

**LEI Nº 5.959, DE 13 DE AGOSTO DE 2009**

-----  
**Projeto de Lei nº 31/2009 – Executivo Municipal**

**Dispõe sobre as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP), e dá outras providências.**

**LUIZ MARINHO**, Prefeito do Município de São Bernardo do Campo, faz saber que a Câmara Municipal de São Bernardo do Campo decretou e ele promulga a seguinte lei:

**TÍTULO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** Esta Lei estabelece os parâmetros para Habitação de Interesse Social (HIS), Habitação de Mercado Popular (HMP) e a regulação urbanística específica para urbanização, parcelamento, uso e ocupação do solo nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), no Município de São Bernardo do Campo, conforme diretrizes contidas na Lei Municipal nº 5.593, de 5 de outubro de 2006, que aprovou o Plano Diretor do Município.

**Art. 2º** São objetivos desta Lei:

**I** - garantir o direito fundamental à moradia digna, compreendida como a fruição de condições de habitabilidade, mobilidade, acessibilidade e sustentabilidade econômica, social e ambiental;

**II** - reduzir o déficit habitacional;

**III** - garantir a segurança jurídica da posse;

**IV** - ampliar a oferta de áreas urbanizadas para a produção habitacional de interesse social;

**V** - estimular a produção, por parte de associações populares, cooperativas habitacionais e iniciativa privada, de Habitação de Interesse Social e Habitação de Mercado Popular, prioritariamente em zonas dotadas de infraestrutura;

**Lei nº 5.959 (fls. 2)**

**VI** - viabilizar a sustentabilidade econômico-social baseada em políticas e projetos de geração de trabalho e renda;

**VII** - promover a inclusão da população de baixa renda e de grupos sociais vulneráveis, com especial atenção para crianças e adolescentes, idosos, mulheres e pessoas com deficiência; e

**VIII** - estabelecer mecanismos que efetivem o planejamento e a gestão participativos.

**TÍTULO II**  
**DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL**

**CAPÍTULO I**  
**DA DEFINIÇÃO E DA CLASSIFICAÇÃO**

**Art. 3º** As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são porções do território, de propriedade pública ou privada, destinadas prioritariamente à regularização urbanística e fundiária dos assentamentos habitacionais de baixa renda existentes e consolidados e ao desenvolvimento de programas habitacionais de interesse social e de mercado popular nas áreas não edificadas, não utilizadas ou subutilizadas, estando sujeitas a critérios especiais de edificação, parcelamento, uso e ocupação do solo.

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

**I - ZEIS 1:** áreas que se encontram na Macrozona Vocacional Urbana (MVU) onde existem ocupações irregulares que necessitam de projetos de requalificação habitacional, urbanística, socioambiental, econômica e de regularização fundiária;

**II - ZEIS 2:** áreas vazias, subutilizadas quanto ao cumprimento da função social da propriedade, as quais serão destinadas à moradia de interesse social;

**III - ZEIS 3:** áreas vazias, subutilizadas quanto ao cumprimento de sua função social de propriedade, que serão destinadas, prioritariamente para habitação de interesse social;

**IV - ZEIS 4:** áreas que se encontram nas Macrozonas MURA e MOD, onde existem ocupações irregulares que necessitam de projetos de requalificação habitacional, urbanística, socioambiental, econômica e de regularização fundiária; e

**Lei nº 5.959 (fls. 3)**

**V - ZEIS 5:** assentamentos precários situados em áreas de risco ou de preservação permanente (APPs), as quais necessitam de projetos de reassentamento.

**Parágrafo único.** As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são aquelas delimitadas no mapa constante do Anexo Único que integra esta Lei.

**CAPÍTULO II**  
**DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL 1, 4 E 5 - ZEIS 1, 4 E 5**

**Art. 5º** Nas ZEIS 1, 4 e 5 serão atendidos os seguintes objetivos específicos:

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

**II** - integrar os assentamentos habitacionais de baixa renda à cidade, promovendo sua regularização jurídica e urbanística;

**III** - propiciar a recuperação ambiental de áreas degradadas;

**IV** - evitar a expulsão indireta dos moradores, mediante a utilização de instrumentos jurídicos e urbanísticos próprios;

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

**VI** - permitir o exercício efetivo do controle do solo urbano.

**Art. 6º** A regularização fundiária de assentamentos precários nas ZEIS 1, 4 e 5 atenderá as seguintes diretrizes:

**I** - participação comunitária, assegurando-se o exercício do direito de cidadania;

**II** - respeito à tipicidade e às características da ocupação existente, com a manutenção, sempre que possível, das edificações e do traçado urbano; e

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

**Art. 7º** Em ZEIS 1, 4 e 5 poderão ser regularizadas as ocupações em áreas de preservação permanente (APP) de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos na legislação aplicável.

**Art. 8º** As diretrizes urbanísticas, as restrições edilícias, o dimensionamento e os usos dos lotes em ZEIS 1, 4 e 5, assim como o sistema viário, serão estabelecidos no âmbito

**Lei nº 5.959 (fls. 4)**

do Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária Sustentável, segundo as especificidades próprias de cada área.

**Seção I**

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

**Art. 9º** Para as ZEIS 1, 4 e 5 será elaborado Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária Sustentável, entendido como o conjunto de ações integradas que visem o desenvolvimento global da área, abrangendo aspectos urbanísticos, socioeconômicos, jurídicos, ambientais, de regularização fundiária, de infraestrutura e de mobilidade e acessibilidade urbana.

§ 1º O Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária Sustentável será elaborado e implementado, de forma participativa, pelo Poder Público em parceria com os ocupantes da área por meio da Comissão de Urbanização e Legalização (COMUL).

§ 2º Uma vez proposto pela COMUL, o Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária Sustentável seguirá para apreciação da Comissão de Aprovação do Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária Sustentável em ZEIS (CAZEIS).

§ 3º O Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária Sustentável poderá ser elaborado por iniciativa própria dos ocupantes ou do proprietário da área demarcada como ZEIS 1, 4 ou 5 para apreciação da CAZEIS.

§ 4º Havendo parecer favorável da CAZEIS, o Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária Sustentável será aprovado mediante decreto.

§ 5º Enquanto não houver a implantação definitiva da urbanização de toda a área delimitada como ZEIS, caso seja necessário, o Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária Sustentável poderá ser revisto pela COMUL, com nova análise pela CAZEIS e edição de decreto aprovando as alterações.

