluvial e voltadas a minimizar os efeitos das ressacas e maré alta.

§ 3º Os lotes inseridos nas áreas suscetíveis a ressacas e inundações serão anexo VI - Planta de Zoneamento de Suscetibilidade.

Art. 74 - O coeficiente de aproveitamento - CA fica dividido em:

I - Coeficiente de aproveitamento mínimo - CA<sub>min</sub>: índice que, multiplicado pela área do terreno a ser edificado, determina a área construída mínima obrigatória para o lote, abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado ou não utilizado;

II - Coeficiente de aproveitamento básico - CA<sub>b</sub>: índice que, multiplicado pela área do terreno a ser edificado, determina a área construída permitida para lote sem exigência de contrapartida;

III - Coeficiente de aproveitamento máximo - CA<sub>max</sub>: índice que, multiplicado pela área do terreno a ser edificado, determina a área construída permitida para lote, com exigência de contrapartida.

### **Seção VI**

#### **Da Taxa de Ocupação**

Art. 75 - Taxa de ocupação é a relação entre a área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e área do lote.

Parágrafo único. As taxas de ocupação não poderão ser consideradas isoladamente por pavimento.

Art. 76 - No cálculo da taxa de ocupação do lote não serão computadas as áreas relativas a beirais de até 1,00m (um metro) de largura, marquises ou circulações e passagens externas cobertas ao nível do pavimento térreo, abrigos individuais de autos de passeio e abrigo de mesas em restaurantes quando erigidos em estrutura e cobertura leves, terraços, áreas técnicas, varandas cobertas quando possuírem área inferior ou igual a 30% (trinta por cento) da área total da unidade, elementos arquitetônicos decorativos, tais como jardineiras, área de pergolado, caixas de ar condicionado, poços de elevadores e de iluminação, dutos de ventilação, casas de força e medidores, grupo geradores, abrigos de gás, guaritas, rampas de auto e subsolos, áreas descobertas sobre a projeção da edificação.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

Parágrafo único. Para edificações regularmente construídas antes da vigência desta lei complementar, não serão computadas as áreas construídas para atendimento da acessibilidade universal do imóvel.

Art. 77 - A taxa de ocupação - TO do lote não será aplicada aos subsolos utilizados, exclusivamente, para estacionamento de veículos e áreas técnicas da edificação.

### **Seção VII**

#### **Das Vagas**

Art. 78 - Fica estabelecida para cada zona urbanística, a exigência de 1 (uma) vaga para estacionamento de veículos automotores, dentro do respectivo terreno, por unidade autônoma, exceto nos casos:

§ 1º Os empreendimentos habitacionais localizados nas Áreas de Adensamento Sustentável - AAS ficam desobrigados do atendimento do número mínimo de vagas de garagem, excetuados todos os demais empreendimentos não residenciais.

§ 2º Nas Áreas de Proteção Cultural e Paisagística - APCP fica desobrigado o atendimento do mínimo de vagas de garagem. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

§ 3º Os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS ficam desobrigados do atendimento do número mínimo de vagas de garagem, excetuadas as atividades comerciais e de serviços, que deverão reservar dentro do lote 1 (uma) vaga de carga e descarga.

§ 4º suprimido. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

§ 5º No caso de número de vagas superior a 100 (cem) serão exigidos dispositivos para entrada e saída dos veículos, a fim de minimizar a interferência no tráfego da via de acesso ao imóvel.

§ 6º. Nos demais casos não residenciais fica desobrigado a colocar vagas de estacionamento para imóveis com até 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área construída, devendo apresentar declaração para convênio com estacionamento dentro de um raio de 200m (duzentos metros); deverá ser atendida a razão de 1 (uma) vaga para cada 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) quando a construção resultar em até 2500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área útil e 30m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados) quando a construção resultar em mais de 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área útil. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

§ 7º Em empreendimentos em que haja relevante interesse público deverá ser atendida a razão de 1 (uma) vaga para cada 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área construída.

§ 8º As áreas de estacionamento em estabelecimentos comerciais e edifícios destinados a garagens com mais de 20 (vinte) vagas, exceto para os empreendimentos residenciais, deverão conter espaço para circulação e travessia de pedestres demarcados no solo, com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) previstas em projeto.

§ 9º Os empreendimentos habitacionais localizados na Zona de Qualificação Central – ZC ficam desobrigados do atendimento do número mínimo de vagas de garagem. (Acrescido pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

Art. 79 - A construção de todo e qualquer edifício de garagem comercial deverá respeitar os recuos mínimos da via em que se localize e deverá contar com área de espera e acomodação de veículos no pavimento térreo, equivalente a 5% (cinco por cento) das vagas, podendo ocupar os recuos.

Parágrafo único - Para os edifícios mencionados no caput, as rampas de acesso deverão respeitar uma distância mínima de 5,00m (cinco metros) do alinhamento frontal, de forma a existir uma área plana de acomodação de veículos.

Art. 80 O espaço mínimo para estacionar um veículo será de 4,80m (quatro metros e oitenta centímetros) por 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), para uso residencial, comercial e de serviços, sendo esse espaço de 7,00m (sete metros) por 3,00m (três metros) para a categoria de uso industrial e de motocicletas, com 1,00 m (um metro) por 2,00 m (dois metros). (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

Parágrafo único - Nas vagas destinadas a deficientes físicos, as dimensões e número deverão obedecer à legislação específica.

### **CAPÍTULO III**

#### **DAS DIFERENÇAS ZONAIS**

Art. 81 - As condicionantes de ocupação e aproveitamento dos lotes serão estabelecidas segundo a zona a que pertencem.

Art. 82 - Os imóveis são emplacados de acordo com as vias e os limites das zonas urbanísticas que os definem.

Parágrafo único. Nos casos de desmembramento ou unificação de lotes a classificação da zona será definida pelo resultado do respectivo emplacamento.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

### **Seção I**

#### **Da Área de Adensamento Sustentável**

Art. 83 - Na Área de Adensamento Sustentável - AAS 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; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

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

Art. 84 Na Área de Adensamento Sustentável - AAS, respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, fica estabelecida a taxa de ocupação máxima de 80% (oitenta por cento). (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

I - suprimido. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

II - suprimido. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

Art. 85 - Na Área de Adensamento Sustentável - AAS, 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. 86 Os empreendimentos enquadrados como Habitação de Mercado Popular - HMP localizados nas Áreas de Adensamento Sustentável - AAS, com oferta de comércio e serviços no pavimento térreo, ficam dispensados da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

### **Seção II**

#### **Da Zona de Urbanização Incentivada**

Art. 87 - Na Zona de Urbanização Incentivada - ZUI ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

I - coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,4 (quatro décimos) vezes a área do lote;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

II - coeficiente de aproveitamento básico de 7 (sete) vezes a área do lote;  
(Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

III - coeficiente de aproveitamento máximo de 8 (oito) vezes a área do lote.  
(Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

Art. 88 Na Zona de Urbanização Incentivada - ZUI, respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, fica estabelecida a taxa de ocupação máxima de 80% (oitenta por cento). (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

I - suprimido. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

II - suprimido. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

Art. 89 - Na Zona de Urbanização Incentivada - ZUI, 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 0,10 (umdécimo).

### **Seção III**

#### **Da Zona de Urbanização Incentivada Futura**

Art. 90 - Na Zona de Urbanização Incentivada Futura - ZUIF ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

I - Coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,4 (quatro décimos) vezes a área do lote;

II - coeficiente de aproveitamento básico de 7 (sete) vezes a área do lote;  
(Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

III - coeficiente de aproveitamento máximo de 8 (oito) vezes a área do lote.  
(Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

Art. 91 Na Zona de Urbanização Incentivada Futura - ZUIF, respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, fica estabelecida a taxa de ocupação máxima de 80% (oitenta por cento). (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

I - suprimido. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

II - suprimido (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

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). (Alterado pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)





# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

### **Seção IV**

#### **Da Zona Eixo de Interesse Metropolitano**

Art. 93 Na Zona Eixo de Interesse Metropolitano - ZIM ficam definidos os coeficientes de aproveitamento do zoneamento em que se encontra. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

I - suprimido. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

II - suprimido. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

III - suprimido. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)''

Art. 94 Na Zona Eixo de Interesse Metropolitano - ZIM, respeitando-se os recuos definidos nesta Lei Complementar, fica estabelecida a taxa de ocupação do zoneamento em que se encontra. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

I - suprimido. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

II - suprimido. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)''

Art. 95 Na Zona Eixo de Interesse Metropolitano - ZIM, 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 acordo com o zoneamento em que se encontra. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

### **Seção V**

#### **Da Zona de Qualificação Central**

Art. 96 - Na Zona de Qualificação Central - ZC 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;  
(Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

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

Art. 97 - Na Zona de Qualificação Central - ZC, respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, ficam estabelecidas as seguintes taxas de ocupação máxima:

I - 100% (cem por cento) no pavimento térreo;

II - 80% (oitenta por cento) nos demais pavimentos. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

III - suprimido. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

Art. 98 - Na Zona de Qualificação Central - ZC, 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 0,10 (um décimo).

Art. 99 - Os imóveis tombados poderão ter taxa de ocupação de 100% (cem por cento) no pavimento térreo mediante parecer favorável do Órgão Municipal competente e do CONDEPHASV.

### **Seção VI**

#### **Da Zona Corredor**

Art. 100. Na Zona Corredor 1 e 2 – ZCOR-1 e ZCOR-2, ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento: (Alterado pela Lei Complementar nº 1181, de 16/12/2024)

I - Coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,10 (um décimo) vezes a área do lote;

II - coeficiente de aproveitamento básico de 7 (sete) vezes a área do lote; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

III - coeficiente de aproveitamento máximo de 8 (oito) vezes a área do lote. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

Art. 101 Na Zona Corredor 1 e 2 – ZCOR-1 e ZCOR-2, respeitando-se os recuos definidos nesta Lei Complementar, fica estabelecida a taxa de ocupação máxima de 80% (oitenta por cento). (Alterado pela Lei Complementar nº 1181, de 16/12/2024)

I - suprimido. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

II - suprimido. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

Art. 102 Na Zona Corredor 1 e 2 – ZCOR-1 e ZCOR-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 0,40 (quatro décimos). (Alterado pela Lei Complementar nº 1181, de 16/12/2024)

### **Seção VII**

#### **Da Zona Mista**



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

Art. 103 - Na Zona Mista - ZM 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 de 6 (seis) vezes a área do lote;

Art. 104 Na Zona Mista - ZM, respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, fica estabelecida a taxa de ocupação máxima de 60% (sessenta por cento). (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

I - suprimido. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

II - suprimido. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

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). (Alterado pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

### **Seção VIII**

#### **Das Zonas Especiais de Interesse Social**

Art. 106 - Nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS 1 e 2 ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

I - coeficiente de aproveitamento mínimo não se aplica; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

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

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

Parágrafo único. Nas Zonas Especiais de Interesse Social, ZEIS 1 e 2, para fins de aplicação do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios - PEUC, conforme disposto na legislação vigente, fica definido o coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,5 (cinco décimos).

Art. 107 Nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS 1 e 2, respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, fica estabelecida a taxa de ocupação máxima de 80% (oitenta por cento). (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

I - suprimido.” (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

Art. 108 - Na Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS 1 e 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 0,0 (zero).

### **Seção IX**

#### **Das Zonas de Qualificação Econômica**

Art. 109 - Nas Zonas de Qualificação Econômica - ZE ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

I - coeficiente de aproveitamento mínimo não se aplica; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

II - Coeficiente de aproveitamento básico de 3 (três) vezes a área do lote;

III - Coeficiente de aproveitamento máximo de 5 (cinco) vezes a área do lote;

Art. 110 Nas Zonas de Qualificação Econômica - ZE, respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, fica estabelecida a taxa de ocupação máxima de 40% (quarenta por cento). (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

I - suprimido." (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

Art. 111 - Nas Zonas de Qualificação Econômica - ZE, 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 0,2 (doisdécimos).

### **Seção X**

#### **Das Zonas de Qualificação Industrial**

Art. 112 - Nas Zonas de Qualificação Industrial - ZI ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

I - coeficiente de aproveitamento mínimo não se aplica; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

II - Coeficiente de aproveitamento básico de 3 (três) vezes a área do lote;

III - Coeficiente de aproveitamento máximo de 5 (cinco) vezes a área do lote;

Art. 113 Nas Zonas de Qualificação Industrial - ZI, respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, fica estabelecida a taxa de ocupação máxima de 40% (quarenta por cento). (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

I - suprimido.” (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

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). (Alterado pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

### **Seção XI**

#### **Da Zona de Qualificação Urbana**

Art. 115 Na Zona de Qualificação Urbana – ZU e suas subdivisões, ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento: (Alterado pela Lei Complementar nº 1181, de 16/12/2024)

I – ZU: coeficiente de aproveitamento mínimo – CAmin não se aplica; coeficiente de aproveitamento básico – CA<sub>b</sub> de 5 (cinco) vezes a área do lote; coeficiente de aproveitamento máximo – CA<sub>max</sub> de 8 (oito) vezes a área do lote. (Alterado pela Lei Complementar nº 1181, de 16/12/2024)

II – ZU-1: coeficiente de aproveitamento mínimo – CAmin de 0,5 (cinco décimos) da área do lote; coeficiente de aproveitamento básico – CA<sub>b</sub> de 7 (sete) vezes a área do lote; coeficiente de aproveitamento máximo – CA<sub>max</sub> de 9 (nove) vezes a área do lote. (Alterado pela Lei Complementar nº 1181, de 16/12/2024)

III – ZU-2: coeficiente de aproveitamento mínimo – CAmin de 0,5 (cinco décimos) da área do lote; coeficiente de aproveitamento básico – CA<sub>b</sub> de 7 (sete) vezes a área do lote; coeficiente de aproveitamento máximo – CA<sub>max</sub> de 9 (nove) vezes a área do lote. (Alterado pela Lei Complementar nº 1181, de 16/12/2024)

IV – ZU-3: coeficiente de aproveitamento mínimo – CAmin de 0,1 (um décimo) da área do lote; coeficiente de aproveitamento básico – CA<sub>b</sub> de 7 (sete) vezes a área do lote; coeficiente de aproveitamento máximo – CA<sub>max</sub> de 8 (oito) vezes a área do lote.” (Alterado pela Lei Complementar nº 1181, de 16/12/2024)

Art. 116 Na Zona de Qualificação Urbana – ZU e suas subdivisões, respeitando-se os recuos definidos nesta Lei Complementar, ficam estabelecidas as taxas de ocupação máximas: (Alterado pela Lei Complementar nº 1181, de 16/12/2024)

I – ZU: 60% (sessenta por cento); (Alterado pela Lei Complementar nº 1181, de 16/12/2024)

II – ZU-1: 80% (oitenta por cento); (Alterado pela Lei Complementar nº 1181, de 16/12/2024)



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

III – ZU-2: 80% (oitenta por cento); (Alterado pela Lei Complementar nº 1181, de 16/12/2024)

IV – ZU-3: 100% (cem por cento) no pavimento térreo e 80% (oitenta por cento) nos demais pavimentos. (Alterado pela Lei Complementar nº 1181, de 16/12/2024)

Art. 117 Na Zona de Qualificação Urbana – ZU e suas subdivisões, para o cálculo de Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, conforme a fórmula definida nesta Lei Complementar, o fator de planejamento – Fp, é: (Alterado pela Lei Complementar nº 1181, de 16/12/2024)

I – ZU: 0,40 (quatro décimos); (Alterado pela Lei Complementar nº 1181, de 16/12/2024)

II – ZU-1: 0,05 (cinco centésimos); (Alterado pela Lei Complementar nº 1181, de 16/12/2024)

III – ZU-2: 0,05 (cinco centésimos); (Alterado pela Lei Complementar nº 1181, de 16/12/2024)

IV – ZU-3: 0,10 (um décimo).” (Alterado pela Lei Complementar nº 1181, de 16/12/2024)

“Art. 118 Na Zona de Qualificação Urbana – ZU e suas subdivisões, delimitadas no Anexo III - Planta de Zoneamento Urbanístico, fica condicionado o direito de preempção ao Poder Público Municipal, quando da aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto na alínea "j", do inc. IX, do art. 60 e art. 84, art. 85, art. 86, art. 88 e art. 89, da Lei Complementar 917, de 14 de dezembro de 2018. (Alterado pela Lei Complementar nº 1181, de 16/12/2024)

Art. 119 Nas Zonas de Qualificação Urbana - ZU e suas subdivisões, delimitadas no Anexo III - Planta de Zoneamento Urbanístico, ficam estabelecidos os mesmos perímetros para a realização do instrumento disposto na alínea "n", do inc. IX, do art. 60, art. 95, art. 96, art. 97 e art. 98, da Lei Complementar 917, de 14 de dezembro de 2018. (Alterado pela Lei Complementar nº 1181, de 16/12/2024)

### **Seção XII-A**

#### **A Das Zonas Especiais de Turismo**

(Seção e artigos 119-A a 119-R acrescidos pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)





# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

Art. 119-A Na Zona Especial de Turismo 1 - ZET-1 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 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).

