



## PREFEITURA DE GUARULHOS

### DEPARTAMENTO DE ASSUNTOS LEGISLATIVOS

#### **LEI Nº 6.253, DE 24 DE MAIO DE 2007.**

Substitutivo nº 02 apresentado ao Projeto de Lei nº 113/2006 de autoria do Executivo Municipal.

[Mensagem de Veto](#)

Decretos: [20.085](#); [26.324](#); [29.076](#); [29.692](#); [32.360](#) e [35.615](#).

[Texto Compilado](#)

**Dispõe sobre o Uso, a Ocupação e o Parcelamento do Solo no Município de Guarulhos e dá providências correlatas.**

***O Prefeito do Município de Guarulhos, no uso das atribuições que lhe conferem os incisos VI e VII do artigo 63 da Lei Orgânica Municipal, sanciona e promulga a seguinte Lei:***

#### **CAPÍTULO I DOS OBJETIVOS E CONCEITUAÇÃO**

**Art. 1º** Esta Lei disciplina o uso, a ocupação e o parcelamento do solo no Município, em conformidade com a [Lei nº 6.055, de 30 de dezembro de 2004](#), que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Econômico e Social do Município de Guarulhos.

**Art. 2º** A disciplina do uso, da ocupação e do parcelamento do solo têm 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, 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 de equipamentos do Aeroporto Internacional;
  - d) preservar as áreas destinadas ao uso residencial;
- IV - garantir a utilização adequada dos imóveis, considerando sua inserção no macrozoneamento e a função social da propriedade;
- V - disciplinar a implantação dos empreendimentos de impacto, de modo a evitar desconforto à vizinhança;
- VI - estimular a produção de moradias, em especial de habitação de interesse social para a população de baixa renda;
- VII - promover a regularização urbanística e fundiária;
- VIII - estruturar e orientar de forma sustentável, o desenvolvimento urbano da cidade;
- IX - melhorar a qualidade de vida da população e democratizar o uso do solo.

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

I - zonas de uso;

II - zonas de uso especial;

III - controle das atividades potencialmente causadoras de incomodidades ou de impacto de vizinhança, através do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança e do Relatório de Impacto de Vizinhança - EPIV/RIVI;

IV - controle das atividades potencialmente causadoras de impacto ambiental, através do Estudo de Impacto Ambiental e do Relatório de Impacto Ambiental - EIA/RIMA;

V - controle da utilização dos recursos hídricos superficiais e subterrâneos, com base no mapa hidrológico do Município, constante do Anexo 22 desta Lei;

VI - preservação das Zonas de Patrimônio Histórico e Cultural - ZPHC, a serem criadas por lei específica, cujo projeto deverá ser encaminhado pelo Poder Executivo à Câmara Municipal no prazo de um ano, a contar da publicação desta Lei.

**Art. 4º** Para os efeitos do disposto nesta Lei, define-se por:

I - coeficiente de aproveitamento: relação entre a área construída computável e a área do lote ou gleba;

II - taxa de ocupação do lote: relação entre a área da projeção horizontal da edificação ou edificações e a área do lote ou gleba;

III - recuo: distância entre os limites externos da edificação e as divisas do lote, medida paralelamente às divisas do lote;

IV - gabarito de altura de uma edificação: distância entre o piso do pavimento térreo e o ponto mais alto da cobertura. Para efeito de cálculo dos demais índices urbanísticos, excluem-se o ático e a caixa d'água;

V - loteamento: subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação que implique abertura, prolongamento, modificação ou ampliação de vias de circulação ou de logradouros públicos;

VI - desmembramento: subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, que não implique abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos existentes;

VII - desdobro de lote: subdivisão do lote resultante de parcelamento regular que deverá obedecer as dimensões mínimas previstas para a zona de uso onde se localizar;

VIII - remembramento de lote: soma de dois ou mais lotes resultante de parcelamento regular;

IX - gleba: área de terra que não foi objeto de loteamento ou desmembramento;

X - lote: terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos nesta Lei para cada zona de uso, com frente para pelo menos uma via oficial de circulação, sendo vedada frente para via exclusiva de pedestres, exceto nos casos de imóveis localizados nas Zonas Especiais de Interesse Social, que atenderão a disposições específicas;

XI - sistema de circulação: vias necessárias ao tráfego de veículos e pedestres;

XII - via oficial de circulação: aquela destinada à circulação de veículos ou pedestres, aceita, declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura;

XIII - quadra: área resultante de loteamento, delimitada por vias oficiais de circulação de veículos;

XIV - equipamentos comunitários: equipamentos públicos destinados à educação, à saúde, à cultura, ao lazer, à segurança e similares;

XV - equipamentos urbanos: equipamentos públicos ou de utilidade pública destinados ao abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado e similares;

XVI - infra-estrutura básica: composta por equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável e de energia elétrica pública e domiciliar, bem como as vias de circulação, pavimentadas ou não;

XVII - espaços livres de uso público: aqueles destinados à implantação de áreas verdes, praças e similares;

XVIII - quota: área de terreno exclusiva da unidade habitacional.

**CAPÍTULO II**  
**DO PARCELAMENTO DO SOLO**  
**SEÇÃO I**  
**DAS DEFINIÇÕES E REQUISITOS URBANÍSTICOS**

**Art. 5º** O parcelamento do solo urbano poderá ser feito por meio de loteamento, desmembramento ou desdobro, devendo atender às disposições da legislação pertinente e desta Lei.

**Art. 6º** O parcelamento do solo está sujeito à prévia aprovação da Prefeitura 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 adequadas, 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 aconselhem a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica.

**§ 1º** Nas glebas contíguas a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos ou com vegetação arbórea, conforme definido na legislação municipal específica ou inseridas em Zonas de Preservação ou Proteção Ambiental - ZPA, ZEPAM e ZPDS, 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 deverá ser acompanhado de declaração do responsável técnico de que é viável e seguro edificar-se no local e deverá atender, se for o caso, as exigências do órgão municipal competente.

**§ 3º** Nas áreas referidas no inciso IV deste artigo deverá 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 parágrafos anteriores devem estar acompanhados da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA.

**Art. 7º** 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 nos artigos 8º e 9º desta Lei;~~

I - previsão de áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos comunitários, espaços livres e lotes para habitação de interesse social, nas proporções estabelecidas nos artigos 8º e 9º desta Lei; ([NR - Lei nº 7.500/2016](#))

II - os lotes deverão ter as dimensões mínimas estabelecidas para cada zona de uso, observada a área mínima de 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5,00m (cinco metros), exceto nas Zonas Especiais de Interesse Social e nas situações previstas no artigo 24 desta Lei;

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

IV - o comprimento das quadras não poderá ser superior a 200,00m (duzentos metros), atendidas às disposições da legislação estadual nos casos em que esta for mais restritiva;

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

VI - 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 na legislação municipal específica;

VII - as áreas de preservação permanente deverão ser indicadas nos projetos e protegidas nos termos da lei.

§ 1º O parcelamento nas Zonas Especiais de Interesse Social atenderá às disposições específicas estabelecidas nesta Lei.

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

§ 3º Nos loteamentos industriais será obrigatória a previsão de áreas para os usos do tipo comercial e de prestação de serviços, na proporção de 5% (cinco por cento) da área total do empreendimento distribuído pelo loteamento.

## SEÇÃO II DO LOTEAMENTO E DO DESMEMBRAMENTO DE GLEBAS

~~Art. 8º 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:~~

~~Art. 8º~~ Nos loteamentos será obrigatória a transferência à Municipalidade das áreas necessárias à implantação do sistema de circulação, de espaços livres de uso público, equipamentos comunitários e lotes para habitação de interesse social, nas seguintes proporções: ([NR - Lei nº 7.500/2016](#))

~~I - nas Zonas Industriais - ZI 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;~~

I - nas Zonas Industriais - ZI será transferido o percentual correspondente a 5% (cinco por cento) da área total da gleba para espaços livres de uso público e áreas destinadas à instalação de equipamentos comunitários; e 5% (cinco por cento) da área total loteada destinada à habitação de interesse social, localizadas nas zonas onde o uso residencial é permitido; ([NR - Lei nº 7.500/2016](#))

~~II - Nas Zonas de Proteção e Desenvolvimento Sustentável - ZPDS será transferido o percentual correspondente a 20% (vinte por cento) da área total da gleba para espaços livres de uso público e áreas destinadas à instalação de equipamentos comunitários;~~

II - nas Zonas de Proteção e Desenvolvimento Sustentável - ZPDS 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; e 5% (cinco por cento) da área total loteada destinadas para habitação de interesse social, localizadas nas zonas onde o uso residencial é permitido, com área mínima de 125,00m<sup>2</sup> e frente mínima de 5,00m; ([NR - Lei nº 7.500/2016](#))

III - 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;

~~IV - em todas as zonas de uso, será transferida a área necessária à implantação do sistema viário, sem prejuízo das áreas destinadas a espaços livres de uso público e áreas para instalação de equipamentos comunitários, devendo ser observada a legislação municipal específica quanto às características e dimensões das vias e sua hierarquia no sistema viário do Município.~~

IV - em todas as zonas de uso, será transferida a área necessária à implantação do sistema viário, sem prejuízo das áreas destinadas a espaços livres de uso público, áreas para instalação de equipamentos comunitários e dos lotes para implantação de habitação de interesse social, devendo ser observada a legislação municipal específica quanto às características e dimensões das vias e sua hierarquia no sistema viário do Município. ([NR - Lei nº 7.500/2016](#))

**§ 1º** Do total das áreas previstas nos incisos I, II e III o percentual destinado a espaços livres e a instalação de equipamentos comunitários será definido pelo Grupo de Trabalho responsável pela expedição das diretrizes urbanísticas com base nos seguintes critérios:

- I - índices urbanísticos da zona de uso onde se situa a gleba;
- II - densidade projetada para o loteamento;
- III - características do entorno, considerando as condições do sistema viário e densidade;
- IV - demanda por equipamentos comunitários e áreas verdes.

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

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

- I - faixas *non aedificandi* ao longo de dutos e rodovias;
- II - faixas de servidão ao longo de linhas de transmissão de energia elétrica;
- III - canteiros centrais ao longo das vias oficiais de circulação.

