

LEI Nº 6.183, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2011

Projeto de Lei nº 98/2011 – Executivo Municipal

Altera a Lei Municipal nº 5.959, de 13 de agosto de 2009, que 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:

Art. 1º A Lei Municipal nº 5.959, de 13 de agosto de 2009, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 3º As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são porções do território, de propriedade pública ou privada, destinadas prioritariamente à regularização fundiária com titulação dos moradores, requalificação urbanística e socioambiental e produção de habitação de interesse social e de mercado popular, estando sujeitas a critérios especiais de edificação, parcelamento, uso e ocupação do solo.” (NR)

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

I - ZEIS 1 - áreas ocupadas predominantemente por população de baixa renda, abrangendo favelas, loteamentos irregulares e empreendimentos habitacionais de interesse social, em que haja interesse público em promover recuperação urbanístico-ambiental, regularização fundiária ou produção de Habitação de Interesse Social - HIS; e

II - ZEIS 2 - constituídas por áreas não edificadas ou subutilizadas, destinadas à produção de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP).

Parágrafo único. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são aquelas delimitadas no mapa constante no Plano Diretor do Município de São Bernardo do Campo.” (NR)

Lei nº 6.183 (fls. 2)

**“CAPÍTULO II
DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL 1” (NR)**

“Art. 5º Nas ZEIS 1 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.” (NR)

“Art. 6º A regularização fundiária de assentamentos precários nas ZEIS 1 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;
- III** - correção de situações de risco à vida humana, decorrentes de ocupações em áreas impróprias à habitação;
- IV** - titulação, preferencialmente à mulher, e
- V** - prioridade da permanência dos moradores nas ZEIS respectivas.” (NR)

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

“Art. 8º As diretrizes urbanísticas, o dimensionamento e os usos dos lotes em ZEIS 1, assim como o sistema viário, serão estabelecidos no âmbito do Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária Sustentável, segundo as especificidades próprias de cada área.” (NR)

Lei nº 6.183 (fls. 3)

“**Art. 9º** Para as ZEIS 1 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, além de aspectos relativos à produção habitacional.

§ 1º O Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária Sustentável poderá ser elaborado por iniciativa do poder público municipal, dos próprios moradores ou pelo proprietário da área demarcada como ZEIS 1.

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

§ 3º Havendo parecer favorável da CAZEIS, o Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária Sustentável será aprovado mediante decreto.

§ 4º Enquanto não houver a implantação definitiva da urbanização de toda a área delimitada como ZEIS 1, caso seja necessário, o Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária Sustentável poderá ser revisto pela CAZEIS.” (NR)

“**Art. 10.**

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

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

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

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

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

Lei nº 6.183 (fls. 4)

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

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

VIII - 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;

IX - projeto de reassentamento com as soluções propostas, quando a urbanização ou regularização fundiária implicar em reassentamento de famílias; e

X - relatório técnico ambiental quando, na área a ser regularizada, houver ocupação de APP.

§ 1º Em casos de regularização exclusivamente fundiária, as exigências dos incisos IV, V, VI e X deste artigo poderão ser dispensadas, desde que 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 e Regularização Fundiária Sustentável.

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

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

§ 5º Caberá à CAZEIS a verificação e a expedição de certidão de conclusão das obras indicadas no Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária Sustentável, não sendo exigível qualquer outra licença municipal.” (NR).

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

§ 1º A composição, organização e funcionamento 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.” (NR)

Lei nº 6.183 (fls. 5)

“**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 1 (CAZEIS), vinculada à Secretaria de Habitação, competente para a emissão de diretrizes e aprovação do Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária Sustentável em ZEIS.

.....” (NR)

“**Art. 16.** Fica o Poder Executivo autorizado, em áreas públicas municipais classificadas como ZEIS 1 e 2 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 alienação firmada por instrumento de compra e venda poderá ser subsidiada pelo Poder Público, de acordo com a capacidade de pagamento da família beneficiada.” (NR)

“**Art. 21.** Poderão ser concedidos alvarás de conservação para as edificações implantadas em ZEIS, em desconformidade com esta Lei, conforme definido em decreto regulamentador.” (NR)

“**Art. 22.**

.....

