

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

## Estado de São Paulo

### LEI COMPLEMENTAR Nº 420, DE 08 DE DEZEMBRO DE 2025.

**“Dispõe sobre o Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo e dá providências correlatas.”**

**EDUARDO BOIGUES QUEROZ**, PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ITAQUAQUECETUBA, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei, na forma do disposto no Capítulo V, Artigo 43, inciso II, da Lei Orgânica do Município, de 03 de abril de 1.990, faz saber que a Câmara Municipal decreta e eu promulgo a seguinte lei complementar;

#### TITULO I: DISPOSIÇÕES PRELIMINARES, OBJETIVOS E DEFINIÇÕES

**Art. 1º.** Esta Lei Complementar estabelece normas relativas ao uso, à ocupação e ao parcelamento do solo no Município de Itaquaquecetuba, em conformidade com as diretrizes e os princípios previstos na Lei Complementar nº 399/2024, que instituiu o Plano Diretor Estratégico Municipal.

§1º. Os parâmetros urbanísticos definidos nesta Lei Complementar constituem instrumentos da política municipal de desenvolvimento, com ênfase na ordenação territorial, visando à promoção do desenvolvimento urbano equilibrado, à sustentabilidade ambiental e à efetivação da função social da cidade e da propriedade.

§2º. Esta Lei observa as Macrozonas, Zonas de Uso e Coeficientes de Aproveitamento estabelecidos na Lei Complementar nº 399/2024, bem como disciplina a implantação de novos parcelamentos do solo, em todas as suas modalidades.

**Art. 2º.** São objetivos desta Lei Complementar, em consonância com o disposto na Lei Complementar nº 399/2024:

I - promover o exercício da função social da cidade e da propriedade, assegurando a sustentabilidade na utilização e na ocupação do solo;

II - estabelecer normas, regras e critérios para o uso, a ocupação e o parcelamento do solo, de forma compatível com o Plano Diretor Estratégico, garantindo sua ampla compreensão e efetiva aplicação;

III - ordenar a implantação de empreendimentos e atividades no território municipal, priorizando o interesse coletivo sobre o individual e valorizando o espaço público, sem prejuízo aos direitos individuais;

IV - disciplinar a instalação de atividades não residenciais, considerando sua compatibilidade com o uso residencial, com a vizinhança e com o meio ambiente, especialmente em relação ao potencial de incômodo gerado;

V - regular atividades potencialmente geradoras de incômodos e impactos sobre a vizinhança, por meio de medidas de adequação e/ou mitigação;

VI - incentivar a qualificação dos espaços privados de uso público, com estímulo à construção de edificações multifuncionais e ao uso de técnicas construtivas alinhadas aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), em especial ao ODS 11, ou equivalente;

VII - regulamentar a implantação das edificações nos lotes, visando à ordenação do espaço construído e à preservação da qualidade morfológica da paisagem urbana;

VIII - orientar e disciplinar o projeto e a execução de quaisquer serviços ou obras de parcelamento do solo no município;

IX - prevenir a ocupação urbana em áreas inadequadas e coibir a comercialização de lotes incompatíveis com os usos previstos para cada zona;

X - assegurar a observância de padrões urbanísticos e ambientais de interesse coletivo nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

## Estado de São Paulo

**Art. 3º.** Integram esta Lei Complementar os seguintes Anexos:

- I - Anexo I – Definições
- II - Anexo II – Mapa de Zonas de Uso e Ocupação do Solo
- III - Anexo III – Tabela 1 – Parâmetros de Ocupação e Parcelamento do Solo e Tabela 1.1 – Parâmetros de Ocupação e Parcelamento do Solo nas Zonas Especiais.
- IV - Anexo IV – Tabela 2 – Gabarito das Vias de Circulação
- V - Anexo V – Tabela 3 – Padrões de Incomodidade e Medidas Mitigadoras
- VI - Anexo VI – Tabela 4 – Categorias de uso por nível de incomodidade permitidos nas Zonas de Uso e Ocupação

## TÍTULO II: DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

### CAPÍTULO I: DA DIVISÃO DO MUNICÍPIO EM ZONAS

**Art. 4º.** Para fins de aplicação das normas de uso, ocupação e parcelamento do solo previstas nesta Lei Complementar, as Macrozonas instituídas pela Lei Complementar nº 399/2024 ficam subdivididas em Zonas de Uso.

**Art. 5º.** A Macrozona de Consolidação Urbana-Ambiental (MCUA), em razão de suas características físico-ambientais e socioeconômicas, apresenta elevados índices de infraestrutura urbana e oferta de empregos, e tem como objetivo orientar o desenvolvimento urbano do Município, mediante a aplicação de instrumentos urbanísticos e jurídicos, sempre que necessário.

§1º. A MCUA subdivide-se nas seguintes zonas:

- I - Zona de Uso Predominantemente Industrial 1 (ZUPI 1);
- II - Zona de Uso Predominantemente Industrial 2 (ZUPI 2);
- III - Zona de Uso Industrial Diversificado (ZUD);
- IV - Zona de Adensamento e Diversificação Urbana (ZADU);
- V - Zona de Adensamento e Diversificação Urbana em Áreas de Transformação e Adensamento Induzido (ZADU – AtrAI);
- VI - Zona de Urbanização Consolidada (ZUR).

§2º. As Zonas de Uso Predominantemente Industrial (ZUPI) destinam-se à instalação de indústrias cujos processos, submetidos a controle e tratamento adequados de efluentes, não gerem incômodos a demais atividades urbanas nem perturbem o repouso noturno das populações.

§3º. As ZUPI 1 são aquelas instituídas nos termos do inciso II do Art. 6º da Lei Estadual nº 1.817, de 27 de outubro de 1978, com redação dada pela Lei Estadual nº 11.243, de 10 de outubro de 2002.

§4º. As ZUPI 2 obedecem à mesma origem legal descrita no parágrafo anterior.

§5º. A localização dos estabelecimentos industriais deve observar os critérios definidos na legislação estadual vigente, conforme sua categoria.

§6º. Os imóveis que fazem frente para as vias que delimitam as zonas industriais poderão abrigar indústrias de pequeno porte, assim consideradas aquelas cuja área construída máxima esteja em conformidade com a legislação específica e que se enquadrem na categoria de uso conforme listagem “ID” do Quadro III da Lei Estadual nº 1.817/78 e suas alterações.

§7º. Admite-se a implantação de atividades não industriais em ZUPI, tais como comércio, serviços e escritórios de apoio, desde que não comprometam o funcionamento das atividades industriais nem afetem negativamente as populações vizinhas.

§8º. Para os fins desta Lei, a Zona de Uso Industrial Diversificado (ZUD) refere-se à Zona a que se alude o inciso V do Art. 33 da Lei Complementar nº 399/2024.

I - Para os fins desta Lei, a Zona de Adensamento e Diversificação Urbana (ZADU) refere-se à Zona a que se alude o inciso VI do Art. 33 da Lei Complementar nº 399/2024.

§9º. A ZUD é composta por loteamentos industriais e áreas de uso predominantemente industrial, admitindo também atividades de armazenagem e logística.

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

## Estado de São Paulo

§12. A ZUD destina-se à instalação de estabelecimentos industriais cujos processos produtivos sejam compatíveis com as atividades urbanas ou rurais vizinhas, independentemente do uso de métodos especiais de controle de poluição, desde que não comprometam a saúde, segurança ou bem-estar da população.

§13. A Zona de Urbanização Consolidada (ZUR) corresponde às áreas centrais do município, dotadas de infraestrutura urbana consolidada, nas quais se promove a qualificação do espaço urbano, o uso misto e a média densidade construtiva.

§14. A Zona de Adensamento e Diversificação Urbana (ZADU) abrange áreas com alta densidade populacional e edificações, nas quais se deve incentivar o uso não residencial compatível com o uso habitacional.

**Art. 6º.** A Macrozona de Qualificação Urbana-Ambiental e Expansão Urbana (MQUAE) caracteriza-se por padrão incompleto de urbanização e oferta de serviços, composta por áreas com atividades urbanas e rurais predominantemente ocupadas por população de baixa renda, com alta incidência de loteamentos e ocupações irregulares, além de áreas remanescentes propícias à urbanização.

§1º. A MQUAE subdivide-se em:

I - Zona de Expansão Urbana (ZEU);

II - Zona de Expansão Urbana em Áreas de Transformação e Adensamento Induzido (ZEU-AtrAI);

III - Zona de Qualificação Urbana (ZQU);

IV - Zona de Qualificação Urbana em Áreas de Transformação e Adensamento Induzido (ZQU-AtrAI).

§2º. A ZEU é formada por áreas predominantemente rurais, nas quais se permite o parcelamento do solo mediante Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU), conforme os Artigos 87 a 93 da Lei Complementar nº 399/2024.

§3º. O executivo emitirá decreto regulamentando os procedimentos para a utilização da Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU) no prazo máximo de 180 dias contados da data de publicação desta Lei Complementar.

§4º. Na aplicação da OOAU na ZEU, na ocasião da elaboração dos Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) e respectivos Relatórios de Impacto de Vizinhança (RIV), os valores apurados poderão, a critério do executivo, ser considerados como medidas mitigadoras do impacto causado pelos empreendimentos, observado o previsto no Art. 109 da Lei Complementar nº 399/2024.

§5º. A ZQU comprehende áreas predominantemente residenciais, prioritárias para regularização fundiária, qualificação e implementação de infraestrutura urbana e serviços.

**Art. 7º.** A Macrozona de Contenção Urbana e Preservação Ambiental (MCUPA) é formada por áreas com sistemas ambientais conservados ou a serem regenerados, com predominância de imóveis rurais, abrangendo a Área de Proteção Ambiental (APA) do Rio Tietê e seus remanescentes, bem como áreas aptas à constituição de corredores verdes e hídricos.

§1º. A MCUPA subdivide-se em:

I - Zona Especial de Preservação Ambiental 1 (ZEPAM 1);

II - Zona Especial de Preservação Ambiental 2 (ZEPAM 2);

III - Zona Especial de Produção Agrícola (ZEPAG);

IV - Zona de Uso Controlado 1 (ZUC 1);

V - Zona de Uso Controlado 2 (ZUC 2);

VI - Zona de Uso Controlado 3 (ZUC 3);

VII - Zona de Uso Controlado 4 (ZUC 4).

§2º. A ZEPAM 1 é integrada por porções territoriais localizadas majoritariamente à leste do Município, que apresentam remanescentes de vegetação significativa e relevo acentuado, impróprias ao adensamento urbano, na qual são permitidos usos econômicos, tais como a agricultura, turismo, lazer e o parcelamento destinado a chácara, sítio e congêneres.

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

## Estado de São Paulo

§3º. A ZEPAM 2 é integrada por porções territoriais localizadas na planície aluvial da APA do Rio Tietê, definida como Zona de Cinturão Meandrino - ZCM, nos termos da Lei Estadual nº 5.598, de 6 de fevereiro de 1987 e do Decreto Estadual nº 42.837, de 3 de fevereiro de 1998, sujeita a inundações frequentes, especialmente na época das chuvas, caracterizada por solos hidromórficos não consolidados sendo de grande importância para a proteção do rio e do seu entorno na qual é permitida em consonância com o Decreto Estadual nº 42.837 de 1998 ou norma substitutiva:

I - atividades extrativistas e agro-silvo-pastoris desde que observadas as disposições do Decreto Estadual 39.473 de 1994 ou norma substitutiva;

II - atividades de lazer, desde que não comprometa a finalidade da zona de cinturão meandrino e a critério do órgão ambiental responsável;

III - a implementação de ações necessárias para atender situações de emergência ou de risco, e obras, empreendimentos e atividades de utilidade pública.

§4º. A ZEPAG abrange áreas destinadas à permanência de atividades agrícolas e reflorestamento, bem como em que se incentiva a implantação de hotéis e a exploração turística sustentável sendo permitido o parcelamento do solo mediante OOAU, nos termos dos Artigos 87 a 93 da Lei Complementar nº 399/2024 e localiza-se exclusivamente na MCUPA, conforme o Art. 13, §2º da Lei Complementar nº 399/2024.

§5º. O valor a ser pago pela OOAU será expresso em moeda corrente e é fixado em laudo de avaliação a ser elaborado pela Prefeitura Municipal, correspondendo ao valor da efetiva valorização ocorrida nos termos previstos no Art. 87, da Lei Complementar nº 399/2024.

§6º. A ZEPAG, ao ser submetida ao pagamento de OOAU terá seus parâmetros modificados conforme tabela 1 do anexo III e seus usos permitidos conforme tabela 4 do anexo VI.

§7º. A ZUC compreende áreas da APA do Rio Tietê externas à da Zona de Cinturão Meandrino, e áreas limítrofes, com a função de compatibilizar a conservação ambiental com o uso sustentável dos recursos, permitindo uso residencial e não residencial (agricultura, turismo, lazer) e expansão urbana de baixa densidade (parcelamentos destinados a chácara, sítio e congêneres atividades voltadas à logística e produção) desde que compatíveis com o ecossistema local.

§8º. As ZUC se subdividem em:

I - Zona de Uso Controlado 1 (ZUC 1);

II - Zona de Uso Controlado 2 (ZUC 2);

III - Zona de Uso Controlado 3 (ZUC 3);

IV - Zona de Uso Controlado 4 (ZUC 4).

§9º. As ZUC 1 e ZUC 4 compreendem áreas limítrofes a APA do Rio Tietê nas quais permitem-se o uso residencial e não residencial (agricultura, turismo, lazer) e expansão urbana de baixa densidade (parcelamentos destinados a chácara, atividades voltadas à logística e produção) desde que compatíveis com o ecossistema local e, ainda o parcelamento do solo nas suas diferentes modalidades, conforme os critérios mínimos definidos nesta Lei.

§10º. As ZUC 2 e ZUC 3 compreende áreas inseridas na APA do Rio Tietê externas à da Zona de Cinturão Meandrino, com a função de compatibilizar a conservação ambiental com o uso sustentável dos recursos, permitindo uso residencial e não residencial (agricultura, turismo, lazer) e expansão urbana de baixa densidade (parcelamentos destinados a chácara, atividades voltadas à logística e produção) desde que compatíveis com o ecossistema.

§11º. Na ZEPAM 2, inserida na APA da Várzea do Rio Tietê, fica vedado, salvo exceções previstas no Decreto Estadual nº 42.837/1998 ou norma substitutiva:

I - o parcelamento do solo para fins urbanos;

II - a instalação ou ampliação de indústrias;

III - a realização de obras de terraplenagem ou abertura de canais que alterem as condições ecológicas locais;

IV - o uso de técnicas de manejo capazes de provocar erosão ou assoreamento;

V - a remoção da vegetação natural;

VI - a instalações ou ampliação de empreendimentos destinados à atividade minerária e a disposição de resíduos sólidos;

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

## Estado de São Paulo

VII - a delimitação da Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS 2).

§12. Na ZUC 3 permite-se o parcelamento do solo nas modalidades desdobro, desmembramento ou remembramento, conforme os critérios mínimos definidos nesta Lei e, a execução de terraplenagem para empreendimentos, desde que atendida a legislação estadual e obtidas as devidas autorizações dos órgãos competentes.

**Art. 8º.** As Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico e Cultural (ZEPAC) compreendem as áreas do centro histórico municipal, conforme estabelecido na Lei Complementar nº 399/2024, complementadas pelas delimitações constantes do Anexo II – Mapa 1 – Zonas de Uso e Ocupação.

§1º. Os empreendimentos e atividades a serem implantados na ZEPAC estão sujeitos à legislação específica de preservação e tombamento, ficam dispensados do cumprimento das disposições desta Lei Complementar quando estas forem incompatíveis com as determinações legais de preservação.

§2º. O licenciamento desses empreendimentos dependerá de análise e aprovação do órgão municipal competente, conforme legislação específica.

§3º. A aprovação do órgão municipal competente observará as legislações de tombamento nas esferas municipal, estadual e federal, quando for o caso.

§4º. As diretrizes e normas gerais para a elaboração e apresentação dos projetos na ZEPAC serão definidas por legislação específica.

**Art. 9º.** As Zonas Especial de Interesse Social (ZEIS) são porções do território destinadas, predominantemente, à promoção da moradia digna para a população de baixa renda, por meio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental, regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, e implantação de programas habitacionais de interesse social, devendo ser dotadas de equipamentos sociais, infraestrutura urbana, áreas verdes, comércios e serviços de caráter local.

§1º. As ZEIS classificam-se em três categorias, nos termos do Art. 46 da Lei Complementar nº 399/2024:

I - ZEIS 1: áreas ocupadas por núcleos urbanos informais consolidados, favelas, loteamentos ou conjuntos habitacionais irregulares, habitadas predominantemente por população de baixa renda, sem situação de risco, com interesse público em sua permanência, visando à regularização fundiária e urbanística, bem como à recuperação ambiental;

II - ZEIS 2: glebas ou lotes não edificados ou subutilizados, aptos à urbanização, destinados à implantação de programas habitacionais de interesse social, por iniciativa pública ou privada;

III - ZEIS 3: áreas situadas em Área de Proteção Ambiental do Rio Tietê e em Área de Preservação Permanente, caracterizadas por assentamentos precários habitados por população de baixa renda, onde haja interesse público na permanência dos moradores, com mitigação de riscos e recuperação ambiental por meio de infraestrutura verde, Soluções baseadas na Natureza (SbN) e Adaptação baseada em Ecossistemas (AbE), com vistas à regularização fundiária e urbanística.

§2º. Os parâmetros urbanísticos incidentes nas ZEIS são os constantes do Anexo III – Tabela 1.1 desta Lei Complementar, podendo ser complementados por legislação específica.

§3º. A delimitação das Zonas de Uso e das Zonas Especiais está representada no Anexo II – Mapa 1 – Zonas de Uso e Ocupação, em conformidade com a Lei Complementar nº 399/2024.

§4º. Ficam isentos do pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) objeto de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS), situados em ZEIS destinados à população de baixa renda.

§5º. Os Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular (HMP) farão jus à redução de 50% (cinquenta por cento) no valor devido a título de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), observadas as mesmas condições e critérios estabelecidos no referido artigo e os mistos HIS/HMP.

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

## Estado de São Paulo

### CAPITULO II: DA OCUPAÇÃO DO SOLO

#### Seção I: Dos Parâmetros de Ocupação do Solo

**Art. 10.** Para os fins desta Lei Complementar, são parâmetros de ocupação do solo:

- I - Coeficiente de Aproveitamento (CA);
- II - Taxa de Ocupação (TO);
- III - Recuos Mínimos;
- IV - Taxa de Permeabilidade (TP);
- V - Percentual de Área Vegetada (PAV).

§1º. As edificações deverão atender aos parâmetros estabelecidos nesta Lei Complementar e demais legislações aplicáveis.