**§ 4º** As áreas não parceláveis e as faixas *non aedificandi* ao longo dos cursos d'água poderão ser computadas no percentual das áreas verdes a critério da Secretaria de Meio Ambiente, desde que estas áreas não prejudiquem o total da percentagem estipulada para as áreas verdes.

**§ 5º** Caberá recurso do empreendedor ao ~~Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU~~ Conselho Municipal de Políticas Urbanas - CMPU quanto aos critérios definidos no § 4º pela Secretaria de Meio Ambiente. ([NR - Lei nº 7.490/2016](#))

**§ 6º** As áreas de preservação permanente, assim definidas na legislação pertinente, serão computadas como espaços livres a serem transferidos à Prefeitura, sem prejuízo da transferência de áreas destinadas à instalação de equipamentos comunitários.

**§ 7º** As áreas transferidas à Municipalidade devem ter, no mínimo, 15,00m (quinze metros) de frente para logradouro público e acesso direto ao sistema viário.

~~§ 8º As áreas destinadas à instalação de equipamentos comunitários e os espaços livres de uso público poderão, em casos excepcionais e mediante aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU Conselho Municipal de Políticas Urbanas – CPMU, estar situadas fora da gleba objeto do loteamento, sendo, contudo, exigidas em dobro de suas dimensões originais ou de seu valor venal, a critério do próprio Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU Conselho Municipal de Políticas Urbanas – CPMU. (NR - Lei nº 7.490/2016)~~

§ 8º As áreas destinadas à instalação de equipamentos comunitários, espaços livres de uso público e lotes destinados para habitação de interesse social, poderão, em casos excepcionais e mediante aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU Conselho Municipal de Políticas Urbanas - CPMU, estar situadas fora da gleba objeto do loteamento, sendo, contudo, exigidas em dobro de suas dimensões originais ou de seu valor venal à critério do próprio CMDU CPMU. (NR - Lei nº 7.500/2016)

§ 9º Os lotes destinados a habitação de interesse social localizados nas Zonas de Uso Industrial (ZI) e de Proteção de Desenvolvimento Sustentável (ZPDS) não se enquadram no disposto no § 8º. (NR - Lei nº 7.500/2016)

Art. 8º-A Os lotes a serem doados à Municipalidade deverão estar devidamente implantados, urbanizados e registrados no Registro de Imóveis de competência. (NR - Lei nº 7.500/2016)

Art. 9º Os desmembramentos estão sujeitos à transferência de áreas à Municipalidade para implantação de equipamentos comunitários e espaços livres na proporção de 10% (dez por cento) da área total desmembrada, exceto nas Zonas Industriais - ZI onde esta proporção será de 5% (cinco por cento) da área total desmembrada.

§ 1º A transferência de áreas prevista no *caput* deste artigo aplica-se somente às glebas com área igual ou superior a 20.000,00m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), desde que a área dos lotes resultantes do desmembramento seja igual ou inferior a 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados).

§ 2º A destinação das áreas a serem transferidas para a Municipalidade atenderá aos mesmos critérios previstos no artigo 8º desta Lei.

§ 3º As áreas destinadas à instalação de equipamentos comunitários e os espaços livres de uso público poderão, em casos excepcionais e mediante aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU Conselho Municipal de Políticas Urbanas - CPMU, estar situadas fora da gleba objeto do desmembramento, sendo, contudo, exigidas em dobro de suas dimensões originais ou de seu valor venal, a critério do próprio Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU Conselho Municipal de Políticas Urbanas - CPMU. (NR - Lei nº 7.490/2016)

### SEÇÃO III DO LOTEAMENTO FECHADO

Art. 10. O loteamento fechado caracteriza-se pela outorga de concessão de direito real de uso para as vias de circulação classificadas como locais e para 35% (trinta e cinco por cento) das áreas destinadas a espaços livres, devendo ser atendidas as seguintes condições:

I - deverão ser atendidas, no que couber, as exigências estabelecidas para os loteamentos;

II - todas as áreas reservadas a equipamentos comunitários e a proporção de 65% (sessenta e cinco por cento) das áreas destinadas a espaços livres devem ter acesso público, vedada a utilização exclusiva pelos moradores do loteamento;

III - todas as áreas destinadas a equipamentos comunitários e os 65% (sessenta e cinco por cento) das áreas destinadas a espaços livres de uso público em Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável - ZPDS deverão ser preservados por até cinco anos pela associação civil dos proprietários dos lotes, após o recebimento da mesma por parte da Prefeitura, através de contrato, sendo renovável quando houver interesse público;

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

V - os lotes destinados a habitação de interesse social deverão atender as mesmas proporções definidas no artigo 8º da presente Lei, e localizados fora da área de outorga de direito real de uso. ([NR - Lei nº 7.500/2016](#))

**Art. 11.** A outorga da concessão de direito real de uso será precedida de requerimento de diretrizes, no qual o loteador deverá manifestar expressamente sua opção pelo loteamento fechado e apontar as áreas objeto da concessão, sujeitando-se às seguintes condições:

I - a aprovação do pedido estará sujeita à deliberação do ~~Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU~~ Conselho Municipal de Políticas Urbanas - CPMU; ([NR - Lei nº 7.490/2016](#))

II - Após a aprovação do loteamento pela Prefeitura, será expedido o Decreto de Concessão do Direito Real de Uso previsto no art. 10.

§ 1º A Prefeitura fica autorizada a outorgar a concessão de direito real de uso, independentemente de concorrência, para os fins e nos termos previstos nesta seção.

§ 2º A concessão 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 outorgados.

§ 3º O descumprimento das condições estipuladas nesta Lei ou nas cláusulas que constarem do instrumento de concessão implicará a automática revogação da concessão, revertendo-se às 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 concessionário fica obrigado a arcar com as despesas oriundas da concessão relativa ao registro do competente instrumento.

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

§ 6º A outorga da Concessão do Direito Real de Uso será imediatamente revogada após o decurso de prazo de que goza o loteador para fazer prova do registro do empreendimento no respectivo Cartório de Registro de Imóveis.

#### SEÇÃO IV DO PROJETO DE LOTEAMENTO

**Art. 12.** A elaboração do projeto de loteamento deve ser precedida da expedição de diretrizes urbanísticas pela Prefeitura, cujo pedido deverá ser formulado pelo interessado e instruído com os documentos indicados em Decreto do Executivo.

**Art. 13.** A Secretaria de Desenvolvimento Urbano expedirá as diretrizes urbanísticas no prazo máximo de 30 (trinta) dias, salvo se houver necessidade de complementação das informações apresentadas pelo interessado e indicará:

I - o traçado básico do sistema viário principal, das vias existentes ou projetadas;

II - as áreas destinadas à implantação dos equipamentos comunitários e dos espaços livres de uso público, bem como as áreas de proteção permanente (APP);

III - a zona de uso ou zonas predominantes na área, com indicação dos usos permitidos;

IV - memorial com esclarecimentos básicos sobre zoneamento, sistema viário, faixas não edificáveis e demais exigências urbanísticas estabelecidas pela legislação vigente.

**§ 1º** Nos casos em que a lei exigir análise da Secretaria do Meio Ambiente, o parecer técnico desse órgão será expedido em até 10 (dez) dias, salvo se houver razões legítimas para que o prazo não seja cumprido o que deverá ser lavrado em comunique-se circunstanciado, com previsão de nova data nunca superior a 60 (sessenta) dias, o qual deverá ser impreterivelmente cumprido.

**§ 2º** Caso os prazos definidos no *caput* e no § 1º deste artigo não sejam obedecidos, o interessado poderá elaborar o projeto de acordo com a legislação pertinente.

**Art. 14.** Atendidas as indicações das diretrizes urbanísticas e aprovado o projeto de loteamento nos órgãos estaduais competentes, o interessado deverá requerer a aprovação final do projeto de loteamento junto à Secretaria de Desenvolvimento Urbano apresentando, para tanto, os documentos fixados em Decreto do Executivo.

**Parágrafo único.** Deverá ser apresentado cronograma de execução das obras, com duração máxima de quatro anos, acompanhado do competente instrumento de garantia das obras de responsabilidade do loteador, que incluem:

- I - serviços de terraplenagem com o devido tratamento contra erosão;
- II - abertura de praças e vias de circulação;
- III - colocação de guias e sarjetas;
- IV - demarcação dos lotes, quadras e logradouros;
- V - arborização das vias de circulação e das áreas livres sob orientação da Secretaria do Meio Ambiente;
- VI - calçamento dos leitos carroçáveis ou cascalhamento das vias;
- VII - obras de escoamento das águas pluviais;
- VIII - obras de rede de água, esgoto, energia elétrica domiciliar e iluminação pública.

**Art. 15.** Como garantia de execução das obras necessárias à implantação do loteamento, o interessado deverá caucionar importância ou bens imóveis correspondentes ao dobro do valor do custo de execução das obras constantes do cronograma físico-financeiro aprovado.

**§ 1º** A garantia será prestada pelo empreendedor, que poderá optar por:

- I - caução em dinheiro;
- II - bens imóveis, no local ou fora dele, cuja vinculação será feita por instrumento público registrado no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, ficando todos os encargos sob responsabilidade do empreendedor;
- III - carta de fiança bancária.

**§ 2º** O valor caucionado será reajustado de acordo com o índice de correção monetária em vigor à época.

**§ 3º** No caso de caução de bens imóveis, o interessado deverá apresentar laudo de avaliação pelo método comparativo ou outro que reflita o efetivo valor de mercado, elaborado por profissional habilitado de acordo com as normas técnicas vigentes, acompanhado da respectiva comprovação da habilitação e da assinatura do proprietário.

**§ 4º** Salvo na hipótese de caução em bens imóveis, a garantia deverá ser complementada na mesma proporção sempre que ocorrer alteração no índice de correção monetária em vigor à época, no prazo de 15 (quinze) dias a partir da notificação pela Prefeitura.

