



PREFEITURA DE GUARULHOS

DEPARTAMENTO DE ASSUNTOS LEGISLATIVOS

Decretos: [37.639](#), [37.939](#), [38.129](#),
[39.284](#), [39.624](#), [40.383](#), [40.498](#), [40.844](#)
e [41.375](#).

[Texto Compilado](#)

LEI Nº 7.888, DE 15 DE JANEIRO DE 2021.

Substitutivo nº 01 apresentado pela Comissão Permanente de Desenvolvimento Urbano e Desenvolvimento Econômico ao Projeto de Lei nº 3249/2019 de autoria do Poder Executivo.

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 DA CONCEITUAÇÃO

Art. 1º Esta Lei disciplina o parcelamento, uso e ocupação do solo no Município, em atendimento à [Lei nº 7.730, de 04/06/2019](#), que instituiu o Plano Diretor do Município de Guarulhos.

§ 1º O parcelamento, uso e ocupação do solo é parte do Sistema Municipal de Planejamento Territorial Estratégico e deve incorporar os objetivos e diretrizes dispostos na [Lei nº 7.730, de 2019 - Plano Diretor Municipal](#).

§ 2º Em conformidade com o artigo 7º da [Lei nº 7.730, de 2019](#), 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 a:

- 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 através de políticas públicas claras e permanentes;

VI - disciplinar através de políticas públicas adequadas, a função social da propriedade e a implantação dos empreendimentos de impacto, as condições que tornem aceitável sua implantação segundo as características da vizinhança;

VII - assegurar através de planejamento adequado 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 através da elaboração e promulgação de leis específicas;

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

XI - 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, melhorando a qualidade de vida da população e garantindo o acesso ao solo urbano e sua utilização; e

XII - assegurar à coletividade o retorno da valorização imobiliária decorrente dos investimentos públicos e privados.

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 através de legislação adequada;

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 nº 7.730, de 2019](#), 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 nº 6.793, de 28/12/2010](#), regulamentada pelo [Decreto nº 28.696, de 31/03/2011](#) 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 Residencial - ZR;

VII - Zona Industrial - ZI;

- VIII - Zona de Atividades Econômicas - ZAE;
- IX - Zona de Projeto Específico - ZPE;
- X - Zona Especial 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.~~

§ 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, 4 e 5 desta Lei. ([NR - Lei nº 8.213/2023](#))

§ 3º Os incisos XIII ao XVIII deste artigo correspondem às zonas de uso criadas pela [Lei nº 6.798, de 28/12/2010](#), que dispõe sobre a criação da Área de Proteção Ambiental - APA Cabuçu - Tanque Grande.

§ 4º Em caso de alteração do perímetro da APA Cabuçu - Tanque Grande, as zonas que restarem fora do novo perímetro passarão a fazer parte das zonas lindeiras previstas no artigo 7º desta Lei.

§ 5º As zonas de uso são, sempre que possível, delimitadas por vias, logradouros públicos, divisas naturais e divisas de lotes, buscando evitar o conflito na transição entre zonas de usos com características muito distintas entre si, principalmente com relação ao quesito incomodidade. ([NR - Lei nº 8.213/2023](#))

§ 6º Os imóveis que se encontram nas divisas entre zonas serão objeto de análise do Grupo Técnico de Análises Urbanísticas - GTAU que considerará as atividades licenciadas na via para o qual o imóvel faz frente e decidirá se será aplicada a regra da zona em que imóvel se encontra ou a regra da zona vizinha. ([NR - Lei nº 8.213/2023](#))

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 de 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 as avenidas Salgado Filho, Brigadeiro Faria Lima, Tiradentes, Otávio Braga de Mesquita e Monteiro Lobato, o corredor de ônibus metropolitano, além de importantes equipamentos como o Paço Municipal, Faculdade de Tecnologia - Fatec e o Hospital Geral, onde se permitirá média alta densidade construtiva;

III - ZUD-3: compreendida por partes dos territórios das 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, 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: corresponde à área localizada na Macrozona de Amortecimento e Qualificação Urbana, ocupada predominantemente por residências de até dois pavimentos, onde ainda é necessário estimular a diversificação de usos, permitindo-se uma média baixa densidade construtiva;

VIII - ZUD-8: compreende a porção do território que faz limite com a Área de Proteção Ambiental - APA Cabuçu - Tanque Grande, composta por usos predominantemente residenciais, mas ainda com a presença de alguns terrenos vazios, permitindo-se baixo adensamento construtivo.

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.

Parágrafo único. As áreas sob influência da atividade aeroportuária, independente das regras estabelecidas por esta Lei, também estão sujeitas as legislações federais pertinentes quanto à restrição do gabarito de altura e à instalação de usos em razão da poluição sonora e segurança de operação das aeronaves.

Art. 12. As Zonas Residenciais são áreas com predominância do uso restritamente residencial, não sendo permitidas atividades não residenciais.

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. A 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, distinguindo-se entre si pelos índices e parâmetros de uso e ocupação do solo, sendo zonas onde não deverão ser permitidos novos usos residenciais.

Art. 16. As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, nos termos dos artigos 59 a 61 da [Lei nº 7.730, de 2019](#), 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 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 nº 7.730, 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 a gleba, exceto nas zonas incidentes na Macrozona de Áreas Ambientalmente Protegidas.

§ 3º As disposições de que trata o § 2º deste artigo 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 deste artigo, além das disposições desta Lei, aplicam-se as previstas nas 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.

Parágrafo único. 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.

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 nº 7.730, de 2019](#).

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 de forma permanente o Grupo Técnico de Análises Urbanísticas - GTAU, no âmbito da Secretaria de Desenvolvimento Urbano - SDU, que terá as seguintes atribuições:

I - analisar, apresentar relatórios técnicos e subsidiar 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, desta Lei;~~

II - analisar, definir e deliberar as doações e recebimento de áreas públicas previstas nesta Lei; [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

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; e~~

IV - analisar o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e determinar medidas mitigadoras e compensatórias; [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

~~V - tratar dos casos previstos nesta Lei;~~

V - analisar e definir os usos enquadrados como INFRA, inclusive quando o terreno, imóvel ou área de interesse estiver em duas ou mais zonas de uso; [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

VI - analisar e decidir a aplicação da regra de zoneamento para os imóveis inseridos em mais de uma zona de uso nos casos em que esteja com 90% (noventa por cento) ou mais de sua área inserida em uma única zona; [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

VII - analisar e decidir os casos previstos nesta Lei. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

§ 1º Os membros que compõem o Grupo Técnico de Análises Urbanísticas - GTAU são servidores públicos técnicos habilitados 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 pelo Secretário de Desenvolvimento Urbano, e deverá ter habilitação legal e técnica, com formação em Engenharia ou Arquitetura e Urbanismo.

§ 3º Cabe ao Presidente do GTAU decidir a respeito das medidas mitigadoras e compensatórias que serão exigidas do empreendedor, sejam elas na forma de aquisição de áreas, execução de obras, depósito em fundo municipal, entre outros.

§ 4º O Poder Executivo regulamentará a composição e o funcionamento do Grupo Técnico de Análises Urbanísticas - GTAU, previsto no *caput* deste artigo, no prazo de 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 e decidir os casos não previstos nesta 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;
- IV - analisar os casos de imóveis com frente para vias existentes não cadastradas; [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)
- V - analisar os casos de empreendimentos sujeitos a diretrizes urbanísticas nos termos desta Lei, que não possuírem a frente mínima de lote estabelecida no Quadro 4C deste diploma legal; [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)
- VI - analisar e decidir a aplicação de regra de zoneamento para os casos de imóveis inseridos em mais de uma zona de uso, com exceção dos casos previstos nos incisos V e VI do artigo 20 desta Lei. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

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 Poder 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 nas áreas do urbanismo, do patrimônio histórico e cultural, do paisagismo e do meio ambiente.

§ 3º Não poderá integrar a CTLU, representante da sociedade civil que estiver em exercício de cargo em comissão ou função de confiança nos Poderes Executivo ou Legislativo Municipal ou membro do CMDU.

§ 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 indicado pelo Secretário de Desenvolvimento Urbano, com habilitação legal e técnica, com formação em Engenharia ou Arquitetura e Urbanismo.

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

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

§ 10. O Poder Executivo regulamentará o funcionamento da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, prevista no *caput* deste artigo, no prazo de sessenta dias contados a partir da aprovação da presente Lei.

CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Art. 23. A aplicação dos instrumentos previstos na [Lei nº 7.730, de 2019](#), além das disposições nela constantes, dar-se-á conforme o disposto na presente Lei, abordando:

- I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- II - Direito de Preempção;
- III - Solo Criado; ([ver Lei nº 7.930/2022](#))
- 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 nº 7.730, de 2019](#), são sujeitos ao Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios.

Art. 25. Os imóveis e as 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.

§ 1º Para efeito do disposto no *caput* são prioritários os imóveis:

- I - inseridos nas Áreas Prioritárias de Estruturação e Transformação do Território, conforme Mapa 17 - Áreas Prioritárias de Estruturação Urbana, da [Lei nº 7.730, de 2019](#);
- II - lindeiros às vias atendidas por transporte coletivo;
- III - nas áreas onde houver projetos e planos definidos pelo Poder Público Municipal para implantação de melhorias em infraestrutura;
- IV - em áreas onde houver projetos e planos definidos pelo Poder Público Municipal para promoção do adensamento populacional;
- V - em áreas onde houver projetos e planos definidos pelo Poder Público Municipal para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários; e
- VI - com áreas de terreno acima de 500,00 m² (quinhentos metros quadrados).

§ 2º A regulamentação e as normas para aplicação deste artigo serão definidas por Decreto do Poder Executivo, a ser expedido no prazo de até noventa dias, contados da data de publicação desta Lei, e deverá observar as limitações impostas pela legislação Federal e Estadual vigentes.

Seção II

Do Direito de Preempção

Art. 26. O Poder Executivo, 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.

§ 1º Não caberá a aplicação do presente artigo em áreas onde houver projetos de licenciamento edilício de empreendimentos protocolados.

§ 2º A regulamentação e as normas para aplicação deste artigo serão definidas por Decreto do Poder Executivo, a ser expedido no prazo de até noventa dias, contados da data de publicação desta Lei, e deverá observar as limitações impostas pela legislação Federal e Estadual vigentes.

Art. 27. As áreas indicadas no Mapa 13 e os imóveis inseridos em ZEIS-2, conforme Mapa 20 da [Lei nº 7.730, de 2019](#), estão sujeitas ao Direito de Preempção, devendo ser desenvolvidos projetos específicos para sua aplicação.