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).



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

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).

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;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

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-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).

### **Seção XII**

#### **Da Zona Especial de Preservação**

Art. 120 - Na Zona Especial de Preservação - ZEP serão permitidos usos especiais e instalações permanentes previstas para empreendimentos destinados a parques ecológicos ou arqueológicos, à instalação de atividades de pesquisa científica e ecoturismo, em especial dependências de apoio como alojamentos, sanitários, vestiários, portarias, escritórios, com taxa de ocupação máxima de 5% (cinco por cento), admitindo-se, ainda, instalações provisórias e desmontáveis, desde que não potencializem impactos quanto a:

a. Instabilidade das encostas;

b. Erosão;

c. Assoreamento da drenagem;

d. Degradação ou supressão de vegetação do Bioma Mata Atlântica, com suas formações florestais e ecossistemas associados, a exemplo das restingas e manguezais;

e. Fragmentação e perda de fauna nativa do Bioma Mata Atlântica;

Parágrafo único. O projeto de implantação das atividades mencionadas no caput deverá ser acompanhado de parecer técnico ambiental ou geológico-geotécnico, elaborados por técnicos competentes, sendo submetido à análise do órgão municipal ambiental.

Art. 121 - Não serão permitidas reformas ou ampliações das edificações dentro da Zona Especial de Preservação - ZEP cadastradas pelo órgão competente responsável, exceto se em situação de risco geológico.

### **Seção XIII**

#### **Da Zona Especial de Proteção Ambiental**



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

Art. 122 - Na Zona Especial de Proteção Ambiental - ZEPAM ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

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

II - Coeficiente de aproveitamento básico de 0,2 (dois décimos) vezes a área do lote;

III - Coeficiente de aproveitamento máximo de 0,2 (dois décimos) vezes a área do lote;

Art. 123 Na Zona Especial de Proteção Ambiental - ZEPAM, respeitando-se os recuos definidos nesta Lei Complementar, fica estabelecida a taxa de ocupação máxima de 20% (vinte por cento). (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

I - suprimido. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

Art. 124 - Na Zona Especial de Proteção Ambiental - ZEPAM, 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 0,0 (zero).

Art. 125 -A ocupação das áreas com declividade a partir de 20° (vinte graus) fica condicionada aos seguintes critérios:

I - As áreas ou terrenos com declividade entre 20º (vinte graus) e 40º (quarenta graus) necessitarão de laudos geológicos/geotécnicos que garantam a estabilidade da ocupação;

II - As áreas com declividade maior de 40º (quarenta graus), caracterizadas predominantemente por exposições rochosas ou pequenas espessuras de solo suscetíveis a escorregamentos naturais, não são passíveis de ocupação.

### **Seção XIV**

#### **Da Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável Rural**

Art. 126 - Na Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável Rural - ZPDS-R ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

I - coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,0 (zero) vezes a área do lote;

II - coeficiente de aproveitamento básico de 0,2 (dois décimos) vezes a área do lote;

III - coeficiente de aproveitamento máximo de 0,2 (dois décimos) vezes a área do lote;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

Art. 127 Na Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável Rural - ZPDS-R, respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, fica estabelecida a taxa de ocupação máxima de 20% (vinte por cento). (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

I - suprimido.” (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

Art. 128 - Na Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável Rural - ZPDS-R, 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 0,0 (zero).

### **Seção XV**

#### **Da Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável**

Art. 129 - Na Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável - ZPDS ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

I - Coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,1 (um décimo) vezes a área do lote; (Alterado pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

II - Coeficiente de aproveitamento básico de 0,1 (um décimo) vezes a área do lote; (Alterado pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

III - Coeficiente de aproveitamento máximo de 0,4 (quatro décimos) vezes a área do lote. (Alterado pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

Art. 130 Na Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável - ZPDS, respeitando-se os recuos definidos nesta lei complementar, fica estabelecida a taxa de ocupação máxima de 10% (dez por cento). (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

I - suprimido. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

Art. 131 - Na Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável - ZPDS, 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 0,50 (cinco décimos).

Art. 132 - Na Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável - ZPDS, ficam proibidas as atividades residenciais, exceto na Macrozona Continental 16 (dezesseis) - MCZ16.

### **Seção XVI**

#### **Da Área Especial de Praia**



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

Art. 133 - A Área Especial de Praia - AEP é objeto de regulamento específico que normatiza a gestão desta área, conforme estabelecido no Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município - PDDEU.

Parágrafo único. A delimitação da Área Especial de Praia - AEP consta no Anexo III - Planta de Zoneamento Urbanístico.

### **Seção XVII**

#### **Das Áreas de Proteção Cultural e Paisagística**

Art. 134 - Os imóveis contidos em Áreas de Proteção Cultural e Paisagística - APCP deverão ser inventariados pelo órgão competente, segundo os padrões da Organização das Nações Unidas para Educação, Ciência e Cultura -Unesco, para posterior classificação em Níveis de Proteção - NP, no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses, a partir da publicação desta Lei Complementar.

Art. 135 - Os imóveis de interesse cultural, em decorrência de sua representatividade, do seu estado de conservação e da sua localização, ficam enquadrados em um dos 04 (quatro) níveis de proteção - NP, assim especificados:

I - Nível de Proteção 1 - NP 1, corresponde à proteção total e atinge imóveis a serem preservados integralmente, incluindo toda a edificação, os seus elementos construtivos e decorativos, interna e externamente;

II - Nível de proteção 2 - NP 2, corresponde à proteção parcial e atinge os imóveis a serem preservados parcialmente, incluindo apenas as fachadas, a volumetria e o telhado;

III - Nível de Proteção 3- NP3, corresponde à livre opção de projeto, mantendo-se, porém, o gabarito e o recuos predominantes dos imóveis NP1 e NP2 existentes na testada da quadra em que estiver inserido e quando da inexistência destes na mesma quadra, nas testadas das quadras contíguas e alinhadas a esta;

IV - Nível de proteção 4 - NP 4, corresponde à livre opção de projeto, respeitando os índices urbanísticos da zona em que se situar o imóvel gravado.

§ 1º Cabe ao órgão municipal de cultura a elaboração e o monitoramento dos imóveis com os respectivos níveis de proteção.

§ 2º A alteração ou a inclusão dos níveis de proteção deverão ser submetidos à aprovação do CONDEPHASV.

§ 3º Os níveis de proteção previstos neste artigo poderão ser atribuídos aos imóveis pelo CONDEPHASV, em território externo à Áreas de Proteção Cultural e Paisagística - APCP.





# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

§ 4º Um mesmo lote poderá apresentar diferentes níveis de proteção, devendo ser respeitada as áreas e exigências de cada nível envolvido.

§ 5º Na reunificação de lotes com diferentes níveis de proteção, deverão ser mantidas e respeitadas as áreas e exigências de cada nível envolvido.

Art. 136 - As edificações com níveis de proteção 1 e 2 que forem objeto de obras de restauro, tendo recuperado e conservado as características originais das fachadas e telhados, poderão gozar de benefícios de isenção total do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e do Imposto Sobre Serviços -ISS da obra, nos termos do Código Tributário Municipal, mediante solicitação do interessado, e após parecer do órgão competente da Prefeitura e aprovação do CONDEPHASV.

Art. 137 Nas Áreas de Proteção Cultural e Paisagística - APCP, as obras de demolição e construção deverão ser executadas com a prévia aprovação do CONDEPHASV e atender às exigências da legislação vigente. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

Parágrafo único.As intervenções previstas no caput deste artigo de iniciativa de órgãos da União, do Estado ou do Município, bem como de suas autarquias, empresas públicas, sociedades de economia mista e fundações, ficam condicionadas à prévia aprovação pelos órgãos competentes da Prefeitura, após manifestação favorável do CONDEPHASV.

Art. 138 - Nas Áreas de Proteção Cultural e Paisagística - APCP, os imóveis com Níveis de Proteção 3, poderão ter o recuo frontal dispensado mediante a apresentação de estudo urbanístico da área envoltória com parecer favorável do órgão municipal de planejamento e do CONDEPHASV.

### **CAPÍTULO IV**

#### **DAS CONDICIONANTES ESPECIAIS**

Art. 139 - Nos imóveis atingidos por previsão de abertura ou alargamento de via, conforme o disposto na legislação sobre o sistema viário, ainda não desapropriados, serão permitidas edificações com um pavimento, na faixa atingida, respeitados os recuos e a taxa de ocupação previstos nesta lei complementar, assim como nas áreas remanescentes que não tenham aproveitamento autônomo.

Art. 140 - O rebaixamento de guias para acesso de veículos automotores deverão ser de:



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

I - No máximo de 90% (noventa por cento), nos lotes com testada menor ou igual a 10,00m (dez metros);

II - No máximo de 70% (setenta por cento), nos lotes com testada maior que 10,00m (dez metros) e menor que 20,00m (vinte metros);

III - No máximo de 60% (sessenta por cento), nos lotes com testada maior ou igual a 20,00m (vinte metros).

§ 1º Em caso de lotes com testada maior que 8,00m (oito metros), as porções de guia alta não poderão ser inferiores a 0,60m (sessenta centímetros).

§ 2º Fica dispensado o atendimento ao disposto no parágrafo anterior, quando em lote com testadas entre 8,00m (oito metros) e 10,00m (dez metros), forem construídas 04 (quatro) unidades de edificações sobrepostas e geminadas.

§ 3º Quando houver desmembramento ou reagrupamento de lotes, substituição da edificação ou reforma, com ou sem alteração de uso, com ampliação superior a 30% (trinta por cento) da área construída total, o rebaixamento de guia deverá atender aos condicionantes descritos neste artigo.

§ 4º A Prefeitura poderá delimitar áreas e vias públicas nas quais, por interesse público, para restrição de trânsito de veículos, onde não serão permitidos os rebaixamentos de guia ou acessos veiculares.

§ 5º Em lotes de esquina deverão ser respeitados os incisos I, II e III em cada testada. (Acrescido pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

§ 6º Na Zona de Qualificação Central - ZC os imóveis ficam desobrigados do limite de rebaixamento de guia. (Acrescido pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

Art. 141 - Nos lotes com alinhamento afetado por proibição de rebaixamento de guia nos termos desta lei complementar, as edificações, atividades e empreendimentos ficam dispensados das exigências que dependam de acesso veicular ao lote constantes em legislação pertinente, desde que respeitadas as seguintes condições:

I - Os lotes não possuam qualquer alinhamento com possibilidade de rebaixamento de guia em extensão mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);

II - A atividade ou empreendimento não se configure como Polo Atrativo de Trânsito e Transporte, nos termos da legislação pertinente.

Art. 142 - Os imóveis deverão garantir nos passeios públicos área destinada para arborização em conformidade com a legislação pertinente do Município.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

Art. 143 - As novas construções com mais de 04 (quatro) pavimentos deverão garantir infraestrutura necessária para entrada de energia e telecomunicações de forma subterrânea.

Art. 144 - Os empreendimentos que utilizarem potencial construtivo acima do coeficiente básico deverão, obrigatoriamente, atender à legislação vigente para edifícios verdes e inteligentes.

Art. 145 - Nas Zona de Urbanização Incentivada - ZUI, Zona de Urbanização Incentivada Futura - ZUIF, Zona de Qualificação Central - ZC, na Zona de Qualificação Urbana - ZU e na Área de Adensamento Sustentável - AAS, quando a área do lote for superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) e menor ou igual a 50.000m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados), será obrigatória a adoção dos seguintes parâmetros qualificadores da ocupação:

I - Fruição pública nos empreendimentos de usos não residenciais permitidos nas respectivas zonas, em área equivalente a no mínimo 20% (vinte por cento) da área do lote, em espaço livre ou edificado;

II - Limite de 25% (vinte e cinco por cento) de vedação da testada do lote com muros;

III - Fachada ativa em no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) da testada do lote em empreendimentos residenciais ou não residenciais.

§ 1º O disposto no caput deste artigo se aplica somente para edificações novas e reformas com ampliação de área construída.

Art. 146 - Em lotes com área até 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) localizados nas Zona de Urbanização Incentivada - ZUI, Zona de Urbanização Incentivada Futura - ZUIF, Zona de Qualificação Central - ZC, na Zona de Qualificação Urbana - ZU e na Área de Adensamento Sustentável - AAS, quando uma parcela do lote for destinada à fruição pública não será cobrada outorga onerosa correspondente à metade do potencial construtivo adicional previsto para a área destinada à fruição pública, desde que atendidas simultaneamente as seguintes condições:

I - A área destinada à fruição pública tenha no mínimo 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e esteja localizada junto ao alinhamento da via, ao nível do passeio público, sem fechamento e não ocupada por estacionamento de veículos;

II - A área destinada à fruição pública deverá ser mantida permanentemente aberta à circulação de pedestres, atendido o disposto nesta lei;

III - A área destinada à fruição pública seja devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

Art. 147 - Ficam permitidas novas construções, reformas com ampliação de área construída e regularização de edificações e instalações existentes nas áreas operacionais do sistema de transporte público coletivo e nas áreas públicas remanescentes de desapropriação relacionadas ao transporte público coletivo, desde que observadas as seguintes condicionantes:

I - As edificações não apresentem qualquer tipo de interferência na operação do serviço de transporte, mediante manifestação favorável do órgão público de transporte competente;

II - Seja possibilitada pelo menos uma transposição por pedestres e ciclistas da área operacional;

§ 1º Para fins de aplicação do disposto no caput, são consideradas áreas operacionais do sistema de transporte público coletivo as áreas construídas, as vias internas, os trilhos e os respectivos espaços livres de estações, terminais e pátios de manobras e de ônibus, incluindo as atividades auxiliares, os acessos de veículos e de pedestres e as torres de ventilação.