**§ 5º** A Prefeitura poderá autorizar o levantamento da caução na medida em que as obras de urbanização forem executadas e recebidas pelas concessionárias de água, esgoto e energia elétrica, até o máximo de 60% (sessenta por cento) de seu valor, podendo o restante ser liberado parcialmente, na medida em que as obras de urbanização sejam realizadas.



**§ 6º** Cumprido o cronograma de obras, o depósito poderá ser restituído no momento da liberação do loteamento, depois de feita vistoria pelas concessionárias de água, esgoto e energia elétrica, bem como pela Prefeitura.

**Art. 16.** Após a execução das obras exigidas para a implantação do loteamento, a Prefeitura fornecerá o Termo de Verificação Final no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, que deverá ser apresentado ao Registro Imobiliário nos termos e prazos previstos na legislação federal.

**Art. 17.** Qualquer modificação no projeto ou execução do loteamento deverá ser submetida à análise da Prefeitura, acompanhado do projeto e memorial descritivo das alterações, bem como do requerimento justificando as alterações.

**Parágrafo único.** As alterações substanciais no projeto de loteamento poderão ser submetidas à nova aprovação dos órgãos estaduais a critério do Secretário responsável pela aprovação, após ouvido o ~~Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano—CMDU~~ Conselho Municipal de Políticas Urbanas - CMPU. ([NR - Lei nº 7.490/2016](#))

## **SEÇÃO V DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO**

**Art. 18.** A elaboração do projeto de desmembramento deve ser precedida da expedição de diretrizes urbanísticas pela Prefeitura, cujo pedido deverá ser formulado pelo interessado e instruído com os documentos indicados em Decreto do Executivo.

**§ 1º** As diretrizes urbanísticas para desmembramento serão expedidas no prazo máximo de 30 (trinta) dias, salvo se houver necessidade de complementação das informações apresentadas pelo interessado.

**§ 2º** Os projetos de desmembramento, quando necessário, serão objeto de pré-aprovação pela Prefeitura, e sua aprovação definitiva ocorrerá após a anuência dos órgãos estaduais.

**§ 3º** Caso o prazo definido no § 1º deste artigo não seja obedecido, o interessado poderá elaborar o projeto de acordo com a legislação pertinente.

**Art. 19.** Após a aprovação do projeto de desmembramento, o requerente deverá executar a demarcação dos lotes com marcos de concreto, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de cancelamento da aprovação, com comunicação ao Cartório de Registro de Imóveis.

## **SEÇÃO VI DO PROJETO DE DESDOBRO**

**Art. 20.** Para análise do projeto de desdobro, o adquirente do lote, deverá apresentar requerimento instruído com os documentos indicados em Decreto do Executivo, não sendo necessária a expedição de diretrizes urbanísticas.

**§ 1º** O prazo para aprovação do pedido de desdobro é de 15 (quinze) dias, salvo se houver necessidade de complementação das informações apresentadas pelo interessado.

**§ 2º** Caso o prazo definido no § 1º deste artigo não seja obedecido, o interessado poderá elaborar o projeto de acordo com a legislação pertinente.

## **SEÇÃO VII DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 21.** Após a aprovação dos projetos de loteamento e desmembramento, o interessado deverá submetê-los ao Cartório de Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, fazendo prova do mesmo à Prefeitura, sob pena de caducidade da aprovação.

**Art. 22.** A realização de loteamento ou desmembramento sem prévia aprovação por parte do Poder Executivo, sem o devido registro ou em desconformidade com o projeto aprovado implicará o imediato embargo do empreendimento e a lavratura de multa no valor de 0,5 UFG (meia Unidade Fiscal de Guarulhos) por metro quadrado, considerando-se a área total da gleba objeto do empreendimento irregular ou clandestino.

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

§ 2º O desrespeito ao embargo autoriza a Prefeitura a apreender máquinas, equipamentos e veículos, sem prejuízo de aplicação de nova multa, correspondente ao dobro da prevista no *caput* deste artigo.

§ 3º O pagamento da multa não implica a regularização da situação.

§ 4º A aplicação da notificação e da multa é complementar à promoção das competentes ações administrativas e judiciais previstas nas demais legislações.

§ 5º O servidor público que tiver conhecimento de parcelamento irregular ou clandestino deverá comunicar a Secretaria de Desenvolvimento Urbano, sob pena de cometer infração disciplinar.

§ 6º A Secretaria de Desenvolvimento Urbano comunicará a irregularidade ao Ministério Público ou à autoridade policial.

§ 7º A Prefeitura deverá publicar o embargo no Boletim Oficial do Município, e notificar os adquirentes de lotes, quando for possível sua identificação.

**Art. 23.** O desdobro e o remembramento de lotes vinculados à edificação serão aprovados simultaneamente à aprovação do projeto de edificação, caso requerido pelo interessado, desde que os lotes resultantes atendam às dimensões estabelecidas para a zona de uso em que se localizam.

**Art. 24.** Poderão ser aceitos lotes com dimensões inferiores às definidas para cada zona de uso, desde que:

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

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

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

IV - decorrentes de ato judicial.

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

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

II - seja obtida servidão de passagem.

**Art. 25.** Qualquer novo parcelamento do solo, caracterizado nos termos desta Lei, deverá observar o dimensionamento mínimo dos lotes, recuos, coeficientes de aproveitamento e taxa de ocupação fixados para as diferentes zonas de uso, bem como a preservação e a utilização dos recursos hídricos superficiais e subterrâneos.

**Parágrafo único.** Para efeito do disposto na presente Lei não se aplicam as restrições contratuais de loteamentos.

**Art. 25-A.** Aplica-se o disposto neste capítulo aos processos administrativos de loteamentos cuja aprovação encontram-se em trâmite, afastando a aplicação do art. 69 desta Lei. ([NR - Lei nº 7.500/2016](#))

### **CAPÍTULO III DO ZONEAMENTO E DA DISCIPLINA DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

#### **SEÇÃO I DAS ZONAS DE USO**

**Art. 26.** Considera-se urbano todo o território municipal resguardada áreas de tipificação rural, que deverão ser cadastradas pela Prefeitura de Guarulhos, na forma como dispuser o Decreto do Executivo, sendo que até o cadastramento não será lançado Imposto Territorial Urbano - IPTU para as áreas inscritas no INCRA.

**Parágrafo único.** Para efeitos de tributação as áreas de preservação serão tratadas de forma diferenciada através de legislação específica.

**Art. 27.** Para os efeitos desta Lei ficam estabelecidas as seguintes zonas de uso:

I - Zona Mista - ZM, subdividida em:

- a) ZM-A;
- b) ZM-B;
- c) ZM-C;

II - Zona de Comércio e Serviços - ZCS;

III - Zona Central Histórica - ZCH;

IV - Zona Habitacional - ZH;

V - Zona Industrial - ZI;

VI - Zona Aeroportuária - ZA;

VII - Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, subdividida em:

- a) ZEIS-A;
- b) ZEIS-L;
- c) ZEIS -G;

VIII - Zona de Projeto Especial ou Estratégico - ZPE, subdividida em:

- a) ZPE-C;
- b) ZPE-I;
- c) ZPE-APA;

IX - Zona de Preservação Ambiental - ZPA;

X - Zona Especial de Proteção Ambiental - ZEPAM;

XI - Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável - ZPDS, subdivididas em:

- a) ZPDS - 1;
- b) ZPDS - 2;
- c) ZPDS - 3;

XII - Zona Especial de Extração Mineral e de Deposição de Resíduos Sólidos - ZMDR.

**§ 1º** A localização, limites e perímetros das respectivas zonas de uso são os constantes do anexo 19 desta Lei.

**§ 2º** Os usos permitidos e os parâmetros urbanísticos a serem observados em cada uma das zonas de uso são os constantes nos anexos 1 a 12 desta Lei.

**§ 3º** As descrições técnicas dos perímetros de cada zona de uso serão fixadas por Decreto, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

**Art. 28.** As Zonas Mistas - ZM correspondem às áreas da cidade onde se pretende estimular a diversificação de usos com predominância residencial, subdividindo-se em:

I - ZM-A: corresponde às áreas da cidade inseridas na Macrozona de Urbanização Consolidada e em parte da Macrozona de Dinamização Econômica e Urbana, nas quais se pretende estimular a diversificação de usos, permitindo-se maior densidade construtiva;

II - ZM-B: corresponde às áreas da cidade inseridas na Macrozona de Urbanização em Desenvolvimento e na Macrozona de Dinamização Econômica e Urbana, nas quais se pretende estimular a diversificação de usos, permitindo-se maior densidade construtiva, em especial para o uso residencial;

III - ZM-C: corresponde às áreas da cidade inseridas na Macrozona de Urbanização em Desenvolvimento e na Macrozona de Dinamização Econômica e Urbana, caracterizadas pela proximidade das áreas de preservação ambiental, na qual se pretende a diversificação de usos, com densidade construtiva média.

**Art. 29.** A Zona Central Histórica - ZCH corresponde ao centro principal da cidade, caracterizada pela concentração de atividades comerciais e de prestação de serviços, bem como pelo uso residencial de alta densidade.

**§ 1º** Poderão ser instituídas, mediante legislação específica, Zonas Especiais de Interesse de Tráfego - ZEIT, dentro da Zona Central Histórica, com o objetivo de ordenar o adensamento e a verticalização em determinadas áreas.

**§ 2º** As Zonas Especiais de Interesse de Tráfego poderão prever exigências diversas das estabelecidas na legislação municipal de hierarquização viária.

~~**§ 3º** As instituições de ensino superior só poderão instalar-se na Zona Central Histórica se contarem com estacionamento de veículos com capacidade correspondente a 30% (trinta por cento) da capacidade total de alunos, ficando dispensadas desta exigência aquelas já instaladas até a data da publicação desta Lei.~~

**§ 3º** As instituições de ensino superior só poderão instalar-se na Zona Central Histórica e Zona de Comércio e Serviços, se contarem com estacionamento de veículos com capacidade correspondente a 30% (trinta por cento) da capacidade total de alunos, ficando dispensadas desta exigência aquelas já instaladas até a data da publicação desta Lei, sendo que, as já existentes nas referidas Zonas, no caso de ampliação de seus estabelecimentos, o percentual exigido será de 10% (dez por cento) incidente apenas sobre a capacidade total de alunos na área ampliada. ([NR - Lei nº 6.284/2007](#))

**Art. 30.** As Zonas de Comércio e Serviços - ZCS correspondem às áreas consolidadas ou de interesse urbanístico a consolidar, nas quais se pretende incentivar a formação de centros comerciais e de prestação de serviços.