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

**I** - diretrizes urbanísticas, restrições edilícias, bem como a definição de usos e parâmetros de ocupação permitidos, específicos para a respectiva ZEIS;

**II** - memorial descritivo da área;

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

**Lei nº 5.959 (fls. 5)**

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

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

**VI** - projeto arquitetônico das construções, quando houver previsão de entrega de unidades prontas;

**VII** - situação fundiária e instrumentos jurídicos necessários à regularização da área;

**VIII** - indicação de áreas de lazer e convívio da população, onde houver;

**IX** - cadastro das famílias a serem beneficiadas e o projeto de trabalho social a ser desenvolvido ao longo da intervenção para assegurar a participação das mesmas; e

**X** - projeto de reassentamento com as soluções propostas, quando a urbanização ou regularização fundiária implicar em reassentamento de famílias.

**§ 1º** Os projetos a que se refere o inciso IV do **caput** deste artigo poderão ser dispensados caso seja comprovada sua desnecessidade, mediante relatório que ateste as condições adequadas de urbanização e de oferta de serviços, que comporá o Plano Integrado de Urbanização Fundiária Sustentável.

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

**Art. 11.** A critério da Administração Municipal poderá ser elaborado mais de um Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária Sustentável para uma única área demarcada como ZEIS a ser regularizada.

**Subseção I**  
**Da Comissão de Urbanização e Legalização**

**Art. 12.** Para o acompanhamento do processo de regularização fundiária em ZEIS 1, 4 e 5 o Poder Executivo constituirá a respectiva Comissão de Urbanização e Legalização (COMUL), vinculada à Secretaria de Habitação e Meio Ambiente.

**Lei nº 5.959 (fls. 6)**

§ 1º A composição, organização e funcionamento da COMUL serão disciplinados por decreto, garantindo-se a representatividade do Executivo e da comunidade.

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

**Subseção II**

**Da Aprovação do Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária em ZEIS**

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

**Parágrafo único.** A composição, organização, funcionamento da CAZEIS serão disciplinados, em 30 (trinta) dias a partir da data de publicação desta Lei, por ato do Executivo.

**Seção II**

**Dos Instrumentos de Regularização Fundiária**

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

**Art. 15.** São instrumentos de regularização fundiária:

**I** - concessão de uso especial para fins de moradia;

**II** - usucapião especial de imóvel urbano;

**III** - concessão de direito real de uso;

**IV** - autorização de uso;

**V** - cessão de posse;

**VI** - assistência técnica e jurídica gratuitas;

**Lei nº 5.959 (fls. 7)**

**VII** - direito de superfície;

**VIII** - compra e venda;

**IX** - legitimação de posse; e

**X** - demarcação urbanística.

**Art. 16.** Fica o Poder Executivo autorizado, em áreas públicas municipais classificadas como ZEIS 1 ou 4, a alienar, outorgar concessão de uso especial para fins de moradia, concessão de direito real de uso, cessão de posse, e ainda, constituir o direito de superfície de uso dos imóveis, objeto da respectiva ocupação.

**Parágrafo único.** A concessão de uso especial para fins de moradia e a concessão de direito real de uso serão outorgadas por meio de contrato ou termo administrativo.

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

§ 1º A concessão de uso especial para fins de moradia será outorgada de forma gratuita.

§ 2º É facultado ao Município assegurar o exercício do direito de concessão de uso especial para fins de moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito na hipótese de imóvel:

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

**II** - de uso comum do povo;

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

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

**V** - situado em via de comunicação.

**Lei nº 5.959 (fls. 8)**

§ 3º Para atendimento do direito previsto no § 2º deste artigo, a moradia deverá estar localizada, prioritariamente, em área próxima ao local que deu origem ao direito de que trata este artigo.

§ 4º Extinta a concessão de uso especial para fins de moradia, o Município recuperará o domínio pleno do lote.

**Art. 18.** No caso do ocupante do imóvel não preencher os requisitos para a concessão de uso especial para fins de moradia, e havendo interesse público na regularização fundiária, fica o Município autorizado a outorgar a concessão de direito real de uso.

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

**Art. 19.** A concessão de direito real de uso poderá ser outorgada a título gratuito ou oneroso, e de forma individual ou coletiva, quando não for possível individualizar os lotes.

**Art. 20.** O Município poderá outorgar a autorização de uso nos termos do art. 9º da Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001.

**Parágrafo único.** Na utilização do instrumento referido neste artigo serão respeitadas, quando de interesse da comunidade, as atividades econômicas locais promovidas pelo próprio morador, vinculadas à moradia, de acordo com as definições do Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária Sustentável.

**Seção III**  
**Da Regularização das Edificações**

**Art. 21.** Poderão ser concedidos alvarás de conservação para as edificações residenciais, situadas em áreas demarcadas como ZEIS, irregulares ou erigidas clandestinamente, até a publicação desta Lei, desde que apresentem condições mínimas de utilização, observados os requisitos de higiene, segurança, habitabilidade e salubridade, nos termos do estabelecido no Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária, devendo o órgão municipal responsável pela execução da política habitacional identificar as edificações a serem conservadas e solicitar oficialmente a sua conservação ao Departamento de Obras Particulares.

**Art. 22.** Dependerá de prévia anuência do órgão competente a regularização das edificações:

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

**Lei nº 5.959 (fls. 9)**

**II** - situadas em área de proteção dos mananciais hídricos; e

**III** - situadas nas áreas de proteção ambiental.

**Art. 23.** Deferida a expedição de alvará de conservação nos termos desta Lei, o interessado será comunicado para retirar o competente documento ficando isento de qualquer taxa ou compensação pecuniária.

**CAPÍTULO III**  
**DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL 2 E 3 - ZEIS 2 E 3**

**Art. 24.** Os projetos de parcelamento e edificação para as áreas demarcadas como ZEIS 2 e 3 deverão observar os parâmetros construtivos e urbanísticos para HIS e HMP definidos nesta Lei.

**Art. 25.** Nas áreas delimitadas como ZEIS 3 será admitida a implantação de Habitação de Mercado Popular (HMP) e outros usos não residenciais não incômodos, nos termos do art. 30, § 2º, desta Lei.

