

CONTEÚDO:	
TÍTULO I DOS OBJETIVOS E CONCEITUAÇÃO	2
TÍTULO II DAS ZONAS DE USO	3
TÍTULO III DA GESTÃO URBANA E DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS	7
Capítulo I Da Gestão Urbana	7
Seção I Do Grupo Técnico de Análises Urbanísticas	7
Seção II Da Câmara Técnica de Legislação Urbanística	8
Capítulo II Dos Instrumentos Urbanísticos	9
Seção I Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios	9
Seção II Do Direito de Preempção	9
Seção III Do Solo Criado	10
Seção IV Da Transferência do Direito de Construir	11
Seção V Das Diretrizes Urbanísticas	15
Seção VI Do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV	17
TÍTULO IV DO PARCELAMENTO DO SOLO	18
Capítulo I Das definições e requisitos urbanísticos	19
Capítulo II Do loteamento, desmembramento, englobamento e do desdobro	20
Seção I Do projeto de loteamento	22
Seção II Do projeto de desmembramento	24
Seção III Do Englobamento de lote ou Gleba	25
Seção IV Do desdobro de lote	25
Capítulo III Do loteamento de acesso controlado	25
Capítulo IV Do Condomínio de lote	27
Capítulo V Das Disposições Gerais sobre o Parcelamento	29
TÍTULO V DA DISCIPLINA DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	30
Capítulo I – Dos Usos e Atividades	30
Seção I Dos Usos Residenciais	31
Seção II Dos Usos Não Residenciais	34
Subseção I Dos Usos Não Residenciais em Condomínio	35
Seção III Dos Usos Mistos	35
Capítulo II Da Disciplina da Ocupação do Solo	35
Seção I Do Cálculo dos Coeficientes de Aproveitamento	36
Seção II Da Taxa de Ocupação	37
Seção III Do Coeficiente Verde	37
Seção IV Dos Gabaritos de Altura	38
Seção V Dos Recuos	38
Seção VI Afastamentos entre edificações de um mesmo lote	39
Seção VII Das Condicionantes das Legislações Aeroportuárias	40
Capítulo III Dos Incentivos	40
TÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, TRANSITÓRIAS E FINAIS	41
Capítulo I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS	41
Seção I Das Edificações Existentes e Usos Instalados	41
Seção II Das Disposições Transitórias	44
Seção III Da fiscalização	45
Capítulo II DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	45

PROJETO DE LEI Nº.

Dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de Guarulhos, e dá outras providências.

O Prefeito da Cidade de Guarulhos, no uso da atribuição que lhe confere o inciso VI do artigo 63 da Lei Orgânica Municipal, sanciona e promulga a seguinte Lei:

Título I DOS OBJETIVOS E CONCEITUAÇÃO

Art. 1º Esta Lei disciplina o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no Município, em atendimento a Lei Municipal nº 7.730, de 04 de junho de 2019, que instituiu o Plano Diretor do Município de Guarulhos.

§1º O Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, nos termos do disposto no artigo 102 da Lei Municipal nº 7.730, de 04 de junho de 2019 – Plano Diretor Municipal, é parte do Sistema Municipal de Planejamento Territorial Estratégico e deve incorporar os objetivos e diretrizes dispostos no Plano Diretor.

§2º Em conformidade com o artigo 7º da Lei Municipal nº 7.730, de 04 de junho de 2019 – Plano Diretor Municipal, esta lei trata do Ordenamento Territorial, orientada pela inserção metropolitana e pelos seguintes Elementos Estruturadores do Território:

- I - áreas ambientalmente protegidas;
- II - áreas industrialmente consolidadas;
- III - áreas de influência aeroportuária; e
- IV - rodovias.

Art. 2º A disciplina do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo tem por objetivos:

I - garantir o manejo adequado dos recursos naturais e incentivar a recuperação do meio ambiente;

II - orientar e estimular a geração de atividades econômicas, observando-se o manejo adequado dos recursos hídricos, superficiais e subterrâneos;

III - proporcionar uma melhor distribuição das atividades no território, possibilitando a convivência de múltiplos usos, inclusive de usos diversos em um mesmo lote, respeitando-se as características ambientais e de salubridade e os padrões de incomodidade, de modo à:

a) viabilizar a oferta de empregos próximos à moradia, reduzindo o tempo de circulação;

b) assegurar a proteção das áreas de preservação ambiental e dos imóveis com valor histórico, cultural ou paisagístico;

c) reduzir os impactos decorrentes da presença do Aeroporto Internacional;

d) dar melhor atendimento às necessidades de acesso a usos e atividades para a população;

IV - garantir a utilização adequada dos imóveis, considerando sua inserção no macrozoneamento e função social da propriedade;

V - racionalizar e adequar o uso da infraestrutura urbana instalada, evitando-se sua sobrecarga ou ociosidade;

VI - disciplinar a implantação dos empreendimentos de impacto, as condições que tornem aceitável sua implantação segundo as características da vizinhança;

VII - assegurar a fluidez e o desempenho do sistema de circulação;

VIII - garantir a aplicação de instrumentos urbanísticos visando a produção de Habitação de Interesse Social;

IX - promover a regularização urbanística e fundiária;

X - estruturar e orientar de forma sustentável, o desenvolvimento urbano da cidade;

XI - melhorar a qualidade da vida da população e garantir o acesso ao solo urbano e sua utilização;

XII - simplificar as regras de parcelamento, uso e ocupação do solo, em especial nos lotes pequenos, de modo a facilitar a regularidade nos processos de produção e transformação do espaço urbano;

XIII - assegurar o retorno à coletividade da valorização imobiliária, decorrente de investimentos públicos.

Art. 3º O controle do parcelamento, uso e ocupação do solo será feito por meio de:

I - zonas de uso;

II - zonas especiais;

III - instrumentos urbanísticos;

IV - controle das atividades potencialmente causadoras de incomodidades ou impacto de vizinhança, através do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

Art. 4º Os conceitos utilizados nesta lei constam do Quadro 1 da Lei Municipal nº 7.730, de 04 de junho de 2019 – Plano Diretor Municipal, complementados pelo Quadro 1 – Glossário - desta lei.

Título II DAS ZONAS DE USO

Art. 5º Considera-se urbano todo o território municipal sendo que as áreas de tipificação rural deverão ser cadastradas conforme disposto no artigo 37 da Lei Municipal nº 6.793, de 28 de dezembro de 2010, regulamentada pelo Decreto nº 28.696, de 31 de março de 2011 ou legislações que vierem a substituí-las.

Art. 6º Para os efeitos desta lei, ficam estabelecidas as seguintes zonas de uso:

I - Zona de Uso Diversificado - ZUD;

II - Zona Mista de Transição – ZMT;

III - Zona Central Histórica - ZCH;

IV - Zona de Preservação da Paisagem – ZPP;

V - Zona Aeroportuária - ZA;

VI - Zona de Influência Aeroportuária - ZIA;

VII - Zona Industrial – ZI;

VIII - Zona de Atividades Econômicas – ZAE;

IX - Zona de Projeto Específico – ZPE;

- X** - Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;
- XI** - Zona de Preservação Ambiental – ZPA;
- XII** - Zona Especial de Proteção Ambiental – ZEPAM;
- XIII** - Zona Mista – ZM;
- XIV** - Zona de Uso Sustentável – ZUS;
- XV** - Zona de Uso Conservacionista - ZUC;
- XVI** - Zona de Uso Silvestre - ZVS;
- XVII** - Zona de Extração de Minérios e Disposição de Resíduos Sólidos – ZEMR; e
- XVIII** - Zona de Uso Sustentável e Recuperação Ambiental – ZUSRA.

§ 1º A localização, limites e perímetros das respectivas zonas de uso são os constantes do Mapa 1 – Zoneamento - desta Lei.

§ 2º Os usos permitidos, os parâmetros urbanísticos e condições de instalação a serem observados em cada uma das zonas de uso são os constantes nos Quadros 2 a 6 desta Lei.

§ 3º Os incisos XIII ao XVIII correspondem às zonas criadas pela Lei nº 6.798, de 28 de dezembro de 2010, que dispõe sobre a criação da Área de Proteção Ambiental - APA Cabuçu – Tanque Grande.

Art. 7º As Zonas de Uso Diversificado correspondem a porções do território com predominância de usos residenciais onde se pretende estimular a diversificação de usos, distinguindo-se pela densidade construtiva a ser controlada ou estimulada, subdividindo-se em:

I - ZUD-1: são áreas localizadas nas Macrozonas Urbana Consolidada e Dinamização, sendo porções do território onde o limite de gabarito de altura imposto pela presença do aeroporto é menos restritiva do que no restante da cidade, onde se permitirá a maior densidade construtiva;

II - ZUD-2: são porções do território inseridas na Macrozona Urbana Consolidada, onde além dos usos residenciais encontram-se um grande número de usos de comércio e serviços de pequeno, médio e grande porte, localizados principalmente em importantes vias como a Av. Salgado Filho, Av. Brigadeiro Faria Lima, Av. Tiradentes, Av. Otávio Braga de Mesquita e Av. Monteiro Lobato, o corredor de ônibus metropolitano, além de importantes equipamentos como o Paço Municipal, Faculdade de Tecnologia - Fatec e o Hospital Geral;

III - ZUD-3: compreendida por partes dos territórios da Macrozonas Urbana Consolidada, de Reestruturação Urbana e Ambiental e de Amortecimento e Requalificação Ambiental, são áreas onde se pretende estimular a média alta densidade construtiva.

IV - ZUD-4: são áreas mais afastadas do centro histórico da cidade, inseridas nas Macrozonas de Dinamização, de Amortecimento e Urbanização Controlada e de Reestruturação Urbana e Ambiental, onde se pretende estimular a instalação de usos diversificados compatíveis com o uso residencial, permitindo-se média alta densidade construtiva mediante contrapartida financeira do Solo Criado que deverá ser utilizado para melhorar a infraestrutura urbana e social daquelas regiões;

V - ZUD-5: compreende uma pequena porção do território localizado parte na Macrozona de Amortecimento e Qualificação Urbana e parte em Macrozona Urbana Consolidada, onde será permitida média densidade construtiva tendo como objetivo exercer o papel de zona de transição entre zonas mistas de baixa e alta densidade construtiva;

VI - ZUD-6: presente em todas as Macrozonas, exceto a Macrozona de Áreas

Ambientalmente Protegidas, são porções do território onde há necessidade de melhoria da infraestrutura urbana e social e onde se permitirá uma média densidade construtiva;

VII - ZUD-7: de média baixa densidade construtiva, corresponde a área localizada na Macrozona de Amortecimento e Qualificação Urbana, na porção do território que faz divisa com a região norte do município de São Paulo, ocupado predominantemente por residências de até dois pavimentos, onde ainda é necessário estimular a diversificação de usos;

VIII - ZUD-8: de baixa densidade construtiva, compreende a porção do território que faz limite com Área de Proteção Ambiental – APA Cabuçu - Tanque Grande, composta por usos predominantemente residenciais, mas ainda com a presença de alguns terrenos vazios.

Art. 8º A Zona Central Histórica – ZCH corresponde ao centro principal da cidade, caracterizada pela concentração de atividades comerciais e de prestação de serviços onde se localizam um número significativo de bens de valor cultural e histórico, tratando-se de área bem servida por infraestrutura urbana e social tais como equipamentos de educação, saúde, cultura, bem como de transporte coletivo, onde não serão exigidas vagas de estacionamento.

Art. 9º A Zona Mista de Transição – ZMT são áreas definidas no entorno das Zonas de Preservação da Paisagem - ZPP, onde são definidos parâmetros urbanísticos de controle intermediários aos estabelecidos na ZPP e nas demais zonas circundantes, estabelecendo-se assim uma transição;

Art. 10 As Zonas de Preservação da Paisagem - ZPP compreendem porções do território com significativo valor histórico, cultural, artístico, ambiental, arquitetônico, paisagístico ou estético, destinadas à preservação da paisagem urbana ou natural, da memória e identidade do Município.

Art. 11 A Zona Aeroportuária – ZA compreende a área do Aeroporto Internacional de Guarulhos, que requer tratamento diferenciado quanto à sua ocupação e instalação de usos.

Art. 12 As Zonas de Influência Aeroportuária – ZIA correspondem às áreas onde incidem maiores restrições de uso e ocupação do solo em função das atividades aeroportuárias, principalmente por estarem muito próximas às cabeceiras das pistas.

Art. 13 As Zonas de Projeto Específico - ZPE correspondem às áreas da cidade com predominância do uso não residencial ou áreas ainda vazias e onde se pretende implantar projetos de reorganização e transformação do território, onde há interesse em incentivar e estimular a instalação de centros de pesquisa aplicada e desenvolvimento tecnológico, indústrias de baixo impacto e alto valor agregado, empresas de serviço e usos residenciais. subdividindo-se em:

I - ZPE–1: área destinada à implementação do Parque Tecnológico;

II - ZPE–2: área onde está prevista a implantação do projeto do Governo do Estado denominado Nova Cidade Albor;

III - ZPE-3: corresponde à área lindeira à Rodovia Presidente Dutra próxima à Rodovia Hélio Smidt.

Art. 14 As Zonas Industriais – ZI caracterizam-se pelo uso predominantemente industrial, em especial com a presença de indústrias de médio e grande porte ou indústrias de base e correlatas, de indústrias de impacto ambiental significativo e têm por objetivo

potencializar o uso industrial, com o adequado controle ambiental, sendo que o uso residencial não será permitido nessa zona.

Art. 15 Zona de Atividades Econômicas - ZAE são porções do território com predominância de uso industrial e/ou de serviços, destinadas à manutenção, incentivo e modernização desses usos, às atividades produtivas de alta intensidade em conhecimento e tecnologia e aos centros de pesquisa aplicada e desenvolvimento tecnológico, entre outras atividades econômicas onde não deverão ser permitidos os usos residenciais.

Art. 16 As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, nos termos do artigos 59 a 61 da Lei Municipal nº 7.730, de 04 de junho de 2019 – Plano Diretor Municipal, correspondem às áreas em que é necessário promover a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos ou núcleos habitacionais, objetivando a moradia digna para a população, prioritariamente daquela de baixa renda, mediante a recuperação urbanística, recuperação socioambiental, remanejamento, manutenção e a produção de Habitações de Interesse Social - HIS e Habitações de Mercado Popular- HMP, incluindo a recuperação de imóveis degradados, a provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviços e comércios de caráter local.

§1º As ZEIS 1 e 2 constam dos Mapas 19 e 20 da Lei Municipal nº 7.730, de 04 de junho de 2019 – Plano Diretor Municipal.

§2º Para efeito da disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo, as disposições relativas às ZEIS prevalecem sobre aquelas referentes a qualquer outra zona de uso incidente sobre o lote ou gleba, exceto nas zonas incidentes na Macrozona de Áreas Ambientalmente Protegidas.