**§ 1º** Poderão ser instituídas, mediante legislação específica, Zonas Especiais de Interesse de Tráfego - ZEIT dentro das Zonas de Comércio e Serviços, com o objetivo de ordenar o adensamento e a verticalização em determinadas áreas.

**§ 2º** As Zonas Especiais de Interesse de Tráfego poderão prever exigências diversas das estabelecidas na legislação municipal de hierarquização viária.

**Art. 31.** As Zonas Habitacionais - ZH correspondem às áreas caracterizadas pela baixa densidade onde predomina o uso residencial.

**§ 1º** Nos imóveis inseridos nos trechos de vias descritos a seguir, será admitida a instalação de atividades classificadas como C1, C2, S1 e S2, constantes dos anexos 15 e 16 desta Lei, com exceção de atividades que possam dar origem a explosões, incêndios, emissão de ruídos incômodos ou exalação de gases ou detritos danosos à saúde:

I - avenida Paulo Faccini, no trecho situado entre a rua Josefina Mandotti e a rua Eliseu J. Hipólito;

II - avenida Salgado Filho, no trecho situado entre a rua Josefina Mandotti e a rua Eliseu J. Hipólito;

~~III - avenida Francisco Conde, no trecho situado entre a rua Francisco Gabriel Vasconcelos e a rua São Miguel do Araguaia;~~

III - avenida Francisco Conde, no trecho situado entre a rua Francisco Gonzaga Vasconcelos e a rua Amazonas; [\(NR - Lei nº 6.929/2011\)](#)

IV - rua Rio Grande, no trecho situado entre a rua Mozart e a rua Dr. Sólton Fernandes;

~~V - rua Dr. Sólton Fernandes, no trecho situado entre a rua Rio Grande e a rua Recife;~~  
[\(REVOGADO - Lei nº 6.929/2011\)](#)

~~VI - rua Recife, no trecho situado entre a rua Dr. Sólton Fernandes e a avenida São Luiz;~~  
[\(REVOGADO - Lei nº 6.929/2011\)](#)

~~VII - avenida São Luiz, no trecho situado entre a rua Recife e a rua Piauí;~~ [\(REVOGADO - Lei nº 6.929/2011\)](#)

~~VIII - rua Piauí, no trecho situado entre a avenida São Luiz e a rua Dona Benedita;~~ [\(REVOGADO - Lei nº 6.929/2011\)](#)

~~IX - rua Dona Benedita, no trecho situado entre a rua Recife até a rua Bahia;~~ [\(REVOGADO - Lei nº 6.929/2011\)](#)

X - avenida Doutor Renato de Andrade Maia, no trecho situado entre a avenida Tiradentes e a rua Cruzeiro Fortaleza;

~~XI - avenida Papa João XXIII, no trecho situado entre a rua Taraciguara e avenida Doutor Renato de Andrade Maia.~~

XI - avenida Papa João XXIII, no trecho situado entre a avenida Dr. Carlos de Campos e avenida Doutor Renato de Andrade Maia; [\(NR - Lei nº 6.929/2011\)](#)

XII - rua Josefina Mandotti, em toda a sua extensão. [\(NR - Lei nº 6.552/2009\)](#)

XIII - Viela Leon, em toda a sua extensão. [\(NR - Lei nº 7.385/2015\)](#)

XIV - Avenida Doutor Carlos de Campos, no trecho compreendido entre a Avenida Papa João XXIII e a Viela Leon. [\(NR - Lei nº 7.500/2016\)](#)

~~§ 2º A instalação de estabelecimentos de ensino e saúde nessas vias estará condicionada a área máxima de construção de 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados).~~

~~§ 2º A instalação de estabelecimentos de ensino e saúde nessas vias estará condicionada a área máxima de construção de 2.000,00m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados). [\(NR - Lei nº 6.420/2008 - Declarada Inconstitucional\)](#)~~

**§ 2º** A instalação de estabelecimentos de ensino e saúde nas vias elencadas nos incisos I, II, III, IV, XI e XII do § 1º, deste artigo, estará condicionada a área máxima de construção de 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados). [\(NR - Lei nº 6.929/2011\)](#)

**§ 3º** [VETADO.](#)

**§ 4º** Nos imóveis inseridos no trecho da rua Caetano D'Andréa, situado entre a rua Soldado Eliseu José Hipólito e a rua Antonio Romano, no Jardim Maria Helena, será admitida apenas a instalação de atividades classificadas como S1, constantes do Anexo 16 desta Lei, com exceção de atividades que possam dar origem a explosões, incêndios, emissão de ruídos incômodos ou exalação de gases ou detritos danosos à saúde. ([NR - Lei nº 6.552/2009](#))

**§ 5º** Fica estabelecido o coeficiente de aproveitamento - CA igual a 3,0 (três) para os usos S1, S2, C1 e C2 constantes dos anexos 15 e 16 desta Lei, somente para os imóveis inseridos nos incisos I, II e X deste artigo. ([NR - Lei nº 6.929/2011](#))

**Art. 32.** 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, tendo por objetivo potencializar o uso industrial com o adequado controle ambiental.

**Art. 33.** As Zonas Aeroportuárias - ZA compreendem a área do Aeroporto Internacional de Guarulhos e seu entorno, que requer tratamento diferenciado quanto à sua ocupação e instalação de usos visando à contenção da densidade populacional.

**Art. 34.** As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS correspondem às áreas em que é necessário ordenar a ocupação, através da regularização urbanística e fundiária de assentamentos habitacionais existentes e consolidados, bem como áreas livres onde haja interesse da Municipalidade em implantar ou complementar programas habitacionais de interesse social para população de baixa renda, e subdividem-se em:

I - ZEIS-A: correspondem às áreas públicas ou privadas ocupadas por assentamentos habitacionais consolidados, surgidos espontaneamente e ocupados sem título de propriedade por população de baixa renda, carentes de infra-estrutura urbana;

II - ZEIS-L: correspondem às áreas sobre as quais foram implantados loteamentos irregulares ou clandestinos, ocupados por população de baixa renda, que se encontram consolidados e que não atendem aos requisitos urbanísticos exigidos nas legislações pertinentes;

III - ZEIS-G: áreas livres ou glebas de terra não utilizadas, não edificadas ou subutilizadas, adequadas à implantação de programas habitacionais de interesse social para a população de baixa renda.

**§ 1º** O enquadramento de loteamentos irregulares ou clandestinos em ZEIS não exime seus promotores ou proprietários das obrigações e responsabilidades civis, administrativas e penais previstas em lei.

**§ 2º** A criação das ZEIS-G deverá ocorrer por meio de lei específica cuja iniciativa é privativa do Chefe do Poder Executivo.

~~**§ 3º** Somente poderão ser estabelecidas como novas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS A e L, as áreas ocupadas por assentamentos habitacionais consolidados e os loteamentos irregulares ou clandestinos implantados, desde que, comprovada sua existência, através da imagem de satélite do ano de 2005 (dois mil e cinco) de acordo com o acervo técnico municipal.~~

~~**§ 3º** Somente poderão ser estabelecidas como novas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS A e L, as áreas ocupadas por assentamentos habitacionais consolidados e os loteamentos irregulares ou informais implantados, desde que comprovada sua existência através da imagem de satélite do ano de 2008 (dois mil e oito), de acordo com o acervo técnico municipal. ([NR - Lei nº 6.804/2011](#))~~

**§ 3º** Somente poderão ser estabelecidas como novas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS A e L, as áreas ocupadas por assentamentos habitacionais consolidados e os loteamentos irregulares ou informais implantados, desde que comprovada sua existência através da imagem de satélite do ano de 2014, de acordo com o acervo técnico municipal. ([NR - Lei nº 7.575/2017](#))

**Art. 35.** Para cada uma das ZEIS deverá ser estabelecido, através de lei específica precedida de audiência pública, o Plano de Urbanização em conformidade com os objetivos definidos no art. 34 desta Lei, devendo prever, no mínimo:

- I - a composição do Conselho Gestor;
- II - diretrizes, índices e parâmetros para o parcelamento, uso e ocupação do solo, e a previsão de instalação de infra-estrutura;
- III - condições para o remembramento ou desdobro de lotes;
- IV - projetos e intervenções urbanísticas necessárias;
- V - previsão de equipamentos e áreas públicas que poderão situar-se em perímetro próximo ao das ZEIS;
- VI - instrumentos aplicáveis para regularização fundiária e jurídica;
- VII - a forma de participação da sociedade na implementação dos planos;
- VIII - as obrigações atribuídas ao responsável pelo empreendimento na medida de sua culpabilidade, diferenciando-se os empreendimentos irregulares dos clandestinos.

**§ 1º** Deverão ser atendidos os parâmetros estabelecidos em legislação específica para implantação de habitações ou conjuntos de interesse social.

**§ 2º** Deverá ser criado um Conselho Gestor para cada Zona Especial de Interesse Social, que terá composição paritária entre os membros do Executivo e da sociedade civil, garantindo-se a presença de associação representante de moradores da área, quando houver, e terá por incumbência o acompanhamento e a fiscalização da implementação do Plano de Urbanização.

**§ 3º** O Plano de Urbanização poderá incluir mais de uma ZEIS, caso haja necessidade.

**Art. 36.** O Plano de Urbanização, nas ZEIS que venham a se sobrepor às zonas de uso ZPA, ZEPAM, ZPDS e ZPE-APA, deverá atender ainda às seguintes diretrizes:

- I - promover o desenvolvimento urbano dos assentamentos existentes, sem expansão, subordinado à recuperação e preservação do meio ambiente natural;
- II - considerar os condicionantes físico-territoriais, em particular os aspectos morfológicos e hidrográficos;
- III - estabelecer índices de ocupação e usos compatíveis com a recuperação e conservação do meio ambiente natural;
- IV - propor alternativas habitacionais multifamiliares que permitam adensamento sem expansão do tecido urbano.