**TÍTULO III**  
**DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - HIS E DA HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR – HMP**

**CAPÍTULO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - HIS**

**Art. 26.** É definida como Habitação de Interesse Social (HIS), para os fins desta Lei, aquela destinada às famílias de baixa renda, produzida pelo Município ou em parceria com outros órgãos públicos, agências de fomento ou entidades da sociedade civil ou empresas.

**§ 1º** Considera-se baixa renda a renda familiar mensal não superior a 3 (três) salários mínimos.

**§ 2º** Considera-se família, para os efeitos desta Lei, a unidade nuclear, eventualmente ampliada por outros indivíduos que com ela possuam laços de parentesco ou de afinidade, que forme um grupo doméstico, vivendo sob o mesmo teto e que se mantém pela contribuição de seus membros.

**§ 3º** Considera-se parceria para fins desta Lei qualquer participação do Município com investimento, isenção ou participação na definição das famílias beneficiárias.

**Lei nº 5.959 (fls. 10)**

§ 4º No caso de HIS produzida por associações habitacionais, cooperativas habitacionais populares em parceria com agentes da iniciativa privada ou não, para a população de baixa renda a demanda poderá ser indicada pela entidade responsável pela sua produção, com aprovação do Poder Público, observadas as situações previstas no **caput** deste artigo.

§ 5º Caracteriza-se como HIS o parcelamento do solo, a construção, a reforma e a adequação de edificação ou de conjunto de edificações destinadas aos casos previstos no § 4º deste artigo, com ou sem outros usos.

§ 6º A produção de HIS apenas será permitida na Macrozona Vocacional Urbana (MVU) ou em áreas demarcadas como ZEIS.

**Art. 27.** No caso de HIS, a definição da demanda será feita pelo Poder Público Municipal, mediante critérios públicos e transparentes previamente definidos por programa ou projeto habitacional, para o atendimento de famílias que compõem o déficit habitacional do Município, com prioridade às famílias que necessitem de reassentamento.

§ 1º Os beneficiários de HIS terão seus nomes incluídos em Cadastro Único de Beneficiários, não podendo ser novamente contemplados em projetos da mesma natureza.

§ 2º Os empreendimentos habitacionais de interesse social realizados por outro ente da Federação em território municipal terão a demanda definida em conjunto com o Município de acordo com os critérios definidos nesta Lei, respeitadas as necessidades dos demais entes.

**Art. 28.** A produção de HIS poderá se dar nas tipologias unifamiliar ou multifamiliar, vertical ou horizontal, reabilitação de edificações existentes, para o uso residencial ou misto.

**Art. 29.** A Habitação Unifamiliar corresponde à produção de uma unidade habitacional por lote, com, no máximo, 2 (dois) andares ou 6,00m (seis metros) de altura.

**Art. 30.** A Habitação Multifamiliar corresponde à produção de 2 (duas) ou mais unidades habitacionais por lote, podendo ser:

**I** - conjunto horizontal, formado por edificações agrupadas horizontalmente ou sobrepostas, total ou parcialmente executadas, com no máximo 3 (três) andares ou 9,00m (nove metros) de altura contados do piso mais baixo da unidade até a laje de cobertura ou cumeeira, com ou sem acesso comum à via de circulação; e

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

**Lei nº 5.959 (fls. 11)**

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

§ 2º Nos empreendimentos de HIS será admitido, no máximo, 30% (trinta por cento) do total de unidades a implantação de HMP e outros usos não residenciais não incômodos.

**Art. 31.** A HIS poderá ser produzida pelos seguintes agentes:

**I** - órgãos da Administração Direta Federal, Estadual e Municipal;

**II** - entidades da Administração Indireta Federal, Estadual e Municipal;

**III** - institutos previdenciários estatais;

**IV** - entidades representativas dos futuros moradores, legalmente constituídas;

**V** - associações habitacionais;

**VI** - cooperativas habitacionais populares; e

**VII** - empresas do setor imobiliário e da construção civil.

**Seção I**

**Dos Parâmetros Construtivos e Urbanísticos Específicos de HIS**

**Art. 32.** Os empreendimentos destinados a HIS deverão atender aos seguintes parâmetros construtivos:

**I** - área útil mínima de 32,00m<sup>2</sup> (trinta e dois metros quadrados) e máxima de 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) para unidade habitacional unifamiliar;

**II** - área útil mínima de 32,00m<sup>2</sup> (trinta e dois metros quadrados) e máxima de 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) para unidade habitacional multifamiliar horizontal;

**III** - área útil mínima de 42,00m<sup>2</sup> (quarenta e dois metros quadrados) e máxima de 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) para unidade habitacional multifamiliar vertical;

**IV** - somente 1(um) banheiro;

**V** - dormitórios com área mínima de 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados), sendo um deles com área mínima de 7,00m<sup>2</sup> (sete metros quadrados);

**Lei nº 5.959 (fls. 12)**

**VI** - cozinha com área mínima de 4,00m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados);

**VII** - sala com área mínima de 8,00m<sup>2</sup> (oito metros quadrados);

**VIII** - banheiro com área mínima de 2,50m<sup>2</sup> (dois metros e cinquenta centímetros quadrados) com largura mínima de 1,00m (um metro); e

**IX** - pé direito mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) na cozinha e banheiro, e 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) para os demais compartimentos.

§ 1º Em empreendimentos para unidades habitacionais com 3 (três) dormitórios, promovidos exclusivamente pelo Poder Público, cada unidade poderá ter área útil máxima de 62,00m<sup>2</sup> (sessenta e dois metros quadrados).

§ 2º Considera-se área útil a área coberta de uso privativo da unidade habitacional, inclusive terraço ou varanda, calculada de acordo com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), não sendo considerada a área da vaga de estacionamento coberta, quando houver.

§ 3º O percentual de unidades habitacionais destinadas às pessoas com deficiência será projetado de acordo com a NBR 9050 da ABNT.