§2º. Os parâmetros de ocupação do solo são definidos por zona e constam no Anexo III – Tabela 1 – Parâmetros de Ocupação e Parcelamento do Solo.

#### Subseção I: Do Coeficiente de Aproveitamento

**Art. 11.** Considera-se Coeficiente de Aproveitamento (CA) o índice que multiplicado pela área do terreno resulta na área máxima de construção permitida no lote.

§1º. O Coeficiente de Aproveitamento (CA) divide-se em:

- I - Coeficiente de Aproveitamento básico (CA básico);
- II - Coeficiente de Aproveitamento máximo (CA máximo);
- III - Coeficiente de Aproveitamento mínimo (CA mínimo).

§2º. Os coeficientes básico, máximo e mínimo estão detalhados no Anexo III – Tabela 1, de acordo com a Macrozona e Zona de Uso, em consonância com a Lei Complementar nº 399/2024.

§3º. O CA básico corresponde ao potencial gratuito inerente ao lote, sem incidência de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

§4º. O CA máximo é o limite máximo admissível na respectiva zona, condicionado ao pagamento da OODC.

§5º. O CA mínimo é o índice mínimo considerado; seu não atingimento pode caracterizar subutilização, sujeita aos instrumentos indutores do uso social da propriedade previstos nos artigos 60 a 63 da Lei Complementar nº 399/2024.

§6º. As condições para o pagamento da OODC estão nos artigos 83 a 86 da Lei Complementar nº 399/2024.

§7º. São considerados elementos não computáveis para o cálculo do CA:

- I - guarita com área máxima de até 12m<sup>2</sup>;
- II - cobertura sobre portas e janelas até a largura máxima 1,0m (um metro);
- III - cobertura retrátil (exceto a parte fixa), pérgola descoberto (largura máxima 1,0 metro), cobertura de fixa de corredor de passagem (até 2 metros de largura);
- IV - Áreas ocupadas em qualquer pavimento, destinado a circulação, manobra e estacionamento de veículos;
- V - Implantação de fachada ativa em diferentes níveis da edificação, desde que seja garantido o acesso direto por logradouro público em todos os níveis, podendo ser parcialmente situada em pavimento superior, limitada a um terço da área construída total destinada à fachada ativa e respeitado o limite máximo de 20% da área total do lote.
- VI - área técnica sem permanência humana (abrigos de medidores e cabine de força, ático, caixa d'água, casa de máquinas, barrillete, caixão perdido, caixas de passagem de esgoto, caixa de retenção de água pluvial e tanques de drenagens)
- VII - elementos arquitetônicos em balanço (beiral, marquise em balanço, aba horizontal, floreira e brise) com até 1,0 (um metro) de profundidade.
- VIII - Sacadas e varandas até 8 m<sup>2</sup> (oito metros quadrados) por unidade.
- IX - Circulação vertical de uso comum;
- X - Área de lazer de uso comum destinadas a lazer em qualquer pavimento no uso residencial, observando o limite de 3m<sup>2</sup> por habitação.

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

## Estado de São Paulo

**Art. 12.** Ficam isentos do pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC): I - empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS), situados em ZEIS destinados à população de baixa renda e os empreendimentos de Habitação de Mercado Popular (HMP) farão jus à redução de 50% (cinquenta por cento) no valor devido a título de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), observadas as mesmas condições e critérios estabelecidos no referido artigo e os mistos HIS/HMP.

II - os lotes situados nas ZADU, ZADU-AtrAi, ZUR e ZQU ZEU e ZEU-Atrai que adotem, cumulativamente, três das seguintes medidas:

- a) implantação de Espaço Privado de Uso Público (EPUP);
- b) implantação de Espaço de Fruição Pública (EFP);
- c) implantação de uso misto com fachada ativa;
- d) aplicação de técnicas construtivas voltadas à eficiência energética — utilizadas de forma cumulativa —, à redução do consumo de recursos naturais e à melhoria do microclima urbano.
- e) Faixa faixa non aedificandi destinada a ampliação da largura da calçada;
- f) Implantação de soluções baseadas na natureza SbN visando a retenção e infiltração de águas das chuvas.

§1º. Para fins de aplicação da alínea “d” e “f” todas as técnicas adotadas deverão ser compatíveis com a escala do empreendimento, não sendo admitidas aquelas exigidas por outras legislações como condicionantes obrigatórias.

§2º. A Faixa non aedificandi de que trata a alínea “e” deverá ser de no mínimo 2,0 (dois) metros, contados do alinhamento para o interior do lote não podendo abrigar qualquer elemento construído.

§3º. O proprietário do lote ou gleba, no ato da aprovação do projeto da edificação, que optar por deixar a faixa non aedificandi, de 2,0 (dois) metros, de que trata a alínea “e” deverá assinar documento comprobatório da referida opção e de compromisso com a manutenção da faixa non aedificandi nos termos desta Lei Complementar, a qual far-se-á constar no Alvará de Aprovação e do de Ocupação e Cadastro Municipal.

### Subseção II: Da Taxa de Ocupação

**Art. 13.** A Taxa de Ocupação (TO) é a relação percentual entre a projeção horizontal da edificação (ou conjunto) e a área do lote.

§1º. As taxas de ocupação, por zona, estão detalhadas no Anexo III – Tabela 1.

§2º. São excluídos do cálculo da TO:

- I - guarita com área máxima de até 12m<sup>2</sup>;
- II - cobertura sobre portas e janelas até a largura máxima 1,0m (um metro);
- III - toldo retrátil (largura máxima 1,0 metro);
- IV - área técnica sem permanência humana (abrigos de medidores e cabine de força, ático, caixa d'água, casa de máquinas, barrilete, caixão perdido, caixas de passagem de esgoto, caixa de retenção de água pluvial e tanques de drenagens)
- V - elementos arquitetônicos em balanço (beiral, marquise em balanço, aba horizontal, floreira e brise) com até 0,80m (oitenta centímetros) de profundidade.

### Subseção III: Dos Recuos Mínimos

**Art. 14.** Para os fins desta Lei Complementar, considera-se recuo a distância entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote ou gleba.

**Art. 15.** Ficam definidos os seguintes tipos de recuos:

- I - Recuo frontal da divisa do lote ou gleba (REF);
- II - Recuo lateral da divisa do lote ou gleba (RLA);
- III - Recuo de fundo da divisa do lote ou gleba (RFD);
- IV - Recuo entre edificações no mesmo lote ou gleba (REE).

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

## Estado de São Paulo

**Art. 16.** As edificações deverão observar recuos mínimos das divisas laterais, de fundo e entre edificações no mesmo lote sempre que existirem, nas respectivas empenas, aberturas destinadas ao acesso, ventilação ou iluminação.

**Art. 17.** Para o cálculo dos recuos laterais (RLA), de fundo (RFD) e entre edificações (REE), aplica-se a seguinte fórmula:  $H/10$  sendo  $H$  a altura da edificação, medida do piso inferior até a última laje habitável.

§1º. Quando não houver aberturas de qualquer natureza nas empenas voltadas para as divisas laterais, de fundo ou entre edificações, fica dispensada a exigência de recuo.

§2º. Deverá ser respeitado o recuo mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), quando houver qualquer tipo de abertura na empena da edificação que tiver altura de até 12m (doze metros).

§3º. Para edificações com altura superior a 12 m (doze metros), o recuo mínimo obrigatório será de 3,0 m (três metros).

§4º. Para edificações de uso unifamiliar, o recuo entre edificações no mesmo lote ou gleba (REE) deverá ser de, no mínimo, 2,0 m (dois metros).

§5º. É admitido o escalonamento dos recuos laterais (RLA) e de fundo (RFD), sendo o cálculo do recuo baseado na altura da edificação, medida do piso do pavimento térreo até a última laje habitável de cada escalonamento.

§6º. Recuo frontal para subsolos deverá ser de 5,00m (cinco metros).

§7º. Em edificações com mais de 10 metros de altura, contados a partir do nível do térreo, deverão possuir recuo frontal de 5,0 (cinco) metros, excetuando-se os zoneamentos ZADU, ZADU-AtrAi e ZUR;

### Subseção IV: Da Taxa de Permeabilidade

**Art. 18.** A Taxa de Permeabilidade (TP) corresponde à relação entre a área permeável do lote, livre de edificações, e a área total do lote.

**Art. 19.** A TP exigida para cada zona está definida no Anexo III – Tabela 1, conforme a localização do lote.

**Art. 20.** A TP pode ser composta pelos seguintes elementos:

I - Área Permeável do Empreendimento (APE): porção de solo natural, preferencialmente vegetada ou coberta por areia ou pedrisco;

II - Área Semipermeável (ASP): superfícies com pisos de concreto vazado ou similares, com no mínimo 30% de área vazada/permeável.

**Art. 21.** A fórmula para cálculo da TP é a seguinte:  $TP = (AP + (ASP \times IDE)) / ATL$ , onde:

I - AP: Área Permeável;

II - ASP: Área Semipermeável;

III - IDE: Índice de Desempenho da área semipermeável (mínimo de 0,3);

IV - ATL: Área Total do Lote.

§1º. O IDE é obtido pela razão entre a área vazada e a área total do piso semipermeável.

§2º. Nas edificações localizados nas zonas ZADU, ZADU-AtrAi e ZUR, a TP deverá ser substituída pela implantação de sistema de captação e retenção de águas pluviais a exceção das edificações de uso residencial unifamiliar.

§3º. O sistema de captação e retenção de águas a que alude o parágrafo anterior deverá ser executado conforme normas técnicas vigentes, com os seguintes objetivos:

I - redução da velocidade de escoamento superficial;

II - controle de inundações;

III - uso racional da água potável.

§4º. O sistema de captação e retenção deverá incluir:

I - reservatório dimensionado segundo a fórmula:  $V = 0,15 \times AT \times IP \times t$ , onde:

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

## Estado de São Paulo

- a) V: volume do reservatório (em m<sup>3</sup>);
  - b) AT: área do terreno (em m<sup>2</sup>);
  - c) IP: índice pluviométrico de projeto (0,06 m/h);
  - d) t: tempo de duração da chuva (1 hora);
- II - condutores para captação das águas pluviais;  
III - condutores para liberação da água acumulada.

§5º. A água armazenada deverá:

I - ser escoada para a rede pública de drenagem somente após 1 (uma) hora do início da chuva;

II - ser utilizada para fins não potáveis, caso exista reservatório secundário específico para tal finalidade.

§6º. A Prefeitura disponibilizará, no site da Secretaria de Planejamento, modelos e soluções técnicas possíveis para implantação dos sistemas de captação e retenção de águas pluviais.

§7º. O Poder Público poderá exigir a comprovação da implantação e funcionamento do reservatório, sob pena de infração.

§8º. Nas edificações localizadas nas zonas ZADU, ZADU-AtrAi e ZUR, a substituição da TP poderá, alternativamente, ser convertida em depósito monetário ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB que deverá ser efetuada antes da emissão do Alvará de Ocupação.

§9º. O valor do depósito, a que se refere o parágrafo anterior, será equivalente a 5 (cinco) Unidades Fiscais do Estado de São Paulo (UFESP) por metro quadrado do terreno.

§10. Nos empreendimentos enquadrados, nesta Lei Complementar, e na Lei Estadual nº 12.526 de 2007, ou outra que a substitua, aplicar-se-á o parâmetro mais restritivo.

### Subseção V: Percentual de Área Vegetada (PAV)

**Art. 22.** O Percentual de Área Vegetada (PAV) é a relação entre a área com vegetação (arbórea ou arbustiva) e a área total do terreno.

**Art. 23.** O PAV incide sobre as zonas conforme mínimos estabelecidos no Anexo III – Tabela 1 e Tabela 1.1 desta Lei.

§1º. Exigências de área vegetada e área permeável não são cumulativas para cálculo.

§2º. Ficam dispensados do PAV:

- I - equipamentos públicos de interesse social, respeitando regulamentos específicos;
- II - propriedades com atividades agropecuárias, conforme legislação.

### Seção II: Dos Parâmetros Específicos para Vagas de Veículos e de Acessos

#### Subseção I: Dos acessos

**Art. 24.** Os acessos de veículos compreendem o espaço entre a guia do logradouro e o alinhamento do imóvel, classificados em:

I - acesso simples: fluxo único (entrada de veículo), largura mínima 3,00m;

II - acesso duplo: dois fluxos simultâneos (entrada e saída de veículos), largura mínima 7,0m;

III - acesso direto: entrada/saída pela via pública;

IV - acesso indireto: entrada/saída via estacionamento ou área interna;

V - acesso com faixa de desaceleração: trecho paralelo à via para redução de velocidade;

VI - acesso com área de acumulação: área para parada entre controle de acesso e alinhamento, sem ocupar faixa de desaceleração.

§1º. Em acessos controlados, vagas de acumulação devem ficar entre alinhamento e controle, conforme diretrizes específicas emitidas pelo órgão competente.

§2º. Faixa de desaceleração e aceleração deve respeitar dimensões mínimas legais, emitidas pelo órgão competente.

§3º. Quando inviável a faixa de desaceleração e ou aceleração, deve ser proposta alternativa que preserve o fluxo de pedestres e veículos, cuja aprovação fica a critério do executivo.

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

## Estado de São Paulo

**Art. 25.** Ficam estabelecidas as seguintes condições para acessos veiculares:

- I - independência do acesso de pedestres, exceto em residências unifamiliares;
  - II - acomodação do acesso entre guia e circulação/estacionamento deve evitar degraus ou desníveis abruptos na calçada;
  - III - acessos duplos devem ter entradas e saídas separadas e sinalizadas;
  - IV - saída de veículos deve contar com sinalização de alerta para pedestres, quando de acesso direto à via pública.
- §1º. Residências unifamiliares estão dispensadas das exigências dos incisos I e IV.

### Subseção II: Das vagas para estacionamento de veículos

**Art. 26.** As vagas de estacionamento, quando exigidas ou previstas, deverão possuir dimensões mínimas de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) de largura por 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) de comprimento.

§1º. O dimensionamento das vagas destinadas a Pessoas com Deficiência (PcD) deverá observar o disposto na Norma Técnica ABNT NBR 9050 ou norma que venha a substitui-la.

§2º. As vagas deverão ser devidamente demarcadas por meio de sinalização horizontal e/ou vertical e, quando descobertas, pavimentadas preferencialmente com piso semipermeável.

**Art. 27.** Os empreendimentos e edificações de uso não residencial deverão dispor de, no mínimo, 1 (uma) vaga de estacionamento para cada 100 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área construída, não se admitindo o arredondamento por fração de metragem.

§1º. As edificações destinadas a atividades institucionais, industriais, de educação, de saúde e de transporte e logística deverão aplicar o critério estabelecido no caput exclusivamente sobre a área administrativa da edificação, sendo vedado o arredondamento por fração.

§2º. Edificações com uso de hospedagem temporária deverão garantir, no mínimo, 1 (uma) vaga de estacionamento para cada 3 (três) unidades de hospedagem projetadas.

**Art. 28.** As vagas de estacionamento exigidas para edificações de uso não residencial poderão ser alocadas em imóvel diverso daquele onde se localiza o empreendimento original.

§1º. Os imóveis receptores das vagas deverão:

- I. estar localizados a, no máximo, 200 m (duzentos metros) do acesso ao imóvel do empreendimento original;
- II. ser de titularidade do mesmo proprietário do imóvel ou disporem apresentarem contrato de locação, de no mínimo 10 (dez) anos e, registrado em cartório;
- III. estar devidamente regularizados.

§2º. As vagas destinadas a Pessoas com Deficiência (PcD) deverão estar localizadas obrigatoriamente no próprio imóvel do empreendimento original ou em distância compatível com a ABNT NBR 9050:2020, ou norma que a suceder.

**Art. 29.** O proprietário, cujo licenciamento depende de alocação de vagas em imóvel distinto previamente à emissão dos respectivos alvarás, deverá assinar Termo de Compromisso do qual far-se-á constar as sanções e garantias em caso de inviabilidade de utilização da área por qualquer evento futuro.

**Art. 30.** O processo de aprovação do empreendimento deverá tramitar em paralelo ao processo de alocação das vagas, sendo a emissão dos alvarás condicionada à assinatura do Termo de Compromisso.

**Art. 31.** As edificações de uso residencial multifamiliar, incluindo unidades do tipo Studio, deverão dispor de, no mínimo, 1 (uma) vaga de estacionamento para cada duas unidades habitacionais projetadas.

§1º. É admitida a demarcação de vagas exigidas em formato “encravado” entre unidades distintas.

# **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA**

## **Estado de São Paulo**

§2º. As vagas encravadas vinculadas exclusivamente a uma mesma unidade habitacional não serão computadas no percentual previsto no §1º.

§3º. Além da reserva obrigatória, deverá ser garantido um acréscimo de 5% (cinco por cento) de vagas para estacionamento de visitantes.

§4º. As edificações destinadas à Habitação de Interesse Social (HIS), nos termos da legislação municipal vigente, deverão prever 1 (uma) vaga de estacionamento para cada três (três) unidades habitacionais projetadas, podendo ser, do total resultante, 70% destinadas a veículos e 30% destinadas a motos, respeitadas as exceções previstas no caput.

**Art. 32.** Na hipótese de conversão de uso residencial para não residencial em edificações já construídas, o Poder Executivo poderá autorizar a redução de até 30% (trinta por cento) do total de vagas exigidas no momento do licenciamento da nova atividade.

**Art. 33.** Empreendimentos com usos múltiplos deverão prever vagas de estacionamento proporcionais à área construída de cada uso, conforme os critérios específicos definidos nesta Lei Complementar.

**Art. 34.** No âmbito da análise do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e do respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), previstos no art. 109 da Lei Complementar nº 399/2024, o Executivo poderá exigir a implantação de vagas de estacionamento em número superior ao definido nesta Lei, conforme a especificidade do empreendimento e sua inserção urbana.

### **Seção III: Do Espaço de Fruição Pública (EFP) e do Espaço Privado de Uso Público (EPUP)**

#### **Subseção I: Do Espaço de Fruição Pública (EFP)**

**Art. 35.** Espaço de Fruição Pública (EFP) é a área livre externa às edificações, localizada em pavimentos com acesso direto e em nível ao logradouro público, destinada à circulação de pessoas, sendo de uso coletivo e não restrito aos moradores ou usuários.

**Art. 36.** O Espaço de Fruição Pública poderá constituir-se como alargamento do passeio público e/ou ligação entre alinhamentos, devendo:

- I - possuir largura mínima de 4,0 (quatro) metros;
- II - ser registrado em cartório como área particular de uso público, grafado como Espaço de Fruição Pública (EFP).
- III - apresentar o mesmo tipo de pavimentação e níveis do passeio público adjacente;
- IV - permanecer aberto, sem fechamento, barreiras físicas ou obstáculos à circulação, exceto áreas de paisagismo e ajardinamento;
- V - quando coberto, ter pé-direito mínimo de 6,0m (seis metros), e não ser computado no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (CA) e Taxa de Ocupação (TO);
- VI - não permitir sob hipótese alguma projeção de pavimento superior sobre o EFP.