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 nº 7.730, de 2019](#), instituídos por meio de lei de iniciativa do Poder Executivo.

Seção III Do Solo Criado

Art. 29. O Poder Executivo 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 nº 7.730, de 2019](#), 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, respeitadas as seguintes destinações:~~

~~I - ordenamento e direcionamento da expansão urbana, com a devida adequação da infraestrutura urbana e social, para áreas estratégicas indicadas pela presente legislação e pela [Lei nº 7.730, de 2019](#);~~

~~II - mínimo de 15% (quinze por cento) para regularização fundiária, constituição de reserva fundiária e execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, previamente planejados;~~

~~III - mínimo de 10% (dez por cento) para implantação de equipamentos urbanos, comunitários, criação de espaços públicos de lazer e de áreas verdes, previamente planejadas; e~~

~~IV - criação de unidades de conservação, proteção de áreas de interesse ambiental e de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico previstos na [Lei nº 7.730, de 2019](#).~~

§ 1º Será aplicado Solo Criado para as edificações acima de 1.250,00 m² (mil, duzentos e cinquenta metros quadrados) de área construída total, que superarem o Coeficiente de Aproveitamento Básico definido para a respectiva zona de uso. ([NR - Lei nº 8.213/2023](#))

§ 2º Os recursos auferidos com as contrapartidas financeiras oriundas do Solo Criado serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU, respeitadas as seguintes destinações: ([NR - Lei nº 8.213/2023](#))

I - ordenamento e direcionamento da expansão urbana, com a devida adequação da infraestrutura urbana e social, para áreas estratégicas indicadas pela presente legislação e pela [Lei nº 7.730, de 2019](#); ([NR - Lei nº 8.213/2023](#))

II - mínimo de 15% (quinze por cento) para regularização fundiária, constituição de reserva fundiária e execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, previamente planejados; ([NR - Lei nº 8.213/2023](#))

III - mínimo de 10% (dez por cento) para implantação de equipamentos urbanos, comunitários, criação de espaços públicos de lazer e de áreas verdes, previamente planejadas; [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

IV - criação de unidades de conservação, proteção de áreas de interesse ambiental e de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico previstos na [Lei nº 7.730, de 2019](#). [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

Art. 30. O potencial construtivo adicional é bem jurídico dominial, de titularidade do Poder Executivo, com funções urbanísticas e socioambientais.

§ 1º Considera-se potencial construtivo adicional o correspondente à diferença entre o potencial construtivo utilizado, limitado ao máximo permitido, 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 às Operações Urbanas Consorciadas, poderão ser fixados parâmetros urbanísticos tais como taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento básico e máximo, entre outros, distintos dos limites estabelecidos nesta Lei.

Art. 31. A contrapartida financeira ao Solo Criado será calculada segundo a seguinte equação: [\(ver Lei nº 7.930/2022\)](#)

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

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 Poder Executivo;

Fp - fator de planejamento entre 0,3 (três décimos) e 1,5 (um inteiro e cinco décimos), a ser regulamentado por decreto do Poder 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 deste artigo;

Aca - área construída adicional.

§ 2º Em caso de descumprimento da destinação motivadora da utilização dos fatores Fs e Fp, o Poder Executivo deverá, a qualquer tempo, proceder a cassação da licença ou o cancelamento ou a redução da isenção, 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, 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% (trinta por cento) da área do terreno.

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

§ 2º Os imóveis relacionados 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 nº 6.046, de 05/11/2004 - 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 público municipal responsável pelo planejamento e desenvolvimento urbano, que expedirá, mediante requerimento, Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência e Certidão de Transferência de Potencial Construtivo.

§ 6º A regulamentação e as normas para aplicação deste artigo serão definidas por Decreto do Poder Executivo, a ser expedido no prazo de até noventa 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 desenvolvimento urbano, deverá constar no mínimo:

I - potencial construtivo passível de transferência;

II - data de referência;

III - valor unitário, correspondente a 1 m² (um metro quadrado), do terreno cedente de acordo com o valor do m² do terreno constante na Planta Genérica de Valores - PGV, expresso em UFGs, 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 desenvolvimento urbano.

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 - HIS;

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, os bens poderão ser indenizados exclusivamente mediante a transferência do potencial construtivo com a concordância do proprietário, calculado nos termos do artigo 35 desta Lei.

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 inteiro e sete décimos) para melhoramentos viários para implantação de corredores de ônibus e ampliação do sistema viário;

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

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

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

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

§ 2º Na Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência expedida pelo órgão público municipal responsável pelo planejamento e desenvolvimento urbano, deverá constar no mínimo:

I - potencial construtivo passível de transferência;

II - data da doação;

III - coeficiente de aproveitamento máximo do terreno doado, vigente na data de doação;

IV - valor unitário, correspondente a 1 m² (um metro quadrado), do terreno doado de acordo com o valor do m² do terreno constante na Planta Genérica de Valores - PGV, expresso em UFGs, 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 desenvolvimento urbano.

Art. 36. Nos casos de transferência do direito de construir com ou sem doação, previstos nos artigos 33 a 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, correspondente a 1 m² (um metro quadrado), do terreno cedente ou doado de acordo com o valor do m² do terreno constante na Planta Genérica de Valores - PGV, expresso em UFGs, vigente na data de referência, conforme consta da declaração expedida pelo órgão público municipal responsável pelo planejamento e desenvolvimento urbano;

Cr - valor unitário, correspondente a 1 m² (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, correspondente a 1 m² (um metro quadrado), da contrapartida referente ao Solo Criado no imóvel receptor (Cr), será considerada a equação definida no artigo 31 desta Lei, adotando-se:

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

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

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

IV - valor unitário, correspondente a 1 m² (um metro quadrado), do terreno receptor de acordo a Planta Genérica de Valores - PGV, expresso em UFGs, 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 para 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 § 1º deste artigo, 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 inteiros).

Seção V

Das Diretrizes Urbanísticas

Art. 39. Diretrizes Urbanísticas são o conjunto de informações expedidas pelas diversas secretarias do município e compiladas em um só documento que apresenta as exigências urbanísticas e legais incidentes para a realização de empreendimento ou atividade, público ou privada, cujo porte e/ou característica da atividade e/ou localização, necessitam de avaliação prévia que tem como objetivo subsidiar o licenciamento edilício quanto à construção, à ampliação e à regularização.

Parágrafo único. A regulamentação deste artigo será definida por Decreto do Poder Executivo, no prazo de noventa dias contados a partir da aprovação da presente Lei.

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

I - loteamentos e desmembramentos;

~~II - atividades classificadas como Pólos Geradores de Tráfego - PGTs, conforme previsto no Quadro 6 desta Lei;~~

II - atividades classificadas como Polos Geradores de Tráfego - PGTs, que serão definidas conforme decreto regulamentador; [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

III - atividades localizadas na Macrozona de Áreas Ambientalmente Protegidas em edificações com área construída igual ou superior a 1.000,00 m² (mil metros quadrados) ou que utilizem terreno com área igual ou superior a 10.000,00 m² (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 500,00 m² (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 1.000,00 m² (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 1.000,00 m² (mil metros quadrados).

VIII - condomínio de lotes. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

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 solicitação de expedição de Diretrizes Urbanísticas serão exigidos:

I - requerimento padrão;

II- recolhimento da taxa de análise inicial, no valor de 50 (cinquenta) UFGs;

III - cópia do documento de propriedade ou posse a justo título;

IV - descrição do empreendimento;

V - cópia gráfica e arquivo digital do mapeamento aerofotogramétrico municipal contendo a demarcação do perímetro da área objeto da consulta e de suas interferências; e

VI - número da inscrição cadastral do imóvel em que constem os dados do imóvel ou número do INCRA.

§ 1º Os imóveis cadastrados no INCRA, deverão apresentar levantamento topográfico georreferenciado à rede de referência cadastral municipal, elaborado por profissional habilitado, acompanhado do respectivo documento comprobatório de responsabilidade técnica.

§ 2º Para a retirada das Diretrizes Urbanísticas será exigida a comprovação do pagamento da Taxa de Diretrizes Urbanísticas, calculada com base nas características do empreendimento, a ser regulamentada por Decreto do Poder Executivo.

~~**Art. 42.** O Poder Executivo analisará a documentação anexada ao requerimento solicitando a emissão de Diretrizes Urbanísticas nos prazos abaixo relacionados, contados a partir da data do protocolo, exceto se forem requeridas informações ou documentos complementares, o que será feito através de um único comunique-se:~~

Art. 42. O Poder Executivo analisará a documentação anexada ao requerimento solicitando a emissão de Diretrizes Urbanísticas nos prazos abaixo relacionados, contados a partir da data do protocolo, exceto se forem requeridas informações ou documentos complementares, o que será feito através de comunique-se: [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

I - sessenta dias úteis para loteamentos e desmembramentos;

II - trinta dias úteis para os demais empreendimentos previstos nos incisos II a VII do artigo 40 desta Lei;

III - quinze dias úteis, para a expedição de comunique-se.

§ 1º O prazo para atendimento de comunique-se é de trinta dias úteis, e os prazos previstos nos incisos I e II deste artigo, voltam a ser contados a partir da data de juntada dos documentos em atendimento ao comunique-se.

§ 2º Poderá ser solicitada a prorrogação do prazo de atendimento de comunique-se por mais trinta dias úteis mediante apresentação de justificativa.

§ 3º Nos casos em que o comunique-se não seja atendido na íntegra e/ou não seja cumprido o prazo previsto no § 1º deste artigo, a solicitação será indeferida.

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 trezentos e sessenta e cinco dias da data de sua expedição.

§ 1º Será aceito pedido de revalidação das Diretrizes Urbanísticas desde que requerido dentro do prazo de sua validade e que não tenha havido modificações nas características do empreendimento, sendo essa revalidação única e com prazo de validade de 365 dias.

§ 2º Não serão concedidas as revalidações das Diretrizes Urbanísticas nos casos em que o pedido seja feito após alterações nas legislações pertinentes aos assuntos que subsidiam a sua expedição.

§ 3º Para os casos em que ocorra o arquivamento do processo de licenciamento da edificação ou do licenciamento urbano, por não atendimento por parte do empreendedor, tendo expirado o prazo de validade das Diretrizes Urbanísticas, deverá ser solicitada nova Diretrizes Urbanísticas.

§ 4º 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 das Diretrizes Urbanísticas já expedida deverá ser submetida à nova análise.