**Subseção I  
Da Habitação Unifamiliar**

**Art. 33.** Ficam definidos os seguintes parâmetros urbanísticos para a implantação da modalidade de edificação unifamiliar destinada a HIS:

**I** - taxa de ocupação: 80% (oitenta por cento);

**II** - gabarito máximo será de 2 (dois) pavimentos, desde que não ultrapasse 6,00m (seis metros) de altura, a contar do piso mais baixo da unidade até o ponto mais alto da laje de cobertura ou cumeeira;

**III** - recuos de:

**a)** frente de 5,00m (cinco metros);

**b)** lateral de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), em apenas um dos lados;

**c)** fundos de 2,00m (dois metros); e

**Lei nº 5.959 (fls. 13)**

**IV** - vagas de garagem, no máximo, 1 (uma) vaga de estacionamento por unidade.

**Parágrafo único.** Às unidades habitacionais caracterizadas como sobrepostas, desde que implantadas em lote resultante de parcelamento do solo, com testada para via oficial, aplicam-se os parâmetros urbanísticos definidos nesta subseção para habitação de interesse social unifamiliar.

**Art. 34.** Os recuos de frente, lateral e de fundos poderão ser dispensados, salvo quando não houver possibilidade de ventilação e iluminação, ainda que zenital e desde que respeitada a taxa de ocupação.

**Art. 35.** Os elementos construtivos da edificação não devem ultrapassar o alinhamento do lote.

**Art. 36.** O projeto geral de implantação do empreendimento deve demonstrar todas as situações-tipo previstas, com as respectivas implantações das edificações nos lotes.

**Subseção II**  
**Da Habitação Multifamiliar Horizontal**

**Art. 37.** Ficam definidos os seguintes parâmetros urbanísticos para o Conjunto Multifamiliar Horizontal de uso residencial ou misto destinado a HIS:

**I** - taxa de ocupação: 70% (setenta por cento);

**II** - taxa de permeabilidade: 5% (cinco por cento);

**III** - o gabarito máximo permitido será de 3 (três) pavimentos, desde que não ultrapasse 9,00m (nove metros) de altura, a contar do piso mais baixo da unidade até o ponto mais alto da laje de cobertura ou cumeeira;

**IV** - recuos de:

**a)** frente de 5,00m (cinco metros);

**b)** lateral de 3,00m (três metros) entre os blocos geminados com extensão máxima de 30,00m (trinta metros), sendo permitida a incorporação do passeio de pedestres;

**c)** fundo de 2,00m (dois metros); e

**Lei nº 5.959 (fls. 14)**

**V** - reserva de áreas para estacionamento de veículos com vagas nas dimensões de 2,30m x 4,50m, na proporção de 1 (uma) vaga para cada 3 (três) unidades habitacionais.

**Art. 38.** O acesso, por via oficial de circulação ou via interna do empreendimento, às unidades habitacionais do conjunto multifamiliar horizontal deverá possuir largura mínima de:

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

**a)** 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura para as calçadas de cada lado;

**b)** 5,60m (cinco metros e sessenta centímetros) para o leito carroçável;

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

**a)** 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura para as calçadas de cada lado; e

**b)** 3,60m (três metros e sessenta centímetros) para o leito carroçável.

**Parágrafo único.** Em todas as vias de que trata este artigo devem ser observadas as condições de acessibilidade para as pessoas com deficiência motora e visual, tais como rebaixamento de calçadas com seus correspondentes em todas as esquinas e nas unidades habitacionais destinadas a pessoas com deficiência.

**Art. 39.** O Conjunto Horizontal deverá ser implantado em lote ou gleba com área igual ou superior a 2.000,00m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) e inferior a 15.000,00m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados).

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

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

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

**Lei nº 5.959 (fls. 15)**

**III** - o sistema de iluminação e ventilação não interferir na rede de energia elétrica do logradouro; e

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

**Parágrafo único.** Poderá ser adotada, para fins de iluminação e ventilação dos cômodos, a construção de poços de iluminação com dimensão mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

**Art. 41.** As unidades habitacionais do Conjunto Horizontal deverão ter área útil mínima igual a 32,00m<sup>2</sup> (trinta e dois metros quadrados).

**Parágrafo único.** Admitir-se-á a unidade residencial evolutiva (embrião), com área útil inferior à estabelecida neste artigo, desde que observadas as seguintes condições:

**I** - a área útil mínima de 25,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados);

**II** - a previsão de, no mínimo, um cômodo de uso múltiplo e um banheiro;

**III** - demonstração da área projetada para ampliação futura, que deverá atender a área mínima estabelecida no **caput**;

**IV** - cômputo da área total das unidades no cálculo da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento, incluindo aquelas para ampliação horizontal ou vertical, respectivamente; e

**V** - instalações elétricas e hidráulico-sanitárias.

**Art. 42.** O Conjunto Multifamiliar Horizontal com mais de 20 (vinte) unidades deverá prever espaços descobertos de uso comum do condomínio, destinados a lazer, equivalente a 10% (dez por cento) da área total do lote ou gleba.

**Art. 43.** O Conjunto Multifamiliar Horizontal com mais de 20 (vinte) unidades deverá prever condições de adaptação para pessoas com deficiência física de, no mínimo, 3% (três por cento) das unidades habitacionais, preferencialmente naquelas localizadas junto ao acesso do empreendimento e às áreas comuns.

**Art. 44.** Deverá ser garantida a acessibilidade às pessoas com deficiência a todas as áreas de uso comum do conjunto, observada a legislação aplicável à matéria.

**Lei nº 5.959 (fls. 16)**

**Subseção III**  
**Da Habitação Multifamiliar Vertical**

**Art. 45.** O Conjunto Vertical somente poderá ser implantado em lote ou gleba com área igual ou inferior a 25.000,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco mil metros quadrados).

**Art. 46.** Ficam definidos os seguintes parâmetros urbanísticos para o conjunto multifamiliar vertical de uso residencial ou misto destinado a HIS:

**I** - taxa de ocupação: 70% (setenta por cento);

**II** - taxa de permeabilidade: 10% (dez por cento);

**III** - gabarito máximo permitido de 5 (cinco) pavimentos (pavimento térreo acrescido de quatro andares) e, em lotes ou glebas em que haja desnível de até 6,00m (seis metros) entre a cota de nível do fundo do terreno e cota do eixo da via oficial, de no máximo 7 (sete) pavimentos;

**IV** - recuos de:

**a)** frente de 5,00m (cinco metros);

**b)** laterais de 3,00m (três metros);

**c)** fundo de 3,00m (três metros); e

**V** - reserva de áreas para estacionamento de veículos, com vagas nas dimensões de 2,30m x 4,50m, na proporção de 1 (uma) vaga para cada 3 (três) unidades habitacionais.