II - situadas em área de proteção dos mananciais hídricos e outras áreas ambientalmente protegidas.” (NR).

“CAPÍTULO III

DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL 2” (NR)

“**Art. 24.** Os projetos de parcelamento e edificação para as áreas demarcadas como ZEIS 2, destinadas à produção habitacional, deverão observar os parâmetros construtivos e urbanísticos para HIS e HMP definidos nesta Lei.” (NR)

“**Art. 25.** Nas áreas delimitadas como ZEIS 2, destinadas à produção habitacional, será admitida a implantação de Habitação de Mercado Popular (HMP), para a faixa de 3 (três) a 6 (seis) salários mínimos, bem como usos não residenciais não incômodos, nos termos do art. 30, § 2º, desta Lei.” (NR)

Lei nº 6.183 (fls. 6)

“**Art. 26.** É definida como produção de Habitação de Interesse Social (HIS), para os fins desta Lei, aquela destinada às famílias de baixa renda, bem como ao morador de assentamentos habitacionais irregulares e precários ou oriundo destes, produzida pelo Município ou em parceria com outros órgãos públicos, agências de fomento ou entidades da sociedade civil ou empresas.

.....

§ 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.

.....

§ 4º 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 nesta Lei, com ou sem outros usos.

§ 5º A produção de HIS poderá se dar em todo o território municipal, excepcionando-se os seguintes locais:

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

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

III - a APRM Billings, onde a produção somente poderá ocorrer em ZEIS.”

(NR)

“**Art. 27.**

.....

§ 3º 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.

§ 4º A comprovação da destinação das unidades habitacionais para as famílias de que trata o caput do artigo 26 desta Lei, dar-se-á mediante juntada de declaração da

Lei nº 6.183 (fls. 7)

Associação empreendedora, no ato da emissão do alvará de construção e na emissão do “habite-se”.

§ 5º Caso haja desvirtuamento da destinação, a Associação empreendedora deverá ressarcir o Poder Público de toda e qualquer isenção tributária ou incentivo construtivo havido em decorrência do enquadramento em HMP.” (NR).

“Art. 30.

.....

§ 2º Os parâmetros de incomodidade, para o uso misto são os da lei de uso e ocupação do solo do Município.

§ 3º Nos empreendimentos de HIS será admitido, no máximo, 30% (trinta por cento) do total de unidades para a implantação de HMP e outros usos não residenciais, não incômodos.” (NR)

“Art. 32.

I - para unidade habitacional unifamiliar, a área útil mínima deve ser de 32,00m² (trinta e dois metros quadrados);

II - para unidade habitacional multifamiliar horizontal, a área útil mínima deve ser de 32,00m² (trinta e dois metros quadrados);

III - para unidade habitacional multifamiliar vertical, área útil mínima deve ser de 37,00m² (trinta e sete metros quadrados);

IV – dispor de somente 1 (um) banheiro;

V – contar com área de serviço coletiva ou individual, coberta ou não;

VI - dormitórios, cozinha e sala; e

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

§ 1º A área útil mínima da habitação multifamiliar vertical poderá ser menor do que 37,00m² (trinta e sete metros quadrados), no caso da unidade habitacional contar com apenas um dormitório, cabendo respeitar os demais parâmetros deste artigo.

Lei nº 6.183 (fls. 8)

§ 2º Admitir-se-á unidade residencial evolutiva (embrião), com área útil mínima de 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados), desde que observadas as seguintes condições:

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

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

III - 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

IV - instalações elétricas e hidráulico-sanitárias.

§ 3º Área útil é a área individual e particular de cada unidade autônoma, constituída pela superfície limitada pela linha externa, que contorna as paredes da unidade de uso privativo, que a separam das dependências de uso comum e pelo eixo das paredes que a separam de outra unidade privativa.