§ 5º As exigências técnicas contidas nas Diretrizes Urbanísticas expedidas poderão ser passíveis de reavaliação, através do mesmo processo administrativo que gerou sua expedição, desde que seja apresentada pelo empreendedor justificativa da alteração solicitada.

§ 6º Para os casos previstos no § 3º em que haja processo de licenciamento do empreendimento em andamento, o prazo para a expedição de alvará passa a ser recontado a partir do momento em que a Diretrizes Urbanísticas reavaliada for expedida.

Art. 44. Os Pólos Geradores de Tráfego - PGTs 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 fluxo 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 PGTs subdividem-se em Pólo Gerador de Impacto 1 - P1 e Pólo Gerador de Impacto 2 - P2, conforme classificação contida no Quadro 6 desta Lei.~~

§ 1º Os PGTs subdividem-se em Polo Gerador 1 - P1 e Polo Gerador 2 - P2, os quais serão classificados em decreto regulamentador. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

~~§ 2º As medidas mitigadoras dos impactos deverão ser implementadas no sistema viário 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.~~

§ 2º As condições de instalação de uso, com o respectivo cálculo das vagas não se aplicam na Zona Central Histórica - ZCH. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

~~§ 3º Quando as medidas mitigadoras indicadas incluírem doação de área privada ao Município, o empreendedor deverá elaborar o projeto e memoriais descritivos e oficializar junto ao Poder Executivo e ao Registro de Imóveis a respectiva doação.~~

§ 3º Para os usos não caracterizados como Polo Gerador de Tráfego - PGT, não será exigida a vaga de carga e descarga nos lotes com área de terreno de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados). [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

§ 4º Para os usos R3-Vila e R4 com menos de quarenta unidades habitacionais, será dispensada a exigência de vagas de estacionamento. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

§ 5º Para os usos R1, R2-G, R2-S, NR1-1, NR1-2 e I1-A, será dispensada a exigência de vagas de estacionamento. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

§ 6º Para o uso R4, a vaga de carga e descarga poderá ser utilizada para o veículo de coleta de resíduos sólidos, bem como poderá ser computada como vaga de visitante. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

§ 7º Nas edificações ou lotes ocupados por mais de uma atividade não residencial, deverão ser atendidas as condições de instalação da atividade mais restritiva. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

§ 8º Nas edificações ou lotes ocupados por uma atividade não residencial e por um uso residencial, deverão ser atendidas as condições de instalação da atividade mais restritiva, quando for possível diferenciar os parâmetros aplicáveis a cada uso. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

§ 9º As medidas mitigadoras dos impactos deverão ser implementadas no sistema viário no entorno, dentro da área de influência do projeto, em conformidade com as propostas, os projetos e as diretrizes do Plano Municipal de Mobilidade Urbana de Guarulhos. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

§ 10. Quando as medidas mitigadoras indicadas incluírem doação de área privada ao Município, o empreendedor deverá elaborar o projeto e memoriais descritivos e oficializar junto ao Poder Executivo e ao Registro de Imóveis a respectiva doação, nos termos do § 3º do artigo 96 desta Lei. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

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.~~

§ 1º 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 de infraestrutura urbana e viária do entorno. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

§ 2º Entende-se como vizinhança o entorno do local afetado pela instalação e funcionamento do empreendimento ou atividade, podendo ser: [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

I - vizinhança imediata, aquela instalada nos lotes ou quadras lindeiros; [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

II - vizinhança mediata, aquela situada na área de influência do projeto e que pode por ele ser atingida. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

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

Art. 46. Os empreendimentos e atividades que dependerão da elaboração do EIV como pré-requisito para autorizações e alvarás de construção são: [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

I - condomínios horizontais residenciais, categoria de uso R3, incluindo habitação de interesse social e habitação de mercado popular, com mais de duzentas unidades, ou que utilizem terreno com área igual ou superior a 20.000,00 m² (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 quatrocentas unidades, ou que utilizem terreno com área igual ou superior a 10.000,00 m² (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 quatrocentas unidades, ou em edificações com área construída igual ou superior a 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados) ou que utilizem terreno com área igual ou superior a 10.000,00 m² (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 quatrocentas unidades, ou em edificações com área construída igual ou superior a 15.000,00 m² (quinze mil metros quadrados), ou que utilizem terreno com área igual ou superior a 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados) ou que não atendam a proporção mínima de 5% (cinco por cento) da área total construída destinada a usos não residenciais; ([NR - Lei nº 8.213/2023](#))

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

IV - atividades não residenciais NR quando, em virtude de seu porte ou natureza, forem geradoras de impacto de vizinhança ou se enquadrarem como atividade incômoda conforme os critérios previstos nos artigos 91 e 92 desta Lei ou, ainda, conforme critérios a serem definidos por decreto do Poder Executivo no prazo de noventa dias contados a partir da aprovação deste diploma legal; ([NR - Lei nº 8.213/2023](#))

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

V - atividades INFRA quando, em virtude de seu porte ou natureza, forem geradoras de impacto de vizinhança ou se enquadrarem como atividade incômoda conforme os critérios previstos nos artigos 91 e 92 desta Lei ou, ainda, conforme critérios a serem definidos por decreto do Poder Executivo no prazo de noventa dias contados a partir da aprovação deste diploma legal; ([NR - Lei nº 8.213/2023](#))

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

VI - condomínios de lote; ([NR - Lei nº 8.213/2023](#))

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, no prazo de noventa dias contados a partir da aprovação da presente Lei.~~

§ 1º Para os casos de autorizações de ampliação e reforma, a elaboração do EIV poderá ser dispensada mediante justificativa substanciada, em consulta ao GTAU, ficando a cargo de seu Presidente a decisão pela dispensa. ([NR - Lei nº 8.213/2023](#))

~~§ 2º Para os casos de licenças ou autorizações de ampliação, reforma ou funcionamento, a elaboração do EIV poderá ser dispensada mediante consulta ao GTAU, ficando a cargo de seu Presidente a decisão pela dispensa.~~

§ 2º As áreas construídas referidas neste artigo são aquelas computáveis para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento. ([NR - Lei nº 8.213/2023](#))

~~§ 3º As áreas construídas referidas neste artigo são aquelas computáveis para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento.~~

§ 3º Para os usos de que tratam os incisos IV a VI deste artigo, quando localizados em Zona Industrial - ZI ou em Zona de Atividades Econômicas - ZAE, não será exigida a apresentação do EIV, exceto para os casos de empreendimentos a serem implantados em terrenos com área igual ou superior a 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados) e/ou em edificações com área construída igual ou superior a 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados). ([NR - Lei nº 8.213/2023](#))

Art. 47. O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deverá ser executado conforme previsto no artigo 91 da [Lei nº 7.730, 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 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 2019, deverão ser concluídas no prazo de trinta dias, salvo se houver necessidade de complementação das informações, o que deverá ocorrer por meio de um único comunicado se.~~

§ 3º A aprovação do EIV é exigência para a obtenção de autorizações de construção, ampliação e reforma, conforme disposto pelo artigo 90 da Lei nº 7.730, de 2019. (NR - Lei nº 8.213/2023)

~~§ 4º Expirado o prazo de que trata o § 3º deste artigo, considerar-se-á aprovado o estudo apresentado pelo empreendedor, desde que o projeto esteja em conformidade com a legislação vigente.~~

§ 4º Para a obtenção do Certificado de Conclusão de Obra serão exigidas as comprovações da execução das medidas mitigadoras e compensatórias. (NR - Lei nº 8.213/2023)

~~§ 5º A aprovação do EIV é exigência para a obtenção de licenças ou autorizações de construção, ampliação, reforma ou funcionamento, conforme disposto pelo artigo 90 da Lei nº 7.730, de 2019.~~

§ 5º A regulamentação deste artigo será definida por decreto do Poder Executivo no prazo de noventa dias contados a partir da aprovação da presente Lei. (NR - Lei nº 8.213/2023)

~~§ 6º Para a obtenção do Certificado de Conclusão de Obra serão exigidas as comprovações da execução das medidas mitigadoras e compensatórias. (REVOGADO - Lei nº 8.213/2023)~~

~~§ 7º A regulamentação deste artigo será definida por Decreto do Poder Executivo, no prazo de noventa dias contados a partir da aprovação da presente Lei. (REVOGADO - Lei nº 8.213/2023)~~

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 de uso relacionadas nos incisos de XI a XVIII do artigo 6º desta Lei, localizadas na Macrozona de Áreas Ambientalmente Protegidas definida pela Lei nº 7.730, de 2019, ficam proibidos os desdobros ou reparcelamentos, em desacordo com os planos de manejo das unidades de conservação.~~

Art. 49. Para o parcelamento e reparcelamentos nas zonas de uso relacionadas nos incisos de XI a XVIII do artigo 6º desta Lei, localizadas na Macrozona de Áreas Ambientalmente Protegidas definida pela Lei nº 7.730, de 2019, devem ser respeitadas as legislações pertinentes, em especial as leis de criação das unidades de conservação e regulamentações. (NR - Lei nº 8.213/2023)

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

§ 1º Para as zonas elencadas nos incisos XIII a XVIII de que trata o *caput*, deve ser respeitado o estabelecido pela Lei nº 6.798, de 2010. (NR - Lei nº 8.213/2023)

§ 2º Para a Zona Mista - ZM, elencada no inciso XIII do artigo 6º desta Lei, aplicam-se os parâmetros do Quadro 4C deste diploma legal. (NR - Lei nº 8.213/2023)

§ 3º Para a Zona de Uso Sustentável e Recuperação Ambiental - ZUSRA, elencada no inciso XVIII do artigo 6º desta Lei, aplicam-se os parâmetros do Quadro 4C deste diploma legal para os lotes em situação regular, sendo que poderão ser aceitos lotes com dimensões inferiores aos definidos pelo referido Quadro de acordo com os planos de urbanização de interesse social e/ou legislação específica de interesse social. (NR - Lei nº 8.213/2023)

CAPÍTULO I DAS DEFINIÇÕES E REQUISITOS URBANÍSTICOS

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

I - alagadiços ou sujeitos a inundação, 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 deste artigo 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 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5,00 m (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 a via pública, vedada a frente exclusiva para vias de pedestres, exceto nas Zonas Especiais de Interesse Social;

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

V - somente serão admitidas ruas sem saída com balão de retorno quando não houver condições técnicas de continuidade viária, devendo ter comprimento máximo de 150,00 m (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 12,00 m (doze metros);

VI - não serão admitidas vielas de pedestres ou vielas sanitárias nos projetos de loteamentos;

VII - 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;

VIII - 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;

IX - ao longo das faixas de domínio das rodovias, a reserva de faixa não edificável de no mínimo 15,00 (quinze) metros, de cada lado poderá ser reduzida através de lei específica, em acordo com a Lei Federal nº 13.913, de 25/11/2019, até o limite mínimo de 5,00 (cinco) metros de cada lado.