§1º. O EFP poderá incluir áreas de paisagismo e ajardinamento desde que não prejudiquem a permeabilidade visual e a fruição pública.

§2º. Casos omissos serão regulados por ato do Poder Executivo, ouvido o Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU).

§3º. O EFP deverá ser considerado para efeito de cálculo da TP – quando houver áreas permeáveis.

§4º. Fica a emissão do Alvará de Ocupação condicionada a finalização do registro a que alude o inciso II.

#### **Subseção II: Do Espaço Privado de Uso Público (EPUP)**

**Art. 37.** Espaço Privado de Uso Público (EPUP) é o espaço localizado no interior do lote ou

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

## Estado de São Paulo

gleba, no pavimento térreo, com acesso direto a partir da via pública, destinado ao uso irrestrito da população, livre de edificações, instalações ou fechamentos, promovendo atividades de interesse social, cultural e econômico, devendo:

I - O EPUP deverá possuir área mínima equivalente a 5% (cinco por cento) da área total do lote, respeitando o mínimo de 50 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados).

II - ser registrado em cartório como área particular de uso público, grafado como Espaço Privado de Uso Público (EPUP);

III - permanecer aberto, sem fechamento, barreiras físicas ou obstáculos à circulação, exceto áreas de paisagismo e ajardinamento;

IV - incluir áreas de paisagismo e ajardinamento desde que não prejudiquem a permeabilidade visual;

§1º. A implantação, manutenção, conservação e quaisquer responsabilidades legais decorrentes das áreas destinadas ao Espaço Privado de Uso Público (EPUP) e ao Espaço de Fruição Pública (EFP) são de inteira responsabilidade dos empreendedores, proprietários ou condôminos, não cabendo ao Poder Público qualquer obrigação relativa à sua gestão, manutenção ou custeio, ainda que destinados ao uso comum da coletividade.

§2º. Casos omissos serão regulados por ato do Poder Executivo, ouvido o Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU).

§3º. O EPUP deverá ser considerado para efeito de cálculo da TO e da TP – quando houver áreas permeáveis.

## CAPITULO III: DO USO DO SOLO

**Art. 38.** Ficam estabelecidos, para os efeitos desta Lei Complementar e em consonância com o disposto na Lei Complementar nº 399/2024, os seguintes usos do solo:

I - Residencial: edificações destinadas à habitação permanente;

II - Não Residencial: edificações destinadas ao exercício de atividades comerciais, de prestação de serviços, industriais, institucionais e congêneres e, extrativistas e agro-silvo-pastoris e congêneres.

III - Misto: edificações destinadas a mais de um uso – residencial e não residencial – dentro de um mesmo lote.

§1º. Será permitido o uso misto em todo o território municipal, desde que respeitadas as restrições desta Lei Complementar relativas às atividades geradoras de impactos ou incomodidades.

§2º. Deverão ser observadas, adicionalmente, as diretrizes específicas de cada zona e as restrições particulares de loteamentos e condomínios regularmente aprovados e registrados em cartório.

§3º. Nos imóveis situados na Zona Especial de Produção Agrícola (ZEPAG) são permitidos:

I - usos vinculados a atividades extrativistas, agro-silvo-pastoris e congêneres, desde que observadas as disposições de proteção ambiental previstas na legislação federal, estadual e municipal;

II - atividades de comércio e serviço com baixo grau de incomodidade e destinadas ao atendimento das necessidades da população local;

III - são permitidos usos voltados ao turismo ecológico, turismo rural e atividades correlatas.

IV - O parcelamento do solo na modalidade loteamento, loteamento com controle de acesso e o condomínio de lotes, destinado ao uso habitacional, mediante o pagamento da OOAU.

### Seção I: Dos Usos e Atividades e dos Critérios de Incomodidade

**Art. 39.** Os usos e atividades deverão atender aos critérios de instalação conforme sua potencialidade geradora de:

I - incômodo;

II - impacto à vizinhança;

III - impacto ambiental.

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

## Estado de São Paulo

§1º. A construção, ampliação, instalação, modificação e funcionamento de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas causadoras de impactos ambientais, culturais, urbanos e socioeconômicos de vizinhança, estarão sujeitos à avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV), por parte do órgão municipal competente, previamente à emissão das licenças ou alvarás de construção, reforma ou funcionamento, nos termos da Lei Complementar nº 399/2024.

§2º. Lei municipal específica definirá os empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas, públicas ou privadas, mencionados no caput deste artigo, que estarão sujeitos à elaboração de Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) e/ou Relatórios de Impacto de Vizinhança (RIV), como parte do processo de licenciamento urbanístico e ambiental.

### Seção II: Da Classificação dos Usos e Atividades Quanto à Incomodidade

**Art. 40.** Os usos e atividades classificam-se conforme sua potencialidade como geradores de incômodo, da seguinte forma:

I - Não Incômodos (NInc): atividades que não causam incômodo ao ambiente urbano e não se enquadram nas situações de incomodidade previstas nesta Lei Complementar;

II - Incômodos (INc): atividades não residenciais enquadradas em situações de incomodidade, conforme Anexo V – Tabela 3 – Padrões de Incomodidade e Medidas Mitigadoras.

§1º. Os usos incômodos (INc) subdividem-se em:

I - Incomodade Baixa (INc.baixa): compatíveis com o uso residencial, sem impacto significativo sobre o meio ambiente ou infraestrutura urbana, devendo atender às adequações previstas nesta Lei Complementar;

II - Incomodade Média (INc.média): toleráveis ao uso residencial, com impacto ambiental e/ou sobre infraestrutura urbana, exigindo medidas mitigadoras específicas;

III - Incomodade Alta (INc.alta): incompatíveis com uso residencial, restritas a determinadas regiões, com obrigatoriedade de controle, adequação e mitigação.

§2º. Usos e atividades podem ser enquadrados em mais de um critério de incomodidade.

§3º. A sede de empresa ou escritório administrativo com atividade classificada como INc.média ou INc.alta poderá ser reclassificada como INc.baixa, para fins de licenciamento, desde que:

I - não haja estocagem de mercadorias;

II - esteja localizada em edifício com salas comerciais.

§4º. O Poder executivo emitirá decreto municipal regulamentando aplicação das disposições desta Lei Complementar, relativas ao enquadramento de atividades segundo categorias de uso e padrões de incomodidade com base na Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE).

### Seção III: Licenciamento de Usos e Atividades

**Art. 41.** O licenciamento de usos e atividades classificados como geradores de incomodidade está condicionado a:

I - comprovação da regularidade da edificação, mediante apresentação do Alvará de Ocupação para o uso pretendido;

II - atendimento às exigências contidas nesta Lei Complementar, quanto às medidas mitigadoras e padrões de incomodidade;

III - obtenção de aprovação dos órgãos estaduais e federais competentes, quando necessário.

§1º. As medidas mitigadoras constam no Anexo V – Tabela 3 – Padrões de Incomodidade e Medidas Mitigadoras.

§2º. O atendimento às medidas mitigadoras não isenta a obtenção de aprovações externas exigidas por legislação e normas técnicas.

§3º. Poderão ser licenciadas atividades incômodas em edificações concluídas, desde que adequadas conforme exigido em legislação pertinente, incluindo reformas ou ampliações.

§4º. Poderá ser concedido Alvará de Funcionamento Precário, em consonância com a Lei

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

## Estado de São Paulo

Municipal Complementar no 374/2023, ou outra que a substitua, cuja conversão em definitivo dependerá do cumprimento integral das exigências previstas.

§5º. A emissão do Alvará Precário está condicionada à apresentação de laudo técnico por profissional habilitado, com respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), atestando:

I - estabilidade da edificação;

II - adequação das instalações elétricas e hidráulicas;

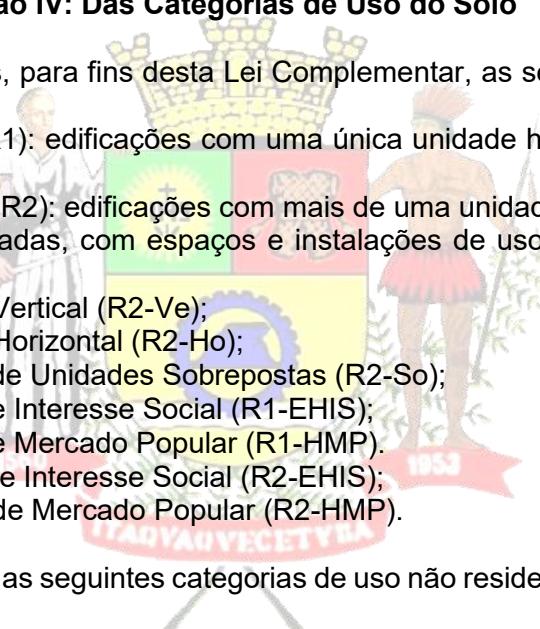
III - atendimento às condições de acessibilidade conforme NBR 9050 da ABNT.

§6º. Nos casos nos quais a emissão do Alvará Precário estiver relacionada a irregularidades edilícias o proprietário do imóvel deverá proceder com a regularização no prazo de vigência do referido Alvará.

§7º. Não sendo efetuada a regularização os infratores desta Lei Complementar estão sujeitos às penalidades previstas na legislação vigente.

§8º. Após vencimento do prazo e realizada vistoria municipal, constatadas irregularidades, o estabelecimento estará sujeito ao cancelamento da licença de funcionamento, em caso de não adoção das medidas mitigadoras ou alteração do grau de incomodidade sem novas medidas.

### Seção IV: Das Categorias de Uso do Solo

  
**Art. 42.** Ficam estabelecidas, para fins desta Lei Complementar, as seguintes categorias de uso residencial:

I - Residencial Unifamiliar (R1): edificações com uma única unidade habitacional por lote ou gleba, admitindo-se edícula;

II - Residencial Multifamiliar (R2): edificações com mais de uma unidade habitacional por lote ou gleba, isoladas ou agrupadas, com espaços e instalações de uso comum quando for o caso, subdivididas em:

- a) Residencial Multifamiliar Vertical (R2-Ve);
- b) Residencial Multifamiliar Horizontal (R2-Ho);
- c) Residencial Multifamiliar de Unidades Sobrepostas (R2-So);
- d) Residencial Unifamiliar de Interesse Social (R1-EHIS);
- e) Residencial Unifamiliar de Mercado Popular (R1-HMP);
- f) Residencial Multifamiliar de Interesse Social (R2-EHIS);
- g) Residencial Multifamiliar de Mercado Popular (R2-HMP).

**Art. 43.** Ficam estabelecidas as seguintes categorias de uso não residencial, classificadas por nível de incomodidade:

I - Comércio Varejista ou Atacadista:

- a) de baixa incomodidade (Cm-1);
- b) de média incomodidade (Cm-2);
- c) de alta incomodidade (Cm-3).

II - Serviços:

- a) de baixa incomodidade (Sv-1);
- b) de média incomodidade (Sv-2);
- c) de alta incomodidade (Sv-3).

III - Indústria:

- a) de baixa incomodidade (Ind-1);
- b) de média incomodidade (Ind-2);
- c) de alta incomodidade (Ind-3).

IV - Institucionais:

- a) de baixa incomodidade (Int-1);
- b) de média incomodidade (Int-2);
- c) de alta incomodidade (Int-3).

V - Extrativistas, agro-silvo-pastoris e congêneres:

- a) de baixa incomodidade (Extr-1);

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

## Estado de São Paulo

- b) de média incomodidade (Extr -2);
- c) de alta incomodidade (Extr -3).

§1º. Consideram-se usos institucionais as instalações destinadas a atividades de atendimento ao público da administração pública ou por seus concessionários.

§2º. Incluem-se nos usos institucionais os espaços e estabelecimentos sujeitos à preservação ou controle específico, como monumentos históricos, mananciais hídricos, áreas de valor estratégico, paisagístico ou ambiental, incluindo APPs.

§3º. Os graus de incomodidade definidos nesta Lei Complementar não equivalem ao grau de risco atribuídos pela Lei Federal nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 e decretos estaduais.

§4º. O Poder executivo emitirá decreto municipal regulamentando aplicação das disposições desta Lei Complementar, relativas ao enquadramento das atividades de Baixo Risco para efeito de abertura de empresas e obtenção do licenciamento municipal com base na Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE).

§5º. As categorias de uso segundo o nível de incomodidade permitido por zona encontram-se no Anexo VII – Tabela 5 – Categorias de uso por nível de incomodidade permitidos nas Zonas de Uso e Ocupação

### TÍTULO III: DO PARCELAMENTO DO SOLO

#### CAPÍTULO IV: DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 44.** O parcelamento do solo regula a divisão ou redivisão de glebas ou lotes, visando ao equilíbrio entre áreas públicas e privadas e seu adequado aproveitamento urbanístico. Está sujeito à prévia aprovação da Prefeitura, conforme as disposições desta Lei Complementar e em conformidade com a legislação federal e estadual aplicável.

**Art. 45.** O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser realizado por meio das seguintes modalidades: loteamento, desmembramento, desdobra, remembramento, parcelamento em condomínio e condomínio de lotes conforme definições desta Lei.

§1º. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação ou logradouros públicos, ou com o prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§2º. Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura ou ampliação de vias ou logradouros públicos, e que não resulte em mais de 10 (dez) unidades imobiliárias.

§3º. Considera-se desdobra a divisão de um lote, produto de loteamento ou desmembramento anteriormente aprovado, em dois.

§4º. Considera-se remembramento a união de duas ou mais glebas, áreas ou lotes, formando uma única unidade imobiliária.

§5º. Considera-se parcelamento em condomínio o empreendimento que contenha abertura de viário interno com extensão igual ou superior a 100 metros, com edificações localizadas em ambos os lados da via, dispostas horizontal ou verticalmente e destinadas a fins residenciais ou não residenciais, caracterizando-se como propriedade autônoma nos termos da Lei Federal nº 4.591/1964 e suas alterações.

§6º. Considera-se condomínio de lotes a modalidade de empreendimento imobiliário a sob a forma de condomínio de lotes residenciais ou industriais bem como para fins de Regularização Fundiária Urbana — REURB, conforme normas fundamentais estipuladas na Lei Federal nº 13.465, de 11 de dezembro de 2017 e em seu decreto regulamentador Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018 e elaborado nos moldes no artigo 1.358-A, da lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil.

**Art. 46.** É vedado o parcelamento do solo nas seguintes condições:

I - terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, sem que sejam previamente asseguradas as condições adequadas de drenagem;

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

## Estado de São Paulo

II - terrenos aterrados com materiais nocivos à saúde pública, salvo após adequada descontaminação;

III - terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) exceto nos casos em que o projeto de terraplenagem solucionar a inclinação limitando as alterações às áreas com no máximo 45% (quarenta e cinco) de inclinação, nos termos das leis vigentes;

IV - terrenos cujas condições geológicas contraindiquem a edificação;

V - áreas de preservação ambiental ou ecológica, em desacordo com a legislação vigente;

VI - glebas sem viabilidade técnica para implantação de rede pública de abastecimento de água conforme padrão da concessionária;

VII - imóveis que não possuam frente para via pública oficialmente implantada;

VIII - glebas que resultem em lotes encravados ou em desacordo com os parâmetros estabelecidos nesta Lei;

IX - terrenos situados na ZEPAM 2, conforme definido nesta Lei Complementar.

§1º. Na hipótese do inciso VII, poderá o interessado firmar Termo de Compromisso para Execução de Obras de Abertura ou Prolongamento de Viário, incluindo infraestrutura necessária à critério da Prefeitura.

§2º. O Termo de Compromisso deverá conter cronograma de execução das obras.

§3º. As obras referidas no §1º correrão às expensas do empreendedor.

§4º. Caso haja necessidade de doação de área para execução do viário, o Executivo emitirá a respectiva certidão de desmembramento ou desdobra para viabilização da obra e oficialização da via.

§5º. Após a conclusão das obras, a Prefeitura emitirá termo de quitação, atestando o cumprimento das obrigações assumidas.

§6º. Em caso de descumprimento do Termo de Compromisso, o Executivo adotará as medidas legais cabíveis.

**Art. 47.** Fica automaticamente indeferida qualquer proposta de condomínio que provoque interferências no sistema viário municipal atualmente em uso, futuramente previsto já definido em lei e propostas técnicas em análise pela prefeitura.

**Art. 48.** Toda e qualquer modalidade de parcelamento do solo, inclusive a implantação de condomínios, deverá ser submetida à aprovação do órgão municipal competente, observando as diretrizes e regulamentações específicas.

**Art. 49.** A aprovação de loteamentos abertos ou com controle de acesso dependerá da emissão de diretrizes pelo órgão competente, mediante solicitação do interessado, acompanhada da documentação definida por ato do Executivo.

**Art. 50.** Nos parcelamentos em áreas, total ou parcialmente, cobertas por vegetação arbórea, será obrigatório o parecer técnico do órgão ambiental competente, especialmente quanto à localização da reserva de áreas em áreas de preservação (Art. 62, §2º.) e à escolha da alternativa que implique menor supressão vegetal.

**Art. 51.** Todos os parcelamentos deverão respeitar os parâmetros mínimos estabelecidos para cada zona de uso, conforme Anexo III – Tabela 1 e Tabela 1.1 desta Lei, observando:

I - área mínima de lote;

II - recuos obrigatórios;

III - coeficiente de aproveitamento;

IV - taxa de ocupação.

§1º. Os lotes de esquina deverão possuir área mínima 20% superior ao exigido para a zona em que se situam.

§2º. Em lotes com duas ou mais unidades residenciais voltadas para a via pública, a fração ideal deverá respeitar a área mínima prevista para a zona de uso.

§3º. Todas as áreas resultantes de parcelamento deverão ter frente para via oficial de

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

## Estado de São Paulo

circulação existente e observar as dimensões mínimas de lote estabelecidas nesta Lei.

§4º. Os lotes resultantes de loteamentos abertos, desdobra ou fração privativa em condomínios de lotes, deverão ter frente mínima de 8,00 metros, salvo quando se tratar de projetos de urbanização específica ou de interesse social previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes.

**Art. 52.** Quando as dimensões da gleba não permitirem o cumprimento dos requisitos referentes ao tratamento de divisas de loteamentos de acesso controlado, parcelamentos em condomínio e condomínio de lotes, previstos no Art. 63 e Art. 92 caberá ao órgão municipal competente, ouvido o Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU, definir o tratamento adequado.