§ 4º Os compartimentos internos referidos nos incisos IV e VI deste artigo deverão ser projetados e executados de tal modo que garantam as condições mínimas de habitabilidade e conforto, aferíveis pelo órgão municipal competente para aprovação do projeto.” (NR)

“**Art. 32-A.** O percentual de unidades habitacionais destinadas às pessoas com deficiência e mobilidade reduzida deverá corresponder à quantidade identificada na demanda cadastrada do empreendimento, e adaptadas de acordo com os parâmetros estabelecidos na NBR9050 e suas atualizações.” (NR)

“**Art.32-B.** Os empreendimentos destinados a HIS respeitarão o coeficiente de Aproveitamento e Taxa de Ocupação constantes nas Tabelas 1 e 2 dos Anexos I e II desta Lei.

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

I - vagas de estacionamento cobertas;

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

III – cabines de força, abrigo de gás, guaritas e portarias com até 15,00m² (quinze metros quadrados);

Lei nº 6.183 (fls. 9)

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

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

§ 2º Considera-se para fins de cálculo de taxa de ocupação, a projeção da edificação ou conjunto de edificações sobre o mesmo lote, excluída a área das vagas de estacionamento coberto.” (NR)

**“Subseção I
Da Habitação Unifamiliar de HIS” (NR)**

“**Art. 33.** Ficam definidos os seguintes parâmetros urbanísticos para a implantação da modalidade edificação unifamiliar destinada a HIS, referenciados nas Tabelas 1, 2 e 3 dos Anexos I, II e III:

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

II - taxa de permeabilidade: em lotes $\geq 125,00\text{m}^2$ (cento e vinte e cinco metros quadrados): 5% (cinco por cento);

III - 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;

IV - recuos de:

a) frente de 5,00m (cinco metros); somente para as vias locais ou coletoras;

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

c) fundos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros); e

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

§ 1º Na Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais – APRM Billings os parâmetros seguirão o Plano Diretor.

§ 2º Será admitida a supressão ou a redução dos recuos laterais e de fundos, desde que nas faces com abertura para iluminação e ventilação de ambientes de permanência prolongada sejam atendidas as normas edilícias vigentes.

Lei nº 6.183 (fls. 10)

§ 3º Será admitida a supressão ou a redução do recuo de frente, desde que atendidas, concomitantemente, as seguintes condições:

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

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

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

IV - o sistema de iluminação e ventilação não interferir na rede de energia elétrica do logradouro.” (NR)

**“Subseção II
Da Habitação Multifamiliar Horizontal de HIS” (NR)**

“**Art. 36-A.** O Conjunto Horizontal deverá ser implantado em lote ou gleba com área igual ou inferior a 25.000,00m² (vinte e cinco mil metros quadrados).

Parágrafo único. Excepcionalmente, em função de condições fisiográficas ou ambientais, admitir-se-á conjuntos horizontais em lote ou gleba com área igual ou inferior a 30.000m² (trinta mil metros quadrados).” (NR)

“**Art. 37.** Ficam definidos os seguintes parâmetros urbanísticos para o Conjunto Multifamiliar Horizontal de uso residencial ou misto destinado a HIS, referenciados nas Tabelas 1, 2 e 3 dos Anexos I, II e III desta Lei:

.....

IV -

.....

b) lateral de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), quando houver abertura;

c) fundo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

Lei nº 6.183 (fls. 11)

V - afastamento de 3,00m (três metros) entre blocos habitacionais geminados; e

VI - reserva de áreas para estacionamento de veículos com vagas, na proporção mínima de 1 (uma) vaga para cada 3 (três) unidades habitacionais e máxima de 1 (uma) vaga para cada unidade habitacional, com área máxima de 10,00m² (dez metros quadrados) e largura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

§ 1º Na Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais – APRM Billings os parâmetros seguirão o Plano Diretor.

§ 2º Será admitida a supressão ou a redução dos recuos laterais e de fundos, desde que nas faces da edificação com abertura para iluminação e ventilação de ambientes de permanência prolongada sejam atendidas as normas edilícias vigentes.