**Parágrafo único.** Nos empreendimentos de HIS promovidos exclusivamente pelo Poder Público o gabarito poderá ser superior ao estabelecido no inciso III.

**Art. 47.** O acesso às edificações do Conjunto Vertical deverá possuir largura mínima de:

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

**a)** 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura para as calçadas de cada lado;

**b)** 5,60m (cinco metros e sessenta centímetros) para o leito carroçável;

**Lei nº 5.959 (fls. 17)**

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

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

**Art. 48.** As vias mistas serão destinadas, preponderantemente, à circulação de pedestres e deverão ser projetadas de forma a permitir a circulação de veículos leves e de passageiros apenas para acesso aos lotes ou poderão, ainda, ser implantadas como calçada, sem leito carroçável.

**Art. 49.** O Conjunto Vertical deverá prever espaços de uso comum do condomínio destinados a:

**I** - espaço descoberto para lazer, com área equivalente a 10% (dez por cento) da área total do lote ou gleba; e

**II** - espaço coberto para uso comunitário, com área equivalente a 0,50m<sup>2</sup> (meio metro quadrado) por unidade habitacional, observada a área mínima de 20,00m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados).

**Parágrafo único.** A área de lazer poderá ser subdividida em mais de 1 (um) perímetro, devendo cada parcela ter formato que permita a inserção de um círculo com raio de 3,00m (três metros).

**Art. 50.** As edificações do Conjunto Vertical deverão observar:

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

**Subseção IV**  
**Da Reforma e Recuperação de Edificação Existente**

**Art. 51.** Admitir-se-á a reforma e a adaptação de edificação existente, com ou sem mudança de uso, com a finalidade de receber HIS, mesmo que não cumpridas integralmente as disposições desta lei, desde que:

**I** - os projetos sejam submetidos ao órgão colegiado de caráter deliberativo responsável pelo acompanhamento da política municipal de habitação; e

**Lei nº 5.959 (fls. 18)**

**II** - apresentem condições mínimas de utilização, observados os requisitos de higiene, segurança, habitabilidade e salubridade.

**Subseção V**  
**Da Produção Habitacional em Regime de Mutirão ou Autogestão**

**Art. 52.** A produção habitacional em regime de mutirão ou autogestão deverá obedecer aos parâmetros construtivos e urbanísticos específicos estabelecidos para Habitação de Interesse Social (HIS) nesta Lei.

**CAPÍTULO II**  
**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS DA HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR (HMP)**

**Art. 53.** É definida como Habitação de Mercado Popular (HMP) aquela destinada às famílias de renda média baixa, produzida pelo Município ou em parceria com outros órgãos públicos, agências de fomento, entidades da sociedade civil ou empresas.

**§ 1º** Considera-se renda média baixa a renda familiar mensal acima de 3 (três) até o equivalente a 10 (dez) salários mínimos.

**§ 2º** Considera-se parceria para fins desta Lei qualquer participação do Município com investimento, isenção ou participação na definição das famílias beneficiárias.

**§ 3º** A produção de Habitação de Mercado Popular (HMP) somente será permitida na Macrozona Vocacional Urbana (MVU) ou em áreas demarcadas como ZEIS de acordo com os critérios definidos nesta Lei.

**Seção I**  
**Dos Parâmetros Construtivos e Urbanísticos Específicos de HMP**

**Art. 54.** A produção de HMP poderá se dar nas tipologias unifamiliar ou multifamiliar, vertical ou horizontal, reabilitação de edificações existentes, para o uso residencial ou misto.

**Art. 55.** A Habitação de Mercado Popular deverá atender os seguintes parâmetros construtivos:

**I** - área construída da unidade habitacional unifamiliar de, no mínimo, 42,00m<sup>2</sup> (quarenta e dois metros quadrados) e, no máximo, de 70,00m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados);

**Lei nº 5.959 (fls. 19)**

**II** - área útil da unidade habitacional multifamiliar horizontal, vertical e reabilitação de edificações existentes de, no mínimo, 42,00m<sup>2</sup> (quarenta e dois metros quadrados) e, no máximo, de 75,00m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados);

**III** - somente 1 (um) banheiro;

**IV** - no máximo 1 (uma) vaga de estacionamento por unidade habitacional;

**V** - pé direito mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) na cozinha e banheiros e 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) para os demais compartimentos;

**VI** - dormitórios com área mínima de 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados), sendo um deles com área mínima de 7,00m<sup>2</sup> (sete metros quadrados);

**VII** - cozinha com área mínima de 4,00m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados);

**VIII** - sala com área mínima de 8,00m<sup>2</sup> (oito metros quadrados); e

**IX** - banheiro com área mínima de 2,50m<sup>2</sup> (dois metros e cinquenta centímetros quadrados), com largura mínima de 1,00m (um metro).

**Parágrafo único.** Considera-se área útil somente a área coberta de uso privativo da unidade habitacional, inclusive terraços ou varandas, calculada de acordo com as normas técnicas da ABNT, não sendo considerada a área da vaga de estacionamento coberta, quando houver.

**Subseção I  
Da Habitação Unifamiliar**

**Art. 56.** Ficam definidos os seguintes parâmetros urbanísticos para a implantação da modalidade de edificação unifamiliar destinada a HMP:

**I** - taxa de ocupação: 70% (setenta por cento);

**II** - gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos, desde que não ultrapasse 6,00m (seis metros) de altura, a contar do piso mais baixo da unidade até o ponto mais alto da laje de cobertura ou cumeeira;

**III** - recuos de:

**a)** frente de 5,00m (cinco metros);

**Lei nº 5.959 (fls. 20)**

**b)** lateral de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), em apenas um dos lados;

**c)** fundos de 3,00m (três metros); e

**IV** - máximo de 1 (uma) vaga de estacionamento por unidade.

**Art. 57.** Os elementos construtivos da edificação não devem ultrapassar o alinhamento do lote.

**Subseção II**  
**Da Habitação Multifamiliar Horizontal**

**Art. 58.** O Conjunto Multifamiliar Horizontal somente poderá ser implantado em lote ou gleba com área superior ou igual a 2.000,00m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) e inferior ou igual a 15.000,00m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados).