**Art. 53.** Ao longo de cursos d'água, faixas de domínio público de rodovias, estradas, ferrovias, dutos e redes de alta tensão, deverá ser respeitada faixa non aedificandi, nos seguintes termos:

I - Na ausência de legislação específica, a faixa mínima será de 15 metros de cada lado do eixo.

§1º. Essa faixa poderá ser destinada à implantação de sistema viário.

§2º. Mediante justificativa técnica, a largura da faixa poderá ser ampliada, especialmente nas faixas de domínio público de estradas municipais, emissários, coletores de esgoto e galerias de águas pluviais.

§3º. Os dutos que transportem materiais inflamáveis deverão observar, além da reserva mínima, a legislação ambiental pertinente e as condições de licenciamento.

§4º. Não poderão ser executadas obras civis de qualquer natureza incluindo muros, gradis e similares.

**Art. 54.** A via Pública que dê acesso a loteamento de acesso controlado ou a parcelamento em condomínio não poderá ser inferior a 10,0 (dez) metros, observando a localização da portaria para que não cause transtornos à via já existente.

**Art. 55.** Os critérios e dimensões para execução de passeios poderão ser revistos por lei específica.

**Art. 56.** Aplicam-se as disposições desta Lei também aos parcelamentos oriundos de divisão amigável ou judicial, extinção de condomínio ou qualquer outro motivo.

**Art. 57.** Nas glebas ou lotes de terrenos nos quais serão constituídos os condomínios de que trata esta Lei, deverá incidir cobrança de IPTU e demais impostos, taxas e contribuições, conforme legislação vigente.

## CAPITULO IV: DOS LOTEAMENTOS ABERTOS OU COM CONTROLE DE ACESSO

**Art. 58.** Os loteamentos para fins residencial ou industrial podem ser executados nas modalidades de loteamento aberto ou loteamento com controle de acesso.

**Art. 59.** Nos loteamentos abertos ou com controle de acesso é obrigatória a execução, pelo parcelador, das seguintes obras e serviços de infraestrutura:

I - abertura das vias de circulação e de acesso ao loteamento, pavimentação das pistas de rolamento e implantação das guias e sarjetas;

II - demarcação dos vértices das quadras, áreas públicas e non aedificandi;

III - demarcação dos vértices dos lotes;

IV - rede pública de abastecimento de água potável;

V - rede pública de coleta e afastamento de esgoto;

VI - sistema de tratamento de esgoto ou solução alternativa;

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

## Estado de São Paulo

VII - rede de distribuição de energia elétrica;

VIII - iluminação pública;

IX - rede de drenagem de águas pluviais;

X - arborização;

XI - recobrimento vegetal de taludes e encostas;

XII - ciclovia ou ciclofaixa nas principais vias do loteamento ou atendendo às diretrizes emitidas pela Prefeitura e/ou legislações específicas quando for o caso;

XIII - conforme legislação específica;

XIV - sinalização horizontal, vertical e aérea;

XV - guia rebaixada nas esquinas conforme normas de acessibilidade;

XVI - pavimentação nos passeios das áreas reservadas para implantação de equipamentos públicos e para espaços verdes em acordo com as diretrizes emitidas pela prefeitura;

XVII - aplicação de grama nos canteiros e calçadas de todo o empreendimento.

§1º. Nenhum loteamento será aprovado sem o cumprimento dessas exigências.

§2º. A pavimentação e os passeios seguirão diretrizes do órgão competente.

§3º. As obras não podem prejudicar o escoamento natural das águas.

§4º. Quando não houver rede existente, será obrigatória ligação a curso d'água, com licenciamento.

§5º. A instalação dos postes deverá respeitar os alinhamentos, ao alinhamento dos marcos que delimitam as divisas laterais dos lotes, e estar na faixa de serviço dos passeios.

§6º. Nos loteamentos com controle de acesso, a entidade concessionária deverá executar e manter as redes internas.

§7º. A inclinação máxima permitida dos lotes será de 30%.

§8º. Será autorizado o movimento de terra para atingir essa inclinação, mediante aprovação técnica.

§9º. O empréstimo de terra está sujeito à aprovação e recomposição vegetal.

§10. A execução das infraestruturas não exime o empreendedor da execução de obras complementares que visem à mitigação ou à compensação de impactos de vizinhança e ou ambientais.

§11. A maior face da quadra não poderá exceder 200m (duzentos metros), e sua área total não poderá exceder 30.000m<sup>2</sup> (trinta mil metros).

§12. A restrição do §11 não se aplica às faixas externas previstas no Art. 63 as quais, todavia, deverão ser interrompidas no prolongamento das vias que tiverem continuidade no arruamento interno do loteamento.

§13. Nos casos previstos no inciso XII, em loteamentos contíguos as ciclovias ou ciclofaixas deverão garantir a continuidade conforme diretriz expedida.

**Art. 60.** Na implantação de loteamentos com controle de acesso, a Prefeitura poderá conceder direito real de uso dos logradouros públicos à entidade concessionária.

§1º. A entidade deverá ser uma sociedade civil regularizada formada pelos proprietários dos lotes.

§2º. Deverá haver anuênciam dos proprietários ou compromisso formal de manutenção das características do loteamento.

§3º. A concessionária deverá assumir:

I - manutenção e limpeza das vias e áreas públicas;

II - manutenção física e financeira da iluminação interna;

III - coleta de resíduos sólidos, com entrega em local definido pela Prefeitura, conforme plano de gerenciamento aprovado.

### Seção I: Da reserva de áreas nos loteamentos abertos ou com controle de acesso

**Art. 61.** Deverão ser transferidas ao município:

I - áreas para implantação de equipamentos públicos e para espaços verdes, conforme legislação;

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

## Estado de São Paulo

II - logradouros públicos resultantes do parcelamento.

**Art. 62.** As áreas mínimas a serem reservadas são:

- I - 10% para espaços de sistema de lazer, com inclinação inferior a 15%;
- II - 5% para implantação de equipamentos públicos, também com inclinação inferior a 15%.
  - §1º. A localização dessas áreas será determinada pela Prefeitura.
  - §2º. Áreas de preservação permanente só serão incluídas no percentual do inciso I mediante interesse público.
  - §3º. Nos loteamentos com controle de acesso, as áreas deverão estar fora do perímetro fechado do loteamento e em localização aprovada pela prefeitura.
  - §4º. Os espaços de sistema de lazer dos loteamentos deverão ser preferencialmente distribuídos linearmente, de forma a contemplar o maior número de lotes nas quadras.
  - §5º. As áreas efetivamente permeáveis incluídas no sistema de lazer serão contabilizadas para efeito de atendimento dos percentuais exigidos por legislação correlata.

### Seção II: Do tratamento de divisas nos loteamentos com controle de acesso

**Art. 63.** Os loteamentos com controle de acesso obedecerão às seguintes condições, quanto ao tratamento urbanístico das divisas:

- III - quando a divisa do loteamento de acesso controlado a ser implantado confrontar com uma via pública, deverá ser prevista nessa divisa uma faixa de terra externa ao loteamento com lotes voltados para a referida via pública, dimensionados segundo os parâmetros desta Lei Complementar, para a zona em que se situe;
- IV - nas divisas do loteamento de acesso controlado a ser implantado que não confrontarem com via pública, deverá ser prevista uma faixa de terra externa ao loteamento, composta pelos seguintes elementos, contados dessas divisas:
  - a) uma via pública que deverá ser implantada pelo parcelador e doada ao Município com a infraestrutura exigida na presente Lei Complementar;
  - b) uma faixa de lotes, dimensionados segundo os parâmetros desta Lei Complementar, e aberta para a via referida na alínea anterior.
- I - quando o loteamento de acesso controlado a ser implantado for contíguo a outro de mesma natureza já existente, deverá ser prevista entre eles uma via de circulação, e uma faixa de terra contendo lotes dimensionados segundo os parâmetros desta Lei Complementar.

### Seção III: Do sistema viário

**Art. 64.** As novas vias devem observar a NBR 12.255 quanto à declividade máxima, limitada a 15% (quinze por cento) e a declividade mínima de 1% (um por cento).

**Art. 65.** O prolongamento de vias deverá:

- I - seguir os parâmetros do Anexo IV;
- II - manter a largura da faixa carroçável existente;
- III - manter a hierarquia viária da via existente.

**Art. 66.** É vedada a interrupção de vias da Rede Estrutural de Mobilidade.

§1º. O órgão competente indicará as vias projetadas a serem incorporadas.

§2º. APPs só poderão ser utilizadas para vias com licenciamento e interesse público.

**Art. 67.** Vielas sanitárias serão admitidas com largura mínima de 4m e aprovação técnica.

**Art. 68.** Todas as vias e vielas devem dispor de iluminação pública e, se necessário, iluminação complementar.

**Art. 69.** Áreas que confrontarem rodovias deverão ter via marginal implantada.

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

## Estado de São Paulo

**Art. 70.** As vias deverão:

- I - seguir os parâmetros do Anexo IV;
  - II - articular-se com vias existentes e projetadas;
  - III - dispor de praça de manobra com raio mínimo de 15m (quinze metros).
- §1º. Servidões de passagem deverão ser absorvidas pelas novas vias.  
§2º. A hierarquia viária será definida quando não houver continuidade.  
§3º. Vias com acesso único só serão admitidas mediante justificativa técnica.

### Seção IV: Dos passeios públicos

**Art. 71.** Os passeios públicos devem garantir acessibilidade conforme NBR 9050, ou qualquer outra que a substitua.

**Art. 72.** Passeio público é a parte da via pública destinada à circulação de pedestres e instalação de mobiliário urbano.

**Parágrafo único:** Os procedimentos administrativos para execução das calçadas serão definidos por Decreto do Executivo.

**Art. 73.** Os passeios deverão garantir:

- I - acessibilidade universal;
- II - segurança;
- III - adequação técnica e econômica;
- IV - benefícios, redução dos custos de implantação e manutenção.

**Art. 74.** Os passeios terão:

- I - faixa livre mínima de 1,20m;
- II - faixa de serviço;
- III - faixa de acesso ao lote;
- IV - áreas de esquina acessíveis;
- V - guias e sarjetas conforme norma.

Parágrafo único. A execução deverá seguir as normas técnicas vigentes.

### Seção V: Das Garantias

**Art. 75.** O loteador deverá garantir a execução das obras mediante uma das seguintes opções:

- I - caução em dinheiro, títulos públicos ou fiança;
- II - vinculação de 40% da área dos lotes.
- III - Seguro Garantia do Término da Obra.

§1º. Os procedimentos administrativos para efetivação das garantias previstas serão definidos por Decreto do Executivo.

§2º. O prazo de validade do instrumento de garantia se encerra ao término da data informada no cronograma de obras, devidamente registrado, podendo ser prorrogado apenas uma vez.

**Art. 76.** A Prefeitura emitirá o Alvará de execução de obras de parcelamento para registro no Cartório de Registro de Imóveis, após aprovação do cronograma físico-financeiro e assinatura do Termo de Compromisso para Execução de Obras de Parcelamento do Solo.

§1º. O projeto deverá ser registrado em até 180 dias.

§2º. As obras seguirão o cronograma aprovado.

§3º. O prazo para execução será de 24 meses, prorrogáveis por 12.

§4º. O descumprimento implicará perda da garantia.

§5º. Os contratos deverão conter os termos da garantia.

§6º. Alterações no projeto dependerão de aprovação da Prefeitura.

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

## Estado de São Paulo

§7º. Modificações em loteamentos registrados exigirão anuênciā dos adquirentes.

**Art. 77.** Concluídas as obras, o empreendedor solicitará os atestados às concessionárias, do qual dependerá a liberação da caução correspondente.

**Art. 78.** A Prefeitura, com posse dos atestados, emitirá:

- I - Relatório de Vistoria;
- II - Atestado de Execução de Obras;
- III - Termo de Liberação da Garantia.

## CAPITULO V: DOS PARCELAMENTOS EM CONDOMÍNIO E DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES

**Art. 79.** Não serão admitidos parcelamentos em condomínio e condomínio de lotes, com uso residencial, ou industrial, em gleba única, com área superior a 50.000,00 m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados).

**Art. 80.** As obras de infraestrutura necessárias à implantação do parcelamento em condomínio e do condomínio de lotes, bem como sua manutenção, são de responsabilidade exclusiva do condomínio.

**Art. 81.** A execução das infraestruturas e a doação de áreas prevista Art. 89 não eximem o empreendedor da obrigação de realizar obras ou doações complementares destinadas à mitigação ou compensação de impactos ambientais ou de vizinhança.

**Art. 82.** Quando a área objeto de parcelamento em condomínio e do condomínio de lotes confrontar com faixa de domínio de rodovia, o empreendedor deverá implantar via marginal, respeitada a faixa de domínio e observadas as diretrizes do órgão municipal competente.

**Art. 83.** As vias de circulação internas aos parcelamentos em condomínio e do condomínio de lotes deverão seguir projeto do parcelador, observadas as normas técnicas, normas das concessionárias de serviços públicos e legislação aplicável, com largura mínima de calha de 6,0 m (seis metros).

**Art. 84.** Os passeios internos e externos ao parcelamento em condomínio e do condomínio de lotes deverão garantir acessibilidade universal, conforme NBR nº 9050 da ABNT ou norma que a substitua decreto municipal específico e manual explicativo a serem emitidos pelo Executivo.

**Art. 85.** A área objeto do parcelamento em condomínio e do condomínio de lotes deverá ter acesso por via pública oficialmente implantada.

§1º. Caso não possua acesso implantado, poderá ser firmado Termo de Compromisso para a Execução de Obras de Abertura ou Prolongamento de Viário, conforme disposições do Art. 46 §1º, desta Lei Complementar.

§2º. Os acessos ao condomínio deverão estar voltados para via pública, observando os recuos definidos nesta Lei Complementar.

§3º. O condomínio será responsável pela manutenção das áreas comuns e das infraestruturas internas.

§4º. Excetuados os medidores de consumo, não será permitida a implantação de equipamentos públicos internos ao condomínio.

**Art. 86.** Nos parcelamentos em condomínios horizontais e nos condomínios de lotes, a fração ideal privativa do imóvel deverá ser de pelo menos 200m<sup>2</sup> independente da área mínima de lote prevista para a zona em que se localize, conforme Anexo III.

# **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA**

## **Estado de São Paulo**

Parágrafo único. A fração ideal é composta pela soma da área privativa da unidade não considerando a fração da área comum.

**Art. 87.** Na aprovação de condomínio de lotes é obrigatória a apresentação de todos os projetos complementares necessários para implantação do condomínio de lotes, os quais deverão estar em conformidade com o código de obras e a legislação Federal, Estadual e Municipal e ser solicitada a aprovação pelo município.

§1º. A minuta da convenção de condomínio de lotes deverá ser apresentada para conhecimento do município.

§2º. As edificações internas ao condomínio de lotes deverão obedecer às disposições, parâmetros e índices urbanísticos estabelecidos nesta Lei Complementar e demais legislações municipais, estaduais e federais aplicáveis.

### **Seção VI: Da reserva de áreas nos parcelamentos em condomínio e nos condomínios de lotes**

**Art. 88.** O parcelamento em condomínio e o condomínio de lotes deverá prever reserva de área para atendimento às demandas por equipamentos comunitários e espaços livres públicos no município.

**Art. 89.** A reserva corresponderá a, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total em condomínios de lotes e de 5% (cinco por cento) da área total em condomínios edificados, sendo transferida para o município sem destinação específica, fora do perímetro fechado do empreendimento, na mesma área objeto de parcelamento ou no raio de vizinhança do empreendimento e, em localização aprovada pelo órgão público municipal competente.

§1º. A critério do Executivo, a reserva poderá ser:

I - convertida em obras públicas executadas pelo empreendedor, conforme avaliação realizada por comissão de avaliação oficialmente constituída ou outro método que vier substituí-la.

II - convertida em valor pecuniário, a ser depositado no FUNDURB, conforme avaliação realizada por comissão de avaliação oficialmente constituída ou outro método que vier substituí-la.

§2º. As alternativas dos incisos poderão ser utilizadas de forma isolada ou complementar.

§3º. Os valores serão convertidos em Unidade Fiscal do Estado de São Paulo (UFESP), com base na cotação da data da perícia.

§4º. O pagamento poderá ser feito em parcela única ou até 6 (seis) parcelas mensais consecutivas.

§5º. As parcelas serão corrigidas pela variação da Unidade Fiscal do Estado de São Paulo (UFESP).

§6º. O Alvará de Ocupação só será emitido após a quitação integral do valor devido.

§7º. Nos casos em que o loteamento seja realizado em gleba que tenha sido resultado de parcelamento anterior com reserva de área conforme Art. 95 §1º, ficam isentos de doação de área institucional conforme o caput desse artigo.

**Art. 90.** O empreendedor deverá assinar Termo de Compromisso de Reserva de Área, que conterá:

I - a forma de cumprimento das obrigações;

II - o prazo para quitação, anterior à finalização das obras e emissão de documentos;

III - as garantias oferecidas;

IV - sanções em caso de inadimplemento.

**Art. 91.** Excetuam-se da necessidade de reserva de áreas públicas os parcelamentos em condomínio e os condomínios de lotes com área de terreno de até 3.000,00m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados).

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

## Estado de São Paulo

### Seção VII: Do tratamento de divisas nos parcelamentos em condomínio e nos condomínios de lotes

**Art. 92.** Quando a divisa do parcelamento em condomínio confrontar com via pública, deverá ser observado um dos seguintes critérios, isoladamente ou de forma complementar, em ao menos 75% da extensão da divisa:

- I - implantação de faixa com lotes voltados à via pública;
- II - criação de espaço privado de uso público para convivência;
- III - área com edificação de uso não residencial voltada à via pública;
- IV - fechamento com tratamento que permita visibilidade interna.

§1º. Nas divisas que não confrontarem via pública, o Executivo poderá exigir via a ser dada ao município com a infraestrutura necessária.

§2º. Quando o parcelamento for contíguo a outro condomínio, deverá ser prevista via pública entre eles, conforme os parâmetros desta Lei, a exceção de casos em que a execução dela se mostrar tecnicamente inviável.

### CAPITULO VI: DOS DESMEMBRAMENTOS E DESDOBROS

**Art. 93.** Somente serão admitidos desmembramentos e desdobros em áreas que disponham de infraestrutura implantada em todos os logradouros lindeiros, devidamente comprovada por meio de documentação, e que atendam também aos incisos I a IX do Art. 46 desta Lei Complementar.

§1º. Considera-se infraestrutura básica, para fins de aprovação do desmembramento e do desdobra: redes de escoamento de águas pluviais, abastecimento de água, coleta e afastamento de esgoto domiciliar ou equivalente, rede de distribuição de energia elétrica pública e domiciliar, e pavimentação viária.