§ 3º Será admitida a supressão ou a redução do recuo de frente, desde que atendidas, concomitantemente, as seguintes condições:

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

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

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

IV - o sistema de iluminação e ventilação não interferir na rede de energia elétrica do logradouro.

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

§ 5º Quando a propriedade estiver desprovida de vegetação, a área permeável deverá ser arborizada e, para tanto, disposta em bloco único ou, na impossibilidade, distribuída em parcelas com dimensões mínimas para o recebimento de plantio.” (NR)

“**Art. 43.** O Conjunto Multifamiliar Horizontal com mais de 20 (vinte) unidades deverá prever condições de adaptação para pessoas com deficiência física, de acordo com a demanda.” (NR)

Lei nº 6.183 (fls. 12)

**“Subseção III
Da Habitação Multifamiliar Vertical de HIS” (NR)**

“**Art. 45.**

Parágrafo único. Excepcionalmente, em função de condições fisiográficas ou ambientais, admitir-se-á conjuntos verticais em lote ou gleba com área superior a 25.000,00m² (vinte e cinco mil metros quadrados) até 30.000m² (trinta mil metros quadrados).” (NR)

“**Art. 46.** Ficam definidos os seguintes parâmetros urbanísticos para o conjunto multifamiliar vertical de uso residencial ou misto destinado a HIS, referenciados na Tabela 1 do Anexo I desta Lei:

.....

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

III - gabarito máximo permitido de:

a) 2,5 vezes (duas vezes e meia) a largura da via oficial ou projetada somada ao recuo de frente referente à entrada principal da edificação quando na Macrozona Urbana Consolidada – MUC;

b) conforme o definido na Lei Estadual nº 13.579, de 13 de julho de 2009, quando na Macrozona de Proteção e Recuperação do Manancial – MPRM;

IV - recuos de:

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

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

V - afastamento entre blocos:

a) para faces com salas e dormitórios: $H/6 \geq 3m$;

b) para faces com banheiros, cozinhas e serviços: $H/7 - 3 \geq 3m$;

VI - reserva de áreas para estacionamento de veículos, com vagas na proporção mínima de 1 (uma) vaga para cada 3 (três) unidades habitacionais e máxima de 1 (uma) vaga por unidade habitacional, com área máxima de 10,00m² (dez metros quadrados) e largura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros); e

Lei nº 6.183 (fls. 13)

VII - coeficiente de aproveitamento máximo igual a 6, exceto na APRM Billings, onde os coeficientes de aproveitamento básico e máximo serão igual a 2,5.

§ 1º Na Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais – APRM Billings os parâmetros seguirão o Plano Diretor.

§ 2º Será admitida a supressão ou a redução do recuo de frente, desde que atendidas, concomitantemente, as seguintes condições:

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

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

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

IV - edificação com altura máxima, contada a partir da cota de nível do acesso da via, até a laje de cobertura do último andar ou cumeeira, igual a 2,5 vezes (duas vezes e meia) a largura da via de acesso, somada ao recuo de frente; e

V - o sistema de iluminação e ventilação não interferir na rede de energia elétrica do logradouro.

§ 3º Será permitida a projeção de laje em balanço sobre o recuo e afastamento entre blocos, desde que limitada a 1,20m (um metro e vinte centímetros) de profundidade e utilizada integralmente por beirais, marquises, sacadas, balcões, terraço ou solário.

§ 4º Os subsolos e sobressolos destinados a estacionamento obedecerão o mesmo recuo frontal definido para a edificação.

§ 5º A localização e a disposição da área permeável deverão priorizar a conservação da vegetação nativa existente na propriedade e a conectividade com fragmentos no entorno.