**Art. 37.** Nas ZEIS o sistema viário compreenderá as ruas, os becos e as passagens de uso comum que passarão ao domínio público, uma vez aprovado o plano de urbanização.

~~**Art. 38.** Nas ZEIS A e L a área máxima do lote será de 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e não inferior a 45,00m<sup>2</sup> (quarenta e cinco metros quadrados). [\(REVOGADO - Lei nº 6.804/2011\)](#)~~

~~**§ 1º** As áreas destinadas a equipamentos públicos poderão exceder a área máxima definida no caput. [\(REVOGADO - Lei nº 6.804/2011\)](#)~~

~~**§ 2º** No caso de edificações verticais, a área do lote poderá ser superior à estabelecida no caput. [\(REVOGADO - Lei nº 6.804/2011\)](#)~~

~~**§ 3º** As demais características de uso e ocupação do solo, como taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, recuos e usos permitidos, serão definidas no Plano de Urbanização, devendo ser respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4,0 (quatro). [\(REVOGADO - Lei nº 6.804/2011\)](#)~~

**Art. 39.** Nas ZEIS G a área máxima do lote será de 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e não inferior a 75,00m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados).

**Art. 40.** As ZEIS A e L correspondem às áreas ocupadas pelas favelas e loteamentos identificados na listagem constante nos anexos 13 e 14 desta Lei.

**Parágrafo único.** Eventuais dúvidas quanto ao enquadramento de imóvel nas ZEIS e/ou seus limites serão dirimidas pelo órgão competente ou pelo respectivo Conselho Gestor.

**Art. 41.** As Zonas de Projetos Especiais ou Estratégicos - ZPEs correspondem às áreas da cidade onde se pretende implantar projetos de reorganização do território, de estímulo a atividades comerciais e de serviços, a intervenções viárias estratégicas ou onde há interesse em implementar projetos especiais visando a preservação do meio ambiente, subdividindo-se em:

I - ZPE-C: corresponde a área onde se pretende implementar intervenções para reorganizar as atividades de comércio e de serviços, visando a valorização da região e a consolidação da centralidade;

II - ZPE-I: corresponde a área onde se pretende implementar intervenções visando a reorganização e incremento da atividade industrial e de serviços e a valorização da região;

III - ZPE-APA Cabuçu - Tanque Grande: compreende a área do entorno do Parque Estadual da Cantareira, denominada Zona de Defesa do Núcleo Cabuçu, onde se pretende a criação de Área de Proteção Ambiental - APA.

**Parágrafo único.** Os projetos de que trata este artigo serão obrigatoriamente discutidos com a comunidade local, bem como com a sociedade civil organizada, a fim de garantir a participação popular e o desenvolvimento sustentável.

**Art. 42.** A Zona de Projeto Especial - ZPE-APA estabelece o perímetro da APA Cabuçu - Tanque Grande compreendendo a área do entorno do Parque Estadual da Cantareira.

**§ 1º** A lei específica da APA Cabuçu - Tanque Grande deverá ser encaminhada pelo Executivo, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias da publicação desta Lei, observando-se as seguintes diretrizes:

I - promover o desenvolvimento aliado à conservação dos recursos ambientais existentes em consonância com a sua capacidade de suporte;

II - possibilitar a utilização econômica e o uso direto dos recursos naturais, desde que aprovados por EIA-RIMA a ser discutido em audiência pública, garantindo-se o desenvolvimento sustentável;

III - proteger os mananciais do Cabuçu e do Tanque Grande;

IV - readequar as áreas agrícolas compatíveis;

V - recuperar as áreas degradadas;

VI - requalificar as áreas urbanizadas, promovendo a redução e prevenção de áreas de risco;

VII - conservar os serviços da biosfera, especialmente quanto à regulação de inundações a jusante, a redução de transporte de sedimentos para os rios Cabuçu de Cima e Tietê, a atenuação da ilha de calor de Guarulhos e a conservação da biodiversidade da Mata Atlântica como patrimônio guarulhense;

VIII - atender aos princípios da Agenda 21;

IX - estabelecer condições favoráveis à captação de recursos financeiros para fomento às atividades sustentáveis e à recuperação ambiental;

X - estabelecer programa de orientação para uma ocupação urbana adequada;

XI - reconhecer as áreas do patrimônio histórico e cultural já tombadas e potenciais;



XII - implantar medidas permanentes de fiscalização, utilizando-se recursos humanos e tecnológicos.

**§ 2º** A lei de criação da Área de Proteção Ambiental - APA Cabuçu - Tanque Grande deverá, ainda, estabelecer o zoneamento a ser observado dentro do seu perímetro detalhando os usos e demais parâmetros urbanísticos, propor alternativas para as áreas ocupadas por assentamentos habitacionais compatíveis com a recuperação e conservação do meio ambiente natural e estabelecer o Conselho Gestor da APA, que será obrigatoriamente paritário.

**§ 3º** Até a aprovação da lei específica da Área de Proteção Ambiental - APA Cabuçu - Tanque Grande, prevalecem as disposições previstas para as respectivas zonas de uso.

**Art. 43.** As Zonas de Preservação Ambiental - ZPA são áreas públicas ou privadas onde há interesse ambiental, paisagístico ou recreativo, necessárias à preservação do meio ambiente e à minimização dos impactos causados pela urbanização, correspondendo às áreas do Parque Estadual da Cantareira - PEC - Núcleo Cabuçu e da APA do Rio Tietê.

**§ 1º** O Município deverá instituir unidades de conservação ou áreas protegidas com gestão participativa, mecanismos ou incentivos para o uso e a ocupação do solo, visando preservar e recuperar as condições ambientais benéficas.

**§ 2º** O Município deverá instituir medidas de proteção ambiental dos aquíferos da região.

**§ 3º** Nas áreas inseridas na ZPA aplicam-se as disposições da legislação vigente.

**Art. 44.** A Zona Especial de Proteção Ambiental - ZEPAM corresponde às porções do território destinadas a proteger os remanescentes de vegetação significativa, o patrimônio histórico e cultural, as paisagens naturais notáveis, a biodiversidade, os recursos hídricos e as áreas de reflorestamento e de alto risco.

**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 vigente.

**Art. 45.** A Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável - ZPDS corresponde às porções do território destinadas à conservação da natureza e à implantação de atividades econômicas compatíveis com a proteção dos ecossistemas locais, integrando seu perímetro as áreas situadas na Macrozona de Uso Rural Urbano, exceto aquelas já ocupadas por assentamentos habitacionais, bem como, aquelas ocupadas por áreas de extração mineral e deposição de resíduos sólidos, subdividindo-se em:

I - ZPDS-1: correspondem as áreas compostas por APP de Mata Atlântica;

II - ZPDS-2: correspondem às áreas compostas por morros altos, com declividade superior a 45% (quarenta e cinco por cento), muito restritas a ocupação;

III - ZPDS-3: correspondem às áreas compostas por morros baixos, com declividade de até 45% (quarenta e cinco por cento), própria a ocupação, com restrição.

**Parágrafo único.** As diretrizes para o desenvolvimento sustentável da referida zona serão estabelecidas por plano diretor participativo próprio, sob orientação do ~~Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU~~ Conselho Municipal de Políticas Urbanas - CPMU. ([NR - Lei nº 7.490/2016](#))

**Art. 46.** A Zona Especial de Extração Mineral e de Deposição de Resíduos Sólidos - ZMDR corresponde às porções do território destinadas à manutenção das atividades de extração mineral e de deposição de resíduos sólidos, já existentes e licenciados.

**§ 1º** Ao cessar a atividade de extração mineral e ao ser desativado o local de deposição de resíduos sólidos, deverá ser feito o Plano de Recuperação de Áreas Degradadas - PRAD, que estabelecerá as diretrizes para a recuperação destas áreas, bem como sua reintegração à paisagem, passando estas zonas a se integrarem na zona lindeira, sendo as características de ocupação e índices urbanísticos definidos caso a caso pelo Executivo, através do ~~CMU~~ CPMU. ([NR - Lei nº 7.490/2016](#))

§ 2º As pedreiras instaladas no Município deverão atender ao disposto na legislação federal vigente, referente à reserva de faixa não edificável relacionada com o depósito de explosivos existentes nas mesmas.

§ 3º No caso de pedreiras, aterros sanitários e portos de areia existentes e licenciados até a data da publicação desta Lei, que não constem no anexo 19, como inseridas em Zona Especial de Extração Mineral e de Deposição de Resíduos Sólidos - ZMDR, ficam automaticamente enquadradas na referida zona de uso.

## SEÇÃO II DAS ATIVIDADES E DOS USOS

**Art. 47.** O controle da instalação das atividades se dará considerando:

- I - a categoria de uso;
- II - a natureza da atividade;
- III - o porte da atividade.

**Parágrafo único.** As atividades classificam-se:

- I - segundo a categoria de uso, em:
  - a) Residencial - R: uso destinado à moradia unifamiliar e multifamiliar;
  - b) Não-Residencial - NR: uso destinado ao exercício de atividades comerciais, de prestação de serviços, institucionais e industriais;
  - c) Rural - RU: aquele que envolve atividades características do meio rural, tais como agricultura, criação de animais, atividades extrativistas e aquelas compatíveis com esses usos, abrangendo a agroindústria;
- II - em função de sua natureza:
  - a) compatíveis;
  - b) toleráveis;
  - c) incômodas.

**Art. 48.** 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 urbano.

**Parágrafo único.** A instalação dos usos classificados como compatíveis deverá atender as condições constantes nos anexos 15, 16 e 17 desta Lei.

**Art. 49.** As atividades toleráveis são as relativas aos usos não residenciais, constantes dos anexos 15, 16 e 17 desta Lei, que por sua natureza ou porte podem ocasionar incômodos à vizinhança, como:

- I - ruídos, vibrações;
- II - emissões de efluentes sólidos, líquidos, gasosos ou radiação;
- III - aquelas que possam dar origem a incêndios e explosões;
- IV - aquelas que possam gerar problemas de fluidez do tráfego.