§2º. Na ausência parcial ou total da infraestrutura exigida, o proprietário poderá firmar Termo de Compromisso para Execução de Obras de Infraestrutura com o objetivo de viabilizar o desmembramento.

§3º. A execução das obras previstas no §2º deverá seguir projetos previamente aprovados pelos órgãos municipais competentes e/ou pelas concessionárias responsáveis pelos respectivos serviços.

§4º. O Termo de Compromisso deverá estar acompanhado do respectivo cronograma de execução das obras.

§5º. As obras correrão às expensas do empreendedor.

§6º. A autorização para efetivação do desmembramento fica condicionada à assinatura do Termo de Compromisso e ao início das obras, conforme cronograma apresentado.

§7º. Após a conclusão das obras, o Executivo emitirá Termo de Quitação, atestando o cumprimento das obrigações assumidas.

§8º. Em caso de descumprimento do Termo de Compromisso, o Executivo adotará as medidas legais cabíveis.

§9º. O proprietário do lote resultante de desmembramento ou desdobra será responsável por eventuais ônus relacionados à relocação de equipamentos públicos existentes, inclusive nos passeios.

§10. Os lotes resultantes de desmembramento ou desdobra não poderão ter sua ocupação inviabilizada por incidência de Área de Preservação Permanente – APP, ainda que atendam à área mínima prevista nas Tabelas constantes no Anexo III.

§11. Somente será admitido remembramento de glebas ou lotes pertencentes ao mesmo proprietário.

§12. Após aprovado, o projeto de desmembramento deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de nulidade.

§13. Uma vez averbado o remembramento, o imóvel só poderá ser novamente objeto de desmembramento ou desdobra mediante atendimento às disposições complementar para a

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

## Estado de São Paulo

modalidade pretendida.

§14. A Prefeitura poderá exigir, para projetos de desmembramento em área urbana que resultem em até 10 (dez) unidades imobiliárias, a execução, total ou parcial, dos equipamentos de infraestrutura exigidos nesta Seção.

§15. Serão admitidos o desmembramento ou desdobra em lote que integre loteamento existente e ou aprovados, com certidão emitida, anteriormente a publicação desta Lei Complementar cuja área mínima resultante seja de até 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de até 5 (cinco) metros.

**Art. 94.** O desmembramento ou desdobra de glebas ou lotes com área igual ou superior a 30.000 m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados) deverá prever reserva de área para atendimento às demandas por equipamentos comunitários e espaços livres públicos no município.

§1º. A reserva de área de que trata o caput corresponderá a um mínimo de 5% (cinco) por cento da área total a ser transferida para a municipalidade sem destinação específica na mesma área objeto de desmembramento ou desdobra ou no raio de vizinhança do empreendimento, podendo, à critério do requerente e sujeito à aprovação da municipalidade, a doação em outra área de mesma propriedade que não a de alvo de parcelamento, uma vez comprovado o interesse público por alguma outra localidade carente por equipamento público.

§2º. Para fins de controle público far-se-á constar das certidões de desmembramento ou desdobra a necessidade de menção nas resultantes matrículas a doação de área executada.

§3º. Excetuam-se da necessidade de reserva de áreas públicas:

I - o desmembramento ou desdobra de gleba de área objeto de empreendimentos de uso público;

II - os desmembramentos ou desdobros realizados à pedido do executivo e com finalidade de doação de área à municipalidade;

III - o desmembramento ou desdobra de gleba que seja seccionado por perímetro de ZEIS, devendo, no entanto, ser verificada a exigência de destinação quando do parcelamento ou edificação em cada área resultante;

IV - o lote resultante de parcelamento do solo que já tenha destinado área pública nos termos previstos nesta Lei Complementar;

**Art. 95.** A aprovação de desdobra de casas geminadas será permitida após a emissão do Alvará de Ocupação atendendo à seguintes disposições:

I - Máximo de 20 (vinte) habitações;

II - Recuo mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais do lote ou lotes ocupados por agrupamento;

III - Frente mínima de 3,40 (três e quarenta) e área mínima de 68 m<sup>2</sup> (sessenta e oito metros quadrados) para cada lote resultante do agrupamento;

## TÍTULO IV: DO LICENCIAMENTO, DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA, DA FISCALIZAÇÃO E DAS SANÇÕES

### CAPÍTULO VII: DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA

**Art. 96.** Somente profissionais legalmente habilitados poderão assumir a responsabilidade técnica de levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos, orçamentos, planilhas, laudos, perícias, avaliações e quaisquer documentos técnicos submetidos à Prefeitura.

§1º. Considera-se profissional legalmente habilitado aquele regularmente inscrito em seu respectivo conselho de classe.

§2º. A responsabilidade civil recairá:

I - sobre os autores e responsáveis técnicos pelos projetos, memoriais e cálculos;

II - sobre os profissionais ou empresas executoras das obras;

III - subsidiariamente, sobre os proprietários, quando aplicável.

§3º. A Prefeitura não se responsabilizará por projetos apresentados, ainda que aprovados

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

## Estado de São Paulo

por concessionárias competentes.

§4º. Nas obras de edificação ou parcelamento, o profissional habilitado poderá atuar:

I - como autor do projeto, respondendo pela exequibilidade e integridade técnica;

II - como responsável técnico pela execução, assumindo a direção técnica desde o início até a conclusão da obra.

## CAPITULO VIII: DO LICENCIAMENTO

**Art. 97.** A execução de obras, alterações de uso ou aprovação de parcelamentos depende de licenciamento municipal, mediante a expedição dos alvarás competentes.

§1º. Ficam dispensados de licenciamento:

I - reparos em revestimentos de muros;

II - impermeabilização de lajes;

III - substituição de telhas, calhas e condutores;

IV - construção de calçadas;

V - muros de divisa com até 2,0m de altura e perímetro máximo de 500 metros;

VI - pinturas, pequenos reparos e reformas sem ampliação de área;

VII - barracões provisórios para obra com projeto aprovado.

§2º. O prazo de validade dos alvarás de aprovação e de licença para edificar é de 36 meses, prorrogáveis uma vez por igual período.

§3º. O alvará de ocupação não possui prazo de validade, mas fica condicionado ao uso aprovado para a edificação.

§4º. O projeto de parcelamento em loteamento aberto ou de acesso controlado será aprovado por decreto, contendo no mínimo:

I - classificação do parcelamento;

II - zoneamento aplicável;

III - obras obrigatórias e prazos de execução;

4º - condições especiais e medidas mitigadoras previstas em Termo de Compromisso.

5º - Os atos de aprovação, memoriais, cronogramas e peças gráficas vinculam o empreendedor ao cumprimento integral do projeto aprovado.

## CAPITULO IX: DA FISCALIZAÇÃO

**Art. 98.** Parcelamentos e edificações ficam sujeitos à fiscalização municipal durante a execução das obras.

§1º. O empreendedor deve comunicar previamente o início das obras.

§2º. As solicitações da fiscalização devem ser atendidas sob pena de embargo.

§3º. O alvará e o projeto aprovado deverão permanecer no canteiro de obras, acompanhados de placa de identificação contendo:

I - nome e registro do responsável técnico;

II - nome e registro do autor do projeto;

III - número e data do alvará;

IV - número da ART ou RRT.

§4º. A placa deverá ter no mínimo 1m<sup>2</sup>, letras de 2,5cm de altura e estar visível ao logradouro até a conclusão da obra.

## CAPITULO X: DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

**Art. 99.** Constitui infração o descumprimento desta Lei Complementar, sujeitando o infrator, sem prejuízo das demais responsabilidades civis, penais e administrativas, às seguintes sanções:

I - embargo da obra;

II - interdição da ocupação;

III - multa, conforme legislação tributária;

IV - cassação do alvará.

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

## Estado de São Paulo

- §1º. Poderá ser aplicada notificação prévia quando a irregularidade for sanável em até 5 dias.
- §2º. Persistindo a infração, serão aplicadas cumulativamente as sanções previstas.
- §3º. A aplicação de multa não afasta a imposição de embargo, interdição ou cassação.
- §4º. O descumprimento da obrigação de afixar a placa prevista no Art. 98 configura infração específica, sujeita a multa.
- §5º. O parcelador inadimplente com cronogramas de obras de infraestrutura não poderá obter aprovação de novos empreendimentos no Município.
- §6º. É vedada a venda ou promessa de venda de lotes antes do registro em cartório, nos termos da Lei Federal nº 6.766/1979.

## CAPITULO XI: DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL E HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR

### Seção VIII: Seção I - Disposições Gerais

**Art. 100.** Este Capítulo estabelece o regime jurídico próprio que rege a produção privada e o atendimento de demanda de unidades de Habitação de Interesse Social (HIS 1 e HIS 2), Habitação de Mercado Popular (HMP) e os empreendimentos correspondentes (EHIS e EHMP) no Município de Itaquaquecetuba.

Parágrafo único. A adesão ao regime jurídico de que trata este Capítulo é facultativa aos empreendedores, mediante averbação na matrícula do imóvel no Registro de Imóveis competente, e implica o gozo dos benefícios urbanísticos e fiscais previstos no ordenamento jurídico municipal, condicionado ao cumprimento das obrigações aqui estabelecidas.

### Seção II - Das Definições e Faixas de Renda

**Art. 101.** Art. 2º. Para fins de enquadramento nas tipologias habitacionais de que trata esta Seção, observado o disposto no art. 146 da LC nº 399/2024 (PDE), considera-se:

- I - Renda familiar: o conjunto dos rendimentos auferidos mensalmente pela totalidade dos membros da família, assim considerado o conjunto de um ou mais indivíduos que contribuem para o rendimento ou tenham suas despesas atendidas pela unidade familiar e que sejam moradores de um mesmo domicílio, nos termos do § 6º do art. 2º da Lei Federal nº 13.982, de 2 de abril de 2020;
  - II - HIS 1 (Habitação de Interesse Social 1): destinada a famílias com renda mensal de até 3 (três) salários-mínimos;
  - III - HIS 2 (Habitação de Interesse Social 2): destinada a famílias com renda mensal superior a 3 (três) e até 6 (seis) salários-mínimos;
  - IV - HMP (Habitação de Mercado Popular): destinada a famílias com renda mensal superior a 6 (seis) e até 10 (dez) salários-mínimos;
  - V - EHIS (Empreendimento de Habitação de Interesse Social): conjunto de unidades habitacionais de HIS 1 ou HIS 2, ou de ambas, que adere ao regime jurídico próprio previsto neste Capítulo;
  - VI - EHMP (Empreendimento de Habitação de Mercado Popular): conjunto de unidades habitacionais de HMP, ou misto de HIS e HMP, que adere ao regime jurídico próprio previsto neste Capítulo;
  - VII - Promotor de empreendimento: pessoa física ou jurídica que promove o EHIS ou EHMP, seja na condição de proprietário, incorporador ou construtor;
  - VIII - Destinatário: pessoa física que adquire ou loca a unidade habitacional HIS 1, HIS 2 ou HMP para fins de moradia própria ou familiar.
- § 1º Para aferição da renda familiar, serão considerados todos os rendimentos recebidos pelos membros da família, incluindo salários, aposentadorias, pensões, aluguéis, rendimentos de aplicações financeiras e quaisquer outras fontes de receita regular ou eventual.
- § 2º A renda para fins de destinação das unidades habitacionais é a familiar, inclusive em relação aos adquirentes que, na ocasião da celebração do contrato, não disponham de renda

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

## Estado de São Paulo

própria para o seu sustento.

§ 3º O enquadramento nas faixas de renda de que tratam os incisos II a IV do caput deste artigo dar-se-á mediante apresentação de certidão específica, na forma a ser regulamentada por ato do Poder Executivo Municipal.

§ 4º A renda familiar será apurada no momento da celebração do compromisso de compra e venda, do contrato de compra e venda ou do contrato de locação, conforme o caso.

### Seção IX: Dos Limites de Valores

**Art. 102.** Os limites máximos para alienação e locação das unidades habitacionais de HIS 1, HIS 2 e HMP serão estabelecidos por decreto do Poder Executivo Municipal, observados os seguintes parâmetros:

I - os valores máximos de alienação deverão considerar o poder aquisitivo de cada faixa de renda e a viabilidade econômica de produção habitacional no Município;

II - os valores máximos de locação não poderão comprometer mais de 30% (trinta por cento) da renda máxima de cada faixa;

III - os valores serão atualizados anualmente pelo Índice Nacional de Custo da Construção - INCC ou outro índice que venha a substituí-lo, sem prejuízo da adoção de critério objetivo especificado em Decreto e que melhor se adeque aos parâmetros estabelecidos no inciso I.

§ 1º A alienação de unidades habitacionais em valores superiores aos limites estabelecidos no decreto de que trata o caput deste artigo configura inobservância ao regime jurídico próprio de que trata esta Seção, sujeitando o infrator às sanções previstas na Seção XVII.

§ 2º A locação de unidades habitacionais em valores superiores ao limite referido no inciso II do caput deste artigo configura igualmente inobservância ao regime jurídico próprio, sujeitando o infrator às mesmas sanções.

§ 3º O decreto regulamentador deverá ser editado no prazo de 90 (noventa) dias contados da publicação desta Lei, devendo a Secretaria Municipal de Habitação realizar estudos prévios de viabilidade técnica e econômica para fundamentar os valores a serem fixados.

### Seção X: Dos Incentivos e Benefícios Urbanísticos

**Art. 103.** Os empreendimentos que aderirem ao regime jurídico próprio de HIS e HMP, observado o regramento de zoneamento do Município, farão jus aos seguintes benefícios urbanísticos:

I - isenção do pagamento de outorga onerosa do direito de construir até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo permitido para a zona onde se localiza o empreendimento, quando destinado exclusivamente a unidades HIS 1 ou HIS 2, observado o disposto no art. 9º, §4º e art. 12, I, desta Lei;

II - redução para 50% (cinquenta por cento) do pagamento de outorga onerosa do direito de construir até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo, quando o empreendimento for composto por unidades HMP ou misto de HIS e HMP incidente, em qualquer hipótese, sobre a área total da construção, observado o disposto no art. 9º, §5º, desta Lei;

III - prioridade na tramitação e análise de processos de licenciamento urbanístico;

§ 1º Os benefícios de que trata este artigo aplicam-se exclusivamente às unidades destinadas às faixas de renda HIS 1, HIS 2 e HMP, devendo haver segregação contábil quando o empreendimento contiver também unidades de padrão superior.

§ 2º A fruição dos benefícios urbanísticos fica condicionada à efetiva destinação das unidades ao público-alvo respectivo, sob pena de aplicação das sanções previstas na seção XI.

### Seção XI: Da Análise de Viabilidade

**Art. 104.** A aprovação de empreendimentos que contenham unidades de Habitação de Interesse Social (HIS 1 ou HIS 2) ou Habitação de Mercado Popular (HMP) fica condicionada à emissão de parecer técnico favorável da Secretaria Municipal de Habitação quanto à

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

## Estado de São Paulo

viabilidade habitacional do empreendimento, a ser apresentado previamente à emissão, pela Secretaria de Planejamento, da Certidão de Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º O parecer técnico de que trata o caput deste artigo será fundamentado em Relatório de Diagnóstico de Demanda Habitacional - RDD, que deverá avaliar, no mínimo:

I - a produção habitacional de interesse social já existente ou licenciada no zoneamento e bairro onde se pretende implantar o empreendimento;

II - a demanda habitacional cadastrada no Cadastro Municipal de Habitação de Interesse Social para a faixa de renda correspondente ao empreendimento, especialmente na região onde se pretende implantá-lo.

§ 2º O Relatório de Diagnóstico de Demanda Habitacional - RDD será elaborado pela equipe técnica da Secretaria Municipal de Habitação e deverá concluir pela viabilidade ou inviabilidade habitacional do empreendimento, podendo:

I - recomendar a aprovação integral do empreendimento conforme proposto pelo promotor;

II - recomendar a aprovação condicionada do empreendimento, estabelecendo exigências ou condicionantes que deverão ser cumpridas pelo promotor;

III - recomendar o indeferimento do empreendimento, quando constatada a inviabilidade habitacional ou a incompatibilidade com o interesse público.

§ 3º A Secretaria Municipal de Habitação terá o prazo de 15 (quinze) dias, contados do protocolo do pedido de parecer técnico, para elaborar o Relatório de Diagnóstico de Demanda Habitacional - RDD e emitir o respectivo parecer.

§ 4º O prazo previsto no § 3º deste artigo poderá ser prorrogado por igual período, mediante justificativa fundamentada, quando a complexidade do empreendimento ou a necessidade de estudos complementares assim o exigirem.

§ 5º O parecer técnico desfavorável ou que estabeleça condicionantes deverá ser fundamentado de forma clara e objetiva, indicando especificamente os aspectos que motivaram a recomendação.

§ 6º Da decisão que indeferir o empreendimento ou que estabelecer condicionantes, caberá recurso administrativo hierárquico, no prazo de 15 (quinze) dias contados da ciência do ato, que deverá ser julgado no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 7º A Secretaria Municipal de Planejamento somente emitirá a Certidão de Uso e Ocupação do Solo para empreendimentos contendo unidades HIS 1, HIS 2 ou HMP após a apresentação, pelo interessado, do parecer técnico favorável emitido pela Secretaria Municipal de Habitação, ou da decisão do recurso administrativo de que trata o §6º deste artigo, quando for o caso.

§ 8º O Relatório de Diagnóstico de Demanda Habitacional - RDD e o respectivo parecer técnico integrarão o processo de licenciamento urbanístico do empreendimento e ficarão disponíveis para consulta pública, resguardadas as informações protegidas por sigilo legal.

§ 9º A Secretaria Municipal de Habitação manterá banco de dados atualizado sobre:

I - todos os empreendimentos HIS e HMP licenciados ou em licenciamento no Município;

II - a distribuição territorial da produção habitacional de interesse social;

III - a capacidade de infraestrutura e equipamentos públicos por região;

IV - a demanda habitacional cadastrada por região e faixa de renda.

§ 10. A Secretaria Municipal de Habitação editará portaria regulamentando:

I - modelo e conteúdo mínimo do Relatório de Diagnóstico de Demanda Habitacional - RDD;

II - os procedimentos para solicitação do parecer técnico;

III - os critérios técnicos de avaliação da viabilidade habitacional;

IV - os parâmetros de capacidade de suporte da infraestrutura urbana;

V - o procedimento de recurso administrativo.

§ 11. A portaria de que trata o §10 deste artigo deverá ser editada no prazo de 60 (sessenta) dias contados da publicação desta Lei.

§ 12. O Relatório de Diagnóstico de Demanda Habitacional - RDD não substitui nem se sobrepõe aos estudos de impacto de vizinhança e outros correlatos, normatizados pela Secretaria Municipal de Planejamento.