§ 6º Quando a propriedade estiver desprovida de vegetação, a área permeável deverá ser arborizada e, para tanto, disposta em bloco único ou, na impossibilidade, distribuída em parcelas com dimensões mínimas para o recebimento de plantio.” (NR)

Lei nº 6.183 (fls. 14)

“**Art. 49.** O Conjunto Vertical deverá prever espaços de uso comum do condomínio destinados ao lazer, com área equivalente a 5% (cinco por cento) do total do lote ou gleba.” (NR)

**“Subseção IV
Da Reforma e Recuperação de Edificação Existente de HIS” (NR)**

“**Art. 53.** Caracteriza-se como Habitação do Mercado Popular aquela destinada a famílias com renda familiar superior a 3 (três) salários mínimos e igual ou inferior a 10 (dez) salários mínimos, assim definida por ter valor de venda compatível com capacidade de pagamento de tais faixas de renda, nos termos definidos pelos programas federais de habitação.

§ 1º Também são abrangidos por esta Lei os imóveis novos não financiados por programas federais, desde que possuam as mesmas características previstas nos referidos programas, e sejam acessíveis a famílias com renda familiar superior a 3 (três) salários mínimos, e igual ou inferior a 10 (dez) salários mínimos, em termos de capacidade de pagamento necessária à aquisição do imóvel.

§ 2º A comprovação do valor final de comercialização dar-se-á mediante juntada de declaração do responsável pelo empreendimento, no ato da emissão do alvará de construção e na emissão do “habite-se”.

§ 3º Caso haja desvirtuamento da destinação, o responsável pelo empreendimento deverá ressarcir o Poder Público de toda e qualquer isenção tributária ou incentivo construtivo, havido em decorrência do enquadramento em HMP.

§ 4º Na APRM Billings a produção de Habitação de Mercado Popular (HMP) somente será permitida em áreas demarcadas como ZEIS.

§ 5º Será admitido o uso residencial associado ao uso não residencial, não incômodo na mesma edificação ou lote.

§ 6º Os parâmetros de incomodidade, bem como as regras edilícias para o uso misto são objeto da legislação de uso e ocupação do solo.” (NR)

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

I - área útil da unidade habitacional unifamiliar de, no mínimo, 42,00m² (quarenta e dois metros quadrados) e, no máximo, de 75,00m² (setenta e cinco metros quadrados);

.....

Lei nº 6.183 (fls. 15)

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

.....
X - área de serviço, conjugada ou não à cozinha.

§ 1º Caso haja lavatório externo ao banheiro, a área do seu recinto deverá ser computada na área mínima do banheiro, de que trata o inciso IX deste artigo.

§ 2º Área útil é a área individual e particular de cada unidade autônoma, constituída pela superfície limitada pela linha externa que contorna as paredes da unidade de uso privativo, que a separam das dependências de uso comum e pelo eixo das paredes que a separam de outra unidade privativa.” (NR)

“**Art.55-A.** Os empreendimentos destinados a HMP respeitarão o coeficiente de Aproveitamento e Taxa de Ocupação constantes nas Tabelas 1 e 2 dos Anexos I e II desta Lei.

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

I - vagas de estacionamento cobertas;

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

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

IV – cabines de força, abrigo de gás, guaritas e portarias com até 15,00 m²;

V - pergolados, sacadas e varandas com até 1,20m de profundidade; e

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

§ 2º Considera-se para fins de cálculo de taxa de ocupação a projeção da edificação ou o conjunto de edificações sobre o mesmo lote.

§ 3º O subsolo e o sobressolo destinados a estacionamento não poderão ultrapassar a taxa de ocupação máxima permitida no art. 46, inciso I.” (NR)

Lei nº 6.183 (fls. 16)

**“Subseção I
Da Habitação Unifamiliar de HMP” (NR)**

“**Art. 56.**

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

III - 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;

IV - recuos de:

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

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

c) fundos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 1º Na Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais – APRM Billings os parâmetros seguirão o Plano Diretor.

§ 2º Será admitida a supressão ou a redução dos recuos laterais e de fundos, desde que nas faces com abertura para iluminação e ventilação de ambientes de permanência prolongada sejam atendidas as normas edilícias vigentes.