§ 2º Nos casos em que a área operacional não tiver zona demarcada nesta Lei Complementar, incidirão os parâmetros da Zona Mista - ZM.

### **Seção I**

#### **Dos Conjuntos**

Art. 148 - Serão permitidos conjuntos residenciais, comerciais ou de prestação de serviços e mistos.

Art. 149 - Os conjuntos deverão atender às seguintes exigências:

I - Possuir áreas livres de uso coletivo, destinadas a jardins, recreação ou circulação não inferiores a 50% (cinquenta por cento) da área total do terreno;

II - Observar os recuos mínimos laterais e de fundos de 3,00m (três metros);

III - Para o trânsito de pedestres, todas as edificações do conjunto deverão ter acesso à via pública por meio de calçadas de uso comum com faixa livre de largura não inferior a 2,00m (dois metros);

IV - Para o trânsito de veículos, todas as edificações deverão ter acesso à via pública por meio de vias internas de uso comum, pavimentadas e que atendam os seguintes requisitos:

a. Permitir passagem em uma altura livre igual ou superior a 4,00m (quatro metros);



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

b. Possuir pista para circulação de veículos com largura não inferior a 3,00m (três metros);

c. Possuir pistas de circulação sem saída providas, em sua extremidade, de área de manobra no mínimo em forma de "T", com largura e comprimento não inferiores a 3,50m (três metros e cinquenta centímetros).

§ 1º Os blocos que disponham de embasamento com acesso independente de pedestres para as unidades, ficam dispensados do atendimento dos incisos III e IV deste artigo.

§ 2º Para atendimento do disposto no inciso I, poderá ser ofertada Área Livre de Uso Público total ou parcialmente, sendo esta computada em dobro em relação à área livre de uso público exigida.

§ 3º As edificações em conjuntos residenciais, quando previrem aberturas devias públicas, serão analisadas com observância, das exigências para o parcelamento do solo e demais disposições desta lei complementar.

### **Seção II**

#### **Das Áreas Livres e Cobertas de Uso Público**

Art. 150 - As Áreas Livres de Uso Público - ALUP, assim como as Áreas Cobertas de Uso Público - ACUP, correspondem às áreas livres, externas ou internas às edificações, niveladas com o passeio público, sem fechamentos, que visem melhorar a oferta de espaços qualificados para o uso público, com oferta de mobiliário urbano, destinados à circulação de pedestres, sendo proibida a oferta de vagas de veículos nesta área.

§ 1º A implantação de Áreas Livres de Uso Público - ALUP, assim como de Áreas Cobertas de Uso Público - ACUP, será incentivada mediante concessão não onerosa de adicional de coeficiente de aproveitamento, limitados ao coeficiente máximo ou ampliado permitido para a localidade, em área equivalente a 02 (duas) vezes à área da própria ALUP ou ACUP.

§ 2º A aprovação de Área Livre de Uso Público - ALUP, ou de Área Coberta de Uso Público - ACUP, implantada em empreendimento que receba o incentivo da concessão não onerosa de adicional de coeficiente de aproveitamento, ficará condicionada à manifestação favorável do órgão licenciador, que considerará o potencial de fruição e de conexão da área analisada, bem como a qualidade do espaço e da paisagem urbana.

§ 3º Para efeito do incentivo, não serão computadas as vagas, faixas de acesso ou de acomodação de veículos.

§ 4º O empreendimento beneficiado pelos incentivos decorrentes da implantação das Áreas Livres de Uso Público - ALUP ou das Áreas Cobertas de Uso Público - ACUP,



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

devidamente aprovadas e implantadas, deverá garantir o cumprimento integral do projeto e a função social do espaço.

§ 5º O não cumprimento das disposições do parágrafo 4º deste artigo sujeitará o empreendimento às penalidades desta lei complementar.

Art. 151 - Apenas edifícios com uso não residencial no pavimento térreo poderão conter Áreas Cobertas de Uso Público - ACUP.

§ 1º As Áreas Cobertas de Uso Público - ACUP deverão ter pé-direito igual a 7,00m (sete metros), medido entre o nível do alinhamento do e a face inferior da laje de cobertura da Área Coberta de Uso Público - ACUP.

§ 2º Quando a Área Coberta de Uso Público - ACUP estiver apoiada em pilares, a soma das áreas ocupadas por estes não poderá ser superior a 2,0% (dois por cento) da área da ACUP, demonstrada na memória de cálculo do projeto.

Art. 152 - As normas de posturas a serem observadas no interior das Áreas Livres de Uso Público - ALUP e das Áreas Cobertas de Uso Público - ACUP não poderão ser diferentes das observadas nos logradouros públicos.

### **Seção III**

#### **Dos Impactos Urbanísticos**

Art. 153 - Os usos residenciais e não residenciais potencialmente geradores de impactos urbanísticos e ambientais serão enquadrados conforme as seguintes subcategorias especiais:

I - Polos Geradores de Tráfego - PGT: edificações permanentes que atraem ou produzem grande número de viagens ao longo do dia e/ou por período determinado, causando impacto no sistema viário e de transporte, podendo comprometer a acessibilidade, a mobilidade e a segurança de veículos e pedestres e que devem observar as diretrizes e condicionantes estabelecidas por órgão municipal competente e pela legislação específica;

II - Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança - EGIV: aqueles que podem gerar impacto significativo, alteração no seu entorno ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura e devem elaborar Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV;

III - Empreendimentos Geradores de Impacto Ambiental - EGIA: aqueles que podem causar alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente e que direta ou indiretamente afetem:

a) a saúde, a segurança e o bem-estar da população;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

- b) as atividades sociais e econômicas;
- c) a biota;
- d) as condições paisagísticas e sanitárias do meio ambiente;
- e) a qualidade dos recursos ambientais.

§ 1º Os empreendimentos geradores de impacto ambiental, nos termos da legislação específica, deverão elaborar Estudo de Impacto Ambiental -EIA-RIMA e respectivo Relatório de Impacto Ambiental - RIMA ou demais instrumentos previstos no licenciamento ambiental, que serão analisados e aprovados pela autoridade ambiental competente, ficando o empreendedor obrigado a cumprir as disposições estabelecidas no EIA-RIMA ou nos demais instrumentos para emissão das respectivas licenças ambientais.

§ 2º A elaboração do EIA-RIMA poderá englobar a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, quando for o caso, a critério do Executivo.

§ 3º A elaboração do EIV-RIV para Operações Urbanas Consorciadas, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, não dispensará a elaboração de EIV-RIV para empreendimento inserido no perímetro da respectiva Operação Urbana Consorciada.

§ 4º A elaboração do EIV-RIV deverá englobar a elaboração do Estudo de Impacto de Trânsito e Transportes - EITT e respectivo Relatório de Impacto de Trânsito e Transportes - RITT, nos casos de empreendimentos que também sejam enquadrados em Polos Geradores de Tráfego - PGT.

§ 5º O EIV-RIV será analisado e aprovado pelos órgãos municipais competentes, conforme regulamentação pertinente. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

Art. 154 - Os empreendimentos enquadrados em Polos Geradores de Tráfego - PGT são as edificações permanentes que apresentem ao menos uma das seguintes características:

I - edificações residenciais com 500 (quinhentas) vagas de estacionamento ou mais;

II - edificações não residenciais com 120 (cento e vinte) vagas de estacionamento ou mais, localizadas nas Áreas Especiais de Tráfego - AET, definidas conforme legislação específica;

III - edificações não residenciais com 280 (duzentas e oitenta) vagas de estacionamento ou mais, localizadas nas demais áreas do Município;

IV - serviços socioculturais e de lazer com mais de 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável;





# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

V - locais destinados à prática de exercício físico ou esporte com mais de 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável;

VI - serviços de saúde com área construída computável igual ou superior a 7.500m<sup>2</sup> (sete mil e quinhentos metros quadrados);

VII - locais de reunião ou eventos com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais;

VIII - atividades e serviços públicos de caráter especial com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais;

IX - serviços de educação com mais de 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável destinada a salas de aula;

X - locais de culto com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais na área interna à edificação destinada ao culto.

§ 1º Lei específica poderá rever o enquadramento dos empreendimentos classificados como PGT.

§ 2º Caberá ao Executivo a definição de medidas de mitigação ou compensação, ficando o empreendedor obrigado a cumpri-las para a aprovação do empreendimento.

Art. 155 Os Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança – EGIV são os seguintes: (Alterado pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

I – Uso Residencial - R: Empreendimentos residenciais que apresentem pelo menos uma das características a seguir: (Inciso e alíneas alterados pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

- a) Área de Terreno igual ou superior a 15.000 (quinze mil) m<sup>2</sup>; ou
- b) Área Construída Total igual ou superior a 20.000 (vinte mil) m<sup>2</sup>; ou
- c) Mais que 200 (duzentas) unidades residenciais; ou
- 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: (Inciso e alíneas alterados pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

- a) Área de Terreno igual ou superior a 10.000 (dez mil) m<sup>2</sup>; ou
- b) Área Construída Total igual ou superior a 15.000 (quinze mil) m<sup>2</sup>; 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



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

i) Atividades de Uso Especial – E; ou

j) Atividades de Uso Industrial – I.

k) Atividades de Uso Retroportuário – RP. (Acrescido pela Lei Complementar nº 1181, de 16/12/2024)

III – Suprimido (Suprimido pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

IV – Suprimido (Suprimido pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

§ 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 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados). (Alterado pela Lei Complementar nº 1181, de 16/12/2024)

§ 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. (Alterado pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)

Art. 156 Os Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança - EGIV estão sujeitos à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e do respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, conforme disposto em decreto do executivo, a ser analisado e aprovado por órgãos municipais competentes, ficando a expedição do certificado de conclusão condicionada ao atendimento das disposições estabelecidas no EIV-RIV para obtenção do alvará de aprovação do empreendimento. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

### **TÍTULO IV**

#### **DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA**

##### **CAPÍTULO I**

##### **DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO**

Art. 157 - A contrapartida financeira decorrente da Outorga Onerosa do Direito de Construir será calculada pela seguinte fórmula:  $C = Aa \times Vt \times Fp$ .

Parágrafo único. Na fórmula prevista no caput deste artigo consideram-se:

I - C: Contrapartida Financeira;

§ 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. (Alterado pela Lei Complementar nº 1142, de 22/12/2023)



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

III - Vt: Valor unitário atual do terreno, expresso em unidade de moeda corrente nacional por metro quadrado, conforme Planta Genérica de Valores do Município de São Vicente em vigor;

IV - Fp: Fator de planejamento variável por zona, via ou condicionantes especiais,

Art. 158 - Os empreendimentos habitacionais de interesse social - HIS, nos termos definidos no Plano Diretor, estão dispensados da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, limitados ao coeficiente máximo da zona.

Art. 159 - Os empreendimentos habitacionais de mercado popular - HMP, nos termos definidos no Plano Diretor, estão dispensados de 50% (cinquenta por cento) da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, limitados ao coeficiente máximo da zona.

Art. 160 - Os recursos advindos da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC deverão ser destinados à Habitação de Interesse Social e ao desenvolvimento urbano, especialmente saneamento, drenagem, equipamentos sociais.

Art. 161 - A contrapartida financeira decorrente da Outorga Onerosa de Alteração de Uso - OOAU será calculada pela seguinte fórmula:  $C = At \times Vt \times Fp$ .

§ 1º Na fórmula prevista no caput deste artigo consideram-se:

a. C: Contrapartida Financeira;

b. At: Área total do terreno, expressa em m<sup>2</sup>;

c. Vt: Valor unitário atual do terreno, expresso em unidade de moeda corrente nacional por metro quadrado, conforme Planta Genérica de Valores do Município de São Vicente em vigor;

d. Fp: Fator de planejamento variável por zona, via ou condicionantes especiais.

§ 2º O instrumento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso somente poderá ser alterado para aqueles localizados na Área de Adensamento Sustentável - AAS, desde de que sejam eliminados os impactos ambientais e urbanísticos.

§ 3º Os empreendimentos de Interesse Social - EHIS estão dispensados de Outorga Onerosa de Alteração de Uso - OOAU.

Art. 162 - O proprietário do imóvel, independentemente da aprovação do projeto arquitetônico, poderá adquirir antecipadamente o adicional de potencial construtivo, conforme o disposto nesta lei complementar.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

§ 1º O potencial construído adquirido fica vinculado à matrícula do imóvel.

§ 2º É vedada a compra fracionada de potencial construtivo.

§ 3º A não utilização, parcial ou total, do adicional de potencial construtivo adquirido não implica devolução do valor pago mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC.

### **CAPÍTULO II**

#### **DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

Art. 163 - O proprietário de imóvel urbano, privado ou público, poderá, mediante documento ou escritura pública, exercer em outro local, ou alienar, o direito de construir, quando o referido imóvel for:

I - Tombado ou gravado com Nível de Proteção;

II - Necessário para fins de execução de abertura, prolongamento ou alargamento de via;

III - Gravado como de uso residencial pluri-habitacional precário, conforme programa de incentivo à provisão habitacional;

IV - Necessário para implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

§ 1º O direito de construir poderá ser transferido no todo ou em parcelas, para um ou mais imóveis receptores localizados na Área de Adensamento Sustentável -AAS, uma única vez cada parcela.

§ 2º O potencial construtivo transferido fica vinculado ao imóvel receptor.

§ 3º Os imóveis beneficiados com a Transferência do Direito de Construir - TDC deverão manter as condicionantes estabelecidas nos parágrafos 3º e 4º deste artigo, sujeitos as penalidades desta lei complementar, em caso de descumprimento.

§ 4º Nos casos de dação em pagamento não se admite transferência onerosa.

§ 5º Nos casos de glebas urbanas não se admite transferência onerosa.

Art. 164 - O potencial construtivo passível de transferência será obtido pela aplicação da seguinte fórmula:  $Atdc = Cat \times Att$ .

Parágrafo único. Na fórmula prevista no caput, consideram-se:

I -  $Atdc$  = área construída objeto de transferência do direito de construir, expressa em metros quadrados;

II -  $Cat$  = coeficiente de aproveitamento estabelecido por esta lei complementar, para o imóvel do qual irá transferir-se o Direito de Construir;

III -  $Att$  = área do terreno do qual irá transferir-se o Direito de Construir, expressa em metros quadrados.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

Art. 165 - O imóvel receptor do potencial construtivo deverá atender os coeficientes de aproveitamento e demais condicionantes da zona onde o mesmo se encontra.

Parágrafo único. O receptor do potencial construtivo fica proporcionalmente dispensado do pagamento da contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC.

Art. 166 - O órgão municipal de planejamento urbano será responsável por registrar, no Sistema de Informações Geográficas do Município - SIG e cadastro municipal, as transferências ou utilização de potencial construtivo realizadas, identificando os imóveis cedentes e receptores, a quantidade de metros quadrados transferidos e os valores pagos por metro quadrado transferido, nos casos de cessão onerosa.

Art. 167 - A Prefeitura Municipal de São Vicente não é responsável pela negociação de potencial construtivo entre terceiros.