§ 13. O disposto neste artigo não se aplica aos empreendimentos desenvolvidos diretamente

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

## Estado de São Paulo

pelo Poder Público Municipal ou por suas entidades da Administração Indireta.

### Seção XII: Do Fundo Municipal de Habitação

**Art. 105.** Os recursos auferidos com as contrapartidas financeiras oriundas de medidas mitigadoras decorrentes de estudos de impacto exigidos para a construção do empreendimento serão destinados ao Fundo Municipal da Habitação – FMH.

§ 1º A destinação prevista no caput deste artigo aplica-se aos empreendimentos mistos que contenham unidades HIS ou HMP, inclusive quando mistos ou em conjunto com unidades de padrão superior.

§ 2º Sem prejuízo das fontes de receita previstas no artigo 138 da Lei Complementar nº 399/2024, constituirão receitas do FMH:

I - receitas provenientes das sanções aplicadas nos termos da Seção XVII deste Capítulo, incluindo multas e valores de devolução de benefícios urbanísticos fruídos indevidamente;

II - recursos provenientes de consórcios imobiliários de que trata a Seção XV deste Capítulo, quando destinados à política habitacional de interesse social.

§3º A gestão dos recursos destinados ao FMH observará as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor Estratégico e na legislação específica que instituir e regulamentar o Fundo.

§4º Os recursos de que trata este artigo serão aplicados em:

I - aquisição de terrenos destinados à produção de habitação de interesse social;

II - implantação de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III - regularização fundiária de assentamentos precários e núcleos urbanos, núcleos urbanos informais e núcleos urbanos informais consolidados.

§ 5º Caso o FMH ainda não tenha sido instituído, os recursos de que trata este artigo deverão ser depositados em conta específica vinculada à Secretaria Municipal de Habitação, vedada sua utilização para outros fins, até a efetiva regulamentação do Fundo.

### Seção XIII: Das Obrigações dos Promotores e Adquirentes

**Art. 106.** O promotor do empreendimento deverá:

I - proceder à averbação do regime jurídico próprio na matrícula do imóvel no Registro de Imóveis competente, no momento da incorporação ou quando da especificação do condomínio;

II - publicar, de forma ostensiva em todo material técnico e publicitário relativo ao empreendimento, inclusive pranchas, cartazes e demonstrações exibidas em seus estandes de vendas, a identificação das unidades destinadas a HIS 1, HIS 2 e HMP;

III - comprovar, no momento da solicitação do Alvará de Ocupação, a averbação na matrícula do Registro de Imóveis de todas as unidades HIS ou HMP destinadas às famílias com renda atestada conforme as disposições deste Capítulo;

IV - emitir ou contratar a emissão de certidão de enquadramento de renda dos adquirentes, responsabilizando-se pela veracidade das informações e pela guarda da documentação comprobatória;

V - informar e instruir os adquirentes acerca das obrigações que lhes competem, especialmente em caso de destinação das unidades para locação;

§ 1º A certidão de enquadramento de renda prevista no inciso IV deste artigo seguirá modelo previsto em portaria da Secretaria Municipal de Habitação.

§ 2º O promotor do empreendimento poderá contratar terceiros para o serviço de verificação da renda, permanecendo, contudo, como responsável exclusivo pela veracidade das informações e pela guarda dos documentos.

§ 3º O tratamento de dados pessoais pelo promotor do empreendimento observará as disposições da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (Lei Geral de Proteção de Dados), especialmente quanto à obtenção do consentimento do titular.

§ 4º Em caso de procedimento de fiscalização, o promotor do empreendimento deverá apresentar todos os documentos e informações que justificaram a certidão de enquadramento

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

## Estado de São Paulo

de renda.

§ 5º A falsidade da certidão prevista no inciso IV deste artigo acarretará a imposição das sanções previstas neste Capítulo.

**Art. 107.** Os adquirentes de unidades HIS 1, HIS 2 e HMP são responsáveis pela correta destinação das unidades, observadas as seguintes diretrizes:

I - a unidade deverá ser destinada exclusivamente para moradia do adquirente ou de sua família, ou para locação a famílias enquadradas na respectiva faixa de renda;

II - é vedada a alienação da unidade antes de decorridos 10 (dez) anos da data de aquisição, salvo para pessoas enquadradas na mesma faixa de renda ou em faixa de renda inferior, com comprovação mediante certidão de enquadramento;

III - é permitida a locação da unidade, desde que destinada a famílias enquadradas na mesma faixa de renda ou em faixa de renda inferior, respeitado o limite de comprometimento de renda previsto na Seção III;

IV - o adquirente que destinar a unidade para locação deverá averbar essa condição na matrícula do imóvel, sob pena de caracterizar inobservância ao regime jurídico próprio;

V - todos os contratos de locação deverão conter cláusula que demonstre o enquadramento familiar na faixa de renda correspondente à unidade habitacional HIS ou HMP, respondendo o locatário e o locador por eventual falsidade documental, nos termos da lei;

VI - é vedado o aluguel de curta duração, assim definido aquele destinado à hospedagem ou estadia temporária, que não configure provisão habitacional definitiva, independentemente do prazo contratual;

VII - em caso de procedimento fiscalizatório, o proprietário e o locador deverão apresentar comprovantes de pagamento de aluguel e de renda familiar dos locatários, devendo manter a guarda dessa documentação para apresentação à Municipalidade.

Parágrafo único. A inobservância das disposições deste artigo sujeitará o infrator às sanções previstas neste Capítulo.

### Seção XIV: Da Prioridade para Demanda Cadastrada (HIS 1)

**Art. 108.** A indicação, pelo Poder Público, da demanda relativa a unidades HIS 1 será realizada da seguinte forma:

I - o promotor de empreendimento de unidades habitacionais HIS 1 comunicará à Secretaria Municipal de Habitação sua intenção de iniciar as vendas com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do início da comercialização, para que seja publicado comunicado aos seus respectivos destinatários, inclusive em sítio eletrônico, sem prejuízo de outras medidas destinadas a dar ampla ciência ao público-alvo dessas unidades;

II - no prazo de 30 (trinta) dias contados do comunicado do lançamento das unidades destinadas ao público de HIS 1, os interessados deverão manifestar a intenção de adquirir a unidade habitacional diretamente ao produtor do empreendimento ou incorporador;

III - a listagem dos empreendimentos com unidades de HIS 1 será identificada de forma simples e objetiva, preferencialmente em posição de destaque nos portais utilizados para a sua divulgação na internet;

IV - terá direito à prioridade de que trata a lei o interessado que comprovar ao promotor do empreendimento que possui cadastro em quaisquer dos programas de provisão habitacional definitiva da Prefeitura de Itaquaquecetuba, mediante apresentação de certidão emitida pela Secretaria Municipal de Habitação;

V - na hipótese de aquisição de unidade habitacional, caberá ao interessado, no prazo de 30 (trinta) dias, adotar as providências necessárias à contratação do respectivo financiamento;

VI - caso não haja manifestação de interesse no prazo de 30 (trinta) dias quanto à integralidade das unidades destinadas à demanda indicada pelo Poder Público, ou, havendo manifestação, a aquisição não se concretizar por motivo idôneo, as unidades habitacionais remanescentes poderão ser livremente comercializadas, desde que observada a faixa de renda correspondente à HIS 1;

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

## Estado de São Paulo

VII - caberá à Secretaria Municipal de Habitação prestar apoio a eventuais interessados, por meio de canal específico de atendimento, a ser regulamentado por portaria.

Parágrafo único. O descumprimento da prioridade disciplinada neste artigo sujeitará o infrator às penalidades previstas neste Capítulo.

### Seção XV: Do Consórcio Imobiliário

**Art. 109.** O poder público municipal poderá facultar ao proprietário da área atingida pela obrigação de que trata o caput do art. 5º da Lei Federal nº 10.257 de 2001, ou objeto de regularização fundiária urbana, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

§ 1º Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos regularização fundiária, de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal seu imóvel e, após a realização das obras ou a conclusão da REURB, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente regularizadas, urbanizadas ou edificadas.

§ 2º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, facultado ao Poder Público descontar do proprietário valores tributários em aberto, bem como os custos de regularização quando o proprietário tenha dado causa à formação de núcleos urbanos informais.

§ 3º O Poder Público Municipal poderá destinar as demais unidades resultantes do consórcio imobiliário para programas habitacionais de interesse social ou para venda no mercado, conforme as diretrizes estabelecidas no Plano Local de Habitação de Interesse Social.

§ 4º A proposta de consórcio imobiliário será analisada pela Secretaria Municipal de Habitação, que deverá manifestar-se no prazo de 90 (noventa) dias sobre a viabilidade técnica, econômica e jurídica da proposta.

§ 5º O consórcio imobiliário será formalizado por meio de contrato entre o proprietário e o Município, o qual deverá ser previamente aprovado por lei específica quando envolver recursos superiores a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou quando implique assunção de obrigações que extrapolam o exercício financeiro.

### Seção XVI: Da Fiscalização e Controle

**Art. 110.** Fica instituído o Cadastro Municipal de Habitação de Interesse Social, de caráter público, destinado ao registro de famílias interessadas em adquirir ou locar unidades habitacionais de HIS 1, HIS 2 e HMP.

§ 1º O Cadastro Municipal de Habitação de Interesse Social será gerido pela Secretaria Municipal de Habitação e conterá informações sobre:

I - identificação das famílias cadastradas;

II - composição familiar e renda familiar;

III - situação habitacional atual;

IV - preferências quanto à localização e tipologia de unidade;

V - histórico de participação em programas habitacionais;

VI - prioridades sociais (idosos, pessoas com deficiência, famílias monoparentais, vítimas de violência doméstica, famílias em situação de rua ou em áreas de risco).

§ 2º O cadastramento será realizado mediante requerimento da família interessada, acompanhado de documentação comprobatória de renda e composição familiar, na forma a ser regulamentada por decreto do Poder Executivo Municipal.

§ 3º O Cadastro Municipal de Habitação de Interesse Social será mantido permanentemente atualizado, devendo as famílias cadastradas promover a atualização de suas informações anualmente ou sempre que houver alteração relevante na situação familiar.

§ 4º A inclusão no Cadastro não gera direito subjetivo à aquisição ou locação de unidade habitacional, mas assegura prioridade no acesso a unidades HIS 1, nos termos da Seção VIII, e preferência nos demais programas habitacionais desenvolvidos pelo Município.

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

## Estado de São Paulo

§ 5º As informações constantes do Cadastro Municipal de Habitação de Interesse Social serão tratadas em conformidade com a Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (Lei Geral de Proteção de Dados), sendo vedada sua utilização para finalidades diversas da gestão da política habitacional municipal.

§ 6º O Cadastro Municipal de Habitação de Interesse Social será disponibilizado em plataforma eletrônica, com acesso público às informações estatísticas agregadas, preservado o sigilo das informações pessoais dos cadastrados.

§ 7º O decreto regulamentador de que trata o § 2º deste artigo deverá ser editado no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da publicação desta Lei, estabelecendo:

- I - os requisitos e procedimentos para cadastramento;
- II - a documentação comprobatória exigida;
- III - os critérios de priorização entre as famílias cadastradas;
- IV - os procedimentos de atualização cadastral;
- V - as hipóteses de exclusão do Cadastro;
- VI - as formas de publicidade e transparência do Cadastro.

**Art. 111.** Compete à Secretaria Municipal de Habitação fiscalizar o cumprimento das obrigações previstas neste Capítulo, devendo:

- I - realizar fiscalizações de ofício ou em razão de denúncia sobre a destinação das unidades habitacionais HIS 1, HIS 2 e HMP;
- II - exigir a apresentação de documentos comprobatórios da renda dos destinatários das unidades que foram objeto de alienação ou locação;
- III - manter plataforma eletrônica atualizada com o cadastro de todos os empreendimentos que aderiram ao regime jurídico próprio de HIS e HMP;
- IV - emitir relatórios periódicos sobre o cumprimento das metas de produção habitacional e sobre eventuais irregularidades detectadas;
- V - instaurar procedimento administrativo para apuração de infrações e aplicação das sanções cabíveis;
- VI - comunicar à Secretaria Municipal de Planejamento e à Procuradoria Geral do Município as irregularidades detectadas, para adoção das providências cabíveis.

§ 1º Qualquer pessoa que tenha notícia do descumprimento das obrigações previstas neste Capítulo poderá encaminhar denúncia à Secretaria Municipal de Habitação.

§ 2º A obrigação legal do promotor quanto à efetiva destinação das unidades habitacionais HIS 1, HIS 2 e HMP à faixa de renda respectiva deve ser demonstrada mediante a apresentação de comprovante de renda dos seus destinatários, não bastando a mera obtenção de declaração para tal finalidade.

§ 3º Não havendo comprovação da regular destinação de unidades habitacionais HIS 1, HIS 2 e HMP, aplicam-se as sanções de que trata a Seção XVII deste Capítulo.

### Seção XVII: Das Sanções

**Art. 112.** O descumprimento das obrigações previstas neste Capítulo sujeitará o infrator às seguintes sanções:

- I - devolução dos valores correspondentes aos benefícios urbanísticos fruídos indevidamente, incluindo a outorga onerosa do direito de construir que deixou de ser paga, calculados nos termos do art. 85 da Lei Complementar 399/2024;
  - II - pagamento de multa correspondente ao valor do benefício urbanístico indevidamente fruído, com atualização monetária e juros legais desde a data da infração;
  - III - impedimento de participar de novos empreendimentos no regime jurídico próprio de HIS e HMP pelo prazo de 5 (cinco) anos;
  - IV - cassação do Alvará de Ocupação, quando ainda não definitivamente consolidado;
  - V - averbação da irregularidade na matrícula do imóvel no Registro de Imóveis.
- § 1º Previamente à remessa dos autos à Procuradoria Geral do Município para a cobrança judicial ou extrajudicial dos valores previstos nos incisos I e II do caput deste artigo, a

# **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA**

## **Estado de São Paulo**

Secretaria Municipal de Habitação os encaminhará à Secretaria Municipal de Planejamento para que esta realize os cálculos pertinentes.

§ 2º A imposição das sanções previstas neste artigo deverá ser notificada pela Secretaria Municipal de Habitação à Secretaria Municipal da Receita para a apuração do valor tributário devido.

§ 3º As sanções previstas neste artigo poderão ser aplicadas cumulativamente, conforme a gravidade da infração.

§ 4º Respondem pelas infrações previstas neste Capítulo, solidariamente, o promotor do empreendimento, o proprietário, o possuidor, o adquirente-locador, o adquirente-final e o locatário das unidades, conforme o caso.

§ 5º Na hipótese de locação das unidades habitacionais para pessoa não enquadrada no público-alvo, o proprietário responderá na condição de adquirente irregular.

### **Seção XVIII: Das Disposições Finais e Transitórias**

**Art. 113.** Os processos de licenciamento urbanístico de empreendimentos HIS e HMP em tramitação na data de publicação desta Lei poderão optar pela aplicação das regras aqui previstas, mediante requerimento expresso do interessado e desde que ainda não tenha sido expedido o Alvará de Aprovação ou Alvará de Aprovação e Execução.

Parágrafo único. O prazo de opção de que trata o caput deste artigo será de 180 (cento e oitenta) dias contados da publicação desta Lei.

**Art. 114.** A Secretaria Municipal de Habitação editarão portarias para disciplinar:

- I - o modelo de certidão de enquadramento de renda;
- II - os requisitos e procedimentos para cadastramento na plataforma eletrônica;
- III - os requisitos de publicidade ostensiva dos empreendimentos;
- IV - os procedimentos de fiscalização e apuração de infrações;
- V - o canal de atendimento para interessados em unidades HIS 1;
- VI - outros aspectos operacionais necessários à implementação deste Capítulo.

Parágrafo único. As portarias de que trata este artigo deverão ser editadas no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da publicação desta Lei.

**Art. 115.** Este Capítulo não se aplica aos programas habitacionais desenvolvidos diretamente pelo Poder Público Municipal ou por suas entidades da Administração Indireta, os quais se regerão por legislação específica.

**Art. 116.** O licenciamento de projetos em áreas de proteção cultural (ZEPEC) dependerá de legislação municipal específica de preservação.

**Art. 117.** Imóveis em áreas envoltórias de bens tombados observarão, além desta Lei, as restrições decorrentes do ato de tombamento.

**Art. 118.** O Executivo poderá desafetar áreas públicas ocupadas em ZEIS 1, por decreto, nos termos da legislação estadual.

**Art. 119.** Esta Lei Complementar será regulamentada no prazo de 90 dias.

**Art. 120.** As despesas com a execução desta Lei Complementar correrão por conta de dotação orçamentária própria, suplementada em caso de necessidade.

**Art. 121.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação, revogando-se as seguintes normas legais: Lei nº 504, de 24 de dezembro de 1970; Lei Complementar nº 156, de 10 de julho de 2008; Lei Complementar 157, de julho de 2008; Lei Complementar nº 178, de 18 de dezembro de 2009; e a Lei nº 762, de 03 de março de 1982.

# **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA**

## **Estado de São Paulo**

**Parágrafo único.** Permanecem válidos os empreendimentos licenciados e as averbações realizadas sob a égide da legislação revogada, até o cumprimento integral das obrigações assumidas ou até a adesão ao novo regime.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA**, em 08 de Dezembro de 2025; 465º da Fundação da Cidade e 72º Emancipação Político-Administrativa do Município.

**EDUARDO BOIGUES QUEROZ**  
Prefeito

**ROSA MARIA PASTRI ARRABAL**  
Secretaria de Assuntos Jurídicos

**MARCELO BARBOSA DA SILVA**  
Secretário de Governo

Registrado na Secretaria de Administração e Modernização e publicado no Diário Oficial Eletrônico do Município de Itaquaquecetuba.

**MARIO TOYAMA**  
Secretário de Administração e Modernização

Processo Administrativo nº 17.665/2024

**“Fica republicada a Lei Complementar nº 420 do dia 08 de dezembro de 2025, em virtude de falhas materiais na numeração dos artigos, para disponibilização do texto com a redação e a ordenação corretas.”**

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

## Estado de São Paulo

### ANEXO I – DEFINIÇÕES

Para os efeitos desta Lei Complementar, adotam-se as seguintes definições:

**Alinhamento:** linha divisória entre o logradouro e o terreno de propriedade particular ou pública.

**Alvará de aprovação:** ato administrativo que precede o licenciamento das obras.

**Alvará de ocupação:** ato administrativo que corresponde à autorização da Prefeitura para a ocupação da edificação.

**Ático:** parte superior do volume de uma edificação, destinada a abrigar casa de máquinas, piso técnico de elevadores, caixas d'água e circulação vertical.