§ 3º Será admitida a supressão ou a redução do recuo de frente, desde que atendidas, concomitantemente, as seguintes condições:

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

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

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

IV - o sistema de iluminação e ventilação não interferir na rede de energia elétrica do logradouro.” (NR)

Lei nº 6.183 (fls. 17)

**“Subseção II
Da Habitação Multifamiliar Horizontal de HMP”**

“**Art. 58.** O Conjunto Multifamiliar Horizontal somente poderá ser implantado em lote ou gleba com área até 25.000,00m² (vinte e cinco mil metros quadrados).” (NR)

“**Art. 59.** Ficam definidos os seguintes parâmetros urbanísticos para o Conjunto Multifamiliar Horizontal de uso residencial ou misto destinado a HMP, referenciados nas Tabelas 1, 2 e 3 dos Anexos I, II e III desta Lei:

.....
II - taxa de permeabilidade:

a) lote com área até 1.000,00m² (mil metros quadrados) = 5% (cinco por cento);

b) lote com área entre 1.000,01m² (mil metros e um decímetro quadrados) e 3.000,00m² (três mil metros quadrados) = 10% (dez por cento); e

c) lote com área acima de 3.000,01m² (três mil metros e um decímetro quadrados) = 15% (quinze por cento).

.....
IV -

.....
b) lateral de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), quando houver abertura;

c) fundo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

V - afastamento de 3,00m (três metros) entre blocos habitacionais geminados, sendo admitidos blocos de unidades habitacionais geminados; e

VI - reserva de áreas para estacionamento de veículos, com vagas na proporção de 1 (uma) vaga por unidade habitacional, com área máxima de 10,00m² (dez metros quadrados) e largura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

§ 1º Na Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais – APRM Billings os parâmetros seguirão o Plano Diretor.

Lei nº 6.183 (fls. 18)

§ 2º A localização e a disposição da área permeável deverão priorizar a conservação da vegetação nativa existente na propriedade e a conectividade com fragmentos no entorno.

§ 3º Quando a propriedade estiver desprovida de vegetação, a área permeável deverá ser arborizada e, para tanto, disposta em bloco único ou, na impossibilidade, distribuída em parcelas com dimensões mínimas para o recebimento de plantio.” (NR)

“Art. 63. O Conjunto Horizontal com mais de 20 (vinte) unidades deverá prever condições de adaptação para pessoas com deficiência e mobilidade reduzida física de, no mínimo, 2% (dois por cento) das unidades habitacionais, preferencialmente naquelas localizadas junto ao acesso do empreendimento e às áreas comuns.” (NR)

**“Subseção III
Da Habitação Multifamiliar Vertical de HMP” (NR)**

“Art. 65. O Conjunto Multifamiliar Vertical somente poderá ser implantado em lote ou gleba com área igual ou inferior a 25.000,00m² (vinte e cinco mil metros quadrados).” (NR)

“Art. 66. Ficam definidos os seguintes parâmetros urbanísticos para o Conjunto Multifamiliar Vertical de uso residencial ou misto destinado a HMP, referenciados nas Tabelas 1 e 2 dos Anexos I e II desta Lei:

.....

II - taxa de permeabilidade:

a) lote com área até 1.000,00m² (mil metros quadrados) = 5% (cinco por cento);

b) lote com área entre 1.000,01m² (mil metros e um decímetro quadrados) e 3.000,00m² (três mil metros quadrados) = 10% (dez por cento);

c) lote com área acima de 3.000,01m² (três mil metros e um decímetro quadrados) = 15% (quinze por cento);

III - coeficiente de aproveitamento:

a) faixa de 3 (três) a 6 (seis) salários mínimos dentro de ZEIS = 6,00 (seis);

Lei nº 6.183 (fls. 19)

b) faixa de 3 (três) a 6 (seis) salários mínimos fora de ZEIS = 4,00 (quatro), podendo chegar a 6,00 (seis) mediante:

1. pagamento de outorga onerosa do direito de construir;

2. outorga não onerosa se destinados, pelo menos, 15% (quinze por cento) do total das unidades habitacionais para HIS;

c) faixa de 6 (seis) a 10 (dez) salários mínimos fora de ZEIS = 4,00 (quatro), podendo chegar a 6,00 (seis) mediante:

1. pagamento de outorga onerosa do direito de construir;

2. outorga não onerosa se destinados, pelo menos, 30% (trinta por cento) do total das unidades habitacionais para HIS;

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

.....