**Art. 59.** Ficam definidos os seguintes parâmetros urbanísticos para o Conjunto Multifamiliar Horizontal de uso residencial ou misto destinado a HMP:

**I** - taxa de ocupação: 70% (setenta por cento);

**II** - taxa de permeabilidade: 10% (dez por cento);

**III** - gabarito máximo permitido de 3 (três) pavimentos, desde que não ultrapasse 9,00m (nove metros) de altura, a contar do piso mais baixo da unidade até o ponto mais alto da laje de cobertura ou cumeeira;

**IV** - recuos de:

**a)** frente de 5,00m (cinco metros), dispensável quando houver possibilidade de ventilação e iluminação, ainda que zenital;

**b)** lateral de 3,00m (três metros) entre os blocos geminados com extensão máxima de 30,00m (trinta metros), sendo permitida, no cômputo, a incorporação do passeio de pedestres;

**c)** fundo de 3,00m (três metros); e

**V** - reserva de áreas para estacionamento de veículos, com vagas nas dimensões de 2,30m x 4,50m, na proporção máxima de 1 (uma) vaga por unidade habitacional.

**Lei nº 5.959 (fls. 21)**

**Art. 60.** O acesso, por via oficial de circulação ou via interna do empreendimento, às unidades habitacionais do Conjunto Multifamiliar Horizontal deverá possuir a largura mínima de:

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

**a)** 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura para as calçadas de cada lado;

**b)** 5,60m (cinco metros e sessenta centímetros) para o leito carroçável;

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

**a)** 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura para as calçadas de cada lado; e

**b)** 3,60m (três metros e sessenta centímetros) para o leito carroçável.

**Parágrafo único.** Em todas as vias de que trata este artigo devem ser observadas as condições de acessibilidade para as pessoas com deficiência motora e visual, tais como rebaixamento de calçadas com seus correspondentes em todas as esquinas e nas unidades habitacionais destinadas a pessoas com deficiência.

**Art. 61.** As unidades habitacionais do Conjunto Multifamiliar Horizontal deverão ter área útil mínima igual a 42,00m<sup>2</sup> (quarenta e dois metros quadrados).

**Art. 62.** O Conjunto Multifamiliar Horizontal com mais de 20 (vinte) unidades deverá prever espaços descobertos de uso comum do condomínio, destinados a lazer, equivalente a 15% (quinze por cento) da área total do lote ou gleba.

**Art. 63.** O Conjunto Horizontal com mais de 20 (vinte) unidades deverá prever condições de adaptação para pessoas com deficiência física de, no mínimo, 3% (três por cento) das unidades habitacionais, preferencialmente naquelas localizadas junto ao acesso do empreendimento e às áreas comuns.

**Art. 64.** Deverá ser garantida a acessibilidade às pessoas com deficiência a todas as áreas de uso comum do conjunto, observada a legislação aplicável à matéria.

**Subseção III**  
**Da Habitação Multifamiliar Vertical**

**Lei nº 5.959 (fls. 22)**

**Art. 65.** O Conjunto Multifamiliar Vertical somente poderá ser implantado em lote ou gleba com área igual ou inferior a 25.000,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco mil metros quadrados).

**Art. 66.** Ficam definidos os seguintes parâmetros urbanísticos para o Conjunto Multifamiliar Vertical de uso residencial ou misto destinado a HMP:

**I** - taxa de ocupação: 70% (setenta por cento);

**II** - taxa de permeabilidade: 20% (vinte por cento);

**III** - coeficiente de aproveitamento: 4,0 (quatro);

**IV** - gabarito máximo não excedente a duas vezes e meia a largura oficial da via pública, somada ao recuo de frente à entrada principal da edificação;

**V** - recuos de frente, laterais e de fundos de 5,00m (cinco metros), no mínimo, para edificação com até 4 (quatro) pavimentos ou altura igual ou inferior a 12,00m (doze metros);

**VI** - recuos para edificações com mais de 4 (quatro) pavimentos ou altura superior a 12,00m (doze metros):

**a)** de frente de 5,00m (cinco metros);

**b)** laterais e de fundos:  $R \geq h/7 - 3$ , onde o 'R' é o recuo e 'h' é a altura da edificação; e

**VII** - reserva de áreas para estacionamento de veículos, com vagas nas dimensões de 2,30m x 4,50m, na proporção de, no máximo, 1 (uma) vaga para cada unidade habitacional.

**Parágrafo único.** As vagas de estacionamento exigidas pela lei, quando cobertas, não serão computadas no cálculo de Coeficiente de Aproveitamento.

**Art. 67.** O acesso às edificações do Conjunto Multifamiliar Vertical, admitido o uso misto, deverá possuir largura mínima de:

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

**a)** 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura para as calçadas de cada lado;

**Lei nº 5.959 (fls. 23)**

**b)** 5,60m (cinco metros e sessenta centímetros) para o leito carroçável;

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

**a)** 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura para as calçadas de cada lado; e

**b)** 3,60m (três metros e sessenta centímetros) para o leito carroçável.

**Art. 68.** O Conjunto Multifamiliar Vertical deverá prever espaços de uso comum do condomínio, destinados a:

**I** - espaço descoberto para lazer, com área equivalente a 15% (quinze por cento) da área total do empreendimento; e

**II** - espaço coberto para uso comunitário, com área equivalente a 2,00m<sup>2</sup> (dois metros quadrados) por unidade habitacional, observada a área mínima de 80,00m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados).

**Parágrafo único.** A área de lazer poderá ser subdividida em mais de 1 (um) perímetro, devendo cada parcela ter formato que permita a inserção de um círculo com raio de 5,00m (cinco metros).

**Art. 69.** As edificações do Conjunto Multifamiliar Vertical deverão observar:

**I** - condições de segurança estabelecidas pela legislação em vigor; e

**II** - instalação de elevador de acordo com a legislação em vigor, caso necessário.

**Subseção IV**

**Da Reforma e Recuperação da Edificação Existente**

**Art. 70.** Admitir-se-ão a reforma e a adaptação de edificação existente, com ou sem mudança de uso, com a finalidade de receber HMP, mesmo que não cumpridas integralmente as disposições desta Lei, desde que:

**I** - os projetos sejam submetidos ao órgão colegiado de caráter deliberativo responsável pelo acompanhamento da política municipal de habitação; e

**Lei nº 5.959 (fls. 24)**

**II** - apresentem condições mínimas de utilização, observados os requisitos de higiene, segurança, habitabilidade e salubridade.