**Coeficiente de Aproveitamento (CA):** índice que, multiplicado pela área do terreno, resulta na área máxima de construção permitida no lote.

**Coeficiente de Aproveitamento básico (CA básico):** potencial construtivo gratuito inerente ao lote, sem incidência da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

**Coeficiente de Aproveitamento máximo (CA máximo):** índice máximo admissível na respectiva zona, condicionado ao pagamento da OODC.

**Coeficiente de Aproveitamento mínimo (CA mínimo):** índice mínimo considerado; seu não atingimento pode caracterizar subutilização, sujeita aos instrumentos indutores do uso social da propriedade, conforme os artigos 60 a 63 da Lei Complementar nº 399/2024.

**Desdobro:** divisão de um lote, produto de loteamento ou desmembramento anteriormente aprovado, em dois.

**Desmembramento:** subdivisão de uma gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

**Edícula:** compartimento complementar à edificação principal, que não poderá constituir domicílio independente, com área construída máxima de 30% (trinta por cento) em relação à área construída da edificação principal e gabarito de altura máximo até 2 pavimentos.

**Empena cega:** face da edificação sem qualquer tipo de abertura destinada ao acesso, ventilação ou iluminação.

**Espaço Privado de Uso Público (EPUP):** espaço localizado no interior do lote ou gleba, no pavimento térreo, com acesso direto a partir da via pública, destinado ao uso irrestrito da população, livre de edificações, instalações ou fechamentos, promovendo atividades de interesse social, cultural e econômico.

**Esquina:** área do passeio correspondente à confluência de duas vias públicas, devendo ser projetada de forma a permitir acessibilidade universal, boa visibilidade e circulação segura de pedestres.

**Fachada ativa:** ocupação da extensão horizontal da fachada por uso não residencial, com acesso direto e aberturas para o logradouro, evitando planos fechados e estimulando a circulação de pedestres e a vitalidade urbana.

**Faixa de acesso:** área destinada à ligação entre a via pública e o lote, preferencialmente permeável, podendo ser interrompida para passagem de veículos, conforme os requisitos da NBR nº 9050 ou norma superveniente.

**Faixa livre:** área do passeio destinada exclusivamente à circulação de pedestres, com largura mínima de 1,20 m, livre de obstáculos, mobiliário urbano ou interferências.

**Faixa non aedificandi:** área do terreno na qual não é permitida a construção de edificações ou instalações permanentes.

**Fração ou parte ideal:** soma da fração privativa de um imóvel com a fração correspondente das áreas comuns, proporcional à cota-parte de cada condômino.

**Frente/Testada:** divisa do lote que confronta diretamente com o logradouro público.

**Fruição pública:** área livre no pavimento térreo da edificação ou lote, conectada ao logradouro, destinada à livre circulação de pessoas.

**Gleba:** área de terra que ainda não foi objeto de loteamento.

**Guias e sarjetas:** guias são elementos em concreto que separam a faixa de rolamento da calçada; sarjetas são canais que conduzem águas pluviais da via ao sistema de drenagem.

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

## Estado de São Paulo

**Habitação de Interesse Social (HIS):** unidade habitacional destinada a famílias de baixa renda, conforme a política pública de habitação vigente.

**Habitação de Mercado Popular (HMP):** unidade habitacional voltada a famílias com renda superior ao limite da HIS, dentro dos parâmetros do mercado popular.

**Incomodidade:** interferência negativa que usos não residenciais podem causar ao entorno residencial, como ruído, poluição, tráfego ou insegurança.

**Índice de Área Vegetada:** relação entre a área vegetada (arbórea ou arbustiva) e a área total do terreno.

**Logradouro:** espaço público destinado à circulação e uso coletivo, como ruas, praças, alamedas, vielas, passarelas, viadutos, pontes e parques.

**Lote:** porção de terreno resultante de parcelamento aprovado, com ao menos uma divisa lindeira a via oficial de circulação.

**Loteamento:** subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura ou ampliação de vias públicas.

**Loteamento de acesso controlado:** modalidade de loteamento com controle de acesso por cancelas ou outros meios, vedada a circulação de pedestres ou impedimento de circulação de pedestres ou de veículos identificados, conforme legislação federal.

**Medidas mitigadoras:** ações destinadas a reduzir os impactos negativos decorrentes do uso do solo, especialmente no entorno residencial.

**Outorga onerosa do direito de construir (OODC):** instrumento que permite a construção acima do coeficiente básico de aproveitamento estabelecido, mediante o pagamento de uma contrapartida financeira.

**Outorga onerosa de alteração de uso (OOAU):** contrapartida financeira paga por responsável pelo parcelamento de imóvel rural ou a ele equiparado quando ele, nos termos da legislação de parcelamento do solo, ao invés de optar pelo seu loteamento, fizer uso de outras formas de parcelamento previstas na legislação, que venham a acarretar a valorização do terreno, mediante autorização da Prefeitura Municipal.

**Parcelamento do solo:** disciplina urbanística que regula a divisão ou redivisão de glebas ou lotes, assegurando equilíbrio entre áreas públicas e privadas, conforme legislação vigente.

**Parcelamentos em condomínio:** empreendimentos com vias internas e edificações isoladas ou agrupadas, horizontais ou verticais, com unidades autônomas, conforme a Lei Federal nº 4.591/1964.

**Passeio público:** parte da via pública, em nível distinto da pista de rolamento, destinada à circulação de pessoas, mobiliário urbano e infraestrutura.

**Passeio:** faixa da via de circulação destinada ao trânsito exclusivo de pedestres.

**Pavimento ou andar:** conjunto de dependências situadas em um mesmo nível da edificação, permitindo desniveis de até 1 metro entre os conjuntos ou dependências.

**Pavimento térreo ou primeiro pavimento:** aquele definido em projeto como acessível diretamente a partir da via pública, com até 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) de variação em relação à calçada.

**Pé-direito:** distância vertical entre o piso e o forro de um compartimento.

**Recuo:** distância entre a projeção horizontal externa da edificação e a divisa do lote ou gleba.

**Remembramento:** união de duas ou mais glebas, áreas ou lotes para formarem apenas uma unidade imobiliária.

**Reparcelamento:** reunião de glebas ou lotes com posterior subdivisão em lotes de dimensões ou configurações distintas.

**Taxa de Ocupação (TO):** relação percentual entre a área ocupada pela projeção horizontal da edificação e a área do lote.

**Taxa de Permeabilidade (TP):** relação entre a área do lote que permite infiltração de água e a área total do terreno.

**Unidade habitacional compacta:** unidade residencial com até 30 m<sup>2</sup> de área construída, inserida em condomínio.

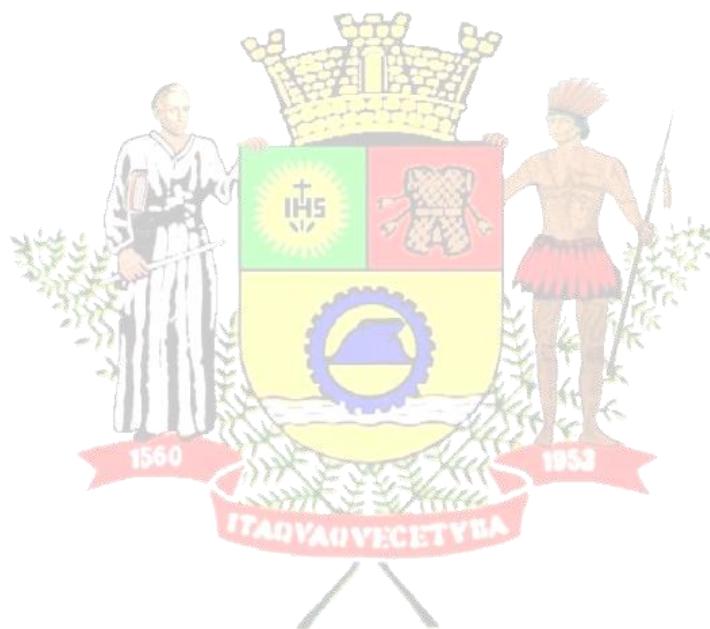
**Soluções baseadas na Natureza (SbN):** ações para proteger, gerir de forma sustentável e restaurar ecossistemas naturais e modificados que abordam os desafios sociais de forma

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

## Estado de São Paulo

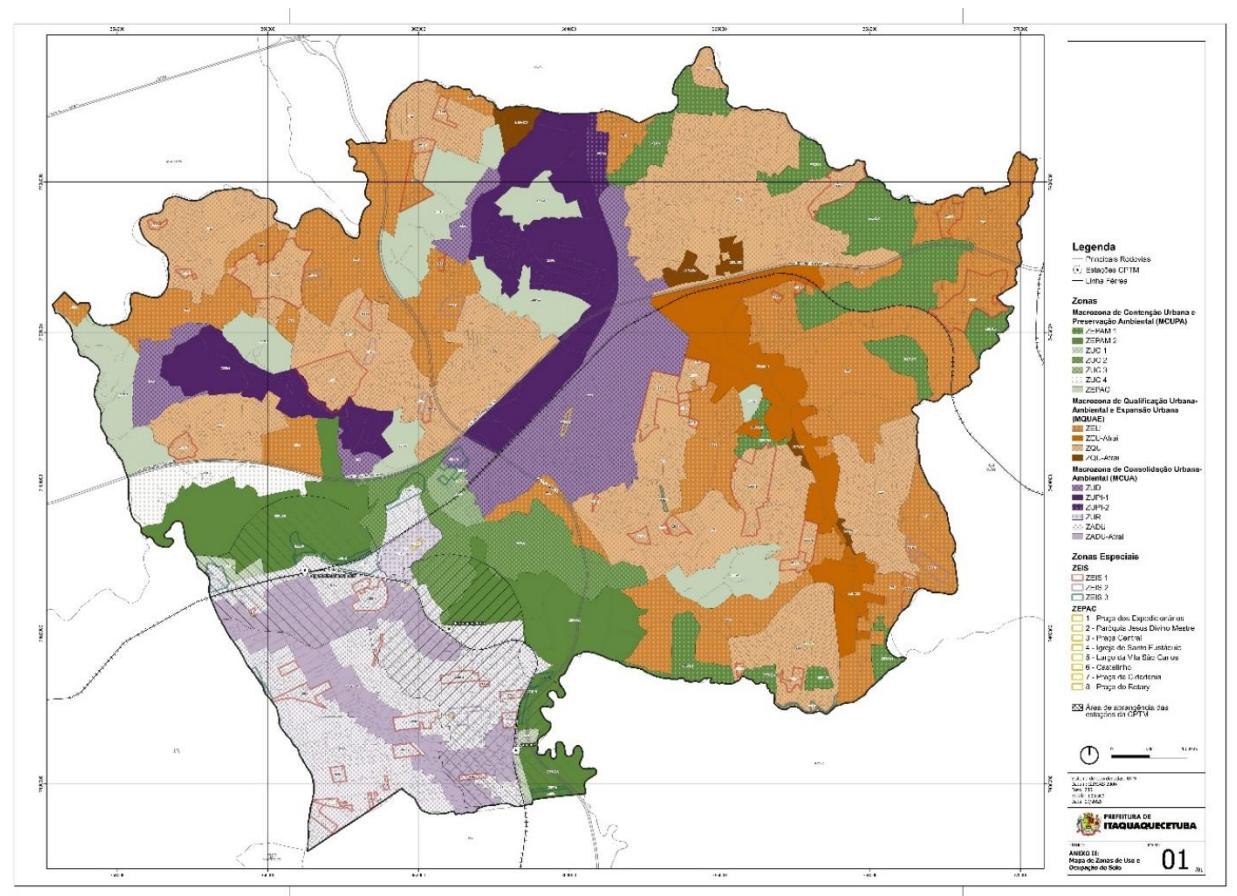
eficaz e adaptativa, beneficiando simultaneamente as pessoas e a natureza.

**Adaptação baseada em Ecossistemas (AbE):** estratégia de adaptação às mudanças climáticas que se baseia na compreensão de que ecossistemas saudáveis e resilientes podem oferecer soluções para reduzir os riscos climáticos e promover o desenvolvimento sustentável.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA**  
**Estado de São Paulo**

**ANEXO II – MAPA DE ZONAS DE USO OCUPAÇÃO DO SOLO**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA**  
**Estado de São Paulo**

**ANEXO III – TABELA 1 – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO**

MACRO ZONA	ZONA	ZONA SIGLA	OCUPAÇÃO						PARCELAMENTO
			CA. BÁSICO	CA. MÁXIMO	CA. MÍNIMO	T.O (%)	T.P (%)	PAV(%)	
Macrozona de Contenção Urbana e Preservação Ambiental (MCUPA)	Zonas de Preservação Ambiental -1	ZEPA M 1	0,5	0,5	N/A	50	40	20	5.000 <sup>(a)</sup>
	Zonas de Preservação Ambiental -2	ZEPA M 2		0,5	N/A	50	40	20	20.000 <sup>(b)</sup>
	Zona Especial de Produção Agrícola	ZEPA G		0,5	N/A	50	40	20	20.000
	Zona de Uso Controlado -1	ZUC 1	0,5	0,5	N/A	50	40	20	1.000
	Zona de Uso Controlado -2	ZUC 2		0,8	N/A	60	20	20	1.000
	Zona de Uso Controlado -3	ZUC 3		1,0	N/A	50	10	N/A	150
	Zona de Uso Controlado -4	ZUC 4		0,5	N/A	50	40	20	5.000
Macrozona de Qualificação Urbana-Ambiental e Expansão Urbana (MQUAE)	Zona de Expansão Urbana	ZEU	3,0	0,7	70	20	10	160	
	Zona de Expansão Urbana em Áreas de Transformação e Adensamento Induzido (ZEU-AtrAi)	ZEU-AtrAi	5,0	0,5	80	10	N/A	150	
	Zona de Qualificação Urbana	ZQU	1,0	3,5	0,3	70	20	N/A	150
	Zona de Qualificação Urbana em Áreas de Transformação e Adensamento Induzido	ZQU-AtrAi		5,0	0,5	70	20	N/A	150
Macrozona de Consolidação Urbana-Ambiental (MCUA)	Zona de Uso Predominantemente Industrial - 1	ZUPI-1	1,0	1,0	0,3	70	20	N/A	1500
	Zona de Uso Predominantemente Industrial - 2	ZUPI-2		1,5	0,3	70	20	N/A	1500
	Zona de Adensamento e Diversificação Urbana	ZADU		4,0	0,3	80	10	N/A	150

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA**  
**Estado de São Paulo**

	Zona de Uso Industrial Diversificado	ZUD		3,0	0,3	70	20	N/A	500
	Zona de Adensamento e Diversificação Urbana em Áreas de Transformação e Adensamento Induzido	ZADU -AtrAI		6,0	0,5	80	10	N/A	150
	Zona de Urbanização Consolidada	ZUR		3,0	0,3	80	10	N/A	150

(1) Taxa de Ocupação

(2) Taxa de Permeabilidade

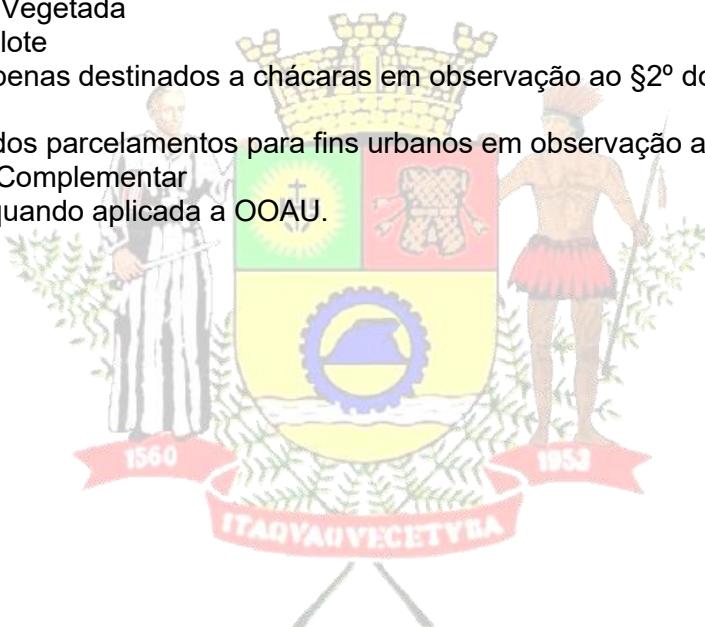
(3) Percentual Área Vegetada

(4) Área Mínima do lote

(a) Parcelamento apenas destinados a chácaras em observação ao §2º do Art. 7º desta Lei Complementar

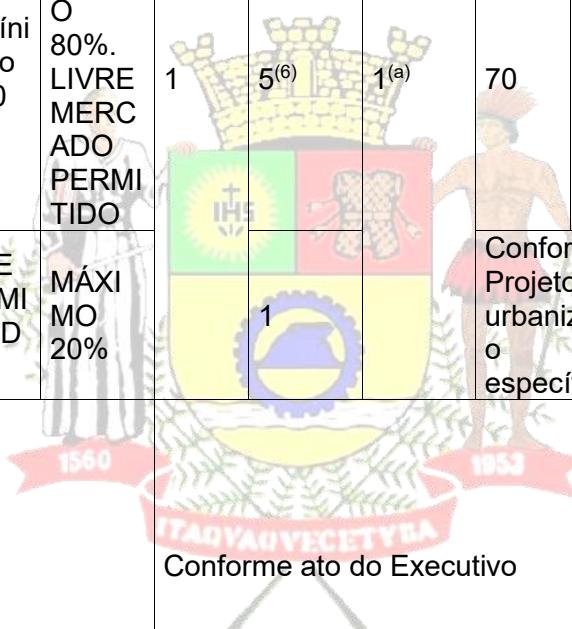
(b) Não são permitidos parcelamentos para fins urbanos em observação aos §§3º e 10 do Art. 7º e desta Lei Complementar

(c) valores válidos quando aplicada a OOAU.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA**  
**Estado de São Paulo**

**ANEXO III – TABELA 1 – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO**

ZONA	Z PERCENTUAIS O MÍNIMOS DE HIS N E HMP <sup>(1) (7)</sup>			OCUPAÇÃO					PARCELAMENTO	
	A S I G L A	HIS 1	HIS 2	HMP / LIVRE MERC ADO	CA. BÁSI CO	CA. MÁXI MO	CA. MÍNIM O	T.O <sup>(2)</sup> %	T.P <sup>(3)</sup> %	PA V <sup>(4)</sup> %
Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico	Z E I S 1	Míni mo 80 %	PE RMI TID O	MÁXI MO 40%		4	70	10	N/A	Conforme Projeto de urbanização específico.
	Z E I S 2	Míni mo 80 %	Míni mo 80 %	HMP MINÍM O 80%. LIVRE MERC ADO PERMI TIDO		1	5 <sup>(6)</sup>	1 <sup>(a)</sup>	N/A	125 <sup>(b)</sup>
	Z E I S 3	Míni mo 80 %	PE RMI TID O	MÁXI MO 20%		1			N/A	Conforme Projeto de urbanização específico.
P A C		N/A			Conforme ato do Executivo					

<sup>(1)</sup> A renda familiar para a caracterização das tipologias de Habitação de Interesse Social - HIS 1, Habitação de Interesse Social - HIS 2 e Habitação de Mercado Popular – HMP, serão definidas por lei específica, conforme Art. 143 da Lei Complementar nº 399/2024.