VI -

.....

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

VII - afastamento entre blocos:

a) para faces com salas e dormitórios: $H/6 \geq 3m$;

b) para faces com banheiros, cozinhas e serviços: $H/7 - 3 \geq 3m$; e

VIII - reserva de áreas para estacionamento de veículos com vagas, na proporção mínima de 1 (uma) vaga para cada 3 (três) unidades habitacionais e máxima de 1 (uma) vaga para cada unidade habitacional, com área máxima de 10,00m² (dez metros quadrados) e largura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

§ 1º Na Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais – APRM Billings os parâmetros seguirão o Plano Diretor.

Lei nº 6.183 (fls. 20)

§ 2º Será permitida a projeção de laje em balanço sobre o recuo e afastamento entre blocos, desde que limitada a 1,20m (um metro e vinte centímetros) de profundidade e utilizada integralmente por beirais, marquises, sacadas, balcões, terraço ou solário.

§ 3º A cobrança de outorga onerosa do direito de construir dar-se-á conforme estabelecido no Plano Diretor.

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

§ 5º Quando a propriedade estiver desprovida de vegetação, a área permeável deverá ser arborizada e, para tanto, disposta em bloco único ou, na impossibilidade, distribuída em parcelas com dimensões mínimas para o recebimento de plantio.” (NR)

“Art. 68. O Conjunto Multifamiliar Vertical deverá prever espaços de uso comum do condomínio, destinados a espaço descoberto para lazer, com área equivalente a 15% (quinze por cento) da área total do terreno.” (NR)

“Art. 70-A. Todo e qualquer parcelamento do solo que tenha como fim a instalação de HIS ou HMP será regido por esta Lei.” (NR)

“Art. 70-B. Deverá constar do respectivo Alvará que o parcelamento do solo destina-se, exclusivamente, à finalidade de implantação de HIS ou HMP.” (NR)

“Art. 76.
.....

X - nas áreas de preservação histórica, cultural e ambiental.” (NR)

“Art. 77. Os lotes decorrentes do parcelamento do solo, para empreendimentos de HIS de uso residencial ou misto, terão a dimensão mínima de 60,00m² (sessenta metros quadrados) e máxima de 25.000,00m² (vinte e cinco mil metros quadrados).” (NR)

“Art. 78.

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

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

Lei nº 6.183 (fls. 21)

“**Art. 79.** Os lotes resultantes de parcelamento do solo para empreendimentos de HMP terão área mínima de 80,00m² (oitenta metros quadrados) e máxima de 25.000,00m² (vinte e cinco mil metros quadrados).” (NR)

“**Art. 79-A.** A frente mínima do lote de empreendimentos de HMP será:

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

II - para lote multifamiliar horizontal ou vertical: de 6,00m (seis metros).”

(NR)

“**Art. 80-A.** Em área superior a 25.000,00m² (vinte e cinco mil metros quadrados) apenas será permitida a realização de loteamento, não sendo permitida a realização de desmembramento.” (NR)

“**Art. 81.**

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

.....

§ 3º Nos casos em que seja comprovada a inviabilidade técnica de doação de áreas verdes e institucionais no interior da gleba ou lote objeto do parcelamento, estas poderão ser instituídas em outros locais, desde que comprovada a existência de equipamentos públicos no entorno, que supram a nova demanda gerada, mediante análise e aprovação da CEAHIS.” (NR)

“**Art. 84.**

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

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

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

.....

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

Lei nº 6.183 (fls. 22)

“**Art. 85.**

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

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

“**Art. 88.** Não serão permitidos lotes unifamiliares com fundo para as faixas de drenagem dos fundos de vale.” (NR)

“**Art. 91.** Nas áreas em que houver corpo d’água, o parcelamento deverá adotar uma solução urbanística que garanta a manutenção da área de Preservação Permanente (APP)”. (NR)

“**Art. 97.** 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 e eventual entrada de caminhões e veículos pesados.” (NR)

“**Art. 99.**

.....
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

.....
§ 1º Será admitido comprimento de quadra maior, dependendo da topografia e da inserção do terreno no tecido urbano, mediante concordância da CEAHIS.