§ 1º Para as atividades que gerem os efeitos dispostos nos incisos anteriores, respectivamente, a instalação das atividades não residenciais toleráveis estará sujeita ao atendimento das seguintes condições:

- I - apresentação obrigatória de laudo técnico assinado por profissional habilitado demonstrando a adequação do tratamento acústico para eliminar possíveis incômodos;

II - apresentação de laudo demonstrando a adequação dos níveis de emissão preconizados na legislação pertinente e, quando for o caso, as medidas previstas para mitigar os possíveis incômodos;

III - deverá ser demonstrado o cumprimento às normas específicas de segurança;

IV - expedição de diretrizes urbanísticas, podendo ser solicitado estudo pelo órgão competente, tendo como referência a vizinhança imediata do local de instalação.

**§ 2º** As atividades que produzirem simultaneamente mais de um dos efeitos descritos nos incisos deste artigo, além da apresentação obrigatória de EPIV/RIVI, estarão sujeitas, para cada tipo de efeito gerado, ao atendimento das condições previstas no parágrafo anterior.

**§ 3º** Na análise de viabilidade por meio do sistema Via Rápida Empresa, a apresentação prévia dos documentos previstos neste artigo poderá ser dispensada, desde que para a atividade instalada exista Certidão de Uso do Solo previamente expedida, nos mesmos termos da solicitação apresentada pelo sistema. [\(NR - Lei nº 7.573/2017\)](#)

**Art. 50.** As atividades incômodas são aquelas relativas aos usos residenciais ou não residenciais, que pelo porte e natureza são potencialmente geradoras de impacto de vizinhança ou no meio ambiente, estando sujeitas, para sua instalação, à apresentação de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EPIV e do correspondente Relatório de Impacto de Vizinhança - RIVI.

**Parágrafo único.** Atividades ou empreendimentos geradores de impacto de vizinhança são aqueles que pelo seu porte e natureza podem vir a causar transtornos no entorno ou impactos relativos à sobrecarga na capacidade de atendimento da infra-estrutura urbana e viária.

**Art. 51.** Em função de seu porte e independentemente de sua natureza ou categoria, os diferentes usos estarão sujeitos a diretrizes específicas de instalação conforme a zona de uso, largura da via e outras características do local, podendo ter sua instalação condicionada à implantação de infra-estrutura ou equipamentos.

## **SUBSEÇÃO I DOS USOS RESIDENCIAIS**

**Art. 52.** 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: condomínio constituído por duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente e/ou superpostas;

IV - R4: conjunto residencial vertical constituído em condomínio por mais de duas unidades habitacionais agrupadas verticalmente.

**Art. 53.** A categoria de Uso Residencial - R2 compreende as seguintes tipologias:

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

II - casas superpostas: duas unidades habitacionais agrupadas verticalmente no mesmo lote, com acesso independente para via oficial de circulação, podendo o conjunto ser agrupado horizontalmente.

**§ 1º** Para as casas geminadas a quota mínima de terreno por unidade habitacional será igual à área do lote mínimo da zona de uso onde se localizam.

**§ 2º** Para as casas superpostas a quota mínima de terreno por unidade habitacional será 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** O conjunto de casas superpostas quando agrupadas horizontalmente e as casas geminadas poderão ser desdobrados em lotes independentes, desde que cada lote resultante do desdobro tenha área e frente mínima, características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes estabelecidos para a zona de uso onde se localizam.

**Art. 54.** A categoria de Uso Residencial - R3 compreende as seguintes tipologias:

I - conjunto residencial vila: aquele constituído em condomínio por casas isoladas ou geminadas, com acesso interno às edificações do conjunto, ficando vedado o acesso direto pela via oficial de circulação, podendo ser implantado em lotes ou glebas com área máxima de 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);

II - conjunto residencial horizontal: aquele constituído em condomínio por casas isoladas, geminadas ou superpostas, com acesso interno às edificações do conjunto, ficando vedado o acesso direto pela via oficial de circulação, podendo ser implantado em lotes ou glebas com área máxima de 20.000,00m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados).

**§ 1º** A implantação do conjunto residencial vila deverá obedecer às disposições da zona de uso na qual se localizar, além das seguintes condições:

I - a quota mínima de terreno por unidade habitacional será igual à área do lote mínimo previsto na 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.

**§ 2º** A implantação do conjunto residencial horizontal deverá obedecer às disposições da zona de uso na qual se localizar, além das seguintes condições, exceto quando localizados nas Zonas de Proteção e Desenvolvimento Sustentável - ZPDS:

I - a quota mínima de terreno por unidade habitacional horizontal será igual à área do lote mínimo previsto na 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 - deverá ser destinado, obrigatoriamente, 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.

**§ 3º** A implantação do conjunto residencial horizontal em Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável - ZPDS, deverá obedecer as seguintes condições:

I - a quota mínima de terreno por unidade habitacional será de no mínimo 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);

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

III - deverá ser destinado, obrigatoriamente, 20% (vinte por cento) da área total do lote ou gleba para áreas destinadas a espaços livres e equipamentos comunitários, nas seguintes condições:

a) do total das áreas previstas no inciso III, o percentual destinado a espaços livres e o de instalação de equipamentos comunitários será definido pelo Grupo de Trabalho responsável pela expedição das diretrizes urbanísticas;

b) da área reservada a espaços livres, 35% (trinta e cinco por cento) será destinada ao uso exclusivo do condomínio e 65% (sessenta e cinco por cento) devem ser doados a municipalidade, ter acesso público, vedada a utilização exclusiva pelos moradores do condomínio;

c) os 65% (sessenta e cinco por cento) das áreas destinadas a espaços livres e os destinados a equipamentos comunitários, doados ao Município, deverão ser preservados por até cinco anos pelo condomínio após o recebimento por parte da Prefeitura, através de contrato, sendo renovável quando houver interesse público;

IV - o conjunto residencial horizontal poderá ser implantado em lotes ou glebas com área máxima de 100.000,00m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados).

**Art. 55.** O Conjunto Residencial Vertical - R4 compreende as seguintes tipologias:

I - edifício residencial: aquele constituído por mais de duas unidades habitacionais agrupadas verticalmente;

II - conjunto residencial vertical: aquele constituído em condomínio por dois ou mais edifícios residenciais com acesso interno às unidades habitacionais do conjunto, ficando vedado o acesso direto pela via oficial de circulação.

**§ 1º** A implantação de edifício residencial deverá obedecer as disposições da zona de uso na qual se localizar.

**§ 2º** Os edifícios residenciais implantados em área de terreno com mais de 2.000,00m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) deverão destinar, obrigatoriamente, 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.

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

I - deverá ser destinado, obrigatoriamente, 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;

II - para área de terreno ou gleba maior que 20.000,00m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) deverá ser doado à municipalidade 5% (cinco por cento) de área, a título, institucional ou de lazer, localizada fora da área do conjunto, sendo definida sua destinação quando da expedição das diretrizes urbanísticas do empreendimento.

~~**Art. 56.** Será admitida a instalação de atividades enquadradas em diferentes categorias de uso num mesmo lote ou gleba - uso misto - desde que as atividades sejam permitidas na zona de uso, devendo, neste caso, observar os índices e parâmetros definidos para o uso mais restritivo.~~

**Art. 56.** 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. [\(NR - Lei nº 6.813/2011\)](#)

## SUBSEÇÃO II DOS USOS NÃO RESIDENCIAIS

**Art. 57.** A categoria de uso Não Residencial - NR subdivide-se em:

I - Comercial - C: estabelecimento destinado às atividades de comércio em geral, local ou diversificado, varejista ou atacadista;

II - Prestação de Serviços - S: estabelecimento destinado às atividades de prestação de serviços em geral e às atividades de cunho institucional;

III - Industrial - I: atividade que envolva processos de transformação, de beneficiamento, de montagem ou acondicionamento de bens intermediários, de capital ou de consumo.

**Parágrafo único.** A classificação de categorias de uso não residencial, na forma prevista nesta Lei, poderá ainda ser desmembrada por Código de Atividades Econômicas - CNAE, em Decreto do Poder Executivo. [\(NR - Lei nº 7.573/2017\)](#)

**Art. 58.** A categoria de uso Comercial subdivide-se em:

I - C1: atividades que, por sua natureza, são classificadas como compatíveis;

II - C2: atividades que, por sua natureza ou porte, classificam-se como toleráveis;

III - C3: atividades que, por sua natureza ou porte, são classificadas como incômodas, estando sujeitas para sua instalação à apresentação e aprovação de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança e do Relatório de Impacto de Vizinhança - EPIV/RIVI e/ou Estudo de Impacto Ambiental - EIA;

IV - C4: atividades que, por sua natureza ou porte, tem a sua instalação restrita a determinadas áreas da cidade.

**Parágrafo único.** As atividades classificadas como C1, C2, C3 e C4 são aquelas constantes do anexo 15 desta Lei.

**Art. 59.** A categoria de uso de Prestação de Serviços subdivide-se em:

I - S1: atividades que, por sua natureza, são classificadas como compatíveis;

II - S2: atividades que, por sua natureza ou porte, classificam-se como toleráveis;

III - S3: atividades que, por sua natureza ou porte, são classificadas como incômodas, estando sujeitas para sua instalação à apresentação e aprovação de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança e do Relatório de Impacto de Vizinhança - EPIV/RIVI e/ou Estudo de Impacto Ambiental - EIA;

IV - S4: atividades que, por sua natureza ou porte, tem a sua instalação restrita a determinadas áreas da cidade.

**Parágrafo único.** As atividades classificadas como S1, S2, S3 e S4 são aquelas constantes do anexo 16 desta Lei.

**Art. 60.** A categoria de uso Industrial subdivide-se em:

I - indústria não incômoda - I1: aquela que por sua natureza classifica-se como compatível, correspondendo às indústrias classificadas como ID pela legislação estadual;

~~II - indústria incômoda - I2: aquela que, por sua natureza e porte, poderá instalar-se apenas na Zona Industrial, correspondendo às indústrias classificadas como IB e IC pela legislação estadual.~~

II - indústria incômoda - I2: aquela que, por sua natureza e porte, poderá instalar-se na Zona Industrial - ZI e na Zona de Projeto Especial ou Estratégico - ZPE-I, correspondendo às indústrias classificadas como IB e IC pela legislação estadual. ([NR - Lei nº 6.552/2009](#))

**§ 1º** As atividades classificadas como I1 e I2 são aquelas constantes do anexo 17 desta Lei.

**§ 2º** Excepcionalmente, as indústrias incômodas classificadas como IA e IN pela legislação estadual poderão ser autorizadas no Município, desde que haja autorização por parte do órgão estadual competente.