§3º As disposições de que trata o §2º serão objeto de legislação específica que deverá ser elaborada pelo órgão público municipal competente no prazo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias a contar da publicação desta Lei.

Art. 17 As Zonas de Preservação Ambiental – ZPA são áreas públicas ou privadas onde há interesse ambiental, paisagístico ou recreativo, necessárias à preservação do meio ambiente, subdividindo-se em:

I - ZPA-1: correspondente às áreas do Parque Estadual da Cantareira – PEC – Núcleo Cabuçu, Parque do Itaberaba, Estação Ecológica Municipal do Tanque Grande, Parque Natural Municipal da Cultura Negra – Sítio da Candinha e a Reserva Biológica Burle Marx;

II - ZPA-2: área localizada no limite sul do município, incluindo o Parque Ecológico do Tietê.

§1º Nas áreas inseridas nos incisos I e II, além das disposições desta lei, aplicam-se as disposições das legislações municipal e estadual pertinentes.

§2º A ZPA-2 poderá ter seu perímetro revisado pelo município mediante a revisão do zoneamento da Área de Proteção Ambiental – APA da Várzea do Rio Tietê e das definições do Parque Linear das Várzeas do Rio Tietê pelos órgãos públicos estaduais competentes.

Art. 18 A Zona Especial de Proteção Ambiental – ZEPAM corresponde a porções do território destinadas a proteger os remanescentes de vegetação significativa, as paisagens naturais notáveis, as áreas de reflorestamento e terrenos com alta declividade.

§ 1º Nas áreas inseridas em ZEPAM, coincidentes com a APA Federal da Bacia do Rio Paraíba do Sul deverão ser observadas as disposições da legislação federal pertinente no que couber.

§ 2º Inclui-se na ZEPAM, a área prevista para a criação da APA Capelinha-Água Azul, prevista conforme artigo 13, § 2º da Lei Municipal nº 7.730, de 04 de junho de 2019 – Plano Diretor Municipal, que será regulamentada por lei específica.

§ 3º Até a aprovação da lei específica da Área de Proteção Ambiental – APA Capelinha – Água Azul, aplicam-se as disposições previstas para a Zona Especial de Proteção Ambiental – ZEPAM, definidas na presente lei.

Título III

DA GESTÃO URBANA E DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Capítulo I

Da Gestão Urbana

Art. 19 A gestão urbana, coordenada pelo órgão público municipal responsável pelo planejamento e desenvolvimento urbano, contará com grupos técnicos de trabalho intersecretariais e câmaras técnicas para garantir a aplicação desta lei e demais legislações urbanísticas relacionadas ao uso do solo, em consonância com o disposto pela Lei Municipal nº 7.730, de 04 de junho de 2019 – Plano Diretor Municipal.

Parágrafo único. Para atendimento ao disposto pelo *caput*, ficam criadas as seguintes instâncias:

- I - Grupo Técnico de Análises Urbanísticas - GTAU;
- II - Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU.

Seção I

Do Grupo Técnico de Análises Urbanísticas

Art. 20 Fica constituído o Grupo Técnico de Análises Urbanísticas - GTAU, com as seguintes atribuições:

- I - analisar, apresentar relatórios técnicos e deliberar a expedição das Diretrizes Urbanísticas, conforme legislação vigente;
- II - analisar, definir e deliberar as doações e recebimento de áreas públicas previstas no artigo 96, §4º;
- III - delimitar a área de influência do empreendimento ou atividade, vizinhança imediata e mediata para subsidiar a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança, quando couber;
- IV - analisar o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e determinar medidas mitigadoras e compensatórias;
- V - tratar dos casos previstos nesta lei;
- VI - elaborar proposta de seu regimento interno.

§1º Os membros que compõem o Grupo Técnico de Análises Urbanísticas - GTAU são servidores públicos técnicos indicados pelos Secretários Municipais responsáveis das áreas do planejamento urbano, do licenciamento urbano, do meio ambiente, do transporte e mobilidade urbana, do saneamento ambiental, da habitação, da saúde e da educação.

§2º O Presidente do GTAU deverá ser indicado entre os servidores públicos técnicos órgão público municipal responsável pelo planejamento e desenvolvimento urbano.

§3º O Executivo regulamentará o funcionamento do Grupo Técnico de Análises Urbanísticas - GTAU, previsto no *caput* deste artigo, no prazo de 60 (sessenta) dias contados a partir da aprovação da presente lei.

Seção II

Da Câmara Técnica de Legislação Urbanística

Art. 21 A Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU tem as seguintes atribuições:

- I - analisar casos não previstos na aplicação desta lei;
- II - apoiar tecnicamente o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), quando solicitado, no que se refere às questões urbanísticas e ambientais;
- III - elaborar proposta de seu regimento interno.

Art. 22 Os membros da CTLU serão designados para um mandato de dois anos, sem remuneração.

§ 1º Dos membros que compõem a CTLU, 50% (cinquenta por cento) são representantes do Executivo e 50% (cinquenta por cento) são representantes da Sociedade Civil, referendados no âmbito do CMDU.

§ 2º Os membros da CTLU deverão ter formação técnica e experiência compatível com o planejamento e a gestão urbana, notadamente nos campos do urbanismo, patrimônio histórico e cultural, paisagismo e meio ambiente.

§ 3º Não poderá integrar a CTLU, representante da sociedade civil que estiver em exercício de cargo em comissão ou função de confiança no Poder Executivo ou Legislativo Municipal.

§ 4º Será permitida somente uma recondução aos membros representantes da Sociedade Civil.

§ 5º Os membros representantes da Sociedade Civil serão definidos a partir de processo seletivo coordenado pelo Poder Executivo.

§ 6º Os membros representantes do Poder Executivo serão indicados pelo Prefeito.

§ 7º O Presidente da CTLU deverá ser membro do Poder Executivo, sendo indicado pelo Prefeito.

§ 8º A participação como membro da Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU, será considerada de relevante interesse para o Município, não sendo remunerado a qualquer título.

§ 9º A nomeação e a posse dos membros do CTLU serão feitas por Decreto do Poder Executivo, respeitadas as regras estabelecidas nesta Lei.

§ 10º O Executivo regulamentará o funcionamento da Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU, prevista no *caput* deste artigo, no prazo de 60 (sessenta) dias contados a partir da aprovação da presente lei.

Capítulo II

Dos Instrumentos Urbanísticos

Art. 23 A aplicação dos instrumentos previstos na Lei Municipal nº 7.730, de 04 de junho de 2019 – Plano Diretor Municipal, além das disposições nela constantes, se dará conforme o disposto na presente lei, abordando:

- I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- II - Direito de Preempção;
- III - Solo Criado;
- IV - Transferência do Direito de Construir;
- V - Diretrizes Urbanísticas; e
- VI - Estudo de Impacto de Vizinhança.

Seção I

Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Art. 24 Os imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados das áreas urbanas, nos termos dos artigos 39 a 44 e seguintes da Lei Municipal nº 7.730, de 04 de junho de 2019 – Plano Diretor Municipal, são sujeitos ao Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios.

Art. 25 Os imóveis e áreas serão considerados subutilizados se o coeficiente de aproveitamento for menor que o coeficiente de aproveitamento mínimo estabelecido para a respectiva zona de uso, conforme os parâmetros urbanísticos constantes no Quadro 4B – Índices e Parâmetros de Ocupação - desta lei.

I - inseridos nas Áreas Prioritárias de Estruturação e Transformação do Território, conforme Mapa 17 - Áreas Prioritárias de Estruturação Urbana, da Lei Municipal nº 7.730, de 04 de junho de 2019 – Plano Diretor Municipal;

II - lindeiros às vias atendidas por transporte coletivo;

III - nas áreas onde o Poder Público Municipal pretende implantar melhorias em infraestrutura;

IV - em áreas onde o Poder Público Municipal pretende promover o adensamento populacional;

V - em áreas onde há necessidade de se implantar equipamentos urbanos; e

VI - com áreas de terreno acima de 500,00m² (quinhentos metros quadrados).

§ 2º A regulamentação e normas para aplicação deste artigo, serão definidas por Decreto do Poder Executivo Municipal, a ser expedido no prazo de até 60 (sessenta) dias, contados da data de publicação desta Lei.

Seção II

Do Direito de Preempção

Art. 26 A Prefeitura, nos termos dos artigos 51 a 55 da Lei Municipal nº 7.730, de 04 de junho de 2019 – Plano Diretor Municipal, poderá exercer o direito de preempção sempre que necessitar de áreas para:

- I - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- II - regularização fundiária;

III - constituição de reserva fundiária;
IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
V - implantação de infraestrutura urbana e social;
VI - criação de espaços públicos de lazer ou áreas verdes;
VII - criação de unidades de conservação; e
VIII - preservação e/ou proteção de outras áreas de interesse ambiental, histórico, cultural ou paisagístico.

Parágrafo único. A regulamentação e normas para aplicação deste artigo, serão definidas por Decreto do Poder Executivo Municipal, a ser expedido no prazo de até 60 (sessenta) dias, contados da data de publicação desta Lei.

Art. 27 As áreas indicadas no Mapa 13 e os imóveis inseridos em ZEIS-2, conforme Mapa 20 da Lei Municipal nº 7.730, de 04 de junho de 2019 – Plano Diretor Municipal são objeto de aplicação do Direito de Preempção.

Art. 28 Novos imóveis ou áreas que estarão sujeitos à incidência do Direito de Preempção serão definidos nos Planos Setoriais, nos termos do artigo 143 da Lei Municipal nº 7.730, de 04 de junho de 2019 – Plano Diretor Municipal, instituídos por meio de lei de iniciativa do Poder Executivo Municipal.

Seção III Do Solo Criado

Art. 29 A Prefeitura exercerá a faculdade de outorgar onerosamente o direito de construir mediante contrapartida financeira a ser prestada pelos beneficiários, nos termos dos artigos 68 a 71 e seguintes da Lei Municipal nº 7.730, de 4 de junho de 2019 – Plano Diretor Municipal, e de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos nesta lei.

Parágrafo único. Os recursos auferidos com as contrapartidas financeiras oriundas do Solo Criado serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU e deverão ser respeitadas as destinações de no mínimo:

I - 20% (vinte por cento) para ações de ordenamento e direcionamento da estruturação urbana, incluindo a infraestrutura urbana e social;

II - 20% (vinte por cento) para vias estruturais e de transporte público, requalificação de áreas prioritárias e de centralidades, conforme Mapa 17 – Áreas Prioritárias de Estruturação Urbana, anexo da Lei Municipal nº 7.730, de 4 de junho de 2019 – Plano Diretor Municipal;

III - 20% (vinte por cento) para áreas estratégicas indicadas pela presente legislação e Lei Municipal nº 7.730, de 4 de junho de 2019 – Plano Diretor Municipal;

IV - 40% (quarenta por cento) para estudos, planos e projetos de desenvolvimento urbano previstos na Lei Municipal nº 7.730, de 4 de junho de 2019 – Plano Diretor Municipal.

Art. 30 O potencial construtivo adicional é bem jurídico dominial, de titularidade da Prefeitura, com funções urbanísticas e socioambientais.

§ 1º Considera-se potencial construtivo adicional o correspondente à diferença entre o potencial construtivo utilizado, limitado ao máximo, e ao potencial construtivo básico.

§ 2º Os coeficientes de aproveitamento básico, mínimo e máximo estão estabelecidos no Quadro 4B - Índices e Parâmetros de Ocupação desta lei;

§ 3º Quando da criação de áreas destinadas à Operações Urbanas Consorciadas poderão ser fixados coeficientes de aproveitamento básico e máximo distintos dos limites estabelecidos nesta lei.

Art. 31 A contrapartida financeira ao Solo Criado será calculada segundo a seguinte equação:

$$Cf = (At / Acc) \times V \times Fs \times Fp,$$

onde:

Cf - contrapartida financeira relativa a cada m² de potencial construtivo adicional;

At - área de terreno em m²;

Acc - área construída computável total pretendida no empreendimento em m²;

V - valor do m² do terreno constante na Planta Genérica de Valores – PGV, expresso em UFGs;

Fs - fator de interesse social, entre 0 (zero) e 1 (um) a ser regulamentado por decreto do executivo;

Fp - fator de planejamento entre 0,3 (zero e três décimos) e 1,5 (um e cinco décimos), a ser regulamentado por decreto do executivo.

§1º O valor do Solo Criado é a multiplicação da contrapartida financeira pela área construída adicional utilizada pelo empreendimento:

$$Vsc = Cf \times Aca$$

Onde:

Vsc – Valor do Solo Criado, expresso em UFGs;

Cf – contrapartida financeira calculada conforme fórmula do *caput*;

Aca – área construída adicional.

§ 2º Em caso de não cumprimento da destinação que motivou a utilização dos fatores Fs e Fp, a Prefeitura procederá, a qualquer tempo, à cassação da licença ou ao cancelamento da isenção ou redução, bem como a sua cobrança em dobro a título de multa, acrescida de juros e correção monetária.

§ 3º Na hipótese de um empreendimento envolver mais de um imóvel, deverá prevalecer o maior valor de metro quadrado dos imóveis envolvidos no projeto.

Seção IV **Da Transferência do Direito de Construir**

Art. 32 O proprietário de imóvel poderá exercer a transferência do potencial construtivo, ou alienar, total ou parcialmente, o potencial construtivo não utilizado no próprio imóvel, até o limite do coeficiente básico permitido na zona em que se insere, exceto aqueles localizados na Macrozona de Áreas Ambientalmente Protegidas, conforme Mapa 3 da Lei Municipal nº 7.730, de 4 de junho de 2019 – Plano Diretor Municipal, quando tratar-se de imóveis para fins de:

I - implantação de infraestrutura urbana e social;

II - preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural, e dos imóveis localizados em sua faixa envoltória;

III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;

IV - implantação de áreas destinadas a equipamentos de lazer e/ou esportes; e

V - lotes com restrição ambiental acima de 30% da área do terreno.

§1º O Poder Executivo Municipal poderá alienar, total ou parcialmente o potencial construtivo não utilizado dos imóveis públicos enquadrados nos incisos II, IV e V.

§2º Os imóveis listados nos incisos II, IV e V deste artigo poderão transferir até 100% (cem por cento) do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado.

§3º A transferência de potencial construtivo prevista nos incisos I a V deste artigo também poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, para os fins previstos neste artigo, a critério do GTAU em conjunto com os órgãos competentes.

§4º A transferência prevista no caput, nos casos em que não houver doação do imóvel cedente, fica condicionada às disposições previstas em lei, em especial ao atendimento às providências relativas à conservação do imóvel cedente, e caso estas providências não forem tomadas, o proprietário do imóvel ficará sujeito às sanções cabíveis previstas na Lei Municipal 6.046, de 5 de novembro de 2004 – Código de Edificações e Licenciamento Urbano – ou outra que vier a substituí-la.