X - 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;

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

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

§ 2º A reserva de faixa *non aedificandi* prevista no inciso IX deste artigo, 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, DO DESMEMBRAMENTO, DO ENGLOBAMENTO E DO DESDOBRO

Art. 53. A descrição do imóvel constante no título de propriedade deverá conter as respectivas medidas perimetrais, metragem quadrada e confrontantes de acordo com o local.

§ 1º 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.

§ 2º Nos casos contrários ao descrito no § 1º, 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 - ZIs e Zonas de Atividades Econômicas - ZAEs 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 deste artigo, 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 desenvolvimento urbano, 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; e
- 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 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, a critério do órgão público municipal responsável pelas questões de meio ambiente.

§ 5º As áreas transferidas à Municipalidade devem ter, no mínimo, 15,00 m (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 deste artigo ficará a cargo da unidade competente do órgão público municipal responsável pelo planejamento e desenvolvimento urbano.

~~**§ 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, estarem situadas fora da gleba objeto de loteamento, devendo atender ao disposto no artigo 96, § 4º, desta Lei.~~

§ 7º As áreas destinadas à instalação de equipamentos comunitários e os espaços livres de uso público poderão estar situados fora da gleba objeto do licenciamento, em casos excepcionais e desde que haja fundado interesse público posterior à análise do entorno de acordo com o § 1º deste artigo, devendo atender ao disposto no artigo 96-A desta Lei. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

Seção I

Do Projeto de Loteamento

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

- I - expedição de Diretrizes Urbanísticas;
- II - aprovação prévia mediante 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 disposto no artigo 41 desta Lei.

Parágrafo único. Constará nas Diretrizes Urbanísticas:

- I - 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;
- II - 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 - localização das Áreas de Proteção Permanente - APPs, maciços arbóreos, espécies arbóreas a serem preservadas, faixas *non aedificandi* e demais áreas com restrição ambiental;

IV - 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 aprovação do loteamento e a emissão de certidão vinculada para aprovar no órgão estadual competente, o interessado deverá abrir expediente próprio, apresentando os seguintes documentos:

I - diretrizes urbanísticas;

II - certidão negativa de débitos de tributos imobiliários - CNT;

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

IV - levantamento planialtimétrico em conformidade com o [Decreto nº 13.410, de 05/02/1988](#), 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 das redes de abastecimento de água e coleta de esgoto aprovados junto ao órgão competente;

VIII - projeto urbanístico completo; e

IX - outros projetos e/ou documentos que poderão ser solicitados pelo órgão estadual competente.

§ 1º A abertura do processo de aprovação de loteamento deverá ser instruída com os documentos definidos nos incisos I a IV deste artigo juntamente com a proposta do projeto do loteamento. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

§ 2º Os documentos de que tratam os incisos IV a IX deste artigo deverão ser entregues também em mídia digital na extensão dwg e estar georreferenciados no Sistema Cartográfico Municipal. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

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 desenvolvimento urbano, 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 nº 13.410, de 05/02/1988](#), 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 de arborização aprovado;

VIII - termo de compromisso firmado com o órgão municipal responsável pelas questões de meio ambiente;

IX - anuência do Comando da Aeronáutica - COMAER;

X - projeto da rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública aprovado pela concessionária responsável;

XI - projeto da rede de distribuição de água e de coleta de esgoto sanitário aprovado pela concessionária responsável;

XII - projeto de pavimentação e de sinalização aprovado;

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

~~XIV - cronograma físico financeiro de obras;~~

XIV - cronograma físico-financeiro de obras com prazo não superior a quatro anos, contados da data de aprovação do loteamento; ([NR - Lei nº 8.213/2023](#))

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

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

XVII - planilha detalhada do cálculo orçamentário do custo das obras de implantação do loteamento com base em tabela oficial de preços públicos, informando a fonte. ([NR - Lei nº 8.213/2023](#))

~~**Parágrafo único.** Constatada a existência de redes de gás, telefonia e internet no entorno da área do loteamento, o interessado deverá providenciar a aprovação de projeto de extensão das mesmas pelas respectivas concessionárias, sendo facultativo para loteamentos de interesse social.~~

§ 1º Constatada a existência de redes de gás, telefonia e internet no entorno da área do loteamento, o interessado deverá providenciar a aprovação de projeto de extensão das mesmas pelas respectivas concessionárias, sendo facultativo para loteamentos de interesse social. ([NR - Lei nº 8.213/2023](#))

§ 2º Após a expedição do alvará deverá ser apresentada mídia digital na extensão pdf contendo os arquivos do projeto completo do loteamento e os projetos complementares aprovados. ([NR - Lei nº 8.213/2023](#))

Art. 59. O cronograma físico financeiro de execução das obras, com duração máxima de quatro anos, deverá ser apresentado e acompanhado do competente instrumento de garantia das obras de responsabilidade do loteador, incluindo:

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 de coleta de esgoto;

VIII - arborização das vias de circulação e paisagismo;

IX - pavimentação das vias;

X - rede de 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, cabendo ao empreendedor 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, 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 poderá autorizar o levantamento da garantia na medida em que as obras de urbanização forem executadas, até o máximo de 60% (sessenta por cento) de seu valor, sendo que os demais 40% (quarenta por cento) 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 realizada a vistoria pelas concessionárias de água, esgoto e energia elétrica, e, quando for o caso, gás e telefonia, bem como pelo Poder Executivo.

Art. 61. Após a execução das obras exigidas para a implantação do loteamento, o Poder Executivo 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, acompanhado do projeto e memorial descritivo das alterações, bem como do requerimento justificando as modificações.

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, cujo pedido deverá ser formulado pelo interessado e instruído com os documentos indicados em normas do Poder Executivo.

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

Art. 64. O interessado deverá apresentar à Municipalidade no prazo de 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 trinta dias, executar a demarcação dos lotes, com marcos de concreto, ficando sujeito às sanções previstas na [Lei nº 6.046, de 2004](#), ou outra que vier a substituí-la.

Seção III

Do Englobamento de Lote ou Gleba

Art. 65. A elaboração do projeto de englobamento deverá ser formulada pelo interessado e instruído com os documentos indicados a seguir, não sendo necessária a expedição de Diretrizes Urbanísticas:

- I - requerimento padrão;
- II - certidão negativa de débitos de tributos imobiliários - CNT;
- III - certidão atualizada da matrícula do imóvel e para os casos em que houver necessidade, certidão de matrícula retificada;

~~IV - levantamento topográfico georreferenciado SIRGAS 2000;~~

IV - levantamento planimétrico georreferenciado no Sistema Cartográfico Municipal, somente para os casos de glebas; ([NR - Lei nº 8.213/2023](#))

V - projeto de Situação Atual e Situação Pretendida;

VI - memorial descritivo; e

VII - anotação de responsabilidade técnica ou registro de responsabilidade técnica.

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

§ 2º O interessado deverá apresentar à Municipalidade no prazo de 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 Poder Executivo, não sendo necessária a expedição de Diretrizes Urbanísticas.

§ 1º O prazo para aprovação ou rejeição do pedido de desdobro é de 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, e ainda, a observância das seguintes condições:~~

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 as áreas destinadas a espaços livres, observando-se, ainda, as seguintes condições: ([NR - Lei nº 8.213/2023](#))

I - deverão ser atendidas todas as exigências estabelecidas para os loteamentos;

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

~~**Parágrafo único.** 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.~~

Parágrafo único. Todas as áreas reservadas a equipamentos comunitários devem ter acesso público, vedada a utilização exclusiva pelos moradores do loteamento. ([NR - Lei nº 8.213/2023](#))

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

I - projeto de fechamento;

II - projeto detalhando o tipo de controle de acesso;

III - 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, a conservação e o 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 às 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 realizada através de Decreto do Poder Executivo;
- II - após a aprovação do loteamento e o registro imobiliário, o interessado deverá requerer ao Poder Executivo a expedição do decreto de permissão de uso previsto no *caput* deste artigo, o qual deverá ser registrado no prazo máximo de 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.

§ 1º 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 e as limitações edilícias e do uso do solo, relacionadas por cada unidade.

§ 2º 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.

§ 3º 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.

§ 4º O permissionário fica obrigado a arcar com as despesas oriundas da permissão, inclusive as relativas à lavratura e registro do competente instrumento.

§ 5º Do instrumento de permissão de uso deverão constar, necessariamente, as obrigações constantes deste artigo, devendo o compromisso ser assentado no Registro de Imóveis.

§ 6º A permissão de uso será imediatamente revogada após o decurso de prazo de que goza o loteador para fazer prova do registro na competente circunscrição imobiliária.

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 Lote, caracteriza-se pelo fracionamento de área maior, com testada para o sistema viário existente, e são regidos pelo Código Civil e, subsidiariamente pela Lei nº 4.561/64 e NBR 12.721 e suas atualizações, gerando frações de propriedade exclusiva e frações de propriedade comum dos condôminos, sendo regidas pela Convenção de Condomínio, devendo ser atendidas as seguintes condições:

~~I~~ - quota mínima de terreno por unidade habitacional será igual à área do lote mínimo previsto na zona de uso;

~~II~~ - reserva de áreas para equipamentos comunitários e espaços livres conforme disposto no artigo 67 desta Lei;

~~III~~ - compete aos condôminos a responsabilidade pela manutenção de todas as áreas e sistemas internos do Condomínio;

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

~~V~~ - o empreendedor deverá atender às instruções técnicas do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo, e demais exigências das concessionárias.

~~§ 1º~~ Além do disposto no *caput* deste artigo deverão ser atendidas as exigências legais, municipais, estaduais ou federais, estabelecidas para os loteamentos e condomínios, em especial as Leis Federais n/s. 4.591, de 16/12/1964, e 6.766, de 19/12/1979, e suas alterações.

~~§ 2º~~ 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.