Art. 168 - A gestão dos casos abrangidos neste Título IV será do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU, a ser criado em lei específica, no prazo de um ano a partir da publicação desta Lei Complementar.

### **TÍTULO V**

#### **DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES**

##### **CAPÍTULO I**

##### **DAS PENALIDADES**

Art. 169 - As disposições desta lei complementar, no que tange às penalidades, deverão ser observadas obrigatoriamente:

I - Na elaboração e na aprovação de projetos arquitetônicos de qualquer natureza, no que se refere ao ordenamento do uso e ocupação do solo, ao aproveitamento dos lotes e aos recuos;

II - Na execução de obras e serviços particulares ou públicos que interfiram na estrutura física da área urbana do Município;

III - No licenciamento e expedição de alvarás de funcionamento para localização dos estabelecimentos não residenciais.

Art. 170 A Prefeitura Municipal de São Vicente, por intermédio de seus órgãos competentes, fiscalizará a execução dos serviços, obras e atividades, no que diz respeito à



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

aplicação desta Lei Complementar, a fim de assegurar a sua rigorosa observância. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

§ 1º Os responsáveis pelos serviços, obras e atividades a que se refere o presente artigo, deverão facilitar, por todos os meios, a fiscalização municipal, no desempenho de suas funções legais. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

§ 2º A vistoria poderá ser realizada com ou sem a presença do responsável técnico pela execução da obra, instalação ou serviço.

Art. 171 - A inobservância das disposições desta lei complementar sujeita os infratores às seguintes penalidades:

I - Advertência;

II - Multa;

III - suspensão do registro, licença ou autorização; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

IV - Embargo das obras, serviços ou instalações;

V - interdição, demolição, desmonte ou remoção, parcial ou total, das obras ou instalações ou atividades. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

§ 1º As penalidades poderão ser impostas simultânea ou independentemente, nos termos desta lei complementar:

I - ao proprietário ou responsável legal pelo imóvel ou estabelecimento, seja pessoa física ou pessoa jurídica; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

II - Ao responsável técnico pela execução dos serviços;

III - Ao autor do projeto ou do levantamento;

IV - ao executor de obra ou atividade clandestina não regularizável." (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

§ 2º Quando o infrator for o profissional ou firma legalmente habilitada, a Prefeitura, por meio do órgão competente, informará ao respectivo Conselho de fiscalização do exercício profissional.

§ 3º Quando se tratar de infração de responsabilidade da firma executante ou de seu responsável técnico, idêntica penalidade será imposta a ambos, inclusive quando se tratar de administrador ou contratante de obras públicas ou de instituições oficiais, ou empresas concessionárias de serviços públicos federais, estaduais ou municipais.

§ 4º Os responsáveis pelas obras, serviços, atividades e instalações previstas nesta lei complementar responderão administrativa, civil e criminalmente pela veracidade das informações prestadas. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

§ 5º Quanto à suspensão prevista no inciso III, o prazo será vinculado até que a infração seja sanada. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

Art. 172 - Em toda vistoria, a fiscalização anotarà no processo administrativo as informações cabíveis, indicando, quando necessárias, as providências a serem tomadas em vista dos dispositivos desta lei complementar, bem como prazos que deverão ser cumpridos.

### **CAPÍTULO II**

#### **DAS NOTIFICAÇÕES OU INTIMAÇÕES**

Art. 173 - A notificação ou intimação será aplicada para promover o cumprimento das disposições desta lei complementar.

Parágrafo único. A notificação ou intimação conterà os dispositivos a cumprir, o respectivo prazo e as penalidades cabíveis no caso do não cumprimento.

Art. 174 - A notificação ou intimação será feita pessoalmente ou, quando não for possível, por via postal ou edital.

Art. 175 - Deverão ser observados os seguintes prazos para o cumprimento das notificações ou intimações:

I - imediato, para a demolição de obras, serviços, instalações ou atividades não regularizáveis, no momento da execução dos mesmos, sem a devida licença ou que apresentarem risco iminente à integridade e segurança; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

II - 05 (cinco) dias úteis, para demolição das obras, serviços ou instalações não regularizáveis, já instalados sem a devida licença;

III - 20 (vinte) dias úteis, para protocolizar pedido de regularização da obra, serviço, atividade ou instalação, desde que seja regularizável, apresentando a documentação pertinente de acordo com esta lei complementar; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

IV - 05 (cinco) dias úteis, para remoção da instalação no caso de anúncios não regularizáveis ou pedido de regularização indeferido;

V - 20 (vinte) dias úteis, para os demais casos não previstos.

§ 1º Decorrido o prazo fixado na notificação ou intimação e verificado o não cumprimento, será aplicada a penalidade cabível.

§ 2º Mediante requerimento devidamente justificado e protocolizado, e a critério da chefia do órgão competente, o prazo fixado na intimação poderá ser dilatado, uma única vez, por período não superior ao concedido inicialmente.





# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

§ 3º. Na interposição de defesa contra a pena aplicada, que poderá ser protocolizada no prazo de (05) cinco dias úteis, será suspenso o prazo previsto na notificação ou intimação até o despacho decisório, que será comunicado ao interessado através de ofício ou publicado no Diário Oficial do Município. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

§ 4º A suspensão supra não se aplica em caso do risco iminente previsto no inciso I.

§ 5º A intimação será publicada por meio da imprensa oficial do Município, no caso de recusa do interessado em assiná-la ou quando não for encontrado.

§ 6º A intimação das instituições oficiais ou das empresas concessionárias de serviços públicos poderá ser efetuada por meio de ofício do titular de órgão municipal competente dirigido ao representante legal das mesmas.

Art. 176 Os prazos serão contados a partir do recebimento da notificação ou intimação, ou no caso do § 5º do art. 175, a partir da publicação. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

### **CAPÍTULO III**

#### **DAS MULTAS E DÉBITOS**

Art. 177 Será lavrado o auto de infração contendo os seguintes elementos: (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

- I - dia, mês, ano, hora e local da ocorrência;
- II - identificação do infrator
- III - descrição sucinta do fato determinante da infração;
- IV - dispositivo infringido;
- V - dispositivo que determina a penalidade;
- VI - valor da multa prevista;
- VII - assinatura e identificação funcional de quem lavrou o auto;
- VIII - assinatura do recebedor.

§ 1º O Auto de Infração será publicado por meio da publicação no Diário Oficial do Município, no caso de haver recusa do infrator em assiná-lo, ou quando este não for encontrado.

§ 2º Para efeito de execução da penalidade os dados identificadores do infrator poderão ser oportunamente complementados;

§ 3º Em caso de recusa do recebedor, o fiscal deverá relatar a ocorrência, por escrito e carimbo.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

§ 4º. Em caso de obra ou estabelecimento fechados ou paralisados, com ausência de pessoa para receber o auto de infração, o fiscal deverá relatar tal fato, em campo próprio no auto de infração, e caso conhecido o endereço do proprietário será facultado à fiscalização promover sua entrega via correio, sem prejuízo da publicação do edital no Diário Oficial do Município. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

Art. 178 - A aplicação de qualquer penalidade referente a esta lei complementar não isentará o infrator das demais sanções cabíveis, previstas na legislação municipal, estadual ou federal, nem da obrigação de reparar eventuais danos resultantes da infração.

Art. 179 - As multas aplicáveis aos profissionais autores do levantamento, do projeto arquitetônico ou completo e das instalações, serão as seguintes:

I - REVOGADO (Revogado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

II - REVOGADO (Revogado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

III - REVOGADO (Revogado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

IV - R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) para todas as irregularidades individualmente, com intimação prévia dos profissionais. (Acrescido pela Lei Complementar nº 1020, de 24 de dezembro de 2020)

Art. 180 - REVOGADO (Revogado pela Lei Complementar nº 1020, de 24 de dezembro de 2020)

Art. 181 - As multas aplicáveis aos proprietários ou aos possuidores do imóvel, à pessoa física ou à pessoa jurídica ou ao locatário do imóvel referentes às obras, serviços, atividades ou instalações, serão as seguintes:

I - R\$ 2.100,00 (dois mil e cem reais) por iniciar/ executar obra, serviço, atividade ou instalação sem a respectiva licença; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

II - R\$ 2.100,00 (dois mil e cem reais) pelo não cumprimento da intimação para regularizar ou demolir a obra, serviço, atividade ou instalação ou por não atender à intimação; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

III - R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) por executar a obra, serviço, atividade ou instalação em desacordo com o projeto aprovado e licenciado, introduzindo alterações que gerem infrações às legislações vigentes; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

IV - R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), por causar transtorno à vizinhança ou ao público em geral, decorrente da inobservância das prescrições sobre segurança ou integridade; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

V - R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), por desrespeito ao Auto de Embargo ou à Interdição; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

VI - 50% (cinquenta por cento), do valor da contrapartida financeira devida, referente à Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, no caso de desconformidade no enquadramento conforme disposto no art. 157, desta lei complementar, sem prejuízo do pagamento da contrapartida financeira;

VII - valor equivalente ao produto da área objeto de Transferência do Direito de Construir - Atdc, efetivamente alocada, pelo valor venal do metro quadrado do imóvel receptor, conforme Planta Genérica de Valores - PGV, nos casos de descumprimento do artigo 164 desta lei complementar.

VIII - R\$ 2.100,00 (dois mil e cem reais) por promover uso permissível do imóvel, sem licença da autoridade administrativa; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

IX - R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por iniciar/executar obra, serviço, atividade ou instalação em local não permitido pelo zoneamento municipal; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

X - R\$ 6.000,00 (seis mil reais) por deixar de atender, total ou parcialmente, as condicionantes ou exigências técnicas e administrativas estabelecidas na licença expedida pelo órgão competente; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

XI - R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais) por elaborar ou apresentar informação, estudo, laudo ou relatório total ou parcialmente falso, enganoso ou omissivo, seja no licenciamento, nas concessões ou em qualquer outro procedimento administrativo municipal; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

XII - R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) por apresentar documentos ou projetos com indicações falseadas; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

XIII - R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) por obstar ou dificultar a ação do Poder Público no exercício de atividades de fiscalização. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

§ 1º Em caso de não localização dos proprietários ou possuidores do imóvel para aplicação da multa ou de recusa em receber o auto de infração, a sanção deverá ser publicada no Diário Oficial do Município e ficará vinculada ao lançamento fiscal do imóvel, no CPF da pessoa física ou no CNPJ da pessoa jurídica. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

§ 2º O mesmo auto poderá contemplar a aplicação de mais de uma sanção.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

Art. 182 - São consideradas infrações as seguintes condutas prejudiciais à utilização do solo e à orientação do desenvolvimento físico-territorial das áreas e das edificações do Município, sujeitando os infratores às penalidades abaixo elencadas:

I - R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), por concorrer, de qualquer modo, para desfigurar a paisagem urbana, com a obrigação de demolição da obra ou restauração da situação anterior; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

II - R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), por acelerar o processo de erosão de terras, comprometendo a estabilidade ou modificando a composição e disposição das camadas do solo, prejudicando a porosidade, permeabilidade e inclinação dos planos de clivagem, com a obrigação da restauração da área atingida;

III - R\$ 700,00 (setecentos reais) por metro quadrado, por promover o ressecamento do solo, fazendo uso de fogo em vegetação ou extração de qualquer espécie de minerais sem prévia autorização ou em desacordo com a obtida, ou R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por metro quadrado, se a ação ocorrer em área considerada de preservação permanente, com a obrigação de restauração da área atingida; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

IV - R\$ 1.000,00 (mil reais) por metro quadrado por promover desmatamento, destruição ou dano a fragmento florestal ou comprometer o desenvolvimento das espécies vegetais sem prévia licença dos órgãos competentes ou em desacordo com a obtida; ou R\$ 3.000,00 (três mil reais) por metro quadrado, se a ação ocorrer em área considerada de preservação permanente, com a obrigação da restauração da área atingida; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

V - R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), por concorrer para modificar de forma prejudicial o escoamento de água de superfície e a velocidade dos cursos d'água, com a obrigação da restauração da situação anterior;

VI - R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), por alterar ou concorrer para alterar a qualidade ambiental, de forma que resultem ou possam resultar em danos à saúde, à segurança ou ao bem-estar da população, à biota ou às condições estéticas e sanitárias do meio ambiente, com a obrigação de restauração da situação anterior; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

VII - R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), porapor obstáculo de qualquer natureza ao acesso público às praias, costões ou locais de interesse turístico e ecológico;

VIII - R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), por atentar contra construções, unidades ou conjuntos arquitetônicos e aspectos urbanos remanescentes de culturas passadas, tendo sido eles declarados integrantes do patrimônio cultural da cidade, com a obrigação de restauração da área ou construção;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

IX - R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), por anunciar a venda ou promessa de venda de loteamento ou desmembramento sem que o loteamento esteja aprovado, registrado e licenciado, com a obrigação de embargos da atividade e apreensão do material utilizado;

X - R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), por executar loteamento, desmembramento ou arruamento sem prévia licença, invadir área pública ou privada, ou permitir invasão em terras próprias, mesmo que tacitamente, com a obrigação de embargos da atividade até a regularização, se possível, ou recomposição da situação anterior, em ambos os casos cumulado com a apreensão das máquinas, até o cumprimento das penalidades;

XI - R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), por executar loteamento, desmembramento ou arruamento em desconformidade com a licença expedida, com a obrigação de embargo da atividade até a regularização, se possível, ou recomposição da situação anterior;

XII - R\$ 3.000,00 (três mil reais), por dia até o valor da multa principal, ou o pagamento do valor do serviço executado pelo Poder Público ou a sua ordem, acrescido de 20% (vinte por cento), conforme o interesse da Municipalidade, por não promover restauração ou recomposição prevista nos incisos I, II, III, IV, V, VI, VIII, X e XI; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

XIII - R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), por não afixar a placa nas faces voltadas para as vias principais do loteamento e locais de venda.

Art. 183 Persistindo a infração será aplicada uma multa diária no valor R\$ 1.000,00 (um mil reais), a partir do término do prazo para o cumprimento da notificação ou intimação.

Art. 184 - Não apresentada ou julgada improcedente a defesa no prazo previsto, o infrator será comunicado da decisão.

Parágrafo único. As multas não pagas serão inscritas na Dívida Ativa do Município e serão atualizadas, com os devidos acréscimos moratórios nos termos do Código Tributário Municipal.

Art. 185 - As multas serão impostas em dobro no caso de reincidência.

Parágrafo único. Para efeito das penalidades previstas nesta lei complementar, reincidência é a repetição da infração a um mesmo dispositivo, pela mesma pessoa física ou jurídica, a qualquer tempo.

Art. 186 - Aplicada a multa, não ficará o infrator desobrigado do cumprimento da exigência que a tiver determinado.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

Art. 187 Os valores das multas mencionadas neste capítulo serão corrigidos por lei específica anualmente, a partir da vigência desta lei complementar, no início do próximo ano fiscal. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

### **CAPÍTULO IV DA SUSPENSÃO**

Art. 188 - Quando o profissional for suspenso pelo Conselho de exercício profissional ou por sentença judicial, deverá ser substituído pelo interessado.