§5º O controle da transferência de potencial construtivo será realizado pelo órgão responsável pelo planejamento e gestão urbana, que expedirá, mediante requerimento, Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência e Certidão de Transferência de Potencial Construtivo.

§6º A regulamentação e normas para aplicação deste artigo, serão definidas por Decreto do Poder Executivo Municipal, a ser expedido no prazo de até 60 (sessenta) dias, contados da data de publicação desta Lei.

Art. 33 Nos casos de transferência do direito de construir, nos quais não há doação do imóvel cedente, o potencial construtivo passível de transferência será calculado segundo a equação a seguir:

$$PCpt = Atc \times CABas \times Fi,$$

Onde:

PCpt - potencial construtivo passível de transferência;

Atc - área do terreno cedente;

CABas - coeficiente de aproveitamento básico do terreno cedente, vigente na data de referência;

Fi - Fator de incentivo = 1.

§1º Na Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência expedida pelo órgão público municipal responsável pelo planejamento e gestão urbana, deverá constar no mínimo:

I - o potencial construtivo passível de transferência;

II - a data de referência;

III - valor unitário, valor por 1m² (um metro quadrado), do terreno cedente de acordo com valor do m² do terreno constante na Planta Genérica de Valores – PGV, expresso em UFG's, vigente na data de referência;

IV - informação de que o potencial construtivo passível de transferência foi

originado sem doação de terreno.

§ 2º Será considerada como data de referência a data do protocolo da solicitação da Declaração do Potencial Construtivo Passível de Transferência ao órgão público municipal responsável pelo planejamento e gestão urbana.

Art. 34 A transferência do potencial construtivo poderá ser utilizada nos casos de doação de imóveis ou nos casos de desapropriação amigável para viabilizar:

I - melhoramentos viários para implantação de corredores de ônibus e ampliação do sistema viário, conforme diretrizes do Plano Municipal de Mobilidade Urbana de Guarulhos;

II - construção de Habitação de Interesse Social;

III - regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;

IV - construção de equipamentos públicos para educação, saúde, serviços públicos ou assistência social;

V - implantação de áreas de lazer ou parques;

§ 1º Nos casos em que a doação for proposta pelo proprietário para uma das finalidades descritas nos incisos do *caput*, deverá ser avaliada a conveniência e o interesse público no recebimento da área.

§ 2º Nos casos de desapropriação amigável, com a concordância do proprietário, os bens poderão ser indenizados exclusivamente mediante a transferência do potencial construtivo calculado nos termos do artigo 35.

Art. 35 Nos casos de utilização da transferência do direito de construir nas desapropriações amigáveis e doações, previstos no artigo 34 desta lei, o potencial construtivo passível de transferência será calculado segundo a equação a seguir:

$$PCpt = Atc \times CAm_{\max} \times Fi,$$

Onde:

PCpt - potencial construtivo passível de transferência;

Atc - área do terreno doado;

CA_{max} - coeficiente de aproveitamento máximo do terreno doado, vigente na data de doação;

Fi - fator de incentivo à doação, vigente na data da doação.

§ 1º Segundo a finalidade de transferência, ficam definidos os seguintes fatores de incentivo à doação:

I - 1,7 (um e cinco décimos) para melhoramentos viários para implantação de corredores de ônibus e ampliação do sistema viário;

II - 1,4 (um e quatro décimos) para construção de Habitação de Interesse Social;

III - 0,6 (seis décimos) para programas de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;

IV - 1,3 (um e três décimos) para construção de equipamentos públicos para educação, saúde, serviços públicos ou assistência social; e

V - 1,2 (um e dois décimos) para implantação de áreas de lazer ou parques.

§ 2º Na Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência expedida pelo órgão responsável pelo planejamento e gestão urbana, deverá constar no mínimo:

- I - potencial construtivo passível de transferência;
- II - a data da doação;
- III - coeficiente de aproveitamento máximo do terreno doado, vigente na data de doação;
- IV - valor unitário, valor por 1m² (um metro quadrado), do terreno doado de acordo com valor do m² do terreno constante na Planta Genérica de Valores – PGV, expresso em UFG's, vigente na data de doação;
- V - informação de que o potencial construtivo passível de transferência foi originado com doação de terreno.

§ 3º Será considerada como data de doação a data de emissão da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência ao órgão público municipal responsável pelo planejamento e gestão urbana.

Art. 36 Nos casos de transferência do direito de construir com ou sem doação, previstos nos artigos 33 e 35 desta lei, o potencial construtivo a ser transferido para o imóvel receptor será calculado segundo a equação a seguir:

$$PCr = (PCpt \times VTcd) / (Cr \times CAmxcd),$$

Onde:

PCr - potencial construtivo equivalente a ser recebido no imóvel receptor;

PCpt - potencial construtivo passível de transferência, conforme consta da declaração expedida pelo órgão público municipal responsável pelo planejamento e desenvolvimento urbano;

VTcd - valor unitário, valor por 1m² (um metro quadrado), do terreno cedente ou doado de acordo com valor do m² do terreno constante na Planta Genérica de Valores – PGV, expresso em UFG's, vigente na data de referência, conforme consta da declaração expedida pelo órgão público municipal responsável pelo planejamento e desenvolvimento urbano;

Cr - valor unitário, valor por 1m² (um metro quadrado), da contrapartida do Solo Criado no imóvel receptor;

CAmxcd - coeficiente de aproveitamento máximo do imóvel cedente ou doado, vigente na data de referência ou de doação, conforme consta da declaração expedida pelo órgão público municipal responsável pelo planejamento e desenvolvimento urbano.

§ 1º Para cálculo do valor unitário, valor por 1m² (um metro quadrado), da contrapartida correspondente ao Solo Criado no imóvel receptor (Cr), será considerada a equação definida no artigo 31, adotando-se:

I - a área construída computável total pretendida no terreno receptor, em m² (metro quadrado);

II - o fator social no imóvel receptor correspondente ao seu uso ou atividade, entre 0 (zero) e 1 (um) a ser regulamentado por decreto do executivo;

III - o fator de planejamento entre 0,3 (zero e três décimos) e 1,5 (um e cinco décimos), a ser regulamentado por decreto do executivo, estabelecido para a zona de uso onde está localizado o imóvel receptor, na data de transferência;

IV - valor unitário, valor por 1m² (um metro quadrado), do terreno receptor de acordo a Planta Genérica de Valores – PGV, expresso em UFG's, vigente na data de transferência.

§ 2º Será considerada como data de transferência a data do protocolo do pedido de Certidão de Transferência de Potencial Construtivo ao órgão público municipal responsável pelo planejamento e desenvolvimento urbano.

Art. 37 A expedição da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo de imóveis enquadrados como preservação fica condicionada à comprovação do estado de conservação do imóvel cedente, mediante manifestação do proprietário e anuência do órgão municipal de preservação.

§ 1º Quando o imóvel cedente apresentar estado de conservação inadequado ou insatisfatório, deverá ser exigida do proprietário a adoção de medidas de restauro ou de conservação.

§ 2º Nos casos enquadrados no disposto no parágrafo anterior, a expedição da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo fica condicionada à verificação das condições de conservação e preservação do imóvel cedente.

Art. 38 São passíveis de receber o potencial construtivo transferido, até o limite do potencial construtivo máximo, os imóveis localizados em áreas onde o coeficiente de aproveitamento básico for igual ou maior a 2,0 (dois).

Seção V

Das Diretrizes Urbanísticas

Art. 39 Diretrizes Urbanísticas é o documento que identifica o grau de interferência, as exigências urbanísticas e legislações vigentes de um empreendimento ou atividade, promovido pelo poder público ou pela iniciativa privada, para subsidiar o licenciamento edilício quanto a construção, ampliação e regularização.

Parágrafo único. A regulamentação deste artigo será definido por Decreto do Poder Executivo Municipal, no prazo de 60 (sessenta) dias contados a partir da aprovação da presente lei.

Art. 40 Os empreendimentos e atividades que são condicionados a expedição de Diretrizes Urbanísticas, como pré-requisito para a concessão de licenças, autorizações e alvarás são:

I - loteamentos e desmembramento;

II - atividades classificadas como Pólos Geradores de Tráfego – PGT's, conforme Anexo 6;

III - atividades localizadas na Macrozona de Áreas Ambientalmente Protegidas em edificações com área construída igual ou superior a 1.000,00m² (mil metros quadrados) ou que utilizem terreno com área igual ou superior a 1.000,00m² (dez mil metros quadrados);

IV - atividades que envolvam a reciclagem ou a destinação final de resíduos sólidos;

V - atividades localizadas em áreas declaradas contaminadas que utilizem terreno com área igual ou superior a 500,00m² (quinhentos metros quadrados);

VI - atividades localizadas ao longo de cursos d'água, inseridos ou confrontantes com as faixas *non aedificandi* e em Áreas de Preservação Permanente que utilizem terreno com área igual ou superior a 1.000,00m² (mil metros quadrados);

VII - movimento de terra em área com volume de corte ou aterro superiores a 1.000,00 m³ (mil metros cúbicos) ou que utilizem terreno com área igual ou superior a 1.000,00m² (mil metros quadrados).

Parágrafo único. As atividades ou empreendimentos não enquadrados neste artigo ficam dispensados da obrigatoriedade de expedição de Diretrizes Urbanísticas, sem prejuízo do atendimento às restrições contidas na legislação municipal, estadual e federal.

Art. 41 Para a expedição das Diretrizes Urbanísticas serão exigidos:

- I - requerimento padrão;
- II - cópia do documento de propriedade ou posse a justo título;
- III - descrição do empreendimento;
- IV - cópia gráfica e arquivo digital do Mapeamento Aerofotogramétrico Municipal contendo a demarcação do perímetro da área objeto da consulta e de suas interferências;
- V - número da inscrição cadastral do imóvel em que constem os dados do imóvel ou número do INCRA do imóvel com levantamento topográfico georreferenciado à Rede de Referência Cadastral Municipal, elaborado por profissional habilitado, acompanhado do respectivo documento comprobatório de responsabilidade técnica.

Parágrafo único. Poderá ser apresentado anteprojeto da implantação, contendo a localização e dimensionamento dos acessos ao empreendimento, distribuição de vagas de estacionamento, localização da área de embarque/desembarque e de carga/ descarga para auxiliar a expedição de Diretrizes Urbanísticas.

Art. 42 A Prefeitura analisará a documentação anexada ao requerimento solicitando a emissão de Diretrizes Urbanísticas no prazo de 30 (trinta) dias, salvo se houver necessidade de complementação das informações, o que deverá ocorrer por meio de um único comunique-se.

§1º Atendido o comunique-se, o GTAU expedirá as Diretrizes Urbanísticas no prazo máximo de vinte dias, contados a partir da data de juntada.

§2º O prazo para expedição de Diretrizes Urbanísticas referentes ao parcelamento do solo, nas modalidades de loteamento e desmembramento, será de 60 (sessenta) dias.

Art. 43 As Diretrizes Urbanísticas fornecidas deverão estar contidas no processo de licenciamento da edificação ou de licenciamento urbano, quando for o caso, e terão validade de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias da data de sua expedição.

§1º Expirado o prazo de validade das Diretrizes Urbanísticas ou quando ocorrer o arquivamento do licenciamento da edificação ou do licenciamento urbano, por não atendimento por parte do empreendedor, deverá ser solicitada nova Diretrizes Urbanísticas.

§2º Qualquer modificação nos projetos de edificação ou de licenciamento urbano que implique em alteração das áreas construídas acima de 20% (vinte por cento), em alteração da classificação de Pólo Gerador P1 para P2 ou alteração da configuração do lote ou gleba da Diretrizes Urbanísticas já expedida deverá ser submetida à nova análise.

§3º As exigências técnicas contidas nas Diretrizes Urbanísticas expedida poderão ser passíveis de reavaliação, desde que seja apresentado pelo empreendedor memorial justificativo da alteração solicitada.

Art. 44 Os Pólos Geradores de Tráfego - PGT's se sujeitarão a diretrizes específicas quanto a:

- I - características e localização dos dispositivos de acesso de veículos e de pedestres, com respectivas áreas de acomodação e acumulação;

II - características e dimensionamento das áreas de embarque e desembarque de veículos e passageiros, pátio de carga e descarga;

III - dimensionamento de vagas para estacionamento de veículos; e

IV - medidas mitigadoras para reduzir o impacto do empreendimento no sistema viário diferenciam-se pelo porte, pelo número de viagens/dia, pela oferta de bens ou serviços, pelo grande afluxo de pessoas e pela interferência no tráfego do entorno, quando da sua implantação no meio urbano, necessitando de grandes espaços para estacionamento, carga e descarga ou movimentação de embarque e desembarque.

§1º Os PGT's subdividem-se em Pólo Gerador de Impacto 1 - P1 e Pólo Gerador de Impacto 2 - P2, conforme classificação contida no Anexo 6.

§2º As medidas mitigadoras dos impactos deverão ser implementadas no sistema viária no entorno da área de influência do projeto, em conformidade com as propostas, os projetos e as diretrizes do Plano Municipal de Mobilidade Urbana de Guarulhos.

§3º Quando as medidas mitigadoras indicadas incluírem doação de área privada à Prefeitura Municipal de Guarulhos, o empreendedor deverá elaborar o projeto e memoriais descritivos e oficializar junto a Prefeitura e ao Registro de Imóveis a respectiva doação.

Seção VI

Do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV

Art. 45 O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV é o documento que apresenta o conjunto dos estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos na vizinhança de um empreendimento ou atividade, promovido pelo poder público ou pela iniciativa privada que possa alterar a qualidade de vida da vizinhança, de forma a permitir a análise das diferenças entre as condições que existirão com a implantação do mesmo e as que existiriam sem essa ação.

Parágrafo único. Entende-se como vizinhança o entorno do local afetado pela instalação e funcionamento do empreendimento ou atividade, podendo ser:

I - vizinhança imediata, aquela instalada nos lotes ou quadras lindeiros;

II - vizinhança mediata, aquela situada na área de influência do projeto e que pode por ele ser atingida.

Art. 46 Os empreendimentos e atividades que dependerão da elaboração do EIV, como pré-requisito para a concessão de licenças, autorizações e alvarás são:

I - condomínios horizontais residenciais, categoria de uso R3, incluindo habitação de interesse social e habitação de mercado popular, com mais de 200 (duzentas) unidades, ou que utilizem terreno com área igual ou superior a 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados);

II - edifícios e conjuntos residenciais, categoria de uso R4, incluindo habitação de interesse social e habitação de mercado popular, com mais de 400 (quatrocentas) unidades, ou que utilizem terreno com área igual ou superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados);

III - edifícios de uso misto, categoria de uso MI-2, incluindo habitação de interesse social e habitação de mercado popular, com mais de 400 (quatrocentas) unidades, ou em edificações com área construída igual ou superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) ou que utilizem terreno com área igual ou superior a 10.000,00m² (dez mil metros

quadrados);

IV - atividades não residenciais, categoria de uso NR1 e NR2, excluindo as subcategorias NR2-14 e NR2-21 em edificações com área construída igual ou superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados), exceto quando localizadas na Zona Industrial – ZI e nas Zonas de Atividades Econômicas – ZAE;

V - atividades não residenciais, categoria de uso NR2-14, NR2-21 e NR3, exceto quando localizadas na Zona Industrial – ZI e nas Zonas de Atividades Econômicas – ZAE;

VI - atividades não residenciais, categoria de uso I1-B, em edificações com área construída igual ou superior a 1.000,00m² (mil metros quadrados), exceto quando localizadas na Zona Industrial – ZI e nas Zonas de Atividades Econômicas – ZAE;

VII - atividades não residenciais, categoria de uso I2-E.