Art. 71. O condomínio de lotes, residencial e/ou não residencial caracteriza-se pelo fracionamento de área maior, com testada para o sistema viário existente e é regido pelo Código Civil e, subsidiariamente, pela Lei Federal nº 4.591, de 16/12/1964, e NBR 12.721 e suas atualizações, gerando frações de propriedade exclusiva e frações de propriedade comum dos condôminos, sendo regidas pela convenção de condomínio, devendo ser atendidas as seguintes condições: [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

I - quota mínima de terreno por unidade será igual à área do lote mínimo previsto na zona de uso; [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

II - reserva de áreas para equipamentos comunitários, sendo no mínimo 5% (cinco por cento) da área do empreendimento destinada a uso institucional, que deverá estar localizada fora do condomínio e ser doada à Municipalidade nos termos do § 3º do artigo 96 desta Lei; [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

III - reserva de área de 10% (dez por cento) do total do empreendimento para espaços livres e áreas comuns, que podem estar localizadas dentro do condomínio; [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

IV - observar as instruções técnicas do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo e demais exigências das concessionárias. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

§ 1º Para a doação de área prevista no inciso II deste artigo, poderá ser aplicado o disposto no artigo 96-A desta Lei. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

§ 2º Não será permitida, em qualquer hipótese, a obstrução de vias que integrem o sistema viário principal e secundário existente. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

§ 3º Compete aos condôminos a responsabilidade pela manutenção de todas as áreas e sistemas internos do condomínio. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

Art. 72. Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de convenção condominial, que conterà as normas detalhadas, 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, para juntada ao processo de aprovação, anteriormente à emissão do Alvará.

~~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. 73. Cada lote resultante do condomínio de lotes será considerado como uma unidade autônoma, a ele atribuindo-se uma fração ideal da área do empreendimento. ([NR - Lei nº 8.213/2023](#))

Art. 74. Os condomínios de lotes adequar-se-ão ao traçado do sistema viário básico, às Diretrizes Urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pelo Município e a esta Lei, de modo a assegurar a integração do empreendimento com a estrutura urbana existente.

Art. 75. O condomínio de lotes 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 todo o sistema de infraestrutura interno, as edificações de apoio, incluindo portaria, áreas de lazer e a recreação.

Art. 76. O incorporador deverá executar, no condomínio de lotes, todo o sistema de infraestrutura interno e as edificações de uso comum. ([NR - Lei nº 8.213/2023](#))

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

I - coleta de lixo domiciliar, devendo seguir padrões definidos 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 das obras destinadas à implantação de área comum dentro do condomínio de lote.

~~Art. 78.~~ Após a expedição das Diretrizes Urbanísticas, o projeto do condomínio de lotes para ser aprovado pela Municipalidade deverá conter todos os documentos relacionados no artigo 58 desta Lei, no que couber.

Art. 78. Para análise e aprovação dos empreendimentos denominados condomínios de lotes, o empreendedor deverá apresentar toda a documentação pertinente a ser descrita em decreto do Poder Executivo. ([NR - Lei nº 8.213/2023](#))

~~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 três anos, contados da data de aprovação do empreendimento.

Art. 79. O órgão público competente deverá fiscalizar a implantação das obras somente expedindo o Certificado de Conclusão de Obra depois de concluída a implantação da infraestrutura. ([NR - Lei nº 8.213/2023](#))

~~Art. 80.~~ A execução de todas as obras de infraestrutura necessárias para atender o condomínio de lotes será de inteira responsabilidade do empreendedor. ([REVOGADO - Lei nº 8.213/2023](#))

~~Parágrafo único.~~ Constitui infraestrutura no condomínio de lotes: ([REVOGADO - Lei nº 8.213/2023](#))

~~I - sistema de água;~~ ([REVOGADO - Lei nº 8.213/2023](#))

~~II - sistema de coleta de esgoto;~~ ([REVOGADO - Lei nº 8.213/2023](#))

~~III sistema de distribuição de energia elétrica; [\(REVOGADO - Lei nº 8.213/2023\)](#)~~

~~IV sistema de drenagem de águas pluviais; [\(REVOGADO - Lei nº 8.213/2023\)](#)~~

~~V pavimentação; [\(REVOGADO - Lei nº 8.213/2023\)](#)~~

~~VI iluminação das vias de circulação; [\(REVOGADO - Lei nº 8.213/2023\)](#)~~

~~VII paisagismo; [\(REVOGADO - Lei nº 8.213/2023\)](#)~~

~~VIII urbanização das áreas de uso comum; e [\(REVOGADO - Lei nº 8.213/2023\)](#)~~

~~IX sinalização viária. [\(REVOGADO - Lei nº 8.213/2023\)](#)~~

~~**Art. 81.** Por ocasião do término da implantação das obras de infraestrutura do condomínio de lotes, o empreendedor deverá requerer à Municipalidade 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 lotes, regimento interno e convenção do condomínio para o competente registro. [\(REVOGADO - Lei nº 8.213/2023\)](#)~~

~~**§ 1º** A expedição do TVO do empreendimento fica condicionada ao aceite das obras de infraestrutura das concessionárias e dos demais órgãos competentes. [\(REVOGADO - Lei nº 8.213/2023\)](#)~~

~~**§ 2º** A concessão do alvará de construção das unidades privativas integrantes do condomínio de lotes fica condicionada à expedição do TVO de que trata este artigo. [\(REVOGADO - Lei nº 8.213/2023\)](#)~~

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 cento e oitenta dias, fazendo prova do mesmo ao Poder Executivo, sob pena de caducidade da aprovação.

~~**Art. 83.** Constitui crime contra a administração pública a realização de parcelamento do solo na forma de loteamento, desmembramento ou englobamento, sem prévia aprovação por parte do Poder Executivo ou sem o devido registro ou em desconformidade com o projeto aprovado, implicando no 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.~~

Art. 83. Constitui crime contra a administração pública a realização de parcelamento do solo na forma de loteamento ou desmembramento sem prévia aprovação por parte do Poder Executivo ou sem o devido registro ou em desconformidade com o projeto aprovado, implicando no imediato embargo do empreendimento e lavratura de multa no valor de 0,5 UFG (cinco décimos de Unidade Fiscal de Guarulhos) por metro quadrado, considerando-se a área total da gleba objeto do empreendimento irregular ou clandestino. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

§ 1º Constitui-se obrigação do Município, as providências necessárias à identificação do(s) responsável(eis) pela ilegalidade inclusive na esfera penal de acordo com o estabelecido na Lei Federal nº 6.766/79 e outras legislações pertinentes sob pena de omissão, sendo que uma vez identificado(s), deverá o Município notificá-lo(s) a desfazer imediatamente o empreendimento, e concomitantemente aplicar sanções administrativas e judiciais cabíveis.

§ 2º O pagamento da multa não implica na regularização da situação, que poderá ser efetuada de acordo com as normas municipais e legislação vigente.

§ 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 desenvolvimento urbano comunicará a irregularidade ao Ministério Público ou à autoridade policial.

§ 5º O Poder Executivo deverá publicar o embargo no Diário Oficial do Município e notificar os adquirentes de lotes.

~~§ 6º O Poder Executivo regulamentará este artigo, inclusive o prazo para pagamento das multas, mediante Decreto a ser expedido no prazo de até noventa dias, contados da data de publicação desta Lei. [\(REVOGADO - Lei nº 8.213/2023\)](#)~~

Art. 84. O desdobro e o englobamento de lotes vinculados à edificação poderão ser aprovados simultaneamente, porém, em procedimentos apartados.

Parágrafo único. 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;~~

I - sejam remanescentes de lote de área maior, atingido por desapropriação ou melhoramento público ou ainda sejam provenientes de parcelamento de solo devidamente aprovado; [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

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 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 disposto na Lei Federal nº 13.465, de 11/07/2017;

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:~~

Parágrafo único. A área de terreno que não tenha frente para via oficial de circulação será considerada como lote, desde que atendidas as seguintes condições: [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

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 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 Anexos desta Lei, 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 ou privada 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 DAS ATIVIDADES

Art. 88. O controle da instalação das atividades dar-se-á considerando:

I - categoria de uso;

II - natureza da atividade;

III - 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 e/ou 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 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 deste artigo deverá ser apresentado laudo demonstrando a adequação dos níveis de emissão preconizados na legislação pertinente a 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 deste artigo deverá ser demonstrado o atendimento às normas específicas de segurança;

IV - as atividades que gerem os efeitos previstos no inciso IV deste artigo poderão estar sujeitas à expedição de Diretrizes Urbanísticas e/ou elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança, se enquadradas no disposto pelo artigo 40, inciso II, e artigo 46 desta Lei.

§ 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 § 1º deste artigo, para cada tipo de efeito gerado, mesmo nos casos em que esteja sujeito à 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, com a condição de incomodidade prevista no artigo 91 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 do empreendimento.

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.~~

II - R2-S: casas superpostas, duas unidades habitacionais agrupadas verticalmente no mesmo lote podendo o conjunto ser agrupado horizontalmente com acessos independentes. ([NR - Lei nº 8.213/2023](#))

§ 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 por vias internas do conjunto, ficando vedado o acesso direto pela via oficial de circulação, podendo ser implantado em terrenos com área máxima de 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados);

~~II - R3-H: aquele constituído em condomínio por casas isoladas, geminadas ou superpostas, com acesso às edificações por vias internas do conjunto, ficando vedado o acesso direto pela via oficial de circulação, podendo ser implantado em terrenos com área máxima de 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados) em todas as zonas onde é permitido, sendo que a restrição de área máxima de terreno não se aplica na ZUD-8, ZM, ZUS-2, ZPEs e ZEPAM.~~

II - R3-H: aquele constituído em condomínio por casas isoladas, geminadas ou superpostas, com acesso às edificações por vias internas do conjunto, ficando vedado o acesso direto pela via oficial de circulação, podendo ser implantado nas zonas permitidas. ([NR - Lei nº 8.213/2023](#))

§ 1º 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 a 100,00 m² (cem metros quadrados), considerada a área total do terreno, devendo, nos casos das zonas ZUD-8, ZM, ZUS-2, ZPEs 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; e

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 às condições a serem estabelecidas por norma regulamentadora.

§ 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 100,00 m² (cem metros quadrados), considerada a área total do terreno, devendo nos casos das zonas ZUD-8, ZM, ZUS-2, ZPEs 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;

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 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados), permitido nas ZUD-8, ZM, ZUS-2, ZPEs 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, a doação da mesma durante o processo de licenciamento edilício e a transferência da titularidade e posse para o Município será exigida para a expedição do respectivo Certificado de Conclusão de Obra.