### **CAPÍTULO V DOS EMBARGOS, INTERDIÇÕES, DEMOLIÇÕES E DESMONTES**

Art. 189 - Qualquer obra em andamento, seja construção, demolição, reconstrução, reforma, serviços ou instalações, será embargada, sem prejuízo de multas, nos seguintes casos:

- I - Não tiver licença, quando necessária;
- II - Estiver sendo executada sem a responsabilidade de profissional registrado na Prefeitura;
- III - Estiver sendo executada em desacordo com o projeto aprovada na Prefeitura;
- IV - Quando o profissional responsável sofrer penalidade de suspensão do Conselho de exercício profissional ou por sentença judicial;
- V - Quando o profissional responsável ou o proprietário recusarem-se a atender qualquer notificação ou intimação da Prefeitura, para cumprimento das prescrições desta lei complementar ou da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT;
- VI - Estiver em risco a estabilidade ou integridade da obra ou vizinhança.
- VII - Quando o executante por ação, ou o proprietário por ação ou omissão, ampliarem ou potencializarem o risco geológico ou hidrológico do local ou entorno;
- VIII - Quando o pagamento das taxas de obras não for efetuado ou estiver em atraso.

§ 1º. Nas hipóteses previstas nos incisos I a VI deste artigo, a fiscalização lavrará um auto de embargo das obras. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

§ 2º As obras embargadas deverão ser imediatamente paralisadas, e os serviços necessários para garantir a sua segurança, deverão ser executados imediatamente, de acordo com o relatado no auto de embargo pela fiscalização de obras sob responsabilidade de profissional habilitado, com recolhimento de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, de





# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

Registro de Responsabilidade Técnica -RRT ou de Termo de Responsabilidade Técnica - TRT, por meio de Comunicação de Serviços devidamente protocolizada.

§ 3º. Para assegurar a paralisação da obra embargada, a Prefeitura poderá, quando necessário, requisitar a força policial. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

§ 4º O embargo de obras públicas em geral, de instituições oficiais ou de empresas concessionárias de serviço público, será efetuado por meio de ofício do titular de órgão municipal competente ao responsável pelo órgão ou empresa infratores.

Art. 190 Edificações, instalações ou atividades serão interditadas ou terão impedidas sua ocupação, sem prejuízo de outras sanções, nos seguintes casos: (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

I - não tiver licença, quando necessária; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

II - oferecer risco a seus ocupantes e terceiros; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

III - estiver sendo executada em desacordo com a licença expedida; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

IV - o proprietário ou responsável legal recusarem-se a atender qualquer notificação ou intimação da Prefeitura, para cumprimento das prescrições desta lei complementar ou demais normas que visem a regularização ou prevenção de riscos e danos. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

§ 1º. O auto de interdição será lavrado pelo órgão competente e, na hipótese prevista do inciso II, será lavrado após vistoria técnica e com emissão de laudo quando necessário. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

§ 2º Para assegurar a interdição da edificação, instalação ou atividade, a Prefeitura poderá, quando necessário, requisitar a força policial. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

§ 3º. A interdição de edificação, instalação ou atividade de instituições oficiais ou de empresas concessionárias de serviço público, será efetuado por meio de ofício do titular de órgão municipal competente ao responsável pelo órgão ou empresa infratores. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

Art. 190-A A demolição ou desmonte, parcial ou total, da edificação ou instalação, será aplicada nos seguintes casos: (Acrescido pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

I - não atendimento das exigências referentes à construção paralisada; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)





# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

II - em caso de obra ou atividade clandestinas e não legalizável; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

III - em caso de obras, instalações ou atividades consideradas de risco na sua segurança, estabilidade ou resistência, e o proprietário ou responsável técnico, não tomar as medidas necessárias; (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

IV - quando for indicada, na vistoria, necessidade de imediata demolição, parcial ou total, diante de ameaça iminente de desmoronamento ou ruína. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

§ 1º Nos casos a que se referem os incisos III e IV do presente artigo, não atendido o prazo determinado na notificação ou intimação, a Prefeitura poderá executar, por determinação do titular de órgão municipal competente, os serviços necessários as suas expensas, cobrando posteriormente do proprietário, ou do imóvel ou do responsável das despesas correspondentes, acrescidas de 100% (cem por cento). (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

§ 2.º - Nos casos a que se referem os incisos III e IV do presente artigo, quando não localizado o proprietário ou possuidor do imóvel ou responsável da instalação, a Prefeitura poderá executar, por determinação do titular de órgão municipal competente, os serviços necessários às suas expensas, cobrando posteriormente do proprietário ou possuidor do imóvel ou responsável as despesas correspondentes, acrescidas de 100% (cem por cento). (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

§ 3.º - Nos demais casos, havendo recusa do proprietário ou construtor responsável a executar a demolição, o órgão competente encaminhará o processo à Procuradoria Geral do Município, para providências judiciais cabíveis. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

IV do presente artigo, quando não localizado o proprietário ou possuidor do imóvel ou responsável da instalação, a Prefeitura poderá executar, por determinação do titular de órgão municipal competente, os serviços necessários às suas expensas, cobrando posteriormente do proprietário ou possuidor do imóvel ou responsável as despesas correspondentes, acrescidas de 100% (cem por cento).

§ 3º Nos demais casos, havendo recusa do proprietário ou construtor responsável a executar a demolição, o órgão competente encaminhará o processo à Procuradoria Geral do Município, para providências judiciais cabíveis. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

Art. 191 - No caso de ocupações irregulares, os ocupantes ou proprietários da gleba deverão ser intimados, pelo órgão competente, a desocupá-la, de acordo com o prazo fixado na notificação ou intimação.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

Parágrafo único. Serão excetuados os casos previstos em legislação federal, com fim de regularização fundiária e urbanística de interesse social.

### **TÍTULO VI**

#### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 192 - O Município promoverá o recadastramento dos imóveis e glebas, inclusive em áreas de ocupação subnormal no prazo de 2 (dois) anos, com as seguintes informações: (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

I - identificação do proprietário e do possuidor;

II - CPF ou CNPJ dos identificados;

III - natureza ou predominância do uso do solo, quanto ao Código Nacional de Atividade Econômica - CNAE, quando houver;

IV - área de terreno;

V - área de construção, com identificação por croquis, para efeito de memória de cálculo;

VI - padrão construtivo;

VII - inscrição cadastral.

Parágrafo único. O Município de São Vicente dará preferência às unidades de ensino superior da Região Metropolitana da Baixada Santista, quando do recadastramento referido no caput.

Art. 193 As propostas de alteração desta Lei Complementar deverão ser previamente apreciadas e aprovadas pela Comissão de Revisão e Acompanhamento da Lei de Uso e Ocupação do Solo - COLUOS ou por futuro Conselho Municipal que trate do Desenvolvimento Urbano, com posterior encaminhamento à Câmara Municipal. (Alterado pela Lei Complementar nº 1057, de 07/07/2022)

Art. 194 - Os processos que versem sobre as matérias referidas na presente Lei Complementar, como pedidos de aprovação de projeto arquitetônico, de revalidação de alvará de aprovação e de aprovação de projeto arquitetônico modificativo, devidamente instruídos e protocolizados anteriormente a sua publicação e que ainda não estejam concluídos serão analisados sob a égide da nova lei, ainda que se conceda um prazo para o interessado adaptar seu projeto.

§ 1º Será permitida somente a solicitação de um único pedido de aprovação de projeto arquitetônico modificativo de projeto não licenciado, protocolizado posteriormente a



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**

*Cidade Monumento da História Pátria*

*Cellula Mater da Nacionalidade*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 987**

publicação desta lei complementar, que será analisado à luz da legislação vigente à época da sua aprovação.

§ 2º A solicitação de aprovação de projeto arquitetônico modificativo de projeto licenciado, protocolizado posteriormente a publicação desta lei complementar, será analisado à luz da legislação vigente à época da sua aprovação, caso não haja ampliação de área construída.

§ 3º Nos casos em que a legislação vigente à época da protocolização das solicitações seja mais restritiva, os processos mencionados neste artigo poderão ser analisados de acordo com esta lei complementar.

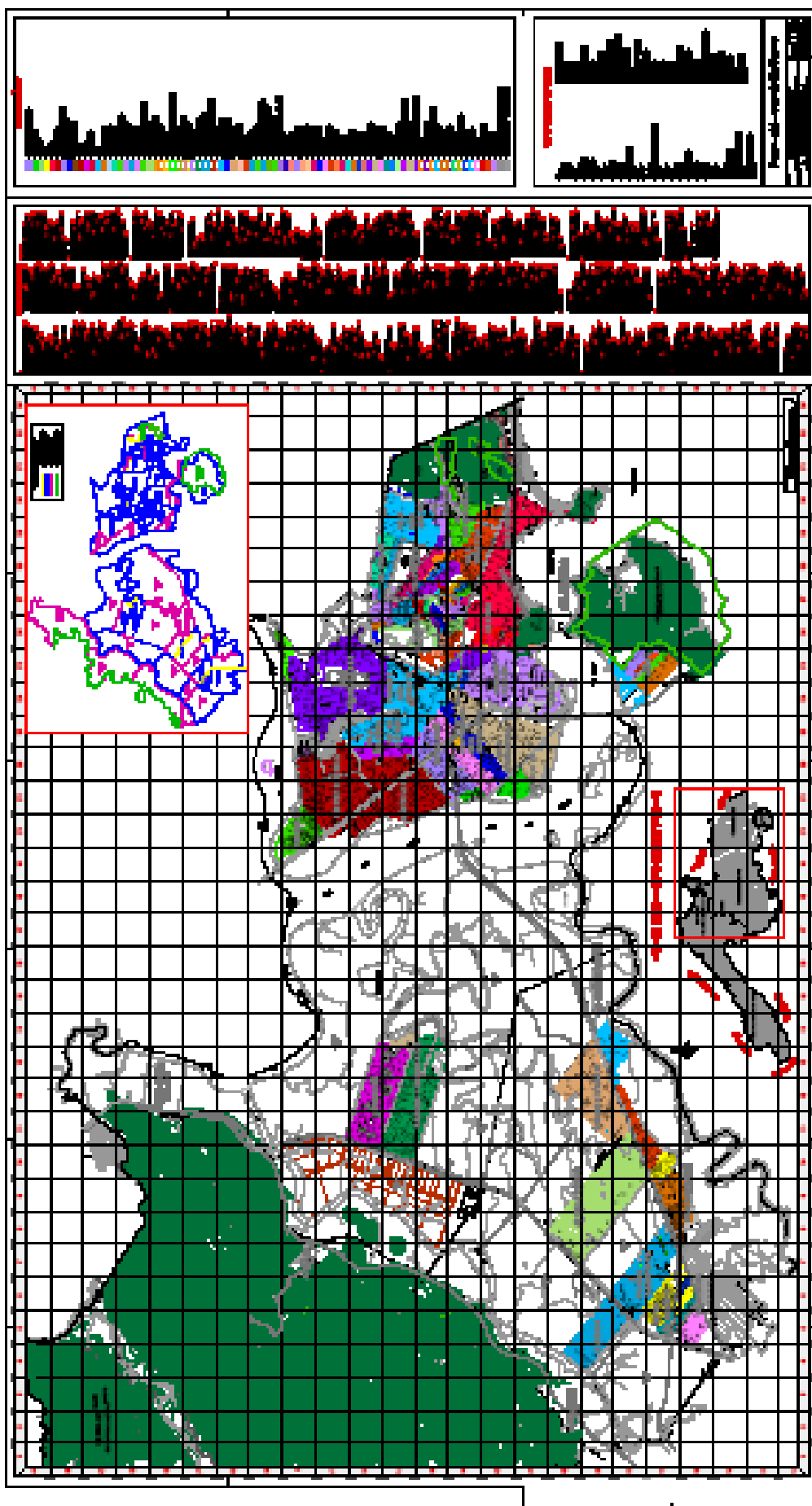
§ 4º Nos casos de projetos não aprovados, protocolizados antes da publicação desta lei complementar, a análise dos mesmos será baseada nas plantas e memorial descritivo anexados originalmente ao processo administrativo.

Art. 195 - As despesas decorrentes da execução desta lei complementar correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 196 - Esta Lei Complementar entra em vigor na data da publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 271, de 29 de dezembro de 1999; os artigos 3º, 20, 26, 41, inc.III, 49, 52, 57, 67, 72, 77, 78, 79, 80, 81, 83, 85 e 86 da Lei Ordinária nº 2026, de 28 de agosto de 1985; a Lei Complementar nº 216, de 19 de novembro de 1998.

São Vicente, Cidade Monumento da História Pátria, *Cellula Mater* da Nacionalidade, em 16 de março de 2020.

**PEDRO GOUVÊA**  
Prefeito Municipal





## *Prefeitura Municipal de São Vicente*

### ANEXO II

LEI COMPLEMENTAR Nº 907, DE 16 DE MARÇO DE 2020 E ALTERAÇÕES  
ÚLTIMA REVISÃO: LEI COMPLEMENTAR Nº 1181, DE 16 DE DEZEMBRO DE 2024

### DESCRIÇÃO DE PERÍMETRO DOS BAIRROS

**I – CENTRO** – Começa no cruzamento da estrada de ferro com a Rua Frei Gaspar, segue pelo eixo da ferrovia até o cruzamento com o prolongamento da Rua Visc. do Rio Branco; deflete à direita e segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Rua Jacob Emmerich; deflete à direita e segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Rua Tibiriçá; deflete à esquerda e segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Rua José Bonifácio; deflete à direita e segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Rua Pe. Anchieta; deflete à esquerda e segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Praça 22 de Janeiro; deflete à direita e segue pelo prolongamento da Rua Pe. Manuel até o cruzamento com a Rua Martim Afonso; deflete à esquerda e segue pelo prolongamento desta até o cruzamento com a Rua do Colégio; deflete à direita, segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Avenida Capitão Mor Aguiar; deflete à direita e segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Rua Frei Gaspar; deflete à esquerda e segue pelo eixo desta até o ponto de partida.

Com área de 0,75 km<sup>2</sup>, sendo constituído por parte do loteamento Centro.

**II – GONZAGUINHA** – Começa no cruzamento da Rua Visc. do Rio Branco com a Avenida Quintino Bocaiúva, segue por esta até o cruzamento com a Rua Benedicto Calixto; deflete à direita e segue pelo eixo desta e seu prolongamento até o cruzamento com a orla da praia, na Baía de São Vicente; deflete à direita e segue por esta, contornando o Morro dos Barbosas e a orla do Mar Pequeno, até a Ponte Pênsil; deflete à direita e segue pelo eixo da Av. Newton Prado até o cruzamento com a Av. Cap. Luiz Antônio Pimenta; deflete à direita e segue por esta até o cruzamento com a Avenida Capitão Mor Aguiar; deflete à direita e segue por este até o cruzamento com a Rua do Colégio; deflete à direita e segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Praça 22 de Janeiro; deflete à esquerda e segue por este até o cruzamento com a Rua Pe. Manuel e segue pelo prolongamento desta, na Praça 22 de Janeiro, até o cruzamento com a Rua Pe. Anchieta; deflete à esquerda e segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Rua José Bonifácio; deflete à direita e segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Rua Tibiriçá; deflete à esquerda, segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Rua Jacob Emmerich; deflete à direita e segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Rua Visc. do Rio Branco; deflete à esquerda e segue pelo eixo desta até o ponto de partida.