**CAPÍTULO III**  
**DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA EMPREENDIMENTOS DE HIS E HMP**

**Art. 71.** A produção de HIS e HMP poderá utilizar as seguintes formas de parcelamento do solo:

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

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

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

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

**Art. 72.** O parcelamento do solo resultará, para efeitos do disposto nesta Lei, em lotes urbanizados, dotados de infraestrutura mínima e destinados a HIS e HMP.

**Art. 73.** Os lotes resultantes de parcelamento destinados a HIS e HMP não poderão ser remembrados.

**Art. 74.** A implantação de projetos de HIS e de HMP deverá conter soluções relativas ao abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem e iluminação pública.

**Art. 75.** Na implantação das obras de HIS e de HMP, as áreas comuns, de circulação e as instalações deverão ser realizadas simultaneamente com as obras de cada unidade.

**Art. 76.** Não será permitido o parcelamento do solo em áreas que apresentem risco à saúde ou à vida, em especial:

**I** - em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações;

**Lei nº 5.959 (fls. 25)**

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

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

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

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

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

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

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

**IX** - nas áreas contaminadas no subsolo ou lençol freático por infiltrações químicas que causem dano à saúde.

**Art. 77.** Os lotes decorrentes do parcelamento do solo para empreendimentos de HIS para habitação unifamiliar e multifamiliar de uso residencial ou misto terão a dimensão mínima de 80,00m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados) e máxima de 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte cinco metros quadrados).

**Art. 78.** A frente mínima do lote de empreendimentos de HIS será:

**I** - para lote unifamiliar: de 3,80m (três metros e oitenta centímetros); e

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

**Parágrafo único.** Será admitida frente mínima menor ao estabelecido nos incisos deste artigo em lotes regularmente matriculados até a data da publicação desta Lei.

**Art. 79.** Os lotes resultantes de parcelamento do solo para empreendimentos de HMP terão a dimensão máxima de 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte cinco metros quadrados).

**Lei nº 5.959 (fls. 26)**

**Art. 80.** Nos casos não excepcionados por esta Lei, poderão ser adotados na implantação de parcelamento do solo para fins de HMP os mesmos parâmetros de HIS, exclusivamente no que se refere às características e doação das áreas verdes e institucionais públicas e às dimensões estabelecidas para o sistema viário.

**Parágrafo único.** É obrigatória no parcelamento do solo para fins de HMP a destinação de 5% (cinco por cento) do total da área do loteamento para implantação de programas habitacionais de interesse social.

**Seção I**  
**Das Áreas a Serem Doadas**

**Art. 81.** Nos desmembramentos e loteamentos deverão ser destinados, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total da gleba para áreas verdes e institucionais públicas.

**§ 1º** A localização e o dimensionamento das áreas públicas serão definidos na análise técnica prévia elaborada pela CEAHIS.

**§ 2º** O dimensionamento das áreas públicas será definido mediante análise físico-ambiental e urbanística do entorno, podendo o percentual ser destinado total ou parcialmente à área verde ou à área institucional.

**Art. 82.** No loteamento, o percentual para sistema viário a ser destinado ficará condicionado às soluções de projeto, observados os parâmetros desta Lei e exigências constantes da Certidão de Diretrizes.

**Art. 83.** As áreas verdes, institucionais e sistema viário externo a lotes, resultantes de HIS e HMP que envolvam parcelamento do solo, passarão ao domínio público por ocasião do registro ou averbação do empreendimento no competente Cartório de Registros de Imóveis.

**Seção II**  
**Da Infraestrutura, Terraplenagem e Paisagismo**

**Art. 84.** Os loteamentos deverão ser projetados e executados de forma a assegurar as seguintes condições mínimas de infraestrutura:

**I** - sistema de abastecimento de água e de coleta de esgotos sanitários, projetada e executada de acordo com as normas técnicas em vigor;

**II** - sistema de drenagem de águas pluviais em todas as vias, atendendo às normas técnicas emanadas pelo órgão competente da Prefeitura;

**Lei nº 5.959 (fls. 27)**

**III** - rede de energia elétrica domiciliar;

**IV** - arborização de áreas verdes;

**V** - pavimentação;

**VI** - calçamento dos passeios públicos;

**VII** - guia rebaixada nos passeios, em todos os cruzamentos, para utilização por deficientes físicos, de acordo com as normas técnicas em vigor; e

**VIII** - terraplanagem, discriminando destino, origem e volume de matéria, e dimensionamento de forma a não alterar definitivamente o sentido dos fluxos hídricos superficiais.

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

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

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

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

### **Seção III**

#### **Das Características das Áreas Verdes e Institucionais Públicas**

**Art. 85.** A localização e o dimensionamento das áreas verdes observarão os seguintes requisitos técnicos:

**I** – não estar localizadas em áreas de preservação permanente ou unidades de conservação com restrição de uso, zonas de servidão de ferrovias, rodovias, linhas de alta tensão, gasodutos, oleodutos e equipamentos similares;

**II** - não estar localizadas em áreas de declividade superior a 20% (vinte por cento); e

**Lei nº 5.959 (fls. 28)**

**III** - fácil acessibilidade a todos os moradores.

**Art. 86.** As áreas de taludes resultantes de cortes e aterros não poderão ser computadas para atender o mínimo estabelecido nesta Lei.

**Art. 87.** As áreas institucionais exigidas na Certidão de Diretrizes devem ter acesso por via de circulação pública existente ou prevista no projeto de parcelamento, e preferencialmente situadas em terrenos com declividade de até 15% (quinze por cento).

**Art. 88.** Não serão permitidos lotes com fundo para as faixas de drenagem dos fundos de vale.

**Art. 89.** Nenhum curso d'água ou fundo de vale poderá sofrer intervenções técnicas que alterem as condições e características naturais, principalmente, morfométricas e hidrodinâmicas, sem prévia autorização do Município e dos órgãos estaduais e federais competentes.

**Art. 90.** Os cruzamentos de transposição de fundo de vale não poderão acarretar em aumento de vazão e velocidade da água nos leitos de rio.

**Art. 91.** Nas áreas em que houver corpo d'água, o parcelamento deverá respeitar a Área de Preservação Permanente (APP) e adotar um cinturão urbanístico como zona de tamponamento.