§ 3º Para os casos de R3 com casas superpostas, aplica-se o previsto no § 2º do artigo 94 desta Lei. ([NR - Lei nº 8.213/2023](#))

~~**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 dois ou mais edifícios residenciais com acesso às edificações interno ao conjunto.~~

~~**§ 1º** A implantação do edifício residencial em área de terreno com mais de 1.000,00 m² (mil metros quadrados) deverá destinar 10% (dez por cento) da área total do lote ou da 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% (cinco por cento) para áreas de uso comum do condomínio;~~

~~II — reservar área verde conforme Quadro 4A desta Lei, sendo no mínimo 5% (cinco por cento) do terreno;~~

~~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 doação e destinação da área quando da expedição das Diretrizes Urbanísticas do empreendimento.~~

~~§ 4º A doação prevista no inciso III do § 3º deste artigo poderá, em casos excepcionais e desde que haja fundamentado interesse público, posterior à análise do entorno, estar situada fora da gleba objeto do empreendimento, à critério do GTAU, devendo ser aplicada uma das seguintes situações:~~

~~I - doação de área com dimensão equivalente ao dobro da área objeto a ser destinada ao Município, devendo estar inserida num raio de até 2 km (dois quilômetros) do terreno do empreendimento;~~

~~II - execução de obras no valor equivalente ao dobro do valor da área objeto de doação ao Município, calculado conforme Planta Genérica de Valores - PGV;~~

~~III - destinação em espécie ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, do valor equivalente ao dobro do valor da área objeto de doação ao Município calculado conforme Planta Genérica de Valores - PGV.~~

Art. 96. O conjunto residencial vertical R4 é aquele constituído em condomínio por duas ou mais unidades habitacionais agrupadas verticalmente com acesso único. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

§ 1º A implantação do conjunto residencial vertical em área de terreno com até 1.000,00 m² (mil metros quadrados) fica dispensada da destinação de áreas de uso comum do condomínio. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

§ 2º A implantação do conjunto residencial vertical deverá obedecer às disposições da zona de uso na qual se localizar, além das seguintes condições: [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

I - destinar no mínimo 5% (cinco por cento) para áreas de uso comum do condomínio; [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

II - reservar área verde conforme Quadro 4A desta Lei, sendo no mínimo 5% (cinco por cento) do terreno; [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

III - o conjunto residencial 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, localizada fora do empreendimento, mas no mesmo terreno, sendo definida a doação e destinação da área quando da expedição das Diretrizes Urbanísticas do empreendimento; [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

IV - o conjunto vertical de uso misto, MI-2, com mais de quatrocentas unidades habitacionais ou com área de terreno ou gleba maior ou igual a 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados) deverá doar para a Municipalidade 5% (cinco por cento) de área, localizada fora do empreendimento, mas no mesmo terreno, sendo definida a doação e destinação da área quando da expedição das Diretrizes Urbanísticas do empreendimento. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

§ 3º A doação prevista nos incisos III e IV do § 2º deste artigo deverá ser efetuada durante o processo de licenciamento edilício e a transferência da titularidade e da posse para o Município será exigida para a expedição do respectivo Certificado de Conclusão de Obra. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

Art. 96-A. A doação prevista no artigo 54, § 7º, no artigo 71, II, no artigo 95, § 2º, IV, e no artigo 96, § 2º, III e IV, desta Lei, a critério do GTAU, poderá: [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

I - ser efetivada parte em doação de parcela do terreno do empreendimento e parte em execução de obras no valor correspondente ao valor do remanescente de área que deveria ser doada, calculado conforme Planta Genérica de Valores - PGV; [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

II - estar situada fora da gleba do empreendimento, podendo ser aplicada uma das seguintes situações: [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

a) doação de área de mesma dimensão em outro local; [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

b) execução de obras no valor equivalente a área objeto de doação ao Município calculado conforme Planta Genérica de Valores - PGV; [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

c) destinação em espécie ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU, do valor equivalente a área objeto de doação ao Município calculado conforme Planta Genérica de Valores - PGV. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

§ 1º Para os casos em que a doação de parte da área do empreendimento for determinada pelo GTAU, nos termos do inciso II do artigo 71, do inciso IV do § 2º do artigo 95 ou dos incisos III e IV do § 2º do artigo 96 desta Lei, o empreendedor poderá optar por uma das situações previstas nas alíneas "a" a "c" do inciso II do *caput*, devendo nesta hipótese, ser feita a doação em área de terreno ou em valores calculados equivalentes ao dobro da área exigida para doação. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

§ 2º A aplicação do previsto no § 1º deste artigo depende de análise e decisão do GTAU. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

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 os 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;~~
[\(REVOGADO - Lei nº 8.213/2023\)](#)

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 têm 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, nas zonas em que é permitido, conforme Quadro 5 anexo desta Lei;~~

VIII - I1-C: atividades industriais de baixo impacto e âmbito local que por sua natureza ou porte são consideradas incômodas à vizinhança residencial, podendo se instalar somente nas vias especiais - vias E, nas zonas em que é permitida, conforme Quadro 5 desta Lei; [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

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 de distribuição de energia elétrica e outros serviços de utilidade pública.

~~§ 1º As atividades NR constantes dos incisos I a XIII deste artigo 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 desta Lei.~~

§ 1º As atividades NR constantes dos incisos II a XIII deste artigo encontram-se subcategorizadas por tipologias, mediante classificação das Atividades Não Residenciais, e para a sua instalação deverão atender aos parâmetros constantes dos Quadros 4A, 4B, 4C e 5 desta Lei, bem como com base nas Condições de Instalações dos Usos. ([NR - Lei nº 8.213/2023](#))

~~§ 2º As atividades NRA aplicam-se para as zonas localizadas na Macrozona de Áreas Ambientalmente Protegidas. ([REVOGADO - Lei nº 8.213/2023](#))~~

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

§ 4º O Quadro 5 desta Lei estabelece, por zona de uso, os usos permitidos ou não permitidos conforme classificação de que trata este artigo, e conforme observações nele constantes.

§ 5º Os usos R1, R2-G, R2-S, R3-Vila, R3-H, R4 e NR1-1, I1-A constantes do Quadro 5 desta Lei, não são permitidos na ZPE-3.

§ 6º Os usos NR2-4 e NR3-4, constantes do Quadro 5 desta Lei, não são permitidos nas zonas ZAE-2 e ZPE-3.

~~§ 7º Para os efeitos desta Lei, as vias estruturais mencionadas no inciso VIII deste artigo são ruas caracterizadas por um grande fluxo de veículos e com grande número de estabelecimentos de comércio e serviço instalados, que serão relacionadas por decreto do Poder Executivo.~~

§ 7º As vias especiais - vias E, mencionadas no inciso VIII do *caput*, são caracterizadas pela presença predominante de estabelecimentos de usos não residenciais e/ou de lotes vazios, a serem definidas por decreto do Poder Executivo. ([NR - Lei nº 8.213/2023](#))

§ 8º A reclassificação prevista no inciso XII deste artigo, ficará a cargo do GTAU.

§ 9º 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.

§ 10. 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.

~~§ 11. O Poder Executivo deverá elaborar, no prazo de cento e oitenta 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.~~

§ 11. O Poder Executivo deverá disponibilizar, no sítio eletrônico do Município de Guarulhos, a relação de enquadramento de usos de acordo com os grupos de atividade e respectivas subcategorias de uso com base na Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE. ([NR - Lei nº 8.213/2023](#))

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.~~

Art. 101. As categorias de Usos Mistos - MI subdividem-se em: [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

I - MI-1: combinação de usos não residenciais com o uso residencial R1, R2 e R3, desde que permitidos na zona de uso onde se encontram; [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

II - MI-2: combinação de usos não residenciais com o uso residencial R4, desde que permitidos na zona de uso onde se encontram. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

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 - CAmáx.

II - Taxa de Ocupação Máxima - TOMáx;

III - Coeficiente Verde - CV;

IV - Taxa de Permeabilidade - TP;

V - Gabarito de Altura Máxima - Hmáx;

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 desta Lei.

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 – varandas, por unidade habitacional, limitadas a 10% da área útil da unidade;~~
- ~~V – circulação vertical de uso comum;~~
- ~~VI – pilotis;~~
- ~~VII – portarias e guaritas;~~
- ~~VIII – zeladoria com até 45,00 m² (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 3,00 m (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 um pavimento acima do pavimento térreo.~~

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

Art. 105. Para efeito de cálculo do Coeficiente de Aproveitamento - CA serão consideradas como áreas construídas não computáveis nos usos residenciais, no que couber: [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

I - áreas destinadas à circulação, manobra e estacionamento de veículos, em qualquer pavimento; [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

II - áreas cobertas de uso comum, localizadas em qualquer pavimento; [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

III - varandas, por unidade habitacional, até 15% (quinze por cento) da área privativa da unidade; [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

IV - pilotis; [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

V - portarias, guaritas e lixeiras; [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

VI - zeladoria com até 45,00 m² (quarenta e cinco metros quadrados); [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

VII - casa de máquinas, caixa d’água, barrilete, cabines de força, área para geradores, medidores, hidrômetros e chaminés, varandas ou sacadas técnicas até a largura de 1,00 m (um metro) em balanço; [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

VIII - cobertura removível, pérgula, cobertura para tanque e pequeno telheiro. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

§ 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, será considerada área construída não computável. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

§ 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) e de, no mínimo, 3,00 m (três metros) de extensão, destinada aos usos não residenciais que sejam permitidos nas respectivas zonas. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

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 um pavimento acima do pavimento térreo;~~
- ~~III - circulação vertical;~~
- ~~IV - pilotis;~~
- ~~V - sacadas abertas com balanço de 1,50 m (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 3,00 m (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, shopping centers 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 deste artigo, a área construída total, excluindo-se a área destinada a estacionamento, não poderá ser inferior a 2.500,00 m² (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.~~

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: [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

I - áreas destinadas à circulação, manobra e estacionamento de veículos, em qualquer pavimento; [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

II - circulação vertical; [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

III - sacada com largura de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros); [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

IV - portarias, guaritas e lixeiras; [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

V - casa de máquinas, caixa d'água, barrilete, cabines de força, área para geradores, medidores, hidrômetros e chaminés, varandas ou sacadas técnicas até a largura de 1,00 m (um metro) em balanço; [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

VI - áreas construídas com fachada ativa mínima de 25% (vinte e cinco por cento) sendo, no mínimo, 3,00 m (três metros) de extensão da fachada, destinadas a usos não residenciais que sejam permitidos nas respectivas zonas, até o limite de 20% (vinte por cento) da área do lote. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

Parágrafo único. Nos serviços de alojamento, as circulações horizontais de uso comum serão consideradas áreas construídas não computáveis. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

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% (dez por cento) da área correspondente à taxa de ocupação máxima permitida.~~

Art. 107. Para efeito do cálculo da Taxa de Ocupação do lote, não serão computados: [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

I - as áreas localizadas no pavimento térreo, cobertas sem vedação lateral, destinadas à circulação de pedestres, no limite de 10% (dez por cento) da área correspondente à taxa de ocupação máxima permitida; [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

II - os elementos elencados no inciso VIII do artigo 105 desta Lei. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

Seção III

Do Coeficiente Verde e da Taxa de Permeabilidade

Art. 108. O Coeficiente Verde e a Taxa de Permeabilidade têm suas definições conforme Quadro 1 anexo desta Lei.