**Art. 61.** Considera-se condomínio comercial e de serviços a edificação, o lote ou a 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 de serviços deverão atender às disposições constantes da zona de uso onde se localizar.

**Art. 62.** Considera-se condomínio industrial a edificação, o lote ou a 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.

**§ 1º** Aplicam-se ao condomínio industrial, no que couber, as disposições previstas nesta Lei.

**§ 2º** No condomínio industrial será admitida a instalação de categorias de uso de comércio e serviços, desde que estas sejam permitidas na zona de uso em que o condomínio vier a ser instalado.

**SEÇÃO III**  
**DO ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA E**  
**DO RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EPIV/RIVI**

**Art. 63.** Será obrigatória a apresentação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança e do Relatório de Impacto de Vizinhança - EPIV/RIVI, por parte do empreendedor, como pré-requisito para a concessão de licenças, autorizações e alvarás, para os seguintes empreendimentos privados:

I - edifícios e conjuntos residenciais, inclusive de interesse social, com mais de 400 (quatrocentas) unidades, ou que utilizem terreno com área igual ou superior a 15.000,00m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados);

II - atividades classificadas como C3 e S3, exceto quando localizadas em Zona de Uso Industrial - ZI;

III - atividades comerciais do tipo C1 e C2 e de prestação de serviços do tipo S1 e S2 com mais de 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) de área construída, inclusive em condomínios, exceto quando localizadas em Zona de Uso Industrial - ZI;

IV - indústrias com mais de 2.500,00m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída, exceto quando localizadas em Zona de Uso Industrial - ZI.

**§ 1º** As áreas referidas neste artigo e nos anexos 15, 16 e 17 são aquelas computáveis para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento.

**§ 2º** A apresentação de EPIV/RIVI não exime a atividade ou o empreendimento da apresentação de EIA/RIMA ou estudo correlato, nos termos da legislação pertinente.

**Art. 64.** O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança e o Relatório de Impacto de Vizinhança - EPIV/RIVI, poderão ser solicitados ao empreendedor, mesmo quando a atividade não estiver enquadrada no artigo 63, em conformidade com as normatizações emitidas pelo ~~CMDU~~ ~~CMPU~~, considerando-se as seguintes características: [\(NR - Lei nº 7.490/2016\)](#)

I - quando implantados sobrecarregarão a infra-estrutura urbana, interferindo direta ou indiretamente no sistema viário, sistema de drenagem, saneamento básico, eletricidade e telecomunicações;

II - tenham uma repercussão ambiental significativa, provocando alterações nos padrões funcionais e urbanísticos de vizinhança ou na paisagem urbana e patrimônio natural circundante;

III - estabeleçam alteração ou modificação substancial na qualidade de vida da população residente na área ou em suas proximidades, afetando sua saúde, segurança ou bem-estar;

IV - alterem as propriedades químicas, físicas ou biológicas do meio ambiente;

V - prejudiquem o patrimônio cultural, artístico, histórico, arqueológico e antropológico do Município.

**Parágrafo único.** O Secretário responsável pelo instrumento urbanístico responsabilizar-se-á em remeter ao ~~Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU~~ Conselho Municipal de Políticas Urbanas - CMPU, os processos de licenciamento, autorizações ou expedição de alvarás relativos aos empreendimentos que se enquadrarem no *caput* deste artigo. [\(NR - Lei nº 7.490/2016\)](#)

**Art. 65.** O EPIV/RIVI será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade, quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise das seguintes questões:

I - o adensamento populacional, considerando:

a) a vizinhança imediata - aquela instalada na(s) quadra(s) em que o empreendimento proposto se localiza;

b) a vizinhança mediata - aquela situada na área de influência do projeto e que pode por ele ser atingida;

II - equipamentos urbanos e comunitários;

III - uso e ocupação do solo;

IV - valorização imobiliária;

V - geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI - o efeito da construção sobre ventilação e iluminação das construções vizinhas;

VII - geração de ruídos e outros efeitos sobre o meio ambiente, inclusive relativos à segurança;

VIII - paisagem urbana e patrimônio natural, cultural, histórico, paisagístico e arquitetônico;

IX - infra-estrutura urbana instalada e as necessidades de sua ampliação;

X - medidas compensatórias, corretivas ou mitigadoras do impacto, a fim de garantir a qualidade de vida da população atingida direta ou indiretamente pelo empreendimento, bem como para assegurar a preservação do meio ambiente e da infra-estrutura do Município.

**Art. 66.** O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança e o Relatório de Impacto de Vizinhança deverão conter, obrigatoriamente:

I - a correta definição do projeto, em termos de:

a) localização;

b) objetivos, justificativas e descrição do projeto;

c) definição da área de influência do projeto, nos termos a serem definidos em Decreto do Executivo;

d) compatibilidade com programas governamentais em implantação na área de influência do projeto;

II - a caracterização da vizinhança e do distrito onde o projeto terá repercussão, considerando-se:

a) a caracterização da população moradora e do padrão de vida;

b) a caracterização sócio-econômica, ambiental, histórica e cultural da região e de seu patrimônio;

c) caracterização da qualidade de vida cotidiana da população vizinha, suas demandas e serviços instalados e suas relações de convívio;

d) descrição da qualidade ambiental futura da área, em comparação com a qualidade atual, discriminando a distribuição dos ônus e benefícios sociais;

III - definição do programa de acompanhamento e monitoramento dos impactos, indicando medidas preventivas, compensatórias, corretivas e mitigadoras, bem como a metodologia e os parâmetros a serem adotados, além dos prazos de execução;

IV - relação de todos os técnicos da equipe multidisciplinar responsável pelo estudo e respectivo relatório, com nome e formação profissional.

**§ 1º** Caberá à Prefeitura, por meio de Decreto, a definição de parâmetros técnicos e requisitos a serem exigidos no EPIV e no RIVI, além dos já relacionados nesta Lei, considerando, fundamentalmente, a natureza da atividade e sua localização diante do bem-estar da população, dos bens tombados e das áreas de proteção ambiental.

**§ 2º** As despesas pela execução do EPIV e do RIVI serão custeadas pelo empreendedor.



**§ 3º** A análise do EPIV e do RIVI pelo Grupo de Trabalho responsável pela expedição de diretrizes urbanísticas, assim como a definição das exigências a serem atendidas pelo empreendedor, deverão ser concluídas no prazo de 30 (trinta) dias, salvo se houver necessidade de complementação das informações, o que deverá ocorrer por meio de um único comunique-se.

**§ 4º** Expirado o prazo de que trata o inciso anterior, considerar-se-á aprovado o estudo apresentado pelo empreendedor, desde que o projeto esteja em conformidade com as prescrições legais.

## **CAPITULO IV DA GESTÃO URBANA**

~~**Art. 67.** Fica criado o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU Conselho Municipal de Políticas Urbanas – CMPU, de caráter deliberativo e consultivo, e com as seguintes atribuições: [\(NR - Lei nº 7.490/2016\)](#) [\(REVOGADO - Lei nº 7.730/2019\)](#)~~

~~I – propor e debater planos, projetos, diretrizes, programas e estratégias visando o desenvolvimento urbano do Município; [\(REVOGADO - Lei nº 7.730/2019\)](#)~~

~~II – acompanhar a implementação das diretrizes estabelecidas nesta Lei no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Econômico e Social do Município de Guarulhos, bem como no Estatuto da Cidade, em especial com relação às políticas de habitação, de saneamento básico e de transporte público, bem como recomendar as providências necessárias; [\(REVOGADO - Lei nº 7.730/2019\)](#)~~

~~III – debater e emitir parecer sobre propostas de alteração do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Econômico e Social do Município de Guarulhos e da Legislação de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo, bem como propor normas gerais de direito urbanístico; [\(REVOGADO - Lei nº 7.730/2019\)](#)~~

~~IV – deliberar sobre os casos não previstos nesta Lei e dirimir dúvidas acerca de sua aplicação; [\(REVOGADO - Lei nº 7.730/2019\)](#)~~

~~V – normatizar os casos contidos no art. 64; [\(REVOGADO - Lei nº 7.730/2019\)](#)~~

~~VI – criar câmaras técnicas; [\(REVOGADO - Lei nº 7.730/2019\)](#)~~

~~VII – elaborar seu regimento interno. [\(REVOGADO - Lei nº 7.730/2019\)](#)~~

~~**§ 1º** O CMDU CMPU será composto de forma paritária por representantes do Poder Executivo Municipal e da sociedade civil a serem definidos em Lei do Executivo, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias. [\(NR - Lei nº 7.490/2016\)](#) [\(REVOGADO - Lei nº 7.730/2019\)](#)~~

~~**§ 2º** As manifestações e deliberações do CMDU CMPU serão publicadas no Boletim Oficial do Município. [\(NR - Lei nº 7.490/2016\)](#) [\(REVOGADO - Lei nº 7.730/2019\)](#)~~

~~**Art. 68.** A participação no CMDU CMPU não será remunerada em qualquer hipótese. [\(NR - Lei nº 7.490/2016\)](#) [\(REVOGADO - Lei nº 7.730/2019\)](#)~~

## **CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 69.** Os processos administrativos protocolados antes da publicação desta Lei serão analisados e licenciados com base na legislação anterior, salvo se o interessado requerer o contrário.

**§ 1º** As diretrizes urbanísticas, as certidões de uso do solo, bem como os alvarás e autorizações expedidas com base na legislação anterior terão seus prazos de validade assegurados.