Com área de 0,61 km<sup>2</sup>, sendo constituído por parte do loteamento Centro e pelo loteamento do Morro dos Barbosas.

**III – BOA VISTA** – Começa no cruzamento da Avenida Quintino Bocaiúva com a Rua Benedicto Calixto, segue pelo eixo desta e seu prolongamento até o cruzamento com a orla da praia; deflete à esquerda e segue por esta até o cruzamento com o prolongamento da Rua Pero Corrêa; deflete à esquerda e segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Avenida Quintino Bocaiúva; deflete à esquerda e segue por esta até o ponto de partida.

Com área de 0,30 km<sup>2</sup>, sendo constituído por parte do loteamento Centro.

**IV – ITARARÉ** – Começa no cruzamento da linha de sopé do Morro do Itararé com a linha divisória entre os Municípios de São Vicente e Santos, segue por esta até a orla da praia; deflete à direita e segue por esta, circundando a Ilha Porchat e seguindo pela orla da Praia dos Milionários até o cruzamento com o prolongamento da Rua Pero Corrêa; deflete à direita e segue pelo eixo desta e seu prolongamento até a Costa 10 do Morro do Itararé, segue por esta até atingir o limite do Parque Ecológico Tércio Garcia; deflete à direita e segue pelo limite do parque até a linha limite de municípios, deflete à direita e segue pela linha divisória entre os Municípios de São Vicente e Santos pelo Morro do Itararé até o ponto de partida.

Com área de 1,70 km<sup>2</sup>, sendo constituído pelos loteamentos: Vila Itararé, Ilha Porchat e parte do loteamento Centro.





## *Prefeitura Municipal de São Vicente*

### **V**

#### **– VILA VALENÇA –**

Começa no cruzamento da Avenida Antônio Emmerich com a Avenida Prof. José Monteiro, segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Avenida Mal. Deodoro; deflete à direita e segue por esta até o cruzamento com a Avenida Antônio Emmerich; deflete à direita e segue pelo eixo desta até o ponto de partida.

Com área de 0,45 km<sup>2</sup>, sendo constituído pelo loteamento Vila Valença.

### **VI**

#### **– VILA VOTURUÁ –**

Começa no cruzamento da Avenida Dona Anita Costa com a Praça 1.º de Maio, contorna a Praça e segue pelo eixo da Rua São Jorge até o cruzamento com a Praça Vitória da Conquista, deflete à direita e contorna a praça até o cruzamento com a Av. Minas Gerais; deflete à direita e segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Rua Bento Antônio do Monte, deflete à esquerda e segue pelo prolongamento desta até a Cota 20 do Morro do Voturuá, deflete à esquerda e segue pela Cota 20 até a linha divisória dos municípios de Santos e São Vicente, deflete à direita e segue pela linha divisória de municípios até os limites do Parque Ecológico Tércio Garcia, deflete à direita contornando os limites do Parque até o cruzamento com a Av. Juiz de Fora, deflete à esquerda e segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Av. Monteiro Lobato, segue pelo eixo da Rua Dr. Lincoln Feliciano da Silva até a Praça Força Expedicionária Brasileira, contorna a praça e deflete à esquerda, seguindo pelo eixo da Rua Mantenópolis até o cruzamento com a Rua Uberaba, deflete à esquerda e segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Rua Niterói, deflete à direita e segue pelo eixo desta até o cruzamento com Av. Prof. José Monteiro, deflete à direita e segue pelo eixo desta até o ponto de partida.

Com área de 0,85 km<sup>2</sup>, sendo constituído pelo loteamento Vila Voturuá, parte do Jardim Independência, compreendendo o Morro do Voturuá e Parque Ecológico Tércio Garcia.

### **VII**

#### **– JARDIM INDEPENDÊNCIA –**

Começa no cruzamento do eixo da Avenida Prefeito José Monteiro com a Rua Niterói, segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Rua Uberaba; deflete à esquerda e segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Rua Mantenópolis; deflete à direita e segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Rua Dr. Lincoln Feliciano da Silva, segue pelo eixo desta até alcançar o cruzamento com a Avenida Monteiro Lobato, onde encontra a Avenida Juiz de Fora, segue pelo eixo desta até o sopé dos Morros do Voturuá, segue pela Cota 10 do Morro até o cruzamento com o prolongamento da Rua Pero Correa; deflete à direita e segue pelo eixo desta até o cruzamento com a linha férrea; deflete à direita e segue por esta, até o cruzamento com a Avenida Prefeito José Monteiro; deflete à direita e segue pelo eixo desta, até o ponto de partida.

Com área de 0,37 km<sup>2</sup>, sendo constituído pelo loteamento Vila Misericórdia e parte do Jardim Independência.

### **VIII**

#### **– VILA SÃO JORGE –**

Começa no cruzamento da Avenida Antônio Emmerich com a Avenida Divisória, entre os Municípios de São Vicente e Santos, segue por esta, corta a Praça Estado de Israel e continua pela Avenida Divisória até o cruzamento com a Cota 20 do Morro do Voturuá; deflete à direita e segue por esta até o cruzamento com o prolongamento da Rua Bento Antônio do Monte, segue por esta até o cruzamento com a Av. Minas Gerais, segue pelo eixo desta até a Praça Vitória da Conquista, contorna a praça e segue pelo eixo da Rua São Jorge até o cruzamento com a Praça 1.º de Maio; contorna a Praça e segue pelo eixo da Avenida Antônio Emmerich até o ponto de partida.

Com área de 0,65 km<sup>2</sup>, sendo constituído pelo loteamento Vila São Jorge, Vila Amorim e parte do Sítio São Jorge.

### **IX**

#### **– JARDIM GUAÇU –**

Começa no cruzamento da linha divisória entre os Municípios de Santos e São Vicente com a Avenida Antônio Emmerich, segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Rua Américo Martins dos Santos; deflete à direita e segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Avenida Dr. Alcides de Araújo; deflete à direita e segue pelo eixo desta até o cruzamento com o prolongamento da Avenida Penedo; deflete à direita e segue por este até o cruzamento com a linha divisória entre os Municípios de Santos e São Vicente, segue por esta até o ponto de partida.

Com área de 0,30 km<sup>2</sup>, sendo constituído pelo loteamento Jardim Guaçu e parte do Jardim Paraíso.



## *Prefeitura Municipal de São Vicente*

**X – VILA MELLO** – Começa no cruzamento da Avenida Dr. Alcides de Araújo com a Rua Américo Martins dos Santos, segue por esta até o cruzamento com a Av. Antônio Emmerich; deflete à direita e segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Rua Dr. Emílio Carlos; deflete à direita e segue por esta e seu prolongamento até o cruzamento com a Avenida Genivaldo José Damasceno; deflete à esquerda e segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Rua Feliciano Marcondes da Silva; deflete à direita e segue pelo seu prolongamento até o cruzamento com a Avenida Dr. Alcides de Araújo; deflete à direita e segue pelo eixo desta até o ponto de partida.

Com área de 0,76 km<sup>2</sup>, sendo constituído pelo loteamento Vila Petrópolis Vicentina, Vila Mello, Vila Pedro Duarte, Vila Hípica, parte do Jardim Vila Nova, parte do Jardim Três Estrelas, parte da Vila Cascatinha e parte do Jardim Paraíso. Abrange parte dos Terrenos da FEPASA.

**XI – CATIAPÔÃ** – Começa no cruzamento do prolongamento do canal da Avenida Ver. Lourival Moreira do Amaral com a Avenida Penedo, segue pelo eixo desta, até o cruzamento com a Avenida Dr. Alcides de Araújo; deflete à direita e segue pelo eixo desta até o cruzamento com o prolongamento da Rua Feliciano Marcondes da Silva; deflete à esquerda e segue por este até o cruzamento com a Avenida Genivaldo José Damasceno; deflete à esquerda e segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Rua Dr. Emílio Carlos; deflete à direita e segue por esta e seu prolongamento até o cruzamento com a Avenida Antônio Emmerich; deflete à direita e segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Avenida Martins Fontes; deflete à direita e segue pelo eixo desta, até o cruzamento com o prolongamento do canal da Avenida Ver. Lourival Moreira do Amaral; segue por este até o ponto de partida.

Com área de 1,42 km<sup>2</sup>, sendo constituído pelos loteamentos Catiapoã, Vila Campo Belo, Jardim Nosso Lar, Sítio de Baixo, Vila Sorocabana, Vila Nova, Vila Santos, Vila Santa Cruz, Espólio Vicente Gil, Terrenos de José Gonçalves, Vila Sopa, Vila Breim, Vila Avelar, Terrenos do Hospital São José, Vila Gomes, Terrenos de Noé Vaz, Jardim Feliciano, Vila Ferroviária, Vila Golf Clube, parte da Vila Nossa Senhora do Amparo, parte do Jardim Vila Nova, parte do Jardim Três Estrelas, parte da Vila Cascatinha. Abrange Terrenos da FEPASA.

**XII – VILA JÓQUEI CLUBE** – Começa na margem esquerda da foz do Rio das Cachetas, segue pela margem direita do Rio Casqueiro até a margem esquerda da foz do Rio do Bugre, segue por esta até o canal da Rua Dr. Alcides de Araújo; deflete à direita e segue pelo eixo desta até o cruzamento com o prolongamento da Av. Penedo; deflete à direita e segue por este e pelo eixo desta via e da Avenida Augusto Severo até o cruzamento com o Canal da Avenida Ver. José Rosindo dos Santos Filho; deflete à direita e segue pelo eixo deste até o cruzamento com a Rua Haiti; deflete à direita e segue pelo seu prolongamento até o cruzamento com o eixo do Canal do Rio das Cachetas; segue pela margem direita do Rio das Cachetas até o ponto de partida.

Com área de 2,93 km<sup>2</sup>, sendo constituído pelos loteamentos Maximino Bispo e parte da Vila Jôquei Clube.

**XIII – PARQUE SÃO VICENTE** – Começa no cruzamento do canal da Avenida Ver. José Rosindo dos Santos Filho com a Avenida Augusto Severo, segue pelo eixo desta até o cruzamento com o prolongamento do canal da Avenida Ver. Lourival Moreira do Amaral; deflete à direita e segue por este até o cruzamento com a Avenida Martins Fontes; deflete à direita e segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Rua Frei Gaspar; deflete à direita e segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Rua Tamoyos; deflete à direita e segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Rua Tapuyas, deflete à esquerda e segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Avenida Ver. José Rosindo dos Santos Filho; segue por este até o ponto de partida.

Com área de 0,77 km<sup>2</sup>, sendo constituído pelos loteamentos Parque São Vicente, parte da Vila Jôquei Clube e parte da Vila Nossa Senhora do Amparo.

**XIV – VILA NOSSA SENHORA DE FÁTIMA** – Começa no cruzamento da Rua Tambauí com a Avenida Eduardo Sourto, segue pelo eixo desta e seu prolongamento até o cruzamento com o Canal do Rio das Cachetas; deflete à direita e segue pela margem esquerda deste até o cruzamento com o prolongamento da Rua Haiti; deflete à direita e segue por este até o cruzamento com o Canal da Avenida Ver. José





## *Prefeitura Municipal de São Vicente*

Rosindo dos Santos Filho; segue pelo eixo deste até o cruzamento com a Rua Tapuyas, deflete à esquerda e segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Rua Tamoyos; deflete à direita e segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Rua Frei Gaspar; deflete à direita e segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Rua Tamboré; deflete à direita e segue pelo eixo desta até o ponto de partida.

Com área de 0,71 km<sup>2</sup>, sendo constituído pelos loteamentos parte da Vila Nossa Senhora de Fátima, parte do Parque São Vicente e parte da Esplanada dos Barreiros.

### **XV – CIDADE NÁUTICA** – Começa na margem esquerda da foz do Rio das

Cachetas, segue pela margem esquerda do Rio das Cachetas até o cruzamento com o prolongamento do canal da Av. Eduardo Souto, deflete à direita e segue pelo eixo deste até o cruzamento com a Rua Tambaú, deflete à esquerda e segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Rua Frei Gaspar; deflete à direita e segue pelo eixo desta até a Praça Sir Winston Churchill; contorna essa Praça até o cruzamento com a Avenida Pref. Prestes Maia, segue pelo eixo desta e seu prolongamento até o cruzamento com a Rodovia dos Imigrantes; deflete à direita e segue pelo eixo desta até o cruzamento com Av. Marcolino Xavier de Carvalho, segue pelo eixo desta até a margem direita do Rio Casqueiro, deflete à direita e segue por esta até o ponto de partida.

Com área de 1,50 km<sup>2</sup>, sendo constituído pelos loteamentos Pompeba, parte da Cidade Náutica e parte da Vila Nossa Senhora de Fátima. Inclui a ilha fluvial do Rio Casqueiro denominada Ilha Pompeba.

### **XVI – BEIRA-MAR** – Começa no cruzamento da margem direita do Canal dos

Barreiros com o prolongamento da Avenida Pref. Prestes Maia, segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Praça Sir Winston Churchill, contorna a Praça até o cruzamento com a Rua Frei Gaspar; deflete à direita e segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Avenida Martins Fontes; deflete à direita e segue pelo eixo desta e seu prolongamento até o cruzamento com a margem direita do Canal dos Barreiros; deflete à direita e segue por esta até o ponto de partida.

Com área de 0,65 km<sup>2</sup>, sendo constituído por parte dos loteamentos: Esplanada dos Barreiros, Cidade Náutica, Vila Matteo Bei, Planalto Bela Vista, Parque São Vicente, Vila Marigarida, Vila Nossa Senhora do Amparo.

### **XVII – ESPLANADA DOS BARREIROS** – Começa no cruzamento da Avenida

Nações Unidas com a Rua Mal. Cândido Mariano da Silva Rondon, segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Rua Mal. Mascarenhas de Moraes; deflete à direita e segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Praça Avelino Teixeira Tavares Filho; contorna a Praça até o cruzamento com a Rua Prof. Carlos Araújo dos Santos, segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Praça Prof. Lúcio Martins Rodrigues, contorna a Praça até o cruzamento com o Rio d'Avó; segue pelo eixo deste até o cruzamento com o prolongamento da Avenida Nações Unidas; deflete à direita e segue pelo eixo desta até o ponto de partida.

Com área de 0,74 km<sup>2</sup>, sendo constituído pelo loteamento Jardim Yara e por parte dos loteamentos: Esplanada dos Barreiros, Vila Matteo Bei, Planalto Bela Vista e Vila Margarida.

### **XVIII – VILA MARGARIDA** – Começa no cruzamento da margem esquerda do

Canal dos Barreiros com a Ponte Jornal "A Tribuna", segue por esta até o cruzamento com a Avenida Nações Unidas; deflete à direita e segue pelo eixo desta e seu prolongamento até o cruzamento com o Rio d'Avó; deflete à direita e segue pelo eixo deste até encontrar a Ponte Deputado Esmeraldo Tarquínio; deflete à esquerda e segue pela margem esquerda do Canal dos Barreiros até o cruzamento com o canal do prolongamento da Av. Paula Lourenço de Oliveira, segue pelo eixo deste e seu prolongamento até o cruzamento com a Av. Mal. Euclides Zenóbio da Costa, segue pelo eixo do Canal da Av. Brasil e seu prolongamento até o cruzamento com a Rua G, deflete à esquerda e segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Rua I, deflete à direita e segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Rua H, deflete à esquerda e segue pelo prolongamento desta até encontrar a margem esquerda do Canal dos Barreiros, deflete à esquerda e segue por esta até o ponto de partida.