§1º As atividades INFRA, poderão estar sujeitas a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme critérios a serem definidos por Decreto do Poder Executivo Municipal, no prazo de 60 (sessenta) dias contados a partir da aprovação da presente lei.

§2º As áreas construídas referidas neste artigo são aquelas computáveis para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento.

Art. 47 O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deverá ser executado conforme previsto no artigo 91 da Lei nº 7.730, de 04 de junho de 2019 – Plano Diretor Municipal.

§1º O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deverá apresentar a relação de todos os técnicos da equipe multidisciplinar responsável pelo estudo e respectivo relatório, com nome, formação profissional e documento comprobatório de responsabilidade técnica.

§2º Todas as despesas pela execução do EIV são de responsabilidade do empreendedor.

§3º A análise do EIV pelo Grupo Técnico de Análises Urbanísticas, assim como a definição das medidas mitigadoras e compensatórias, conforme previsto no artigo 92 da Lei nº 7.730, de 04 de junho de 2019 – Plano Diretor Municipal, deverão ser concluídas no prazo de 30 (trinta) dias, salvo se houver necessidade de complementação das informações, o que deverá ocorrer por meio de um único comunique-se.

§4º Expirado o prazo de que trata o inciso anterior, considerar-se-á aprovado o estudo apresentado pelo empreendedor, desde que o projeto esteja em conformidade com a legislação vigente.

§5º A regulamentação deste artigo será definido por Decreto do Poder Executivo Municipal, no prazo de 60 (sessenta) dias contados a partir da aprovação da presente lei.

Título IV **DO PARCELAMENTO DO SOLO**

Art. 48 O parcelamento do solo poderá ser feito por meio de loteamento, loteamento de acesso controlado, condomínio de lotes, desmembramento, englobamento ou desdobro, devendo atender às disposições desta Lei e, no que couber, a legislação federal e estadual.

Art. 49 Nas zonas relacionadas nos incisos de XI a XVIII do artigo 6º desta lei, localizadas na Macrozona de Áreas Ambientalmente Protegidas definida pela Lei Municipal

nº 7.730, de 4 de junho de 2019 – Plano Diretor Municipal, ficam proibidos os desdobros ou parcelamentos, em desacordo com os planos de manejo das unidades de conservação.

Parágrafo único. O parcelamento do solo nas zonas relacionadas no *caput* será definido em legislação específica.

Capítulo I

Das definições e requisitos urbanísticos

Art. 50 O parcelamento do solo está sujeito à prévia aprovação do Poder Executivo Municipal e não será permitido em terrenos:

I - alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de serem tomadas as providências necessárias a assegurar o escoamento das águas;

II - considerados contaminados por materiais nocivos ao meio ambiente e à saúde pública ou naqueles em que a poluição impeça a existência de condições sanitárias suportáveis, até a correção do problema;

III - com declividade superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes, observando-se o limite máximo de 45% (quarenta e cinco por cento);

IV - onde as condições geológicas não aconselham a edificação.

§1º Nas glebas contíguas a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos ou com vegetação arbórea, conforme definido na legislação municipal específica o parcelamento do solo não será permitido a não ser com a manifestação autorizativa clara e inequívoca dos órgãos competentes definidos em legislação pertinente.

§2º No caso de parcelamento de glebas com declividade entre 30% (trinta por cento) e 45% (quarenta e cinco por cento), o projeto respectivo deve ser acompanhado de declaração do responsável técnico de que é viável e seguro edificar-se no local, indicando, se for o caso, as obras a serem realizadas para viabilizar a edificação.

§3º Nas áreas referidas no inciso IV deste artigo, poderá ser apresentado laudo geotécnico elaborado por profissional habilitado, demonstrando a viabilidade da execução do parcelamento.

§4º A declaração e o laudo técnico a que se referem os §2º e 3º devem estar acompanhados pelo respectivo documento comprobatório de responsabilidade técnica.

Art. 51 O parcelamento do solo deve atender às seguintes condições:

I - previsão de áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos comunitários e de espaços livres, nas proporções estabelecidas no artigo 54 desta Lei;

II - os lotes deverão ter as dimensões mínimas estabelecidas para cada zona de uso, observada a área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5,00m (cinco metros), exceto nas Zonas Especiais de Interesse Social e nas situações previstas no artigo 85 desta Lei;

III - os lotes devem confrontar-se com via pública, vedada a frente exclusiva para vias de pedestres, exceto nas Zonas Especiais de Interesse Social;

IV - a área máxima da quadra é de 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados) nas Zonas Industriais – ZI, Zonas de Projeto Específico – ZPE e Zonas de Atividades

Econômicas - ZAEs, e de 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados) para as demais zonas;

V - o comprimento da quadra não poderá ser superior a 500,00m (quinhentos metros) nas Zonas Industriais – ZI, Zonas de Projeto Específico - ZPE e Zonas de Atividades Econômicas - ZAEs, e 200,00m (duzentos metros) nas demais zonas;

VI - somente serão admitidas ruas sem saída com balão de retorno quando não houver condições técnicas de continuidade viária, devendo ter comprimento máximo de 150,00m (cento e cinquenta metros) medidos entre o eixo da via transversal e o seu final e o balão de retorno e deverá ter raio mínimo de 12,00m (doze metros);

VII - não serão admitidas Vieiras de Pedestres ou Vieiras Sanitárias nos projetos de loteamentos;

VIII - as calçadas ao longo das áreas verdes, sistema de lazer, áreas institucionais do loteamento deverão ser executadas pelo loteador, respeitando as disposições da legislação em vigor;

IX - ao longo de águas correntes ou dormentes, canalizadas ou não, é obrigatória a reserva, em cada lado, a partir da margem, de faixa *non aedificandi*, com largura mínima de 15,00 m (quinze metros) de cada lado, atendidas, quando mais restritivas, as dimensões estabelecidas na legislação estadual e federal pertinentes;

X - ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reservas de faixa *non aedificandi* de 15,00m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências de legislação específica;

XI - as vias previstas no plano de arruamento do loteamento devem ser articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local, devendo atender às características e dimensões previstas no Quadro 2 – Características do Sistema Viário.

XII - as Áreas de Preservação Permanente - APP deverão ser indicadas nos projetos e protegidas nos termos da legislação pertinente.

§1º O parcelamento nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS atenderá às disposições estabelecidas nesta Lei até que seja elaborada legislação específica.

§2º Ao desdobro de lote não se aplica o previsto no inciso I deste artigo.

§3º A reserva de faixa *non aedificandi* prevista no inciso XI, nos casos de dutovia, será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental.

Art. 52 Os valores dos parâmetros de parcelamento do solo são definidos por zona e por tamanho de lote ou gleba e estão previstos no Quadro 4C - Frente e Área Mínima de Lotes.

Capítulo II

Do loteamento, desmembramento, englobamento e do desdobro

Art. 53 O município ao analisar o título de propriedade da gleba a ser parcelada, quando for o caso deverá solicitar:

I - as medidas perimetrais, metragem quadrada e confrontantes constantes na matrícula do imóvel que deverão estar de acordo com as medidas reais existentes no local;

II - quando a gleba sofrer retificação de ordem administrativa ou judicial que caracterize sua divisão física ou jurídica, deverá ser aprovado um projeto de parcelamento para cada área resultante.

Parágrafo único. Nos casos contrários ao descrito no inciso I, deverá ser promovida a retificação da matrícula junto ao Registro de Imóveis competente anteriormente à aprovação do projeto de parcelamento do solo ou englobamento.

Art. 54 Nos loteamentos será obrigatória a transferência à Municipalidade das áreas necessárias à implantação do sistema de circulação, de espaços livres de uso público e de equipamentos comunitários, nas seguintes proporções:

I - nas Zonas Industriais – ZI e Zonas de Atividades Econômicas – ZAE, será transferido o percentual correspondente a 10% (dez por cento) da área total da gleba para espaços livres de uso público e áreas destinadas à instalação de equipamentos comunitários;

II - nas demais zonas de uso será transferido o percentual correspondente a 15% (quinze por cento) da área total da gleba para espaços livres de uso público e áreas destinadas à instalação de equipamentos comunitários;

III - em todas as zonas de uso será transferida a área necessária à implantação do sistema viário, devendo atender às características e dimensões das vias conforme Quadro 2 – Características do Sistema Viário.

§1º Do total das áreas previstas nos incisos I e II, o percentual destinado a espaços livres e a instalação de equipamentos comunitários será definido pela unidade competente do órgão público municipal responsável pelo planejamento e gestão urbana, com base nos seguintes critérios:

I - índices urbanísticos da zona de uso onde se situa a gleba;

II - densidade projetada para o loteamento;

III - características do entorno, considerando as condições do sistema viário e densidade;

IV - demanda por equipamentos comunitários e áreas verdes.

§2º A localização das vias principais, das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público será determinada pelo GTAU.

§3º Não serão aceitas no cálculo do percentual de terrenos a serem transferidos as áreas não parceláveis ou localizadas em:

I - faixas *non aedificandi*;

II - faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica;

III - os canteiros centrais ao longo das vias oficiais de circulação.

§4º A critério do órgão público municipal responsável pelas questões de Meio Ambiente, as áreas não parceláveis, áreas de vegetação e preservação permanente e definidas na legislação pertinente poderão ser computadas como espaços livres a serem transferidos à Municipalidade.

§5º As áreas transferidas à Municipalidade devem ter, no mínimo, a partir de 15,00m (quinze metros) de frente para logradouro público e acesso direto ao sistema viário.

§6º A definição das áreas a serem transferidas à Municipalidade, em acordo com o §5º ficará a cargo da unidade competente do órgão público municipal responsável pelo planejamento e gestão urbana.

§7º As áreas destinadas à instalação de equipamentos comunitários e os espaços livres de uso público poderão, em casos excepcionais e desde que haja fundado interesse

público, posterior à análise do entorno de acordo com o §1º deste artigo, estar em situadas fora da gleba objeto do loteamento, devendo atender ao disposto no artigo 96, §4º desta lei.

Seção I

Do projeto de loteamento

Art. 55 A elaboração do projeto de loteamento deverá ser formulado pelo interessado e instruído com todos documentos indicados em legislação específica, devendo cumprir as seguintes etapas:

I - Expedição de Diretrizes Urbanísticas;

II - Aprovação prévia – emissão de certidão vinculada para análise do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo - GRAPROHAB;

III - Aprovação final.

Art. 56 O GTAU expedirá as Diretrizes Urbanísticas mediante a apresentação pelo requerente da área objeto demarcada no aerofotogramétrico municipal oficial, conforme artigo 41 desta lei.

Parágrafo único. Constará nas Diretrizes Urbanísticas:

I - o traçado básico do sistema viário principal, das vias existentes ou projetadas, relacionadas com o loteamento e que devem ser respeitadas indicando suas faixas de domínio e declividade das vias a serem projetadas;

II - a localização aproximada das áreas destinadas à implantação dos equipamentos comunitários com os critérios de localização e configuração e dos espaços livres de uso público;

III - a localização das áreas de proteção permanente - APP, maciços arbóreos, espécies arbóreas a serem preservadas, faixas *non aedificandi* e demais áreas com restrição ambiental;

IV - a zona de uso ou zonas predominantes na área, com indicação dos usos permitidos e índices urbanísticos;

V - relatório técnico com esclarecimentos básicos sobre zoneamento, sistema viário, faixas *non aedificandi*, drenagem, redes de água e coleta de esgoto, movimento de terra e demais exigências urbanísticas estabelecidas pela legislação municipal vigente.

Art. 57 Para a aprovação prévia do loteamento e a emissão de certidão vinculada para aprovar no órgão estadual competente, o interessado deverá abrir expediente próprio, apresentando documentos de acordo com normas do Executivo.

Art. 58 Atendidas as indicações das Diretrizes Urbanísticas e aprovado o loteamento pelo Órgão Estadual, o interessado deverá apresentar para análise da aprovação final, junto ao órgão público municipal responsável pelo planejamento e gestão urbana, os seguintes documentos:

I - certidão atualizada da matrícula da gleba, com a área exata do parcelamento devidamente retificada;

II - certidão negativa de tributos municipais;

III - projeto urbanístico do loteamento aprovado pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo - GRAPROHAB;

IV - levantamento planialtimétrico em conformidade com o Decreto Municipal nº 13.410, de 5 de fevereiro de 1988, que dispõe sobre o Sistema Cartográfico de Guarulhos, ou

outro que vier a substituí-lo;

V - projeto de terraplenagem;

VI - projeto de Drenagem superficial aprovado;

VII - projeto paisagístico e arborização aprovado;

VIII - Termo de Compromisso firmado com o órgão público municipal responsável pelas questões de Meio Ambiente;

IX - anuência do Comando da Aeronáutica - COMAER;

X - projeto da rede da distribuição de energia elétrica e de iluminação pública aprovada pela Concessionária responsável;

XI - projeto de redes de distribuição de água e coleta de esgoto sanitário aprovados pela Concessionária responsável;

XII - projeto de pavimentação e sinalização aprovado;

XIII - projeto urbanístico completo contendo memoriais justificativo e descritivos dos lotes e das áreas públicas;

XIV - cronograma físico-financeiro de obras;

XV - instrumento de garantia de execução das obras de infraestrutura do loteamento;

XVI - minuta de restrições contratuais de loteamento, caso haja.

Parágrafo único. Constatada a existência de redes de gás, telefonia e internet no entorno da área do loteamento, o interessado deverá promover a extensão destas redes com a devida anuência e projetos aprovados pelas respectivas Concessionárias, facultativo para loteamentos de Interesse Social.

Art. 59 Deverá ser apresentado cronograma físico financeiro de execução das obras, com duração máxima de 4 (quatro) anos, acompanhado do competente instrumento de garantia das obras de responsabilidade do loteador que devem incluir:

I - limpeza do terreno;

II - serviços topográficos;

III - serviços de terraplenagem;

IV - abertura das vias de circulação, demarcação dos logradouros, quadras e lotes;

V - implantação de guias e sarjetas e sarjetões;

VI - obras de escoamento das águas pluviais;

VII - execução das redes de distribuição de água e coleta de esgoto;

VIII - arborização das vias de circulação e paisagismo;

IX - pavimentação das vias;

X - rede energia elétrica domiciliar e iluminação pública; e

XI - rede de gás, telefonia e internet, quando couber.