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

Lei nº 6.183 (fls. 23)

“**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, Urbano e Ação Regional, competente para aprovação de todo e qualquer empreendimento habitacional e parcelamento do solo de que trata o Título III desta Lei.

§ 1º A composição, organização e funcionamento da CEAHIS serão disciplinados por ato do Executivo.

§ 2º Caberá à Comissão Especial de Aprovação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (CEAHIS) decidir sobre casos omissos e sobre os casos que apresentem dúvida quanto à aplicação desta Lei, mediante parecer ou resolução.” (NR)

“**105-A.** Fica o Poder Executivo autorizado a desafetar as áreas públicas ocupadas e demarcadas como de Interesse Social (ZEIS), oriundas de reserva de loteamento, mediante publicação de decreto.” (NR)

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º Ficam revogados os arts. 34, 40, 41, 86, 90, 92, 93 e 94 da Lei Municipal nº 5.959, de 13 de agosto de 2009.

São Bernardo do Campo,
20 de dezembro de 2011

LUIZ MARINHO
Prefeito

LILIAN MARIA TEIXEIRA FERREIRA BOARO
Respondendo pelo Expediente da
Secretaria de Assuntos Jurídicos

Processo nº 7585/2009

Lei nº 6.183 (fls. 24)

TÁSSIA DE MENEZES REGINO
Secretária de Habitação

ALFREDO LUIZ BUSO
Secretário de Planejamento Urbano e Ação Regional

MAURÍCIO SOARES DE ALMEIDA
Secretário de Governo

Registrada na Seção de Atos Oficiais
da Secretaria de Chefia de Gabinete e
publicada em

MEIRE RIOTO
Diretora do SCG-1

/iac.

**ANEXO I
PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE IMPLANTAÇÃO**

Tabela 1. Coeficiente de Aproveitamento

	Faixa de renda	Local	CA básico	CA máximo	Observações
HIS	0 - 3 sm.	Em ZEIS e fora de ZEIS	6	-	Sem outorga onerosa
HMP	3 - 6 sm.	em ZEIS	6	-	Sem outorga onerosa.
		fora de ZEIS	4	6	Outorga não onerosa se, pelo menos, 15% das unidades do empreendimento for HIS.
	6 - 10 sm.	fora de ZEIS	4	6	Outorga não onerosa se, pelo menos, 30% das unidades do empreendimento for HIS.
APRM - Billings		Em ZEIS	2,5	-	

ANEXO II
PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE IMPLANTAÇÃO

Tabela 2. Taxa de Ocupação e Taxa de Permeabilidade

	HIS			HMP
	Unifamiliar	Multifamiliar Horizontal	Multifamiliar Vertical	
Taxa de Ocupação	80%	70%		70%
Taxa de Permeabilidade	5%			Lote < 1.000m ² = 5% 1.000m ² ≤ Lote ≤ 3.000m ² = 10% Lote > 3.000m ² = 15%

OBS: Na Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Billings os parâmetros urbanísticos seguirão o disposto do Plano Diretor.

**ANEXO III
PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE IMPLANTAÇÃO**

Tabela 3. Recuos e Gabarito

	HIS / HMP		
	Unifamiliar	Multifamiliar Horizontal	Multifamiliar Vertical
Recuo Frontal	5,00m*		
Recuo Lateral	com abertura = 1,50m*		$h/7-3 \geq 3,00m$
Recuo de Fundo	com abertura = 1,50m*		$h/7-3 \geq 3,00m$
Afastamento entre Blocos	-	3,00m	$h/6 \geq 3,00m$ ou $h/7-3 \geq 3,00m$
Gabarito	2 pavimentos $H \leq 6,00m$	3 pavimentos $H \leq 9,00m$	2,5 x Larg. Via + Recuo

*Com possibilidade de redução ou supressão.