Com área de 0,83 km<sup>2</sup>, sendo constituído pelo loteamento Conjunto Residencial Canal do Meio e por parte dos loteamentos: Esplanada dos Barreiros, Vila Matteo Bei, Planalto Bela Vista e Vila Margarida.



## *Prefeitura Municipal de São Vicente*

### **XIX – PARQUE BITARU**

– Começa no cruzamento da Avenida Mal. Cândido Mariano da Silva Rondon com a Rua Mal. Mascarenhas de Moraes, segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Praça Avelino Teixeira Tavares Filho, contorna a Praça até o cruzamento com a Rua Prof. Carlos Araújo dos Santos, segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Praça Prof. Lúcio Martins Rodrigues, contorna a Praça até o cruzamento com o Rio d'Ávó, segue pelo eixo deste até encontrar o cruzamento com a Av. Cap. Luís Antonio Pimenta, deflete à esquerda e segue pelo eixo desta até a Av. Capitão Mór Aguiar, deflete à esquerda e segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Rua Frei Gaspar; deflete à esquerda e segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Avenida Mal. Cândido Mariano da Silva Rondon; deflete à esquerda e segue pelo eixo desta até o ponto de partida.

Com área de 0,90 km<sup>2</sup>, sendo constituído pelo loteamento Vila São José e por parte dos loteamentos: Vila Margarida, Vila Nossa Senhora do Amparo, Parque São Vicente, Parque Bitaru.

### **XX – TANCREDO**

– Começa na margem direita do Rio Casqueiro com a Rodovia dos Imigrantes, deflete à esquerda e segue por esta até o cruzamento com a Av. Marcolino Xavier de Carvalho; deflete à esquerda e segue pelo eixo desta até encontrar a margem direita do Rio Casqueiro, deflete à esquerda e segue por esta até o ponto de partida.

Com área de 0,43 km<sup>2</sup>, sendo constituído pelo loteamento Conjunto Habitacional Tancredo Neves.

### **XXI – NÁUTICA III**

– Começa na margem esquerda do Canal dos Barreiros com a Rodovia dos Imigrantes, deflete à direita e segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Av. Pref. Prestes Maia; deflete à direita e segue pelo eixo desta e seu prolongamento até a Ponte Jornal A Tribuna; deflete à direita e segue pela margem esquerda do canal dos Barreiros até o ponto de partida.

Com área de 1,31 km<sup>2</sup>, sendo constituído por parte do loteamento Cidade Náutica.

### **XXII – MÉXICO 70**

– Começa na Marginal do Rio D'Ávó com o prolongamento do canal da Av. Paula Lourenço de Oliveira, segue pelo eixo deste até o cruzamento com a Av. Mal. Euclides Zenóbia da Costa, segue pelo eixo do Canal da Av. Brasil e seu prolongamento até o cruzamento com a Rua G, deflete à esquerda e segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Rua I, deflete à direita e segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Rua H, deflete à esquerda e segue pelo prolongamento desta até encontrar a margem esquerda do Canal dos Barreiros; deflete à esquerda e segue por este até o ponto de partida.

Com área de 0,54 km<sup>2</sup>, sendo constituído pelo loteamento Canal do Meio e por parte do loteamento Cidade Náutica.

### **XXIII – JAPÃO**

– Começa no cruzamento da Rodovia dos Imigrantes e o prolongamento da Av. Cap. Luís Antonio Pimenta; segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Av. Newton Prado; deflete à direita e segue pelo eixo desta até a Ponte Pênsil; deflete à direita e segue pela orla do Mar pequeno até encontrar a Ponte Esmeraldo Tarquinio; deflete à direita e segue pelo eixo da Rodovia dos Imigrantes até o ponto de partida.

Com área de 0,46 km<sup>2</sup>, sendo constituído por parte do loteamento Parque Bitaru.

### **XXIV – JAPUÍ**

– Começa no cruzamento da linha divisória entre os Municípios de São Vicente e Praia Grande com a Ponte Deputado Esmeraldo Tarquinio e com a orla do Mar Pequeno, segue pela margem direita do Mar Pequeno até o Porto das Naus (coordenada: E=358664,92/M=7347526,61); deflete à direita e segue pelo prolongamento da Rua Projetada até o limite do Parque Estadual Xoróá-Japuí em Cota 50 e coordenadas E=358733,23/M=7347433,92, segue pelo limite do Parque Estadual até o cruzamento com a linha divisória entre os Municípios de São Vicente e Praia Grande; deflete à direita e segue por esta até o ponto de partida.





## *Prefeitura Municipal de São Vicente*

Com área de 3,72 km<sup>2</sup>, sendo constituído pelo loteamento Japuí, Belvedere Mar Pequeno, Residencial Japuí, Jardim Recanto São Vicente, Jardim Bechara, Cooperativa Habitacional Mossô Lar. Inclui parte do Parque Estadual Xicová-Japuí e as ilhas do Canal dos Barreiros, denominadas Ilhas Sapomim e Ilhas Araganã.

**XXV – PARQUE PRAINHA** – Começa junto ao Porto das Naus (coordenada E=358664,92/N=7347526,61), na linha de maré do Mar Pequeno e segue por esta até a Praça Fernando Besson, contorna a praça e segue pela linha de maré da Prainha até encontrar o limite do Parque Estadual Xicová-Japuí (coordenada E=359789,85/N=7347370,47); deflete à direita e segue pelo limite do parque até o ponto de coordenada E=358733,23/N=7347433,42, segue pelo eixo da Rua Projetada e seu prolongamento até o ponto de partida.

Com área de 0,16 km<sup>2</sup>, sendo constituído pelo loteamento Parque Prainha.

**XXVI – HUMAITÁ** – Começa no cruzamento do prolongamento da Av. Vereador Walter Melarato com a Rodovia Padre Manoel da Nóbrega; deflete à direita e segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Av. Prof. José de Almeida Pinheiro Jr.; deflete à direita e segue por esta e seu prolongamento até atingir a margem esquerda do Rio Mariana; deflete à direita e segue por esta até o cruzamento com a Av. Ver. Walter Melarato, deflete à direita e segue por esta até o ponto de partida.

Com área de 0,94 km<sup>2</sup>, sendo constituído pelo loteamento Conjunto Habitacional Humaitá. Inclui a área do antigo bairro Vila Nova Mariana.

**XXVII – PARQUE CONTINENTAL** – Começa no cruzamento da Rodovia Pe. Manoel da Nóbrega com o prolongamento da Av. José Otávio de Andrade, segue por esta até a margem esquerda do Rio Mariana; deflete à esquerda e segue por esta até o cruzamento com a Av. Paschoal Gzebien; deflete à esquerda e segue por esta até o cruzamento com a Rodovia Pe. Manoel da Nóbrega; deflete à esquerda e segue pelo eixo desta até o ponto de partida.

Com área de 1,08 km<sup>2</sup>, sendo constituído pelo loteamento Parque Continental.

**XXVIII – JARDIM IRMÃ DOLORES** – Começa no cruzamento da Ponte Jornal A Tribuna com a Via Ver. Angelina Pretti da Silva, segue por esta até a Praça Paulo Augusto de Aguiar, contorna a praça e deflete à esquerda e segue pelo eixo da linha férrea até o ponto de coordenada E=350586,46/N=7346481,74; deflete à esquerda e segue até o ponto de coordenada E=350914,60/N=7346221,91; deflete à direita e segue pelo eixo da Rua José Garcia dos Santos até o ponto de coordenada E=350823,52/N=7346054,42; deflete à esquerda e segue até a margem esquerda do Rio Piaçabuçu (coordenada E=351041,31/N=7345763,27); deflete à esquerda e segue por este até o ponto de partida.

Com área de 4,48 km<sup>2</sup>, sendo constituído pelos loteamentos Vila Ponte Nova e Rio Negro. Inclui as ilhas do Canal dos Barreiros denominadas Ilhas Saquarezinho e as ilhas fluviais do Rio Piaçabuçu, denominadas Ilhas Hermida.

**XXIX – JARDIM RIO BRANCO** – Começa na Rodovia Pe. Manoel da Nóbrega (coordenada E=349164,16/N=7347494,70), segue pelo eixo da rodovia até o ponto de coordenada E=350098,05/N=7348404,53; deflete à direita e segue até atingir a margem esquerda do Rio Mariana (coordenada E=351218,65/N=7347596,29); deflete à direita e segue por esta até o ponto de coordenada E=350869,27/N=7347168,22; deflete à esquerda e segue pela Rua Sem Nome até o cruzamento com a Rua Augusto de Oliveira Santos; deflete à esquerda e segue pelo eixo desta e seu prolongamento até o cruzamento com a linha férrea; deflete à direita e segue pelo eixo desta até o ponto de coordenada E=350529,49/N=7346458,99; deflete à direita e segue por estalinha até o ponto de partida.

Com área de 2,36 km<sup>2</sup>, sendo constituído pelo loteamento Jardim Rio Branco.

**XXX – PARQUE DAS BANDEIRAS** – Começa na Rodovia Pe. Manoel da Nóbrega (coordenada E=348282,25/N=7346640,63); segue pelo eixo desta até a coordenada E=348731,52/N=7347065,30; deflete à direita e segue até o cruzamento com a linha férrea (coordenada E=349860,68/N=7346194,45); deflete à esquerda e segue pelo eixo desta até o ponto de coordenada



## *Prefeitura Municipal de São Vicente*

E=349152,85/N=7346025,36; deflete à direita e segue até o ponto de coordenada E=349072,89/N=7346090,89; deflete à esquerda e segue pelo prolongamento e eixo da Rua José Rodrigues Martins até o cruzamento com a Rua José Antonio Ribeiro Franco; deflete à esquerda e segue pelo eixo desta até o ponto de partida.

Com área de 0,82 km<sup>2</sup>, sendo constituído por parte dos loteamentos: Parque das Bandeiras e Nova São Vicente.

### **XXXI – NOVA SÃO VICENTE** – Começa no eixo da linha férrea na coordenada

E=349152,85/N=7346025,36; deflete à direita e segue até o ponto de coordenada E=349072,89/N=7346090,89; deflete à esquerda e segue pelo prolongamento e eixo da Rua José Rodrigues Martins até o cruzamento com a Rua José Antonio Ribeiro Franco; deflete à esquerda e segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Rodovia Pe. Manoel da Nóbrega, segue pelo eixo desta até o cruzamento com a linha férrea; deflete à esquerda e segue pelo eixo desta até o ponto de partida.

Com área de 0,39 km<sup>2</sup>, sendo constituído por parte dos loteamentos: Nova São Vicente e Vila Mathias.

### **XXXII – VILA EMMA** – Começa no cruzamento da linha divisória entre os

Municípios de São Vicente e Praia Grande com a Rodovia Pe. Manoel da Nóbrega, segue pelo eixo desta até o cruzamento com a linha férrea; deflete à direita e segue pelo eixo deste até o cruzamento com a linha férrea até a coordenada E=349361,08/N=7345996,81; segue pelo eixo da Av. Teresina até o cruzamento com a Rua Francisco José de Almeida; deflete à direita e segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Av. Armindo Ramos; deflete à direita e segue pelo prolongamento desta até o ponto de coordenada E=349742,19/N=7345637,27; segue pelo eixo do curso d'água até a margem esquerda do rio Piaçabuçu; deflete à direita e segue por esta até o ponto de partida.

Com área de 2,86 km<sup>2</sup>, sendo constituído pelos loteamentos: Vila Emma, Vila Yolanda, Conjunto Habitacional Reverendo Alcias Alves de Melo e parte da Vila Mathias.

### **XXXIII – VILA SAMARITÁ** – Começa no cruzamento da linha férrea com o

prolongamento da Av. Terezina, segue pelo eixo da Av. Teresina até o cruzamento com a Rua Francisco José de Almeida; deflete à direita e segue pelo eixo desta até o cruzamento com a Av. Armindo Ramos; deflete à direita e segue pelo prolongamento desta até o ponto de coordenada E=349742,19/N=7345637,27; segue pelo eixo do curso d'água até a margem esquerda do rio Piaçabuçu; deflete à esquerda e segue pela margem até o ponto de coordenada E=351041,31/N=7345763,27; deflete à esquerda e segue até a coordenada E=350823,52/N=7346054,42, junto à Rua José Garcia dos Santos, segue pelo eixo desta até o ponto de coordenada E=350914,60/N=7346221,91; deflete à esquerda e segue até o ponto de coordenada E=350586,46/N=7346481,74; deflete à esquerda e segue pelo eixo da ferrovia até o ponto de partida.

Com área de 1,55 km<sup>2</sup>, sendo constituído pelos loteamentos: Estação de Samaritá, Vila Samaritá e Conjunto Habitacional CDHU.

### **XXXIV – QUARENTENÁRIO** – Começa na nascente do Rio Mariana, coordenada

E=350869,27/N=7347168,22; segue pela margem direita do rio até o ponto de coordenada E=351805,94/N=7347888,68; deflete à direita e segue até o cruzamento com a Via Angelina Pretti da Silva (coordenada E=352663,96/N=7347257,84); deflete à direita e segue por esta até a Praça Paulo Augusto de Aguiar, contorna a praça, deflete à esquerda e segue pelo eixo da ferrovia até o cruzamento com o prolongamento da Rua Augusto de Oliveira Santos; deflete à direita e segue pelo eixo desta até o ponto de coordenada E=350872,89/N=7347078,39; deflete à direita e segue pelo eixo da Rua Sem Nome até o ponto de partida.

Com área de 1,80 km<sup>2</sup>, sendo constituído pelo loteamento Quarentenário.

### **XXXV – GLEBA II** – Começa na margem direita do Rio Branco (coordenada

E=348334,68/N=7346691,20), segue por esta até o ponto de coordenada E=347827,96/N=7347803,66; deflete à direita e segue até o cruzamento com a Rodovia Pe. Manoel da Nóbrega (coordenada E=348731,52/N=7347065,30); deflete à direita e segue pelo eixo desta até o ponto de coordenada E=348334,68/N=7346691,20; deflete à direita e





## ***Prefeitura Municipal de São Vicente***

segue até o ponto de partida.

Com área de 0,59 km<sup>2</sup>, sendo constituído pelo loteamento Parque das Bandeiras-Gleba II.

**XXXVI – BAIRRO “A”** – Começa no cruzamento do prolongamento da Av. Professor José de Almeida Pinheiro Jr. com a Rodovia Pe. Manoel da Nóbrega; segue pela marginal esquerda desta até o Rio Branco; deflete à direita e segue pela margem direita deste até a sua foz; deflete à direita e segue pela margem direita do Rio Santana até o Canal dos Barreiros; deflete à direita e segue pela margem direita deste até a foz do Rio Mariana; deflete à direita e segue pela margem esquerda deste até a Lagoa do Mariana, contorna a lagoa, deflete à direita e segue pela margem esquerda do Rio Mariana até o prolongamento da Av. Professor José de Almeida Pinheiro Jr.; deflete à direita e segue por esta até o ponto de partida.