Art. 60 Como garantia de execução das obras necessárias à implantação do loteamento, o interessado deverá caucionar importância ou bens imóveis correspondentes ao dobro do custo de execução das obras constantes do cronograma físico-financeiro aprovado.

§1º A garantia será prestada na forma indicada pelo Poder Executivo Municipal que poderá optar por:

I - caução em dinheiro;

II - caução de bens imóveis, no local ou fora dele com alienação fiduciária;

III - carta fiança bancária;

IV - seguro bancário/imobiliário.

§2º No caso de caução de bens imóveis, cuja vinculação será feita por instrumento público registrado em cartório, com todos os encargos sob responsabilidade do interessado, que deverá apresentar laudo de avaliação elaborado por profissional habilitado, de acordo com as normas técnicas vigentes, acompanhado do respectivo documento comprobatório de responsabilidade técnica.

§3º O Poder Executivo Municipal poderá autorizar o levantamento da garantia na medida em que as obras de urbanização forem executadas, até o máximo de 60% de seu valor, sendo que os demais 40%, serão liberados quando da expedição do Termo de Verificação Final de Obras - TVO.

§4º Cumprido o cronograma físico financeiro de obras, o depósito poderá ser restituído no momento da liberação do loteamento, depois de feita vistoria pelas concessionárias de água, esgoto, e energia elétrica, e quando for o caso gás e telefonia, bem como pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 61 Após a execução das obras exigidas para a implantação do loteamento, o Poder Executivo Municipal fornecerá o Termo de Verificação Final de Obras - TVO, que deverá ser apresentado ao Registro Imobiliário nos termos e prazos previstos na legislação federal.

Art. 62 Qualquer modificação no projeto ou execução do loteamento deverá ser submetida à análise do Poder Executivo Municipal, acompanhado do projeto e memorial descritivo das alterações, bem como do requerimento justificando as alterações

Parágrafo único. As alterações substanciais no projeto de loteamento deverão ser submetidas à nova aprovação por parte dos órgãos estaduais e municipal, devidamente substituído e registrado no Registro de Imóveis de competência.

Seção II

Do projeto de desmembramento

Art. 63 A elaboração do projeto de desmembramento deve ser precedida da expedição de Diretrizes Urbanísticas pelo Poder Executivo Municipal, cujo pedido deverá ser formulado pelo interessado e instruído com todos documentos indicados em normas do Executivo.

Parágrafo único. As Diretrizes Urbanísticas deverão contemplar os itens contidos no artigo 56, no que couber.

Art. 64 O interessado deverá apresentar à Municipalidade no prazo de 180 (cento e oitenta dias) o registro do desmembramento junto ao Registro de Imóveis de competência sob pena de caducidade da aprovação.

Parágrafo único. Após o registro do desmembramento, o requerente deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, executar a demarcação dos lotes, com marcos de concreto, ficando sujeito a sanções previstas na Lei Municipal nº 6.046, de 5 de novembro de 2004 – Código de Edificações e Licenciamento Urbano ou outra que vier a substituí-la.

Seção III

Do Englobamento de lote ou Gleba

Art. 65 Para análise do projeto de englobamento, o interessado deverá apresentar requerimento instruído com os documentos constantes nas normas do Executivo, não sendo necessária a expedição de Diretrizes Urbanísticas.

§1º O prazo para aprovação ou rejeição do pedido de englobamento é de 30 (trinta) dias, salvo se houver necessidade de complementação das informações apresentadas pelo interessado.

§2º O interessado deverá apresentar à Municipalidade no prazo de 180 (cento e oitenta dias) o registro do Englobamento junto ao Registro de Imóveis de competência sob pena de caducidade da aprovação.

Seção IV

Do desdobro de lote

Art. 66 Para análise do projeto de desdobro, o interessado deverá apresentar requerimento instruído com os documentos constantes nas normas do Executivo, não sendo necessária a expedição de Diretrizes Urbanísticas.

§1º O prazo para aprovação ou rejeição do pedido de desdobro é de 30 (trinta) dias, salvo se houver necessidade de complementação das informações apresentadas pelo interessado.

§2º O desdobro de lote deverá obedecer às dimensões mínimas previstas para a zona de uso onde se localizar, sendo vedados os desdobros com frente para vielas ou que resultem em lotes encravados.

Capítulo III

Do loteamento de acesso controlado

Art. 67 O loteamento de acesso controlado caracteriza-se pela outorga de permissão de uso para as vias de circulação classificadas como locais e para 50% (cinquenta por cento) das áreas destinadas a espaços livres, devendo ser atendidas as seguintes condições:

- I - deverão ser atendidas todas as exigências estabelecidas para os loteamentos;
- II - todas as áreas reservadas a equipamentos comunitários e a proporção de 50% (cinquenta por cento) das áreas destinadas a espaços livres devem ter acesso público, vedada a utilização exclusiva pelos moradores do loteamento;
- III - não será permitida, em qualquer hipótese, a obstrução de vias que integram o sistema viário principal e secundário.

Art. 68 Para análise e aprovação do projeto de loteamento de acesso controlado deverá ser apresentado:

- I - o projeto de fechamento;
- II - o projeto detalhando o tipo de controle de acesso;
- III - o contrato padrão de compra e venda dos lotes, onde conste a responsabilidade de seus adquirentes:

- a) pela urbanização e manutenção das áreas verdes, sistema de lazer e arborização urbana, de acordo com os projetos aprovados pelo Município;
- b) pela manutenção e conservação da sinalização das vias públicas de circulação de trânsito, de acordo com o projeto aprovado pelo Município;
- c) pela limpeza e manutenção das vias públicas, drenagem pluvial e aterros;
- d) pelo sistema de iluminação pública, incluindo-se a manutenção, conservação e consumo de energia elétrica;

IV - instalação de hidrantes urbanos, mediante disponibilidade da concessionária e aprovação do Corpo de Bombeiros.

Parágrafo único. Os loteamentos existentes poderão solicitar o acesso controlado desde que atendam a todas as exigências previstas neste artigo.

Art. 69 A outorga de permissão de uso será precedida de requerimento, na qual o loteador deverá manifestar expressamente sua opção pelo loteamento de acesso controlado e apontar as áreas objeto do permissionamento, sujeitando-se às seguintes condições:

I - a outorga de permissão de uso será feita através de Decreto do Poder Executivo Municipal.

II - após a aprovação do loteamento e registro no Registro de Imóveis, o interessado deverá requerer ao Poder Executivo Municipal a expedição do Decreto de Permissão de Uso previsto no *caput* deste artigo, o qual deverá ser levado a registro no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

III - o loteador deverá apresentar a minuta do regulamento de uso e manutenção dos logradouros e das áreas de uso comum outorgados através do Decreto, obrigando-se a partir de cada venda, fazer constar nas escrituras de compra e venda ou mesmo no contrato de compra e venda, a obrigação do adquirente em contribuir com a manutenção, devidamente assinado pelas partes.

§2º A permissão de que trata o *caput* deste artigo somente poderá ser outorgada após a constituição de associação civil pelos proprietários dos lotes, que se responsabilizará pela manutenção dos bens para os quais foi permissionado o uso, contendo na sua convenção os direitos e deveres dos associados, observando as normas que vigoram entre os associados e as limitações edilícias e do uso do solo, relacionadas por cada unidade.

§3º o instrumento de instituição de loteamento de acesso controlado, o regimento interno e a convenção da associação civil pelos proprietários dos lotes deverão estar devidamente registrados na Serventia de competência.

§4º O descumprimento das condições estipuladas nesta lei ou nas cláusulas que constarem do instrumento de permissionamento implicará em automática revogação da permissão, revertendo-se as áreas à disponibilidade da Municipalidade e incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias construídas, sem qualquer ônus, sem direito de retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização, a que título for.

§5º O permissionário fica obrigado a arcar com todas as despesas oriundas da permissão, inclusive as relativas à lavratura e registro do competente instrumento.

§6º Do instrumento de permissão de uso deverão constar, necessariamente, todas as obrigações constantes deste artigo, devendo o compromisso ser assentado no Registro de Imóveis.

§7º A permissão de uso será imediatamente revogada após o decurso de prazo de que goza o loteador para fazer prova do registro da Permissão de Uso no respectivo Registro de Imóveis.

Art. 70 Por ocasião do término da implantação das obras de infraestrutura o empreendedor deverá requerer a emissão de Termo de Verificação Final de Obras - TVO do loteamento de acesso controlado, o qual deverá ser apresentado ao Oficial do Registro de Imóveis.

Capítulo IV Do Condomínio de lote

Art. 71 O condomínio de lotes caracteriza-se pelo parcelamento do solo originando lotes de propriedade exclusiva e áreas de propriedade comum dos condôminos, devendo ser atendidas as seguintes condições:

I - Quota Mínima de Terreno por unidade habitacional será igual a área do lote mínimo previsto na zona de uso;

II - deverão ser atendidas as exigências legais, municipais, estaduais ou federais, estabelecidas para os loteamentos e condomínios, em especial as leis federais nº 6.766/79 e suas alterações e a nº 4.591/64.

III - a reserva de áreas para equipamentos comunitários e espaços livres deverá atender ao disposto no artigo 67;

IV - todas as áreas reservadas a equipamentos comunitários e a proporção de 50% (cinquenta por cento) das áreas destinadas a espaços livres devem ter acesso público, vedada a utilização exclusiva pelos moradores do loteamento;

V - não será permitida, em qualquer hipótese, a obstrução de vias que integram o sistema viário principal e secundário;

VI - o empreendedor deverá atender às instruções técnicas do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo.

Art. 72 Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de Convenção Condominial, que conterá as normas detalhadas que vigerão entre os condôminos, bem como as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada unidade.

Parágrafo único. Será exigida apresentação da minuta da instituição (convenção) do condomínio.

Art. 73 Cada lote resultante do condomínio de lotes será considerado como unidade autônoma, a ele atribuindo-se uma fração ideal de gleba e de coisas de uso comum.

Art. 74 Os Condomínios de Lote adequar-se-ão ao traçado do sistema viário básico, às Diretrizes Urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pelo município, à Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, de modo a assegurar a integração do empreendimento com a estrutura urbana existente.

Art. 75 O Condomínio de lote poderá ser cercado com muro em alvenaria, tela, cercas vivas ou grade que garanta a sua integridade e proteção, conforme as normas estabelecidas em legislação municipal.

Art. 76 O incorporador deverá executar no condomínio de lotes a infraestrutura, a portaria, área de lazer e recreação.

Art. 77 Após a aprovação e constituição jurídica do Condomínio de lote, ficarão sob a sua exclusiva responsabilidade, com relação a suas áreas internas, os seguintes serviços:

I - coleta de lixo domiciliar, devendo seguir padrões de coleta definidas pelo Município;

II - manutenção das obras para abastecimento de água potável, no caso do mesmo não ser efetuado pelo órgão competente, drenagem pluvial, esgoto sanitário, arborização, pavimentação e aterros;

III - manutenção de todas as obras destinadas a implantação de área comum dentro do condomínio de lote.

Art. 78 O projeto do Condomínio de Lotes, para ser aprovado pela Municipalidade, após a expedição das Diretrizes Urbanísticas, deverá apresentar todos os projetos e documentos relacionados no artigo 58, no que couber.

Art. 79 O órgão público competente deverá fiscalizar a implantação das obras, somente expedindo o Certificado de Conclusão e o Termo de Verificação Final de Obras - TVO depois de concluída a implantação de infraestrutura.

Parágrafo único. A execução da infraestrutura fica condicionada à apresentação de cronograma físico-financeiro pelo empreendedor, sendo que o prazo não poderá ser superior a 03 (três) anos, contados da data de aprovação do empreendimento.

Art. 80 A execução de todas as obras de infraestrutura necessárias para atender o condomínio de lotes será de inteira responsabilidade do empreendedor.

Parágrafo único. Constitui infraestrutura no condomínio de lotes:

I - sistema de água;

II - coleta de esgoto e energia elétrica;

III - drenagem superficial;

IV - pavimentação e iluminação das vias de circulação;

V - paisagismo;

VI - urbanização das áreas de uso comum; e

VII - sinalização.

Art. 81 Por ocasião do término da implantação das obras de infraestrutura do condomínio de lote, o empreendedor deverá requerer a Prefeitura Municipal a emissão de Termo de Verificação Final de Obras - TVO, o qual deverá ser apresentado ao Oficial do Registro de Imóveis, juntamente com o instrumento de instituição de condomínio de lote, regimento interno e convenção do condomínio para o competente registro.

§1º A expedição TVO do empreendimento fica condicionada ao aceite das obras de infraestrutura das concessionárias e dos demais órgãos competentes.

§2º A concessão do Alvará de Construção das unidades privativas integrantes do condomínio de lotes fica condicionada à expedição do TVO que trata este artigo.

Capítulo V

Das Disposições Gerais sobre o Parcelamento

Art. 82 Após a aprovação dos projetos de loteamento, desmembramento e englobamento o interessado deverá submetê-los ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, fazendo prova do mesmo ao Poder Executivo Municipal, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 83 Constitui crime contra a administração pública a realização de parcelamento do solo na forma de loteamento ou desmembramento ou englobamento, sem prévia aprovação por parte do Poder Executivo Municipal ou sem o devido registro ou em desconformidade com o projeto aprovado, implicará imediato embargo do empreendimento e lavratura de multa no valor de 0,5 UFG (meia Unidade Fiscal de Guarulhos) por metro quadrado, considerando-se a área total da gleba objeto do empreendimento irregular ou clandestino.

§1º O responsável pela ilegalidade será notificado a desfazer imediatamente o empreendimento, sob pena aplicação de nova multa, no valor correspondente ao dobro da prevista no *caput* deste artigo.

§2º O pagamento da multa não implica na regularização da situação.

§3º A aplicação da notificação e da multa é complementar à promoção das competentes ações administrativas e judiciais previstas nas demais legislações.

§4º O órgão público municipal responsável pelo planejamento e gestão urbana comunicará a irregularidade ao Ministério Público ou à autoridade policial.

§5º O Poder Executivo Municipal deverá publicar o embargo no Boletim Oficial do Município, e notificar os adquirentes de lotes, quando for possível sua identificação.

Art. 84 O desdobro e o englobamento de lotes vinculados à edificação serão aprovados anteriormente à aprovação do projeto de edificação.

§1º O desdobro e o englobamento de lotes vinculados à edificação poderão ser aprovados simultaneamente, porém em procedimentos apartados.

§2º Para os casos previstos no *caput* não serão aceitas diferenças entre a área e as medidas perimetrais do título de propriedade e as dimensões reais do terreno.