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

§ 1º O Coeficiente Verde e a Taxa de Permeabilidade podem se beneficiar da aplicação do previsto no artigo 60, inciso II da [Lei nº 6.793, de 2010](#) ou outra que vier a substituí-la, que dispõe sobre desconto no valor anual do Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana - IPTU.

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

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 da cobertura do último pavimento que possua ambientes de permanência humana, diferenciando-se do conceito de altura da edificação.~~

~~**Parágrafo único.** A altura da edificação - h é aquela calculada a partir do nível do pavimento térreo até o ponto mais alto da edificação, excluindo-se caixa d'água e casa de máquinas de elevadores.~~

Art. 110. A Altura Total da Edificação - h é calculada a partir do nível do pavimento térreo até a altura da cobertura do último pavimento que possua ambientes de permanência humana, excluindo-se caixa d'água, casa de máquinas de elevadores e equipamentos, utilizado para fins de cálculo de recuos em conformidade com o Quadro 4B desta Lei. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

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

§ 1º Quando o desnível na testada do lote for superior a 2,00 m (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 2,00 m (dois metros) em relação à profundidade do lote.

§ 3º Nos casos de terrenos com declive ou aclive 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 e R4, desde que não haja subsolo, poderão ser definidos distintos níveis de pavimento térreo para cada unidade habitacional privativa.~~

§ 4º Nos casos dos usos residenciais do tipo R2-G poderão ser definidos distintos níveis de pavimento térreo para cada unidade habitacional privativa. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

~~§ 5º O 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.~~

§ 5º No caso do uso residencial do tipo R4 poderão ser definidos distintos níveis de pavimento térreo para cada torre. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

§ 6º O GTAU também apreciará, para os fins de definição do pavimento térreo, os casos que se enquadrem nas seguintes hipóteses. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

I - áreas sujeitas a alagamento. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

II - restrição à construção de subsolo em terrenos contaminados e quando exigido por órgão ambiental competente. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

III - lençol freático em níveis próximos ao perfil do terreno. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

Seção V Dos Recuos

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

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

§ 1º O recuo de frente não será exigido na ZCH, exceto nos casos em que o imóvel esteja localizado na via citada no inciso I do § 1º do artigo 113 desta Lei. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

~~§ 2º O recuo de frente mínimo para edificações acima do nível do pavimento térreo com mais de 9,00 m (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 desta Lei.~~

§ 2º O recuo de frente mínimo para edificações acima do nível do pavimento térreo com mais de 14,00 m (quatorze metros) de altura deverá ser calculado pela fórmula $h/5$ (altura dividida por cinco), onde h é altura da edificação calculada conforme previsto no artigo 110 desta Lei. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

§ 3º Para o cálculo previsto no § 2º deste artigo, 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*.

§ 4º Não será exigido recuo de frente para as edificações com até 14,00 m (quatorze metros) de altura, medida a partir do nível do pavimento térreo, para os lotes em que a face da quadra tenha, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) de sua extensão já ocupada por edificações no alinhamento, exceto nos casos em que o imóvel esteja localizado nas vias citada no § 1º do artigo 113 desta Lei. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

~~**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 2,00 m (dois metros) à segunda testada.~~

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 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) às demais testadas. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

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

I - Avenida Tiradentes, em toda a sua extensão;

II - Avenida Guarulhos, em toda a sua extensão;

III - Avenida Papa João Paulo I, em toda a sua extensão;

IV - Estrada Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, em toda a sua extensão;

V - Avenida Otávio Braga de Mesquita, em toda a sua extensão.

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

§ 2º Para as situações previstas no § 1º deste artigo, aplica-se o recuo mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) às demais testadas, para altura da edificação até 14,00 m (quatorze metros), ainda que na mesma localize-se o acesso principal de pedestres. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

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

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

Art. 114. Os lotes não localizados em esquina que possuam mais de uma testada para via pública deverão obedecer ao 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 desta Lei.

Art. 116. Os recuos laterais e de fundo deverão obedecer ao estabelecido no Quadro 4B desta Lei.

~~§ 1º As edificações com até 7,00 m (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.~~

§ 1º As edificações com até 14,00 m (quatorze metros) de altura 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. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

§ 2º Os casos previstos no § 1º deste artigo deverão, ainda, atender às disposições do artigo 1.301 da Lei Federal nº 10.406, de 10/01/2002 - Código Civil Brasileiro.

~~Art. 117. As edificações, instalações ou equipamentos, acima de 10,00 m (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 respeitado o mínimo de 3,00 m (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 7,00 m (sete metros) até 10,00 m (dez metros) poderá encostar em uma das divisas laterais, respeitando na outra divisa lateral e fundo o mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).~~

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

Art. 117. As edificações, instalações ou equipamentos acima de 14,00 m (quatorze metros) de altura em relação ao pavimento térreo devem observar recuos laterais e de fundos, que podem ser escalonados e dimensionados de acordo com a fórmula, respeitado o mínimo de 3,00 m (três metros). [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

Parágrafo único. Para efeitos do previsto no caput, h é a altura da edificação em metros contados a partir do nível do pavimento térreo. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

Seção VI
Afastamentos entre Edificações de um mesmo Lote

Art. 118. O afastamento entre edificações no mesmo lote, não inferior a 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) 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, 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 14/07/2015 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 poderá, através de lei específica, estabelecer fator de redução da contrapartida financeira 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% (cinquenta por cento) ao coeficiente de aproveitamento básico.

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

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

Art. 126. Nas edificações de uso misto onde um dos usos esteja classificado nos artigos 124 e 125 desta Lei, 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

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

§ 1º Os projetos licenciados com base na legislação anterior perderão sua validade se as obras não forem iniciadas nos prazos previstos no Código de Edificações.

§ 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.

§ 4º Nas construções aprovadas como uso não residencial, localizadas nas Zonas Residenciais - ZR, poderá ser permitida a instalação de usos, mesmo que não conformes, mediante análise da CTLU. ([NR - Lei nº 8.213/2023](#))

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.

§ 1º Para as atividades registradas como Microempreendedor Individual - MEI, que tenham sido dispensadas do licenciamento, não se aplica o disposto no *caput* deste artigo. ([NR - Lei nº 8.213/2023](#))

§ 2º Poderão ser admitidas ampliações das edificações para os usos previstos no *caput* mediante análise técnica do GTAU. ([NR - Lei nº 8.213/2023](#))

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 estabelecido no artigo 43 desta Lei.

§ 2º O prazo de validade da Certidão de Uso do Solo é de 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 pelo Poder Executivo.

Art. 131. Nenhum imóvel poderá ser ocupado ou utilizado para instalação e funcionamento, sem prévia emissão pelo Poder Executivo da licença correspondente, sem a 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 desta Lei 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 desta Lei, 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 pelo Poder Executivo.

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 desta Lei.

§ 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 desta Lei.

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, 4B e 4C desta Lei 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, 4B e 4C desta Lei, 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 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 ZAE, ficam autorizados os usos NR2, NR3, I1 e I2.~~

Art. 137. Será admitido o uso em lote com dimensões inferiores às exigidas por esta Lei, desde que permitido na zona em que se encontra, nas seguintes situações: [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

I - quando, em decorrência da legislação aplicável à época do parcelamento que o resultou, o lote possa ser considerado regular, exceto para os imóveis localizados nas Zonas de Atividades Econômicas - ZAE quando não se enquadrarem no disposto no artigo 146-A desta Lei; [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

II - para os casos previstos no artigo 85 desta Lei. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

Parágrafo único. O disposto neste artigo se aplica apenas para os imóveis com edificações existentes, não se aplicando para construção, exceto no caso previsto no artigo 146-A desta Lei. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

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 125,00 m² (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 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 o Quadro 5 desta Lei.

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 Certificados de Regularização sejam expedidos em decorrência de processos de regularização protocolados dentro dos prazos previstos nas leis pertinentes anteriores à entrada em vigor desta Lei e se mantenham com a área construída indicada no respectivo certificado.

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 deste diploma legal, 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 desta Lei.

§ 1º O Poder Executivo poderá, com o 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 deste diploma legal até o máximo de trezentos e sessenta e cinco dias, excetuadas as exigências:

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

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

§ 2º A critério do GTAU, poderão ser permitidas ampliações de edificações não conformes segundo Quadro 5, desde que atendam aos parâmetros estabelecidos nos Quadros 4A, 4B, 4C e 6 desta Lei.

~~**§ 3º** Os estabelecimentos classificados no grupo de atividades de comércio de alimentação ou associado a diversões previstas no Quadro 3 desta Lei, instalados nas ZPP e ZMT, já comprovadamente implantados até a entrada em vigor deste diploma legal deverão ter seu horário de funcionamento regulamentado por legislação específica.~~

§ 3º Os estabelecimentos classificados no grupo de atividades não residenciais, de comércio de alimentação ou associado a diversões instalados nas ZPP e ZMT, já comprovadamente implantados até a entrada em vigor deste diploma legal, deverão ter seu horário de funcionamento regulamentado por legislação específica. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

Seção II Da Fiscalização

Art. 141. Nenhuma atividade não residencial - NR poderá ser instalada sem prévia emissão, pelo Poder Executivo, da licença correspondente, sem a qual será considerada em situação irregular.

Parágrafo único. Constatada a irregularidade, aplicam-se as sanções previstas na [Lei nº 6.046, de 2004 - Código de Edificações e Licenciamento Urbano](#) ou outra que vier a substituí-la.

Art. 142. O imóvel que descumprir o disposto no artigo 90 desta Lei fica sujeito aos procedimentos e sanções previstas na [Lei nº 6.046, de 2004 - Código de Edificações e Licenciamento Urbano](#) ou outra que vier a substituí-la, bem como demais legislações e/ou normas pertinentes.

CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 143. 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. 144. Para as áreas demarcadas como ZEIS 1 através da [Lei nº 7.730, 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 dar-se-á a regularização fundiária e edílicia naquelas áreas.

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

§ 2º Os parâmetros urbanísticos definidos para as zonas de uso são aqueles constantes dos Quadros 4A, 4B e 4C desta Lei.