**Art. 92.** Em área superior a 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) apenas será permitida a realização de loteamento, não sendo permitida a realização de desmembramento.

**Art. 93.** A quadra máxima será de 12.500,00m<sup>2</sup> (doze mil e quinhentos metros quadrados).

**Art. 94.** A largura mínima da quadra máxima será de 24,00m (vinte e quatro metros) para HIS e 50,00m (cinquenta metros) para HMP.

**Seção IV**  
**Das Características do Sistema Viário**

**Art. 95.** Nos loteamentos, a abertura de vias deverá garantir a articulação com via oficial de largura mínima de 10,00m (dez metros) e prever a hierarquização do sistema viário, de acordo com a seguinte classificação;

**I** - coletora;

**Lei nº 5.959 (fls. 29)**

**II** - local;

**III** - mista; e

**IV** - pedestre.

**§ 1º** No caso do loteamento comportar, no máximo, 300 (trezentas) unidades, a articulação poderá ser feita com via oficial de largura mínima de 8,00m (oito metros).

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

**Art. 96.** As vias locais poderão dar acesso a, no máximo, 300 (trezentas) unidades habitacionais e deverão ser projetadas para o tráfego de âmbito local, de forma que não possam vir, por seu traçado geométrico, a constituir alternativa para o tráfego de passagem.

**Art. 97.** As vias mistas serão destinadas, preponderantemente, à circulação de pedestres e deverão observar as seguintes disposições:

**I** - ser projetadas de forma a permitir a circulação de veículos leves e de passageiros apenas para acesso aos lotes e eventual entrada de caminhões e veículos pesados;

**II** - ter extensão máxima de 100,00m (cem metros) e traçado que permita que a distância máxima a ser percorrida entre qualquer edificação e uma via local ou coletora seja de 75,00m (setenta e cinco metros); e

**III** - dar acesso a, no máximo, 75 (setenta e cinco) unidades habitacionais.

**Parágrafo único.** Poderão ser implantadas como calçadão, sem leito carroçável, devendo as guias, nesse caso, ser rebaixadas nas interseções com outras vias.

**Art. 98.** As vias de pedestres deverão ter traçado que permita que a distância máxima a ser percorrida entre qualquer edificação e uma via local, coletora ou arterial, seja de 50,00m (cinquenta metros).

**Art. 99.** As vias de circulação deverão observar, ainda, as seguintes disposições:

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

**Lei nº 5.959 (fls. 30)**

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

- a) 5,00m (cinco metros) entre vias locais;
- b) 9,00m (nove metros) nos demais casos;
- c) dispensável entre via de pedestre ou via mista e outra categoria de via;

**III** - as vias sem saída apresentarão geometria que possibilite manobra de retorno de veículos, com raio de giro de, no mínimo, 6,00m (seis metros) nas vias mistas e de 11,00m (onze metros) nas demais vias; e

**IV** - o comprimento das quadras não será superior a 300,00m (trezentos metros).

**Parágrafo único.** Os projetos das vias de circulação serão feitos de forma a possibilitar o posteamento de acordo com as normas da concessionária e a arborização em, pelo menos, 1 (um) dos lados das vias coletoras.

**CAPÍTULO IV**  
**DA APROVAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL**

**Art. 100.** A aprovação de empreendimentos habitacionais de interesse social e de mercado popular terá procedimento especial, para o qual fica criada a Comissão Especial de Aprovação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (CEAHIS), vinculada à Secretaria de Planejamento e Tecnologia da Informação, competente para aprovação de todo e qualquer empreendimento habitacional e parcelamento do solo de que trata o Título III desta Lei.

**Parágrafo único.** A composição, organização e funcionamento da CEAHIS serão disciplinados, em 30 (trinta) dias a partir da data de publicação desta Lei, por ato do Executivo.

**TÍTULO IV**  
**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 101.** O Executivo poderá garantir assessoria técnica urbanístico-arquitetônica, jurídica e social gratuita à população de baixa renda, buscando promover a inclusão social, jurídica, ambiental e urbanística, e assegurar a garantia da moradia digna, particularmente para a propositura das ações de usucapião especial de imóvel urbano e para

**Lei nº 5.959 (fls. 31)**

aquelas que visem à regularização fundiária, qualificação dos assentamentos existentes e produção habitacional em regime de mutirão ou autogestão.

**Art. 102.** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a celebrar convênios ou termos de parceria com outros entes federados ou instituições para a prestação de assistência técnica na forma prevista na Lei Federal nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008.

**Art. 103.** O Município poderá proceder à legitimação de posse e a demarcação urbanística de acordo com legislação federal aplicável.

**Art. 104.** O art. 63 da Lei Municipal nº 5.716, de 23 de agosto de 2007, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 63.** O limite vertical das construções, nas Zonas Especiais de Interesse Ambiental, nos Projetos Urbanos e Áreas de Intervenções Urbanas, será estabelecido em conformidade com as leis específicas para cada intervenção.” (NR)

**Art. 105.** Os processos administrativos em andamento poderão observar os parâmetros definidos nesta Lei.

**Art. 106.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 107.** Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial o art. 74 da Lei Municipal nº 5.716, de 23 de agosto de 2007 e os arts. 17 a 22 e 36 a 45 da Lei Municipal nº 4.803, de 4 de novembro de 1999.

São Bernardo do Campo,  
13 de agosto de 2009

**LUIZ MARINHO**  
Prefeito

**TARCÍSIO SECOLI**  
Secretário Especial de Coordenação  
de Assessoramento Governamental

Processo nº 7585/2009

**Lei nº 5.959 (fls. 32)**

**GILBERTO LOURENÇO MARSON**  
Secretário Especial de  
Coordenação de Infra-Estrutura

**MARCOS MOREIRA DE CARVALHO**  
Secretário de Assuntos Jurídicos e Cidadania

**NILZA APARECIDA DE OLIVEIRA**  
Secretária de Planejamento e Tecnologia da Informação

**TÁSSIA DE MENEZES REGINO**  
Secretária de Habitação e Meio Ambiente

**JOSÉ ROBERTO SILVA**  
Procurador-Geral do Município

Registrada na Seção de Atos Oficiais da  
Secretaria de Governo, afixada no quadro  
de editais e publicada em

**CRISTINA PÍCARO**  
Diretora do SG-3

/iac.