Art. 85 Poderão ser aceitos lotes com dimensões inferiores às definidas para cada zona de uso, desde que:

I - sejam remanescentes de lote de área maior, atingido por desapropriação ou melhoramento público;

II - tenham sido objeto de escritura pública ou outro documento hábil à comprovação de seu parcelamento, em data anterior à publicação da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

III - sejam destinados à implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social promovidos por agentes públicos ou privados;

IV - sejam decorrentes de projetos de regularização fundiária conforme Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

V - decorrentes de ato judicial.

Parágrafo único. A área de terreno, mesmo não resultante de parcelamento aprovado, que não tenha frente para via oficial de circulação, será considerada como lote, desde que sejam atendidas as seguintes condições:

I - tenha sido objeto de escritura pública ou outro documento hábil à comprovação de seu parcelamento, em data anterior à publicação da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

II - seja obtida servidão de passagem.

Art. 86 Qualquer novo parcelamento do solo, caracterizado nos termos desta lei, deverá observar o dimensionamento mínimo de lotes, recuos, coeficientes de aproveitamento e taxa de ocupação fixados para as diferentes zonas de uso, estabelecidos nos quadros 4A a 4C, bem como a preservação e a utilização dos recursos hídricos superficiais e subterrâneos.

Art. 87 Os loteamentos de interesse social em áreas de urbanização específica de propriedade pública atenderão às características urbanísticas e edilícias especiais, estabelecidas em legislação específica.

Título V DA DISCIPLINA DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Capítulo I – Dos Usos e Atividades

Art. 88 O controle da instalação das atividades se dará considerando:

I - a categoria de uso;

II - a natureza da atividade;

III - o porte da atividade.

§ 1º As atividades, segundo a categoria de uso, classificam-se em:

I - Residencial - R: o uso destinado à moradia unifamiliar e multifamiliar;

II - Não-Residencial - NR: o uso destinado ao exercício de atividades comerciais, de prestação de serviços, industriais, institucionais, de infraestrutura e de interesse público;

III - Usos Mistos – MI: constituída por usos Residenciais – R e Não-Residenciais – NR na mesma edificação ou lote;

§ 2º Em função de sua natureza, as atividades classificam-se em:

I - Compatíveis;

II - Toleráveis;

III - Incômodas;

IV - Incompatíveis com o uso residencial.

Art. 89 As atividades compatíveis referem-se aos usos não residenciais que em função de sua natureza e porte não necessitam de controles adicionais para seu convívio com o uso residencial.

Art. 90 As atividades toleráveis são as relativas a usos não residenciais que, por sua natureza ou porte, podem ocasionar incômodos remediáveis à vizinhança, como:

I - ruídos, vibrações;

II - emissões de vapores, fumaça, material particulado, gases ou radiação;

- III - aquelas que possam dar origem a incêndios ou explosões;
- IV - aquelas que possam gerar problemas de fluidez do tráfego.

§1º Para sua instalação, as atividades não residenciais toleráveis, desde que permitidas na zona de uso em que se encontram, estarão sujeitas ao atendimento das seguintes condições:

I - para as atividades que gerem os efeitos de que trata o inciso I do *caput* deste artigo, será obrigatória a apresentação de laudo técnico assinado por profissional habilitado, demonstrando a adequação do tratamento acústico, mitigando os possíveis incômodos;

II - para as atividades que gerem os efeitos previstos no inciso II do *caput* deverá ser apresentado laudo demonstrando a adequação dos níveis de emissão preconizados na legislação pertinente (radiação) e, quando for o caso, demonstrando as medidas previstas para mitigar os possíveis incômodos;

III - para as atividades que gerem os efeitos previstos no inciso III do *caput* deverá ser demonstrado o atendimento às normas específicas de segurança;

IV - as atividades que gerem os efeitos previstos no inciso IV do *caput* estarão sujeitas à expedição de Diretrizes Urbanísticas para sua instalação, podendo ser solicitado, pelo órgão competente, a apresentação de estudo, tendo como referência a vizinhança imediata do local de instalação.

§2º As atividades que produzirem simultaneamente mais de um dos efeitos sobre o ambiente descritos no *caput*, estarão sujeitas ao atendimento das condições previstas no parágrafo anterior, para cada tipo de efeito gerado, mesmo nos casos em que esteja sujeito a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

Art. 91 As atividades incômodas são aquelas relativas a usos residenciais ou não residenciais, que pelo porte e natureza são geradoras de impacto de vizinhança ou no meio ambiente, estando sujeitas, para sua instalação, à apresentação de EIV.

Parágrafo único. Atividades ou empreendimentos geradores de impacto de vizinhança são aqueles que pelo seu porte e natureza podem vir a causar impactos relativos à sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura urbana e viária do entorno.

Art. 92 Em função de seu porte, os diferentes usos, inclusive os residenciais, estarão sujeitos a diretrizes específicas de instalação, independentemente de sua natureza ou categoria, conforme a zona de uso, largura da via e outras características do local, podendo ter sua instalação condicionada à implantação de infraestrutura ou equipamentos.

Seção I

Dos Usos Residenciais

Art. 93 A categoria de uso residencial R subdivide-se em:

- I - R1: uma unidade habitacional por lote – casas isoladas;
- II - R2: conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente e/ou superpostas;
- III - R3: aquele constituído em condomínio por duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente e /ou superpostas;
- IV - R4: conjunto residencial vertical: aquele constituído em condomínio por mais de duas unidades habitacionais agrupadas verticalmente.

Art. 94 A categoria de uso residencial R2 compreende as seguintes tipologias:

I - R2-G: casas geminadas, unidades habitacionais agrupadas horizontalmente com acesso independente para a via oficial de circulação;

II - R2-S: casas superpostas, duas unidades habitacionais agrupadas verticalmente no mesmo lote podendo o conjunto ser agrupado horizontalmente.

§1º A quota parte mínima de terreno por unidade habitacional para a tipologia do uso residencial R2-G é igual à área do lote mínimo da zona de uso onde se localizam;

§2º A quota parte mínima de terreno por unidade habitacional para a tipologia R2-S é igual a 50% (cinquenta por cento) da área do lote mínimo da zona de uso onde se localizam, não podendo ser desdobradas em lotes independentes.

§ 3º As casas agrupadas horizontalmente e as casas geminadas – R2-G, poderão ser desdobradas em lotes independentes, desde que:

I - cada lote resultante do desdobro tenha área e frente mínima estabelecidas para a zona de uso onde se localizam;

II - sejam atendidas, para cada lote resultante do desdobro, as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes estabelecidas para a zona de uso onde se localizam.

Art. 95 A categoria de uso residencial R3 compreende as seguintes tipologias:

I - R3-Vila: aquele constituído em condomínio por casas isoladas, geminadas ou superpostas, com acesso às edificações interno ao conjunto, ficando vedado o acesso direto pela via oficial de circulação, podendo ser implantado em lotes ou glebas com área máxima de 3.000 m² (três mil metros quadrados).

II - R3-H: aquele constituído em condomínio por casas isoladas, geminadas ou superpostas, com acesso às edificações interno ao conjunto, ficando vedado o acesso direto pela via oficial de circulação, podendo ser implantado em lotes ou glebas com área máxima de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) em todas as zonas, exceto na ZUD-8, ZUS-2 e ZEPAM.

§1º Na ZUD-8, ZUS-2 e ZEPAM serão permitidas o uso R3-H em áreas superiores a 20.000m².

§2º A implantação do uso R3-Vila deverá obedecer às disposições da zona de uso na qual se localizar, além das seguintes condições:

I - a parcela mínima de terreno por unidade habitacional igual à 100,00m² (cem metros quadrados), considerada a área total do terreno, devendo, nos casos das zonas ZUD-8, ZM, ZUS-2 e ZEPAM, ser igual à área do lote mínimo exigido para a zona de uso;

II - a área de estacionamento de veículos poderá ser isolada para cada unidade habitacional ou em bolsão, localizado dentro do próprio conjunto ou em subsolo;

III - o acesso a cada unidade habitacional, independente e através de via particular de circulação de veículos ou de pedestres, internas ao conjunto, deverá atender as condições constantes em legislação específica.

§ 2º A implantação do uso R3-H deverá obedecer às disposições da zona de uso na qual se localizar, além das seguintes condições:

I - a parcela mínima de terreno por unidade habitacional horizontal será de

100,00m² (cem metros quadrados), considerada a área total do terreno, devendo nos casos das zonas ZUD-8, ZM, ZUS-2 e ZEPAM, ser igual a área do lote mínimo exigido para a zona de uso;

II - a área de estacionamento de veículos poderá ser isolada para cada unidade habitacional ou em bolsão, localizado dentro do próprio conjunto;

III - o conjunto residencial horizontal deverá destinar 10% (dez por cento) da área total do lote ou gleba para uso comum do condomínio, sendo no mínimo 5% (cinco por cento) para área verde e os demais 5% (cinco por cento) para outras atividades;

IV - o conjunto residencial horizontal com área de terreno ou gleba acima de 20.000,00m², permitido nas ZUD-8, ZM, ZUS-2, ZPE e ZEPAM, deverá transferir à Municipalidade 5% (cinco por cento) de área institucional ou de lazer, localizada fora da área do conjunto, sendo definida a destinação da área quando da expedição das Diretrizes Urbanísticas do empreendimento.

Art. 96 O conjunto residencial vertical R4 é aquele constituído em condomínio por mais de duas unidades habitacionais agrupadas verticalmente, compreendendo as seguintes tipologias:

I - edifício residencial: aquele constituído por mais de duas unidades habitacionais agrupadas verticalmente, em um único bloco;

II - conjunto residencial vertical: aquele constituído em condomínio por 2 (dois) ou mais edifícios residenciais com acesso às edificações interno ao conjunto, ficando vedado o acesso direto das unidades habitacionais pela via oficial de circulação;

§1º A implantação do edifício residencial em área de terreno com mais de 1.000 m² (mil metros quadrados) deverão destinar 10% (dez por cento) da área total do lote ou gleba para uso comum do condomínio.

§2º Poderão ser permitidos usos do tipo NR1 desde que haja previsão na Convenção do Condomínio ou no seu regimento interno.

§3º A implantação do conjunto residencial vertical deverá obedecer às disposições da zona de uso na qual se localizar, além das seguintes condições:

I - destinar no mínimo 5% para áreas de uso comum do condomínio;

II - reservar área verde conforme Quadro 4A desta lei, sendo no mínimo 5%;

III - o conjunto residencial vertical com área de terreno ou gleba maior que 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados) deverá doar para a municipalidade 5% (cinco por cento) de área institucional ou de lazer, localizada fora do empreendimento mas no mesmo terreno, sendo definida a destinação da área quando da expedição das Diretrizes Urbanísticas do empreendimento;

§4º A doação prevista no inciso III do §3º poderá, em casos excepcionais e desde que haja fundado interesse público, posterior à análise do entorno, estar situada fora da gleba objeto do empreendimento, à critério do GTAU, podendo ser mediante as seguintes situações:

I - doação de área com dimensão equivalente ao dobro da área objeto de doação ao Município, devendo esta estar inserida na mesma Macrozona do terreno do empreendimento;

II - execução de obras no valor equivalente ao dobro do valor da área objeto de doação ao Município;

III - destinação em espécie ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, do valor equivalente ao dobro do valor da área objeto de doação ao Município.

Art. 97 Será admitida a instalação de atividades enquadradas em diferentes categorias de uso num mesmo lote ou gleba – uso misto – desde que as atividades sejam permitidas na zona de uso, devendo, neste caso, observar os índices e parâmetros definidos para o uso mais restritivo.

Seção II Dos Usos Não Residenciais

Art. 98 As categorias de uso não residencial NR subdividem-se em:

I - NRA: usos ambientalmente compatíveis com a sustentabilidade e o equilíbrio ecológico;

II - NR1: atividades que por sua natureza e porte são compatíveis com a vizinhança residencial;

III - NR2: atividades que por sua natureza e porte são toleráveis com a vizinhança residencial;

IV - NR3: atividades incômodas à vizinhança residencial;

V - NR4: atividades que, por sua natureza ou porte, são incompatíveis com o uso residencial e tem sua instalação restrita a determinadas áreas da cidade;

VI - I1-A: atividades industriais de baixo impacto de âmbito local e de pequeno porte que por sua natureza são consideradas compatíveis com a vizinhança residencial;

VII - I1-B: atividades industriais de baixo impacto de âmbito local que por sua natureza ou porte são consideradas toleráveis com a vizinhança residencial;

VIII - I1-C: atividades industriais de baixo impacto de âmbito local que por sua natureza ou porte são consideradas incômodas à vizinhança residencial, podendo-se instalar somente nas vias arteriais e estruturais da cidade

IX - I2-A: atividades industriais que por sua natureza ou porte são incômodas à vizinhança residencial, tendo sua instalação restrita a determinadas áreas da cidade;

X - I2-B: atividades industriais que por sua natureza e porte são incompatíveis à vizinhança residencial, tendo sua instalação restrita a determinadas áreas da cidade, inclusive por regras definidas por legislação estadual quanto à localização;

XI - I2-E: extração mineral e indústria extrativista;

XII - I3: atividades industriais incômodas que somente poderão ser autorizadas no município mediante reclassificação nas subcategorias I1-B, I1-C, I2-A e I2-B;

XIII - INFRA: atividades de interesse público, constituindo-se por edificações, equipamentos ou instalações, inclusive de infraestrutura como redes de telecomunicação, de produção e distribuição de energia elétrica e outros serviços de utilidade pública.

§1º As atividades NR constantes dos incisos I a XIII encontram-se subcategorizadas por tipologias conforme Quadro 3 e para a sua instalação deverão atender aos parâmetros e condições constantes dos Quadros de 4 a 6.

§2º As atividades NRA são aquelas permitidas na ZEPAM.

§3º Os usos NR1, caso produzam alguns dos efeitos previstos no artigo 90 desta lei, poderão ser reclassificados pelo GTAU como NR2.

§4º A reclassificação prevista no inciso XII, ficará a cargo do GTAU.

§5º São permitidas as combinações de usos não residenciais num mesmo lote ou edificação desde que permitidas na zona de uso onde se localizam, sendo que nestes casos aplicam-se as regras de parâmetros de ocupação do lote para o uso mais restritivo.

§6º Os índices e parâmetros de ocupação para os usos INFRA serão definidos caso a caso pelo GTAU, que poderá enquadrá-los nos demais usos não residenciais ou estabelecer parâmetros específicos.

§7º O Executivo deverá elaborar, no prazo de 60 (sessenta) dias, decreto para enquadramento dos usos de acordo com os grupos de atividade e respectivas subcategorias de uso com base na Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE.

Subseção I

Dos Usos Não Residenciais em Condomínio

Art. 99 Considera-se condomínio comercial e/ou de serviços a edificação, lote ou gleba destinada ao exercício de duas ou mais atividades e que disponham de espaços e instalações de utilização comum, caracterizados como bens de condomínio, privativos e exclusivos destes.

Parágrafo único. As atividades do condomínio comercial e/ou de serviços deverão atender às disposições constantes da zona de uso onde se localizar.