<sup>(2)</sup> Taxa de Ocupação

<sup>(3)</sup> Taxa de Permeabilidade

<sup>(4)</sup> Percentual Área Vegetada

<sup>(5)</sup> Área Mínima do lote

<sup>(6)</sup> Alterações realizadas conforme permitido através do Art. 45, §1º da Lei 399/2024.

<sup>(7)</sup> Para ZEIS 1, localizada na área de abrangência das estações da CPTM, poderá ser adotado HIS 1, HIS 2 ou ambos, desde que o total destinado a HIS 1 ou HIS 2, corresponda a, no mínimo, 80%.

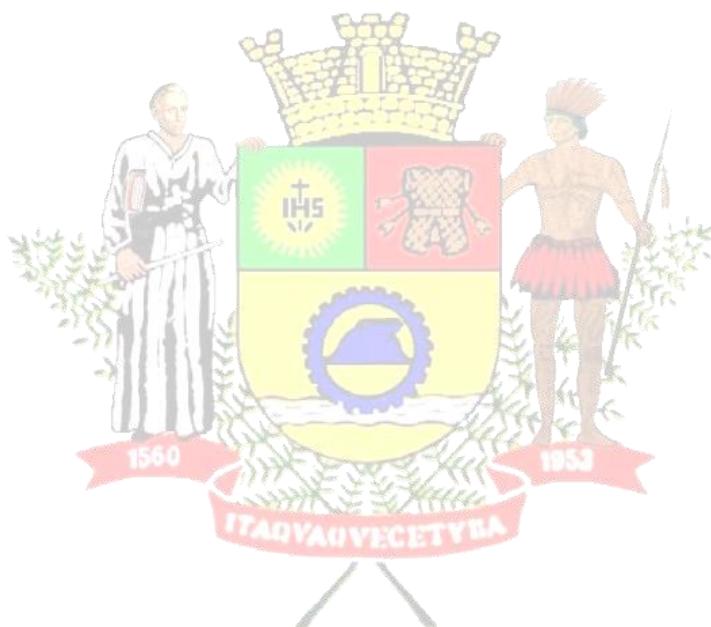
<sup>(a)</sup> Admite-se variação de até 5%.

<sup>(b)</sup> Na implantação de Loteamentos de Interesse Social a serem regulamentados por legislação específica.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA**  
**Estado de São Paulo**

**ANEXO IV – TABELA 2 – GABARITO DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO PÚBLICAS**

Tipo de Via	Passeio	Leito Carroçável	Ciclovia	Canteiro central	Total
<b>Local</b>	2,5	9,0	-	-	<b>14</b>
<b>Coletora</b>	3,0	10	3	1	<b>19</b>
<b>Arterial</b>	3,0	14	4		<b>24</b>



**ANEXO V – TABELA 3 – PADRÕES DE INCOMODIDADE E MEDIDAS MITIGADORAS**

Critérios	Não incomodo	Níveis de Incomodidade			Medidas Mitigadoras
		Baixa Incomodidade (IN-B)	Média Incomodidade (IN-M)	Alta Incomodidade (IN-A)	
1. Poluição Sonora	Ruído Diurno 50dB (A) Noturno 45dB (A) Emissão de ruído compatível com área estritamente residencial urbana ou de hospitais ou de escolas, conforme NBR 10151:1999 da ABNT ou outra que a substitua	Ruído Diurno 55dB (A) Noturno 50dB (A) Emissão de ruído compatível com área mista predominantemente residencial, conforme NBR 10151:1999 da ABNT ou outra que a substitua (A)	Ruído Diurno 60dB (A) Noturno 55dB (A) Emissão de ruído compatível com área mista com vocação comercial e administrativa conforme NBR 10151:1999 da ABNT ou outra que a substitua (A) e (B)	Ruído Diurno 65dB (A) Noturno 55dB (A) Emissão de ruído compatível com área mista com vocação recreacional, conforme NBR 10151:1999 da ABNT ou outra que a substitua. (A) e (B)	(A): Adequação aos níveis de ruído emitidos conforme classificação da área; (B) Implementação de isolamento acústico do estabelecimento, quando couber, em conformidade com a legislação que regula a poluição sonora atendendo em especial as normas NBR 10.157:1987 e NBR 10.152:1987 da ABNT
<b>2. Poluição Atmosférica</b>					
2.1 Emissão de odor					
2.2 Emissão de fumaça		Emissão de substâncias odoríferas e que gerem fumaça dentro dos padrões estabelecidos pelo Decreto Estadual nº8.468/76 ou outro que o substitua. (C)		(C) Adequação à legislação vigente, e medidas de controle e mitigação conforme órgão licenciador; (D) Controle de emissão de fumaça com a implantação de filtros e controle de odores quando for o caso;	
2.3 Emissão de gases vapores e material particulado				(C) Adequação à legislação vigente, e medidas de controle e mitigação conforme órgão licenciador;	

		que o substitua. (C)	
3. Poluição por resíduos líquidos		Lançamento de efluentes de qualquer natureza, atendendo aos padrões de emissão estabelecidos no <b>Decreto Estadual nº8.468/76</b> e <b>Resolução do CONAMA nº357/ 2005</b> ou outras que os substitua. (C)	(C) Adequação à legislação vigente, e medidas de controle e mitigação conforme órgão licenciador;
4. Poluição por resíduos sólidos	Geração diária de até 200 L ou 40 kg de resíduos caracterizados como Classe II – Não Perigosos, conforme <b>NBR 10.004 da ABNT</b> ou outra que a substitua*. (E)	Geração diária acima de 200 L ou 40 kg de resíduos caracterizados como Classe II – Não Perigosos, conforme <b>NBR 10.004 da ABNT</b> ou outra que a substitua*. (E) e (F)	(E) Destinação adequada dos resíduos gerados pela atividade, sendo vedado dispô-los sem acondicionamento adequados ou incinerá-los, em conformidade com <b>NBR 10.004 da ABNT</b> e legislação vigente. (F) Dispor o resíduo gerado em local ou recipiente adequado, que seja de fácil acesso para a coleta e, tenha dimensões compatíveis com o volume de resíduo a ser abrigado garantindo a separação dos resíduos recicláveis e dos rejeitos destinado à coleta comum.
5. Vibração		Permitida geração de vibração que é passível de ser mitigada dentro do lote conforme <b>NBR 10.273: 1988 da ABNT</b> ou outra que a substitua. (C) e (G)	(C) Adequação à legislação vigente, e medidas de controle e mitigação conforme órgão licenciador; (G) Implantação de medidas de controle e atenuação da vibração e adequação dos equipamentos que produzam choque ou vibração conforme <b>NBR 10.273:1988 da ABNT</b> ou outra que a substitua

\*Não serão computados, para efeito do cálculo de volume mencionado, os resíduos classificados na classe I - Perigosos que devem atender legislação e normas correlatas.

6. Periculosidade				
<i>6.1 Gás liquefeito de petróleo (GLP)</i>	Empreendimentos que comercializam, utilizam ou estocam GLP até classe II conforme <b>NBR 15514: 2007 da ABNT</b> ou outra que a substitua. (H)	Empreendimentos que comercializam, utilizam ou estocam GLP até classe IV conforme <b>NBR 15514: 2007 da ABNT</b> ou outra que a substitua. (H)	Empreendimentos que comercializam, utilizam ou estocam GLP acima da classe IV conforme <b>NBR 15514: 2007 da ABNT</b> ou outra que a substitua. (H)	(H) Atendimento ao previsto na <b>NBR 15514: 2007 da ABNT</b> ou outra que a substitua e demais legislações e normas correlatas;
<i>6.2. Inflamáveis combustíveis</i>		Empreendimentos que comercializam, utilizam ou estocam combustíveis com entorno enquadrado Classe 1, 2 e 3 conforme <b>NBR 13786: 2005</b> ou outra que a substitua. (I)		(I) Atendimento aos processos de proteção e controle em conforme <b>NBR 13786: 2005 da ABNT</b> ou outra que a substitua;
<i>6.3 Inflamáveis tóxicos</i>		Empreendimentos que comercializam ou estocam materiais perigosos compreendendo inflamáveis tóxicos. (C)		(C) Adequação à legislação vigente, e medidas de controle e mitigação conforme órgão licenciador;
<i>7. Geração de tráfego pesado</i>		Utilização de veículo pesado na sua operação diária – correspondendo a ônibus, micro-ônibus, caminhão, caminhão-trator, trator de rodas, trator misto, chassis-plataforma, motor-casa, reboque ou semirreboque e suas combinações, conforme resolução <b>CONTRAN nº396/2011</b> , ou outra que o substitua –, que apresentam lentidão de manobra com ou sem carga no limite	Utilização de veículo pesado na sua operação diária – correspondendo a ônibus, micro-ônibus, caminhão, caminhão-trator, trator de rodas, trator misto, chassis-plataforma, motor-casa, reboque ou semirreboque e suas combinações, conforme resolução <b>CONTRAN nº396/2011</b> , ou outra que o substitua –, que apresentam lentidão de manobra com ou sem carga acima de 10	(M) Implantação de local de carga e descarga interna ao estabelecimento, a critério do órgão responsável ou prevista em legislação específica; (N) Instalação do empreendimento somente em vias que comportem manobra de veículos, com calha mínima de 14 (quatorze) metros.

		de até 10 viagens/ dia. (M)	viagens/ dia. (M) e (N)	
<b>8. Geração de tráfego intenso</b>				
<i>8.1 Geração de tráfego intenso intermitente</i>	Empreendimento gerador de fluxo de veículo de até 6 viagens ou embarque e desembarque por hora que ocorram em até 3 períodos distintos e isolados durante o dia	Empreendimento gerador de fluxo de veículo de até 12 viagens de embarque e desembarque por hora que ocorram em até 3 períodos distintos e isolados durante o dia (O)	Empreendimento gerador de fluxo de veículo de acima de 12 viagens de embarque e desembarque por hora que ocorram em até 3 períodos distintos e isolados durante o dia (O) e (P)	(O) Implantação de local de embarque e desembarque, no lote, que mitiguem o impacto sobre o sistema viário local; (P) Implantação de local de acumulação de fluxo de pessoas;
<i>8.2 Geração de tráfego intenso contínuo</i>	Empreendimento gerador de fluxo de veículo de até 6 viagens ou embarque e desembarque por hora que ocorram de forma contínua ou sem período de concentração definido	Empreendimento gerador de fluxo de veículo de até 12 viagens de embarque e desembarque por hora que ocorram de forma contínua ou sem período de concentração definido (O)	Empreendimento gerador de fluxo de veículo de acima de 12 viagens de embarque e desembarque por hora que ocorram de forma contínua ou sem período de concentração definido (O), (P) e (Q)	(O) Implantação de local de embarque e desembarque, no lote, que mitiguem o impacto sobre o sistema viário local; (P) Implantação de local de acumulação de fluxo de pessoas; (Q) implantar via de desaceleração de modo a mitigar o impacto sobre o sistema viário local;
<b>9. Poluição Visual</b>	Conforme legislação específica			

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA**  
**Estado de São Paulo**

**ANEXO VI – TABELA 4 – CATEGORIAS DE USO POR NÍVEL DE INCOMODIDADE  
 PERMITIDOS NAS ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO**

MACROZ ONA	ZONEAMENTO	SIGLA	INCOMODID ADE	CATEGORIAS DE USO PERMITIDAS
<b>Macrozona de Contenção Urbana e Preservação Ambiental (MCUPA)</b>	Zonas de Preservação Ambiental -1	ZEPAM 1	Baixa, Média	R1; <sup>(1)</sup> , R1-EHIS, R1-HMP; Cm-1, Cm-2; <sup>(1)</sup> Sv-1; <sup>(1)</sup> Extr-1, Extr-2. <sup>(1)</sup>
	Zonas de Preservação Ambiental -2	ZEPAM 2	Baixa	Cm-1; <sup>(2)</sup> Sv-1; <sup>(2)</sup> Extr-1. <sup>(2)</sup>
	Zona Especial de Produção Agrícola	ZEPAG <sup>(7)</sup>	Baixa, Média e Alta	R1, R1-EHIS, R1-HMP; Cm-1, Cm2 Sv-1, Sv2 Extr-1, Extr-2, Extr-3.
			Baixa, Média e Alta <sup>(7)</sup>	R1, R1-EHIS, R1-HMP; R2-Ve, R2-Ho, R2-So, R2-EHIS, R2-HMP(7) Cm-1, Cm2 Sv-1, Sv2 Extr-1, Extr-2, Extr-3.
	Zona de Uso Controlado -1	ZUC 1	Baixa, Média	Cm-1, Cm-2; Sv-1, Sv-2; Extr-1, Extr-2.
	Zona de Uso Controlado -2	ZUC 2	Baixa, Média	R1, R1-EHIS, R1-HMP; Cm-1, Cm-2; Sv-1, Sv-2; Extr-1, Extr-2.
	Zona de Uso Controlado -3	ZUC 3	Baixa, Média	R1, R1-EHIS, R1-HMP; Cm-1, Cm-2; Sv-1, Sv-2; Extr-1, Extr-2.
	Zona de Uso Controlado -4	ZUC 4	Baixa, Média	R1, R1-EHIS, R1-HMP; Cm-1, Cm2 Sv-1, Sv2 Extr-1, Extr-2, Extr-3.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA**  
**Estado de São Paulo**

<b>Macrozona de Qualificação Urbana-Ambiental e Expansão Urbana (MQUAE)</b>	Zona de Expansão Urbana	ZEU	Baixa, Média	R1, R1-EHIS, R1-HMP, R2-Ve, R2-Ho, R2-So, R2-EHIS, R2-HMP; Cm-1, Cm-2; Sv-1, Sv-2; Int-1, Int-2, Int-3; Ind-1, Ind-2. <sup>(3)</sup>
	Zona de Expansão Urbana em Áreas de Transformação e Adensamento Induzido (ZEU-AtrAI)	ZEU-AtrAI	Baixa, Média e Alta	R1, R1-EHIS, R1-HMP, R2-Ve, R2-Ho, R2-So, R2-EHIS, R2-HMP; Cm-1, Cm-2, Cm-3; Sv-1, Sv-2, Sv-3; Int-1, Int-2, Int-3; Ind-1, Ind-2, Ind-3. <sup>(3)</sup>
	Zona de Qualificação Urbana	ZQU	Baixa, Média, Alta	R1, R1-EHIS, R1-HMP, R2-Ve, R2-Ho, R2-So, R2-EHIS, R2-HMP; Cm-1, Cm-2, Cm-3; Sv-1, Sv-2, Sv-3; Int-1, Int-2, Int-3; Ind-1, Ind-2. <sup>(3)</sup>
	Zona de Qualificação Urbana em Áreas de Transformação e Adensamento Induzido	ZQU-AtrAI	Baixa, Média, Alta	R1, R1-EHIS, R1-HMP, R2-Ve, R2-Ho, R2-So, R2-EHIS, R2-HMP; Cm-1, Cm-2, Cm-3; Sv-1, Sv-2, Sv-3; Int-1, Int-2, Int-3; Ind-1, Ind-2. <sup>(3)</sup>

-> Continua na página subsequente

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA**  
**Estado de São Paulo**

<b>MACROZONA</b>	<b>ZONEAMENTO</b>	<b>SIGLA</b>	<b>INCOMODIDADE</b>	<b>CATEGORIAS DE USO PERMITIDAS</b>
<b>Macrozona de Consolidação Urbana-Ambiental (MCUA)</b>	Zona de Uso Predominantemente Industrial - 1	ZUPI-1	Média, Alta	Cm-1, Cm-2, Cm-3; Sv-1, Sv-2, Sv-3; Ind-1, Ind-2, Ind-3. <sup>(4)</sup>
	Zona de Uso Predominantemente Industrial - 2	ZUPI-2	Baixa, Média, Alta	Ind-1, Ind-2, Ind-3. <sup>(5)</sup>
	Zona de Uso Industrial Diversificado	ZUD	Baixa, Média, Alta	Cm-1, Cm-2, Cm-3; Sv-1, Sv-2, Sv-3; Int-1, Int-2, Int-3; Ind-1, Ind-2. <sup>(6)</sup>
	Zona de Adensamento e Diversificação Urbana	ZADU	Baixa, Média, Alta	R1, R1-EHIS, R1-HMP, R2-Ve, R2-Ho, R2-So, R2-EHIS, R2-HMP; Cm-1, Cm-2, Cm-3; Sv-1, Sv-2, Sv-3; Ind-1, Ind-2, Ind-3. <sup>(3)</sup>
	Zona de Adensamento e Diversificação Urbana em Áreas de Transformação e Adensamento Induzido	ZADU-AtrAI	Baixa, Média, Alta	R1, R1-EHIS, R1-HMP, R2-Ve, R2-EHIS, R2-HMP; Cm-1, Cm-2, Cm-3; Sv-1, Sv-2, Sv-3; Int-1, Int-2, Int-3; Ind-1, Ind-2. <sup>(3)</sup>
	Zona de Urbanização Consolidada	ZUR	Baixa, Média, Alta	R1, R1-EHIS, R1-HMP, R2-Ve, R2-EHIS, R2-HMP; Cm-1, Cm-2; Sv-1, Sv-2; Int-1, Int-2, Int-3; Ind-1. <sup>(3)</sup>

<sup>(1)</sup> Desde que em consonância ao disposto no §2º do Art. 7º desta Lei Complementar e regulamentações posteriores.

<sup>(2)</sup> Desde que em consonância ao disposto no §3º do Art. 7º desta Lei Complementar e regulamentações posteriores.

<sup>(3)</sup> Exceto atividades restritas as ZUPI conforme legislação específica.

<sup>(4)</sup> Categorias permitidas conforme legislação específica: IN, IA, IB, IC, ID e, usos indispensáveis ao funcionamento das indústrias.

<sup>(5)</sup> Categorias permitidas conforme legislação específica: IC E ID e, usos indispensáveis ao

## **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA**

### **Estado de São Paulo**

funcionamento das indústrias.

(6) Categorias permitidas conforme legislação específica: ID com área até 2.500 m<sup>2</sup>.

(7) Válidos quando aplicada a OOAU.