Art. 145. As áreas demarcadas como ZEIS 2 pela [Lei nº 7.730, 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 1.000 m² (mil metros quadrados) até 5.000 m² (cinco mil metros quadrados): 10% (dez por cento);

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

II - Coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,2 (dois décimos);

III - Coeficiente de aproveitamento básico igual a 2,5 (dois inteiros e cinco décimos);

IV - Coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4,0 (quatro inteiros);

V - Taxa de Ocupação máxima igual a 0,7 (sete décimos);

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

a) HIS 1 e HIS 2: mínimo de 50% (cinquenta por cento);

b) HMP: até 30% (trinta por cento);

c) NR1, NR2 e I1-A: máximo de 20% (vinte por cento).

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 deste artigo.

Art. 146. 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 4A, 4B, 4C e 5 desta Lei, aplicam-se as seguintes regras e parâmetros:

I - para os usos R1:

a) Coeficiente de aproveitamento básico igual a 0,7 (sete décimos);

b) Taxa de Ocupação máxima igual a 0,3 (três décimos);

c) Recuo de frente e fundo mínimo de 5,00 m (cinco metros);

d) Recuos laterais mínimo de 2,00 m (dois metros);

II - para os usos R3:

a) Coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,0 (um inteiro);

b) Taxa de Ocupação máxima igual a 0,5 (cinco décimos);

c) Recuo de frente e fundo mínimo de 5,00 m (cinco metros);

d) Recuos laterais mínimo de 2,00 m (dois metros);

~~III - para os usos NRA: [\(REVOGADO - Lei nº 8.213/2023\)](#)~~

~~a) Coeficiente de aproveitamento básico igual a 0,5 (cinco décimos); [\(REVOGADO - Lei nº 8.213/2023\)](#)~~

~~b) Taxa de Ocupação máxima igual a 0,2 (dois décimos); [\(REVOGADO - Lei nº 8.213/2023\)](#)~~

~~c) Recuo de frente e fundo mínimo de 5,00m (cinco metros); [\(REVOGADO - Lei nº 8.213/2023\)](#)~~

~~d) Recuos laterais mínimo de 2,00m (dois metros). [\(REVOGADO - Lei nº 8.213/2023\)](#)~~

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

I - Água Azul;

II - Orquidiama Parque Ribeirão;

III - Chácaras Cerejeiras;

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

Art. 146-A. Nos lotes localizados na Zona de Atividades Econômicas 3 - ZAE-3, provenientes de loteamentos aprovados pela Municipalidade e/ou registrados no Registro de Imóveis, poderão ser aplicadas as seguintes regras e parâmetros: [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

I - dimensão mínima de lote para fins de parcelamento: 5,00 m (cinco metros) de frente e 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) de área de terreno; [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

II - dimensão mínima de lote para fins de instalação de usos: [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

a) para os usos R1, R2, MI-1, NR1, NR2, I1-A: 5,00 m (cinco metros) de frente e 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) de área de terreno; [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

b) para os usos NR3, I1-B, I1-C: 10,00 m (dez metros) de frente e 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área de terreno; [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

III - são permitidos os usos não residenciais de acordo com o Quadro 5 desta Lei; [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

IV - são permitidos os usos residenciais do tipo R1, R2 e o uso misto MI-1; [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

V - coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,3 (três décimos); [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

VI - coeficiente de aproveitamento básico igual a 2,0 (dois inteiros); [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

VII - coeficiente de aproveitamento máximo igual a 3,0 (três inteiros); [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

VIII - taxa de ocupação máxima igual a 0,7 (sete décimos); [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

IX - recuo de frente mínimo de 5,00 m (cinco metros); [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

X - recuo de fundo para altura superior a 14,00 m (quatorze metros), sendo aplicada a fórmula $h/10$; [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

XI - recuo lateral para altura superior a 14,00 m (quatorze metros), sendo aplicada a fórmula $h/10$; [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

XII - recuo de lateral e fundo poderão seguir a regra prevista no § 1º do artigo 116 desta Lei. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

Parágrafo único. As regras previstas neste artigo somente poderão ser aplicadas pelo prazo de cinco anos a partir da data da publicação desta Lei. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

CAPÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 147. A implantação de loteamento, conjuntos residenciais, condomínios de comércio e serviço e condomínios industriais, estarão sujeitos à instalação de sistema isolado aprovado pelas concessionárias responsáveis.

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, em conformidade com a Lei Federal nº 13.465, de 11/07/2017 e Decreto Federal nº 9.310, de 25/03/2018, ou outros que vierem a substituí-los.

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 desenvolvimento urbano e decididos pela CTLU.

Art. 150. Por requerimento do interessado, a atividade que não constar da classificação de uso estabelecida pelo Poder 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 dez parcelas mensais.

Parágrafo único. Para fins de aplicação do disposto no *caput*, o pagamento parcelado deverá ocorrer após à expedição do alvará de construção e ser totalmente quitado no prazo máximo de um ano ou na conclusão da obra para obtenção do Certificado de Conclusão de Obra, caso isso ocorra antes do término do prazo de um ano.

Art. 152. Poderão ser aplicados índices e parâmetros de uso e ocupação do solo mais restritivos do que aqueles estabelecidos por esta Lei nos casos de imóveis tombados e nos imóveis localizados em área envoltória de bens tombados, conforme análise do Conselho Municipal responsável pelo patrimônio histórico, artístico, cultural e ambiental.

Art. 153. As atividades de extração de minério I2-E, existentes e licenciadas, poderão permanecer nos locais em que se encontram instaladas desde que estejam em acordo com a legislação federal pertinente.

~~§ 1º Ao cessar a atividade de extração mineral e ao ser desativado o local de extração de minérios, deverá ser feito o Plano de Recuperação de Áreas Degradadas - PRAD, que estabelecerá as diretrizes para a recuperação destas áreas, bem como a sua reintegração à paisagem, sendo que a definição de nova utilização, características de ocupação e índices urbanísticos serão definidos caso a caso pelo GTAU.~~

§ 1º Ao cessar a atividade de extração mineral e ao ser desativado o local de extração de minérios deverá ser atendido o seu Plano de Recuperação de Áreas Degradadas - PRAD para a recuperação destas áreas, bem como para a sua reintegração à paisagem. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

§ 2º Para os casos de renovação de licença de atividades I2-E, estas poderão estar dispensadas da apresentação do EIV, desde que não haja ampliação da área de exploração.

~~Art. 154. Os casos em que o imóvel esteja localizado em duas ou mais zonas de uso, serão objeto de análise pela CTLU.~~

Art. 154. Para as medidas mitigadoras e contrapartidas financeiras descritas nos artigos 44 e 45 desta Lei serão consideradas para efeito de cálculo as áreas computáveis. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

Art. 154-A. Os Quadros de Classificação das Atividades Não Residenciais e Condições de Instalações dos Usos serão instituídos mediante decreto regulamentador. ([NR - Lei nº 8.213/2023](#))

Art. 155. 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~~;
- a) [Quadro 1 - Glossário](#); ([NR - Lei nº 8.213/2023](#))
- b) [Quadro 2 - Características do Sistema Viário](#);
- e) ~~Quadro 3 - Classificação das Atividades Não Residenciais~~; ([REVOGADO - Lei nº 8.213/2023](#))
- d) ~~Quadro 4A - Índices e Parâmetros de Ocupação - Coeficiente Verde e Taxa de Permeabilidade~~;
- d) [Quadro 4A - Índices e Parâmetros de Ocupação - Coeficiente Verde e Taxa de Permeabilidade](#); ([NR - Lei nº 8.213/2023](#))
- e) ~~Quadro 4B - Índices e Parâmetros de Ocupação - Aproveitamento, Altura e Recuos~~;
- e) [Quadro 4B - Índices e Parâmetros de Ocupação - Aproveitamento, Altura e Recuos](#); ([NR - Lei nº 8.213/2023](#))
- f) ~~Quadro 4C - Índices e Parâmetros de Ocupação - Frente e Área Mínima de Lote~~;
- f) [Quadro 4C - Índices e Parâmetros de Ocupação - Frente e Área Mínima de Lote](#); ([NR - Lei nº 8.213/2023](#))
- g) ~~Quadro 5 - Usos Permitidos ou Não Permitidos por Zonas~~;
- g) [Quadro 5 - Usos Permitidos ou Não Permitidos por Zonas](#); ([NR - Lei nº 8.213/2023](#))
- h) ~~Quadro 6 - Condições de Instalações dos Usos~~; ([REVOGADO - Lei nº 8.213/2023](#))

Art. 156. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 157. Revogam-se as disposições em contrário, em especial:

- I - [Lei nº 6.253, de 24/05/2007](#);
- II - [Lei nº 6.284, de 24/09/2007](#);
- III - [Lei nº 6.457, de 15/12/2008](#);
- IV - [Lei nº 6.552, de 31/08/2009](#);
- V - [Lei nº 6.570, de 15/10/2009](#);
- VI - [Lei nº 6.574, de 22/10/2009](#);
- VII - [Lei nº 6.720, de 19/08/2010](#);
- VIII - [Lei nº 6.776, de 09/12/2010](#);
- IX - [Lei nº 6.813, de 03/03/2011](#);
- X - [Lei nº 6.929, de 13/10/2011](#);
- XI - [Lei nº 6.984, de 21/12/2011](#);
- XII - [Lei nº 7.058, de 03/07/2012](#);

- XIII - [Lei nº 7.312, de 15/09/2014](#);
- XIV - [Lei nº 7.313, de 15/09/2014](#);
- XV - [Lei nº 7.385, de 02/07/2015](#);
- XVI - [Lei nº 7.396, de 07/07/2015](#);
- XVII - [Lei nº 7.488, de 07/07/2016](#);
- XVIII - [Lei nº 7.500, de 20/07/2016](#);
- XIX - [Lei nº 7.629, de 13/04/2018](#);
- XX - os artigos 2º ao 21 da [Lei nº 6.382, de 02/06/2008](#);
- XXI - o artigo 18 da [Lei nº 7.573, de 06/07/2017](#);
- XXII - os artigos 3º e 4º da [Lei nº 7.575, de 06/07/2017](#);
- XXIII - o artigo 2º da [Lei nº 7.645, de 17/07/2018](#).

Guarulhos, 15 de janeiro de 2021.

GUSTAVO HENRIC COSTA
Prefeito

Registrada na Secretaria de Governo Municipal da Prefeitura de Guarulhos e afixada no lugar público de costume aos quinze dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e um.

EDMILSON SARLO - AMERICANO
Secretário de Governo Municipal

Publicada no Diário Oficial do Município nº 005 de 19 de janeiro de 2021 - Páginas 1 a 11.
PA nº 33705/2018.
Texto atualizado em 16/4/2024.

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial do Município.