Art. 100 Considera-se condomínio industrial a edificação, lote ou gleba destinada ao exercício de duas ou mais indústrias autônomas, que disponham de espaços e instalações de utilização comum caracterizados como bens de condomínio, particulares e exclusivos destes.

Parágrafo único. No condomínio industrial, será admitida a instalação de categorias de uso de comércio e/ou de serviços, desde que estas sejam permitidas nas zonas de uso em que o condomínio vier a ser instalado.

Seção III

Dos Usos Mistos

Art. 101 As categorias de usos mistos MI subdividem-se em:

I - MI-1: combinação de usos NR1 e NR2 com os usos R1, R2 e R3;

II - MI-2: combinação de usos NR1 e/ou NR2 com o uso R4, constituindo-se em condomínio.

Parágrafo único. O uso MI-2, dependendo da natureza ou do porte das atividades, poderá estar sujeito à apresentação do EIV.

Capítulo II

Da Disciplina da Ocupação do Solo

Art. 102 A disciplina da ocupação do solo se dá pelo estabelecimento dos seguintes parâmetros:

I - Coeficiente de Aproveitamento - CA: mínimo - CAmin, básico - CABas e máximo - CAmax.

II - Taxa de Ocupação Máxima - TOMax;

III - Coeficiente Verde - CV;

IV - Taxa de Permeabilidade – TP;

- V - Gabarito de Altura Máxima - Hmax;
- VI - Recuos: frente, laterais e fundos;
- VII - Afastamento entre edificações do mesmo lote;
- VIII - Características do lote: área e frente mínima;
- IX - Parcela mínima de terreno por unidade habitacional.

Art. 103 São parâmetros qualificadores da ocupação, de modo a promover melhor relação entre espaços públicos e privados:

- I - fruição pública;
- II - fachada ativa;
- III - limite de vedação do lote;

Art. 104 Os parâmetros de ocupação do solo são definidos por zona e constam nos Quadros 4A a 4C.

Seção I **Do Cálculo dos Coeficientes de Aproveitamento**

Art. 105 Para efeito de cálculo do Coeficiente de Aproveitamento - CA serão consideradas como áreas construídas não computáveis nos usos residenciais, no que couber:

- I - subsolo ocupado por circulação, manobra e estacionamento de veículos;
- II - bicicletários e paraciclos em qualquer pavimento;
- III - áreas cobertas de uso comum, localizadas no pavimento térreo;
- IV - áreas cobertas de uso comum, localizadas nos pavimentos tipo observado o limite de 3,00m² (três metros quadrados) por habitação;
- V - circulação vertical de uso comum;
- VI - pilotis;
- VII - portarias e guaritas;
- VIII - zeladoria com até 45,00m² (quarenta e cinco metros quadrados);
- IX - casa de máquinas, caixa d'água, barrilete, cabines de força, medidores e hidrômetros.

§1º Nos casos de usos mistos MI-2, a área destinada aos usos não residenciais até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável total, serão consideradas áreas construídas não computáveis, apenas para os Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS.

§2º A área será considerada não computável quando o uso misto MI-2, possuir no nível da rua, fachada ativa mínima de 25% (vinte e cinco por cento) em cada uma das testadas e de no mínimo 3,00m (três metros de extensão, destinadas aos usos não residenciais NR-1 e NR-2 que sejam permitidos nas respectivas zonas.

§3º Nos casos de usos mistos MI-2, o sobressolo destinado a estacionamento de veículos poderá ser considerado não computável no limite de até 1 (um) pavimento acima do pavimento térreo.

§4º A área construída não computável total não poderá exceder à área computável total.

Art. 106 Para efeito de cálculo do Coeficiente de Aproveitamento – CA serão consideradas como áreas construídas não computáveis nos usos não residenciais NR e INFRA:

- I - subsolo ocupado por circulação, manobra e estacionamento de veículos;
- II - sobressolo destinado a estacionamento de veículos no limite de até 1 (um) pavimento acima do pavimento térreo;
- III - circulação vertical;
- IV - pilotis;
- V - sacadas abertas com balanço de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
- VI - portarias e guaritas;
- VII - casa de máquinas, caixa d'água, barrilete, cabines de força, medidores e hidrômetros;
- VIII - bicicletários e paraciclos em qualquer pavimento;
- IX - áreas construídas no nível da rua com fachada ativa mínima de 25% (vinte e cinco por cento) em cada uma das testadas e de no mínimo 3,00m (três metros) de extensão, destinadas a usos NR-1 e NR-2 que sejam permitidos nas respectivas zonas, até o limite de 20% (vinte por cento) da área do lote.

§1º Nos centros comerciais, shoppings center e galerias os estacionamentos e garagens, em qualquer pavimento, não serão computados no coeficiente de aproveitamento.

§2º Para efeitos da aplicação do disposto no §1º, a área construída total, excluindo-se a área destinada a estacionamento, não poderá ser inferior a 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados).

§3º Nos serviços de alojamento as circulações horizontais de uso comum serão consideradas áreas construídas não computáveis.

§4º A área construída não computável total não poderá exceder à área computável total.

Seção II Da Taxa de Ocupação

Art. 107 Para efeito do cálculo da Taxa de Ocupação do lote, não serão computadas as áreas localizadas no pavimento térreo, cobertas sem vedação lateral, destinadas à circulação de pedestres, no limite de 10% da área correspondente à taxa de ocupação máxima permitida.

Seção III Do Coeficiente Verde e da Taxa de Permeabilidade

Art. 108 Coeficiente Verde é a relação da área verde permeável de um lote com a área total do terreno e a área permeável é relação da área permeável de um lote com a área total do terreno.

Art. 109 O Coeficiente Verde e a Taxa de Permeabilidade serão exigidos para os lotes com área de terreno a partir de 1.000,00m² (mil metros quadrados), nas porcentagens constantes do Quadro 4A.

§1º O Coeficiente Verde e a Taxa de Permeabilidade podem se beneficiar da aplicação do previsto no artigo 60, inciso II da Lei Municipal nº 6.793, de 28 de dezembro de 2010, que dispõe sobre desconto no valor anual do Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana – IPTU.

§2º Os lotes com área de terreno inferior a 1.000,00m² (mil metros quadrados) que reservarem áreas efetivamente permeáveis, também poderão se beneficiar do dispositivo mencionado no §1º.

§3º Os benefícios de que tratam os §1º e §2º não se aplicam aos imóveis caracterizados como sítios ou chácaras de recreio.

Seção IV Dos Gabaritos de Altura

Art. 110 O Gabarito de Altura - H é calculado a partir do nível do pavimento térreo, até a altura do piso de cobertura do último pavimento que possua ambientes de permanência humana.

Art. 111 Para fins do disposto nesta lei, o nível do pavimento térreo não poderá exceder a cota de 1,20m (um metro e vinte decímetros) acima do nível médio entre as cotas das extremidades da testada do lote, quando o desnível da testada for menor ou igual a 2,00m (dois metros).

§1º Quando o desnível na testada do lote for superior a 2,00m (dois metros), o piso do pavimento térreo poderá estar situado em qualquer cota intermediária entre os níveis mais elevado e mais baixo.

§2º O disposto no §1º deste artigo também será aplicado aos casos de desníveis superiores a 2,00m (dois metros) em relação à profundidade do lote.

§3º Nos casos de terrenos com declive ou aclave superior a 30% (trinta por cento) em relação ao logradouro ou aos imóveis contíguos, o nível do pavimento térreo será definido caso a caso pelo GTAU.

§4º Nos casos dos usos residenciais tipo R2-G, poderão ser definidos distintos níveis de pavimento térreo para cada unidade habitacional privativa.

§5º A GTAU também apreciará, para os fins de definição do pavimento térreo, os casos que se enquadrem nas seguintes hipóteses:

- I - áreas sujeitas a alagamento;
- II - restrição à construção de subsolo em terrenos contaminados e, quando exigido por órgão ambiental competente;
- III - lençol freático em níveis próximos ao perfil do terreno.

Seção V Dos Recuos

Art. 112 O recuo de frente mínimo será igual a 5,00m (cinco metros), inclusive no subsolo, nas vias elencadas no artigo 113, §1º desta lei.

§1º O recuo de frente não será exigido na ZCH.

§2º O recuo de frente mínimo para edificações acima do nível do pavimento térreo com mais de 9,00m (nove metros) de altura deverá ser calculado pela fórmula $H/5$ (altura dividida por cinco), onde H é altura da edificação calculada conforme previsto nos artigos 110 e 111.

§3º Para o cálculo previsto no §2º, poderá ser considerada a largura do logradouro, ou seja, o recuo frontal poderá ser contado a partir do alinhamento oposto da via para o qual faz frente, observando-se o recuo mínimo estabelecido no *caput*.

Art. 113 Em lotes de esquina será exigido recuo frontal apenas para a testada em que estiver localizado o acesso principal de pedestres, aplicando-se recuo mínimo de 2,00m (dois metros) à segunda testada.

§1º Independentemente da definição do acesso principal de pedestres, será exigido o recuo mínimo com relação à via é de 5,00m (cinco metros), inclusive no subsolo, para as seguintes vias:

- a) Avenida Tiradentes, em toda a sua extensão;
- b) Avenida Guarulhos, em toda a sua extensão;
- c) Avenida Papa João Paulo I, em toda a sua extensão;
- d) Estrada Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, em toda a sua extensão;
- e) Avenida Otávio Braga de Mesquita, em toda a sua extensão.

§2º Para as situações previstas no §1º, aplica-se o recuo mínimo de 2,00m (dois metros) à segunda testada, ainda que na mesma localize-se o acesso principal de pedestres.

§3º Nos casos em que o imóvel tiver testadas para mais de uma das vias elencadas no §1º, independentemente da definição do acesso principal de pedestres, deverá respeitar o recuo mínimo de 5,00m (cinco metros) em todas as testadas voltadas para esses eixos, inclusive no subsolo.

§4º Para os casos previstos no §3º, ficam dispensados os demais recuos.

Art. 114 Lotes não localizados em esquina que possuam mais de uma testada para via pública deverão obedecer a recuo frontal em ambas as testadas.

Art. 115 Nos casos em que o subsolo aflorar o nível da divisa para as vias públicas, aplicam-se os recuos previstos nos artigos 112 a 114.

Art. 116 Os recuos laterais e de fundo deverão obedecer ao estabelecido nos Quadro 4B.

§1º As edificações com até 7,00m (sete metros) de altura – H poderão encostar nas divisas laterais e fundo desde que seja obedecida a taxa de ocupação exigida para a zona de uso e que não haja aberturas nas faces que encostarem nas divisas.

§2º Para os casos previstos no §1º, deverá ainda atender às disposições do artigo 1.301 da Lei Federal 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil Brasileiro.

Art. 117 As edificações, instalações ou equipamentos, acima de 10,00m (dez metros) de altura em relação ao perfil natural do terreno devem observar recuos laterais e de fundos, que podem ser escalonados e dimensionados de acordo com a fórmula $H_p/5$ (altura dividida por cinco) respeitado o mínimo de 3,00m (três metros).

§1º Para efeitos do previsto no *caput*, H_p é a altura da edificação em metros contados a partir do perfil natural do terreno.

§2º Acima de 7,00m (sete metros) até 10,00m (dez metros) poderá encostar em uma das divisas laterais, respeitando na outra divisa lateral e fundo o mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§3º A partir do ponto que o subsolo aflorar 7,00m (sete metros) acima do perfil natural do terreno, devem ser respeitados os recuos laterais e de fundo previstos no Quadro 4B.

Seção VI

Afastamentos entre edificações de um mesmo lote

Art. 118 O afastamento entre edificações no mesmo lote, não inferior a 2,50m (dois metros e meio) será calculado pela fórmula $H/5$ (altura dividida por cinco).

Seção VII

Das Condicionantes das Legislações Aeroportuárias

Art. 119 Independentemente da zona de uso em que se localizam, todas as edificações deverão atender ao gabarito máximo de altura estabelecido pela legislação federal, em função da atividade aeroportuária.

Parágrafo único. Para o atendimento ao disposto no caput, aplicam-se as regras estabelecidas pela Portaria DECEA nº 15/ICA, de 14 de julho de 2015 ou outra que vier a substituí-la.

Art. 120 As áreas incluídas nas curvas de ruído da atividade aeroportuária estão sujeitas ao previsto pelo Plano Específico de Zoneamento de Ruído – PEZR.

§1º As curvas de ruído do PEZR estão ilustradas no Mapa 2, anexo desta lei, elaborado conforme material produzido pela empresa concessionária do Aeroporto Internacional de Guarulhos.

§2º Os usos permitidos nas zonas de uso que estiverem em situação prevista no *caput*, deverão contemplar medidas para redução de nível de ruído.

Capítulo III

Dos Incentivos

Art. 121 O Poder Executivo Municipal poderá, através de lei específica, estabelecer fator de redução da contrapartida financeira total do Solo Criado para os empreendimentos que adotarem tecnologias e procedimentos construtivos sustentáveis, compatíveis com os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável.

Art. 122 Nos Edifícios Garagem não incidirá contrapartida financeira oriundas da aplicação do Solo Criado desde que as áreas edificadas nos pavimentos de acesso sejam destinadas a outros usos não residenciais, que possuam a fachada ativa aplicada no mínimo a 50% (cinquenta por cento) da testada.

Art. 123 Na ZAE-3 e ZPE-1, as edificações cujos usos sejam classificados como Centros de Inovação; Centros de Pesquisas Tecnológicas e Científicas, Centros de Convenções, Parques Temáticos, bem como Prestação de Serviços ligados às atividades aeroportuárias, poderão ter um acréscimo de 50% ao coeficiente de aproveitamento básico.

Art. 124 Na ZAE-2, ZCH, ZUD-1, ZUD-3, ZUD-4, ZUD-6, as edificações cujos usos sejam classificados como Centros Culturais, Museus, Teatros, Bibliotecas e Centros de Convenções poderão ter um acréscimo de 50% ao coeficiente de aproveitamento básico.

Art. 125 Na ZI, as edificações que conciliam junto com os usos I1-A, I1-B, I1-C, I2-A, I2-B e INFRA, usos classificados como Centros de Inovação, Centros de Pesquisas Tecnológicas e Científicas com área mínima de 5% da área total edificada poderão ter um acréscimo de 20% ao coeficiente de aproveitamento básico.

Art. 126 Nas edificações de uso Misto onde um dos usos estejam classificados nos artigos 124 e 125, a área edificada para o referido uso, será considerada não computável em sua totalidade.

Título VI DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, TRANSITÓRIAS E FINAIS

Capítulo I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 127 As disposições desta Lei serão aplicáveis aos processos administrativos protocolados após sua publicação no Boletim Oficial.

§1º Os projetos licenciados com base na legislação anterior perderão sua validade se as obras não forem iniciadas no prazo de 2 (dois) anos, contados a partir da data de licenciamento.