Com área de 4,27 km<sup>2</sup>, área não loteada.

**XXXVII – BAIRRO “B”** – Começa na margem direita do Rio Branco (coordenada E=349446,72/N=7348995,79), segue por esta até o cruzamento com a Rodovia Pe. Manoel da Nóbrega; deflete à direita e segue pela marginal esquerda desta até o cruzamento com a Av. Professor José de Almeida Pinheiro Jr.; deflete à direita até o eixo da Rodovia Pe. Manoel da Nóbrega; deflete à esquerda e segue pelo eixo desta até o ponto de coordenada E=350098,05/N=7348404,53; deflete à direita e segue até o ponto de partida.

Com área de 2,94 km<sup>2</sup>, sendo constituído pelo loteamento Parque Industrial Imigrantes. Inclui a Penitenciária Dr. Geraldo de Andrade Vieira.

**XXXVIII – BAIRRO “C”** – Começa no eixo da Rodovia Pe. Manoel da Nóbrega (coordenada E=350098,05/N=7348404,53), segue pelo eixo desta até o prolongamento da Av. José Otávio de Andrade; deflete à direita e segue por esta até a margem direita do Rio Mariana; deflete à direita e segue por esta até o ponto de coordenada E=351218,65/N=7347596,29; deflete à direita e segue até o ponto de partida.

Com área de 3,72 km<sup>2</sup>, área não loteada.

**XXXIX – BAIRRO “D”** – Começa na margem esquerda do Rio Mariana (coordenada E=351805,94/N=7347888,68), segue por esta até sua foz; deflete à direita e segue pela margem direita do Canal dos Barreiros até o cruzamento com a Via Ver. Angelina Pretti da Silva; deflete à direita e segue por esta até o ponto de coordenada E=352663,96/N=7347257,84; deflete à direita e segue até o ponto de partida.

Com área de 6,32 km<sup>2</sup>, área não loteada.

**XL – BAIRRO “E”** – Começa na margem direita do Rio Branco (coordenada E=347827,96/N=7347780,66), segue por esta até o ponto de coordenada E=349446,72/N=7348995,79; deflete à direita e segue até o cruzamento com a Rodovia Pe. Manoel da Nóbrega (coordenada E=350098,05/N=7348404,53); deflete à direita e segue pelo eixo desta até o ponto de coordenada E=348731,52/N=7347065,30; deflete à direita e segue até o ponto de partida.

Com área de 2,40 km<sup>2</sup>, área não loteada.

**XLI – BAIRRO “F”** – Começa no eixo da Rodovia Pe. Manoel da Nóbrega (coordenada E=348731,52/N=7347065,30); segue por esta até o ponto de coordenada E=349164,16/N=7347494,70; deflete à direita e segue até encontrar o eixo da ferrovia (coordenada E=350529,49/N=7346458,99); deflete à direita e segue por esta até o ponto de coordenada E=349860,68/N=7346194,45; deflete à direita e segue por esta até o ponto de partida.

Com área de 0,96 km<sup>2</sup>, área não loteada.

**XLII – BAIRRO “G”** – Começa na linha divisória de municípios São Vicente e Praia Grande, junto a margem direita do Rio Branco, segue por esta até o ponto de coordenada



## *Prefeitura Municipal de São Vicente*

E=348334,68/N=7346691,20; deflete à direita e segue até o cruzamento com a linha férrea (coordenada E=348334,68/N=7346691,20); deflete à direita e segue pelo eixo desta até a linha divisória de municípios São Vicente e Praia Grande; deflete à direita e segue por esta até o ponto de partida.

Com área de 1,92 km<sup>2</sup>, área não loteada.

### **XLIII – VALE NOVO – Área de Expansão Urbana – Começa na Cota 100, junto ao**

limite do Parque Estadual da Serra do Mar (coordenada E=350361,86/N=7352414,32), segue por esta até a linha de limite de municípios de São Vicente e Cubatão; deflete à direita e segue por esta até a margem direita do Rio Santana; deflete à direita e segue por esta até a foz do Rio Branco; deflete à direita e segue pela margem esquerda do Rio Branco até o ponto de coordenada E=350168,65/N=7351825,03; deflete à direita e segue por curso d'água até o ponto de partida.

Com área de 3,84 km<sup>2</sup>, sendo constituído pelo povoado Vale Novo. Inclui a área da pedreira Santa Maria.

### **XLIV – ACARAÚ – Área Rural – Começa na Cota 100, junto ao limite do Parque**

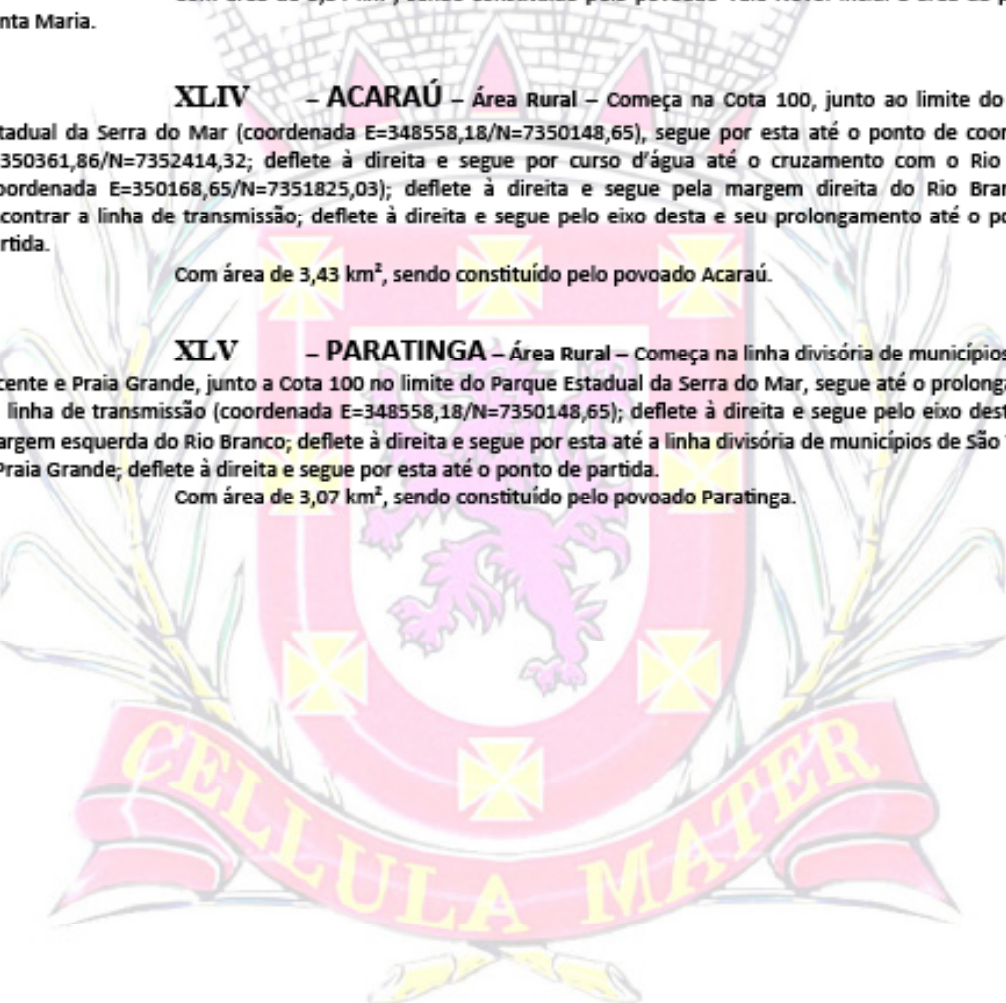
Estadual da Serra do Mar (coordenada E=348558,18/N=7350148,65), segue por esta até o ponto de coordenada E=350361,86/N=7352414,32; deflete à direita e segue por curso d'água até o cruzamento com o Rio Branco (coordenada E=350168,65/N=7351825,03); deflete à direita e segue pela margem direita do Rio Branco até encontrar a linha de transmissão; deflete à direita e segue pelo eixo desta e seu prolongamento até o ponto de partida.

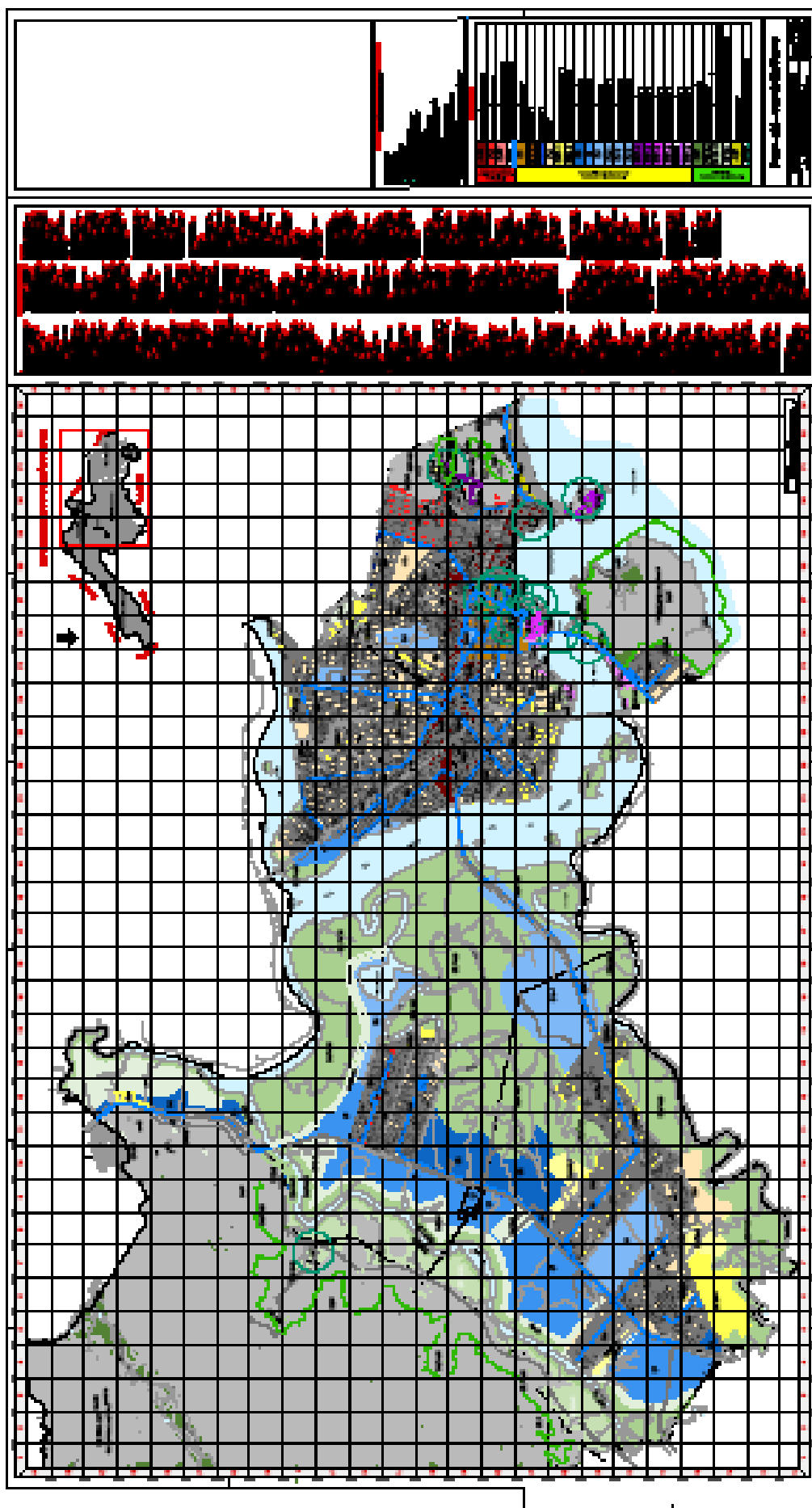
Com área de 3,43 km<sup>2</sup>, sendo constituído pelo povoado Acaraú.

### **XLV – PARATINGA – Área Rural – Começa na linha divisória de municípios de São**

Vicente e Praia Grande, junto a Cota 100 no limite do Parque Estadual da Serra do Mar, segue até o prolongamento da linha de transmissão (coordenada E=348558,18/N=7350148,65); deflete à direita e segue pelo eixo desta até a margem esquerda do Rio Branco; deflete à direita e segue por esta até a linha divisória de municípios de São Vicente e Praia Grande; deflete à direita e segue por esta até o ponto de partida.

Com área de 3,07 km<sup>2</sup>, sendo constituído pelo povoado Paratinga.







THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

**ANEXO VII – ZONAS DE ÍNDICES URBANÍSTICOS**

ZONA	RECUOS (metros)				COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - CA			TAXA DE OCUPAÇÃO - TO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE - TP (%)	FATOR DE PLANEJAMENTO - Fp
	FRONTAL		LATERAL E DE FUNDOS	MÍNIMO C/m²	BÁSICO C/m²	MÁXIMO C/m²				
	TR	A-C/L								
AA3	5	5	H20 (nfo inferior a 1,50m)	Embasamento IV/7	0,5	7	9	80	15	0,05
ZUI	5	5			0,4	7	8	80	15	0,10
ZUIF	5	5			0,4	7	8	80	15	0,15
BC	NA	NA	NA	NA	0,1	7	8	<div>TÉRREO100GARAGE80</div>	15	0,10
ZDUR-1	5	5	H20 (nfo inferior a 1,50m)	Embasamento IV/7	0,1	7	8	80	15	0,40
ZDUR-1	5	5			0,1	7	8	80	15	0,40
ZM	5	5			0,1	5	6	60	15	0,25
ZB3-1	5	3			NA	5	6	80	15	0,00
ZB3-2	5	3			NA	5	6	80	15	0,00
Z6	5	5			NA	3	5	40	15	0,20
Z1	25	5			NA	3	5	60	15	0,30
ZU	25	5			NA	5	8	60	15	0,40
ZU-1	5	5			0,5	7	9	80	15	0,05
ZU-2	5	5			0,5	7	9	80	15	0,05
ZU-3	NA	NA			NA	NA	0,1	7	8	<div>TÉRREO100GARAGE80</div>
ZET-1	5	5	H20 (nfo inferior a 1,50m)	Embasamento IV/7	0,1	0,1	0,4	10	20	0,5
ZET-2	5	5			0,1	5	6	60	15	0,25
ZET-3	5	5			0,1	5	6	60	15	0,25
ZET-4	5	5			0,1	7	8	80	15	0,40
ZET-4	5	5			0,5	7	9	80	15	0,05
ZET-6	5	5			0,1	5	6	60	15	0,05
ZEP	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	5	NA	NA
ZEPAM	NA	NA	NA	NA	NA	0,2	0,2	20	NA	0,00
ZPD3-R	5	5	H20 (nfo inferior a 1,50m)	Embasamento IV/7	NA	0,2	0,2	20	20	0,00
ZPD3	5	5			0,1	0,1	0,4	10	20	0,5

LEGENDA NA – NÃO SE APLICA

TR – Tabela Regida A-CL – RETENÇÃO PLACARDAGEM

LEI COMPLEMENTAR Nº 394, DE 19 DE MARÇO DE 2009 E ALTERAÇÃO DA OUTRA EMENDADA PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 100, DE 14 DE DEZEMBRO DE 2009.