§2º Considera-se obra iniciada, aquela cujas fundações estejam concluídas.

§3º Os projetos de ampliação, reforma ou modificação de edificação licenciada com base na legislação anterior deverão atender às disposições desta Lei.

Art. 128 Fica assegurada a permanência de usos e atividades regularmente instalados com base em legislação anterior, mesmo que vedados por esta Lei, desde que sejam mitigados os efeitos gerados com sua instalação, no caso de atividades geradoras de ruídos e outros usos incômodos.

Art. 129 As Diretrizes Urbanísticas e as Certidões de Uso do Solo serão concedidas sempre a título precário e em caráter temporário.

§1º O prazo de validade das Diretrizes Urbanísticas encontra-se estabelecida no artigo 43.

§2º O prazo de validade da Certidão de Uso do Solo é de 180 (cento e oitenta) dias.

Seção I Das Edificações Existentes e Usos Instalados

Art. 130 As edificações serão consideradas em situação regular quando possuírem, Alvará de Construção, Alvará de Regularização, Certificado de Conclusão ou "Habite-se", Certificado de Regularidade, Planta de Conservação ou documento equivalente, expedidos pela Prefeitura.

Art. 131 Nenhum imóvel poderá ser ocupado ou utilizado para instalação e funcionamento, sem prévia emissão, pela Prefeitura, da licença correspondente, sem o qual será considerado em situação irregular.

Art. 132 Os usos não residenciais – NR serão considerados em situação irregular, frente à legislação do uso e ocupação do solo, quando ocuparem ou utilizarem imóveis sem a licença de que trata os artigos 130 e 131 e não possuírem o Certificado de Licenciamento Integrado – CLI.

Art. 133 Os usos não residenciais - NR, os usos residenciais - R e as edificações serão também considerados em situação irregular quando os documentos, a que se referem os artigos 130 ou 132, tenham perdido suas eficácias, em função de alterações de ordem física ou de utilização, de incomodidade ou de instalação, ocorridas no imóvel, e em relação às condições anteriores, regularmente aceitas pela Prefeitura.

Art. 134 O uso de imóveis, para fins de uso e ocupação do solo, classifica-se em:

I - permitido ou não permitido;

II - conforme ou não conforme.

§1º Uso permitido no local é aquele passível de ser implantado ou instalado no imóvel em função do tipo de zona de uso e da largura da via.

§2º Uso não permitido no local é aquele não passível de ser implantado ou instalado no imóvel em função do tipo de zona de uso ou da largura da via.

§3º Uso conforme é aquele permitido no local conforme condições estabelecidas nos Quadros 4 a 6.

§4º Uso não conforme é aquele que não é permitido no local ou, no caso de uso não residencial - NR, aquele que, mesmo permitido, não atende a pelo menos um dos parâmetros de incomodidade ou uma das condições de instalação constantes dos Quadros 4 a 6.

Art. 135 A edificação, para fins da disciplina do uso e ocupação do solo, classifica-se em conforme ou não conforme.

§ 1º Edificação conforme é aquela que atende a todas as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação do lote, estabelecidas nos Quadros 4A a 4C e outras disposições também estabelecidas em lei.

§ 2º Edificação não conforme é aquela que não atende as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação do lote, estabelecidas nos Quadros 4A a 4C, ou outras disposições também estabelecidas em lei.

Art. 136 Na edificação em situação regular, ainda que não conforme serão admitidas reformas com ampliação de área construída, desde que o coeficiente de aproveitamento máximo do lote não tenha sido ultrapassado e a ampliação pretendida não agrave a desconformidade da edificação.

Art. 137 Serão admitidos o uso e a ocupação dos lotes com dimensões inferiores às exigidas por esta lei, desde que permitido na zona em que se encontra, numa das seguintes situações:

I - quando em decorrência da legislação aplicável à época do parcelamento que o resultou, o lote possa ser considerado regular;

II - para os casos previstos no artigo 85 desta lei.

§1º Nos casos de alteração de uso para lotes com áreas inferiores, somente ficam autorizados os usos R1, NR1 e I1-A.

§2º Nos casos de alteração de uso para lotes com áreas inferiores, localizados em ZI e ZAEs, ficam autorizados os usos NR2, NR3, I1 e I2.

Art. 138 Na ZUD-7 e ZUD-8, os lotes provenientes de parcelamentos já existentes poderão ser regularizados, assim como suas respectivas edificações, mesmo que as dimensões mínimas do lote exigidos por esta lei não sejam atendidas.

§1º A regularização de que trata este artigo deverá obedecer, impreterivelmente, a área mínima do lote de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), salvo se o imóvel estiver localizado em Zona Especial de Interesse Social.

§2º O prazo para a regularização de que trata o *caput* deste artigo será de 2 (dois) anos a partir da publicação desta lei.

Art. 139 Para a edificação em situação regular, ainda que não conforme perante o estabelecido por esta legislação, os usos poderão ser permitidos segundo Quadro 5.

Parágrafo único. Para os efeitos do disposto no *caput*, além daquelas que se enquadram nas disposições do artigo 135, §1º desta lei, são também consideradas edificações em situação regular:

I - aquelas passíveis de regularização em razão das disposições desta lei;

II - aquelas cujos Certificado de Regularização sejam expedidos em decorrência de processos de regularização protocolados dentro dos prazos previstos nas leis de regularização anteriores a entrada em vigor desta lei, e se mantenham com a área construída indicada no respectivo Certificado de Regularização.

Art. 140 O uso comprovadamente instalado até a data de publicação desta lei, permitido para o local na legislação vigente quando de sua instalação, que tenha se tornado não permitido ou não conforme nos termos desta lei, poderá ser tolerado, desde que:

I - a edificação possa ser considerada em situação regular nos termos do artigo 135, §1º desta lei;

II - no caso do uso não residencial - NR, sejam atendidos os parâmetros de incomodidade do artigo 90.

§ 1º O Executivo poderá com objetivo de possibilitar a adequação aos novos parâmetros desta lei, conceder prazo proporcional aos ajustes necessários ao atendimento de cada parâmetro de incomodidade, a partir da entrada em vigor desta lei até o máximo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, excetuadas:

I - as exigências relativas a horário de carga e descarga, que devem ser imediatamente atendidas;

II - as exigências da legislação específica sobre controle da emissão de ruído.

§ 2º Nas edificações de que trata o inciso I do *caput* não serão permitidas ampliações, sendo admitidas somente reformas essenciais à segurança e higiene dessas edificações e a instalação de equipamentos.

§ 3º Os estabelecimentos classificados no grupo de atividades comércio de alimentação ou associado a diversões previstas no Quadro 3, instalados nas ZPP e ZMT, já

comprovadamente instaladas até a entrada em vigor desta lei deverão ter seu horário de funcionamento regulamentado por lei específica.

Seção II **Das Disposições Transitórias**

Art. 141 No caso de expedientes administrativos ainda sem despacho decisório, protocolados anteriormente à data de entrada em vigor desta lei, os interessados poderão optar pela aplicação da legislação vigente à data do seu protocolamento.

Parágrafo único. Nos expedientes administrativos a que se refere o *caput*, um eventual acréscimo na área do terreno que constou do projeto originalmente apresentado, com a incorporação de novos lotes, só será admitida desde que para a área correspondente ao acréscimo seja aplicado o coeficiente de aproveitamento básico, que só poderá ser ultrapassado através do Solo Criado, nos termos desta lei.

Art. 142 Para as áreas demarcadas como ZEIS 1 através da Lei Municipal nº 7.730, de 04 de junho de 2019 – Plano Diretor Municipal, aplicam-se os parâmetros urbanísticos da zona de uso onde as mesmas estão sobrepostas até que seja elaborada legislação específica que definirá como se dará a regularização fundiária e edilícia naquelas áreas.

§1º As zonas de uso de que trata o *caput* são aquelas constantes do Mapa 1.

§2º Os parâmetros urbanísticos definidos para as zonas de uso são aqueles constantes dos Quadros 4A a 4C.

Art. 143 As áreas demarcadas como ZEIS 2 pela Lei Municipal nº 7.730, de 04 de junho de 2019 – Plano Diretor Municipal, bem como para as ZEIS G criadas por leis específicas, até que seja elaborada legislação específica de Habitação de Interesse Social, deverão atender às seguintes regras e parâmetros:

I - Coeficiente Verde:

a) para áreas a partir de 1.000m² (mil metros quadrados) até 5.000m² (cinco mil metros quadrados): 10%;

b) para áreas acima de 5.000m² (cinco mil metros quadrados): 15%;

II - Coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,2;

III - Coeficiente de aproveitamento básico igual a 2,5;

IV - Coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4,0;

V - Taxa de Ocupação máxima igual a 0,7;

VI - Percentuais de área construída total por usos residenciais e não residenciais:

a) HIS 1 e HIS 2: mínimo de 50%

b) HMP: até 30%

c) NR1 e NR2 e I1-A: máximo de 20%

Parágrafo único. Para o cálculo da contrapartida financeira oriunda do Solo Criado, cada uso será calculado distintamente, sendo a área do terreno correspondente para cada uso, calculado conforme porcentagens utilizadas no projeto, em consonância com o disposto pelo inciso VI.

Art. 144 Nos loteamentos de chácara de recreio existentes na ZEPAM, até que seja elaborada a lei específica da APA Capelinha – Água Azul, além do estabelecido nos Quadros 4 e 5, aplicam-se as seguintes regras e parâmetros:

I - para os usos R1:

- a) Coeficiente de aproveitamento básico igual a 0,7;
- b) Taxa de Ocupação máxima igual a 0,3;
- c) Recuo de frente e fundo mínimo de 5,00m;
- d) Recuos laterais mínimo de 2,00m;

II - Para os usos R3:

- a) Coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,0;
- b) Taxa de Ocupação máxima igual a 0,5.
- c) Recuo de frente e fundo mínimo de 5,00m;
- d) Recuos laterais mínimo de 2,00m;

III - Para os usos NRA:

- a) Coeficiente de aproveitamento básico igual a 0,5;
- b) Taxa de Ocupação máxima igual a 0,2.
- c) Recuo de frente e fundo mínimo de 5,00m;
- d) Recuos laterais mínimo de 2,00m;

§1º Os loteamentos de que trata o *caput* são:

I - Água Azul;

II - Orquidiana Parque Ribeirão;

III - Chácara Cerejeiras;

IV - Chácara das Lavras;

V - Chácara de Recreio Oásis;

VI - Chácara Camilo.

§2º Não serão permitas novas construções ou usos nas demais áreas da ZEPAM até que seja elaborada a lei prevista no *caput*.

Seção III Da fiscalização

Art. 145 Nenhuma atividade não residencial – NR poderá ser instalada sem prévia emissão, pela Prefeitura, da licença correspondente, sem a qual será considerada em situação irregular.

Parágrafo único. Constatada a irregularidade, aplicam-se as sanções previstas na Lei Municipal 6.046, de 5 de novembro de 2004 – Código de Edificações e Licenciamento Urbano ou outra que vier a substituí-la.

Art. 146 O imóvel que descumprir com o disposto no artigo 90 desta lei fica sujeito aos procedimentos e sanções previstas na Lei Municipal 6.046, de 5 de novembro de 2004 – Código de Edificações e Licenciamento Urbano ou outra que vier a substituí-la.

Capítulo II DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 147 A implantação de loteamento, conjuntos residenciais, condomínios de comércio e serviço e condomínios industriais, estarão sujeitos a implantação de sistema de esgoto a critério da Sabesp.

Art. 148 A regularização que trata de parcelamentos ou edificações consolidados que causaram danos ao meio poderá ser precedida de um Termo de Ajuste de Conduta – TAC, contendo compensações referentes ao prejuízo.

Art. 149 Os casos omissos e aqueles que não se enquadrarem nas disposições desta lei relacionados com parcelamento, uso ou ocupação do solo no Município serão instruídos pela unidade competente do órgão público municipal responsável pelo planejamento e gestão urbana e decididos pela CTLU.

Art. 150 Por requerimento do interessado, a atividade que não constar da classificação de uso estabelecida pelo Executivo poderá ter seu enquadramento solicitado, desde que atendidos os requisitos pertinentes ao enquadramento.

Parágrafo único. Depois de instruído, o pedido será encaminhado à CTLU que deverá deliberar sobre o enquadramento definitivo.

Art. 151 O valor total da contrapartida financeira relativa ao Solo Criado poderá ser pago em até 10 (dez) parcelas mensais.

Parágrafo único. Para fins de aplicação do disposto no *caput*, o pagamento parcelado deverá ocorrer após a expedição do alvará de construção e ser totalmente quitado no prazo máximo de 1 (um) ano.

Art. 152 Integram esta Lei:

I - Mapas:

- a) Mapa 1 – Zoneamento;
- b) Mapa 2 – Curvas de Ruído - PEZR;
- c) Mapa 3 – Zonas de Uso com ZEIS 2 e ZEIS G;

II - Quadros:

- a) Quadro 1. Glossário;
- b) Quadro 2. Características do Sistema Viário;
- c) Quadro 3. Classificação das Atividades Não Residenciais;
- d) Quadro 4A. Índices e Parâmetros de Ocupação – Coeficiente Verde e Taxa de Permeabilidade;
- e) Quadro 4B. Índices e Parâmetros de Ocupação – Aproveitamento, Altura e Recuos;
- f) Quadro 4C. Índices e Parâmetros de Ocupação – Frente e Área Mínima de lote;
- g) Quadro 5. Usos permitidos ou não permitidos por zonas;
- h) Quadro 6. Condições de instalações dos usos.

Art. 153 Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial:

- I - Lei nº 6.253, de 24 de maio de 2007;
- II - Lei nº 6.284, de 24 de setembro de 2007;
- III - Lei nº 6.457, de 15 de dezembro de 2008;
- IV - Lei nº 6.552, de 31 de agosto de 2009;
- V - Lei nº 6.574, de 22 de outubro de 2009;
- VI - Lei nº 6.776, de 9 de dezembro de 2010;
- VII - Lei nº 6.813, de 3 de março 2011;
- VIII - Lei nº 6.929, de 13 de outubro de 2011
- IX - Lei nº 7.058, de 3 de julho de 2012;

- X** - Lei nº 7.312, de 15 de setembro de 2014;
- XI** - Lei nº 7.313, de 15 de setembro de 2014;
- XII** - Lei nº 7.385, de 2 de julho de 2015;
- XIII** - Lei nº 7.396, de 2 de julho de 2015;
- XIV** - Lei nº 7.488, de 7 de julho de 2016;
- XV** - Lei nº 7.500, de 20 de julho de 2016;
- XVI** - o artigo 18 da Lei nº 7.573, de 6 de julho de 2017;
- XVII** - os artigos 3º e 4º da Lei nº 7.575, de 6 de julho de 2017;
- XVIII** - o artigo 2º da Lei nº 7.645, de 17 de julho de 2018.