~~**§ 2º** Nas edificações que tenham seu uso expressa ou implicitamente identificado em projeto aprovado pela Prefeitura, poderão ser licenciadas atividades permitidas pela legislação anterior, mesmo que vedadas por esta Lei, desde que o interessado requeira a respectiva licença de funcionamento no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da publicação desta Lei.~~

§ 2º Nas edificações que tenham seu uso expressa ou implicitamente identificado em projeto aprovado pela Prefeitura, poderão ser licenciadas atividades permitidas pela legislação anterior, mesmo que vedadas por esta Lei, desde que o interessado requeira a respectiva licença de funcionamento até 30 de novembro de 2009. [\(NR - Lei nº 6.552/2009\)](#)

**Art. 70.** 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.

**Parágrafo único.** Na hipótese prevista no *caput* deste artigo não serão admitidas ampliações das edificações.

**Art. 71.** As certidões de uso do solo serão concedidas sempre a título precário e terão validade de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de sua expedição.

§ 1º O parecer de viabilidade vinculado ao sistema Via Rápida Empresa é parte indissociável do Certificado de Licenciamento Integrado - CLI e surtirá os mesmos efeitos que a Certidão de Uso do Solo. [\(NR - Lei nº 7.573/2017\)](#)

§ 2º O parecer de viabilidade terá validade por prazo indeterminado, desde que não ocorra: [\(NR - Lei nº 7.573/2017\)](#)

I - alteração das atividades econômicas instaladas; ou [\(NR - Lei nº 7.573/2017\)](#)

II - alteração do endereço onde as atividades econômicas estejam instaladas. [\(NR - Lei nº 7.573/2017\)](#)

§ 3º Nas hipóteses previstas no §2º deste artigo deverá o responsável realizar nova solicitação de parecer de viabilidade no sistema Via Rápida Empresa, a apresentação prévia dos documentos previstos neste artigo poderá ser dispensada. [\(NR - Lei nº 7.573/2017\)](#)

**Art. 72.** Independentemente da zona de uso em que se localizam, todas as edificações deverão atender ao gabarito máximo de altura estabelecido pela legislação federal, em função da atividade aeroportuária.

**Parágrafo único.** O perímetro definido no anexo 19, correspondente à curva de ruído ampliada em perspectiva da construção da 3ª (terceira) pista do Aeroporto Internacional de Guarulhos, será desconsiderado para efeito desta Lei, se em dois anos, contados da promulgação deste texto legal, não ocorrerem as desapropriações e o início do projeto executivo de obra.

~~Parágrafo único. O perímetro correspondente à curva de ruído do Aeroporto Internacional de Guarulhos é o constante no Anexo 19. [\(NR - Lei nº 6.420/2008 - Declarada Inconstitucional\)](#)~~

**Art. 73.** Na Zona Aeroportuária, os lotes provenientes de parcelamentos do solo já existentes poderão ser regularizados, assim como as respectivas edificações, desde que destinados aos usos comercial, de prestação de serviços e residencial, independentemente das vedações contidas nesta Lei no que diz respeito ao lote mínimo e aos usos permitidos e vedados para cada zona de uso.

§ 1º A regularização de que trata este artigo deverá obedecer, impreterivelmente, a área mínima do lote de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), salvo se o imóvel estiver localizado em Zona Especial de Interesse Social.

~~§ 2º A regularização de que trata este artigo poderá ser requerida no prazo de um ano a contar da publicação desta Lei, prorrogável uma única vez por igual período por ato do Executivo.~~

~~§ 2º A regularização de que trata este artigo poderá ser requerida a qualquer momento, para os lotes provenientes de parcelamentos do solo já existentes quando da publicação desta Lei, com área mínima de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), bem como as respectivas edificações. [\(NR - Lei nº 6.420/2008 - Declarada Inconstitucional\)](#)~~

**§ 2º** A regularização de que trata este artigo poderá ser requerida no prazo a ser fixado em decreto regulamentador do Poder Executivo, desde que o lote seja proveniente de parcelamento de solo regular, com projeto de loteamento urbano aprovado pelo Município ou registrado em cartório. ([NR - Lei nº 6.984/2011](#))

**§ 3º** As edificações com área construída até setenta metros quadrados ficam isentas do recolhimento da Taxa de Regularização e do ISSQN.

~~§ 4º Em decorrência da peculiaridade das condições de vida e de habitabilidade na Zona Aeroportuária, ficam excetuadas dos efeitos das infrações às constantes nos Códigos de Posturas e de Edificações e Licenciamento Urbano, as propriedades que até à presente data registraram tais ocorrências. ([NR - Lei nº 6.420/2008 - Declarada Inconstitucional](#))~~

~~§ 5º Admitir-se-á na Zona Aeroportuária, nas vias que contarem, quando da publicação desta Lei, com mais de 75% (setenta e cinco por cento) de sua ocupação com unidades residenciais, a instalação de novas residências exclusivamente. ([NR - Lei nº 6.420/2008 - Declarada Inconstitucional](#))~~

**Art. 73-A.** Fica concedida anistia das multas pertinentes à [Lei nº 6.046, de 05/11/2004](#) - Código de Edificações e Licenciamento Urbano, decorrentes da violação aos usos proibidos por esta Lei, exclusivamente na Zona Aeroportuária, e desde que o imóvel seja regularizado e destinado aos usos comercial, de prestação de serviços ou residencial. ([NR - Lei nº 6.984/2011](#))

**§ 1º** Compete à Secretaria de Desenvolvimento Urbano as medidas cabíveis objetivando a perfeita identificação dos imóveis a serem anistiados na forma do *caput* deste artigo, bem como o devido processamento administrativo e comunicação aos proprietários dos imóveis beneficiados. ([NR - Lei nº 6.984/2011](#))

**§ 2º** Fica vedada a restituição ou compensação de importância já recolhida ou depositada em juízo em face do disposto neste artigo. ([NR - Lei nº 6.984/2011](#))

**Art. 73-B.** Na Zona Aeroportuária ficam permitidos os usos residenciais R1 e R2 nos lotes provenientes de parcelamentos de solo regulares, com projeto de loteamento urbano aprovado pelo Município ou registrado em cartório. ([NR - Lei nº 6.984/2011](#))

**Parágrafo único.** Para efeito do disposto no *caput* o lote deverá medir, no mínimo, 125,00m<sup>2</sup> de área. ([NR - Lei nº 6.984/2011](#))

**Art. 73-C.** Os órgãos públicos responsáveis pela área de comunicação da administração municipal em atuação conjunta com a Secretaria de Desenvolvimento Urbano deverão dar publicidade do disposto no § 2º do artigo 73 e nos artigos 73-A e 73-B desta Lei, mediante a inserção de esclarecimentos nos avisos de lançamento do IPTU dos imóveis da Zona Aeroportuária, distribuição de folhetos informativos, utilização de *outdoors*, faixas e/ou cartazes e divulgação na imprensa em geral, dentre outras. ([NR - Lei nº 6.984/2011](#))

**Art. 74.** Para a implantação de loteamento, conjuntos residenciais, condomínios de comércio e serviço, estarão sujeitos a implantação de sistema de tratamento de esgoto a critério do Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE.

**Art. 75.** 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.

**Parágrafo único.** O Termo de Ajuste de Conduta (TAC) deverá receber anuência do ~~Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU~~ Conselho Municipal de Políticas Urbanas - CMPU. ([NR - 7.490/2016](#))

**Art. 76.** São partes integrantes desta Lei os seguintes anexos:

I - anexos 01 a 12, tabelas com dimensões mínimas e parâmetros urbanísticos das zonas de uso;

II - anexo 13, tabela referente aos núcleos definidos como Zonas Especiais de Interesse Social-A (ZEIS-A);

III - anexo 14, tabela referente aos núcleos definidos como Zonas Especiais de Interesse Social-L (ZEIS-L);

IV - anexo 15, classificação das atividades comerciais;

V - anexo 16, classificação das atividades de serviços;

VI - anexo 17, classificação das atividades industriais;

VII - anexo 18, classificação das atividades em zonas de proteção ambiental;

VIII - anexo 19, mapa referente ao perímetro urbano e ao zoneamento;

IX - anexo 20, mapa referente às áreas estabelecidas para Zonas Especiais de Interesse Social-A (ZEIS-A);

X - anexo 21, mapa referente às áreas estabelecidas para Zonas Especiais de Interesse Social-L (ZEIS-L);

XI - anexo 22, mapa referente aos recursos hidrológicos do Município.

**Art. 77.** Revogam-se as disposições em contrário, em especial as Leis n/s. [4.818, de 11 de julho de 1996](#); [5.840, de 2 de julho de 2002](#); [5.880, de 7 de janeiro de 2003](#); [5.958, de 30 de outubro de 2003](#); [5.885, de 20 de março de 2003](#); [5.997, de 5 de março de 2004](#); [6.011, de 15 de abril de 2004](#); [6.012, de 15 de abril de 2004](#); [6.025, de 22 de junho de 2004](#); [6.026, de 23 de junho de 2004](#); [6.045, de 16 de setembro de 2004](#); [6.059, de 10 de março de 2005](#); [6.063, de 5 de abril de 2005](#); [6.086, de 5 de setembro de 2005](#); [6.118, de 1º de março de 2006](#) e [6.130, de 10 de maio de 2006](#).

**Art. 78.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Guarulhos, 24 de maio de 2007.

**ELÓI PIETÁ**  
Prefeito Municipal

Registrada no Departamento de Assuntos Legislativos, da Secretaria Especial de Assuntos Legislativos, da Prefeitura de Guarulhos e afixada no lugar público de costume aos vinte e quatro dias do mês de maio do ano de dois mil e sete.

**JOSÉ JOÃO BEZERRA BICUDO**  
Diretor

Publicada no Diário Oficial do Município nº 039 de 25 de maio de 2007 - Caderno 2.

PA nº 23735/2006.

Texto atualizado em 20/1/2021.

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

**REVOGADA PELA LEI Nº 7.888/2021**

[Anexo 01 - Zona Habitacional](#)

[Anexo 02 - Zona Central Histórica](#)

[Anexo 03 - Zona Mista A](#)

[Anexo 04 - Zona Mista B](#)

[Anexo 05 - Zona Mista C](#)

[Anexo 06 - Zona Aeroportuária \(NR - Lei nº 6.984/2011\)](#)

[Anexo 07 - Zona de Comércio e Serviços e Zona de Projeto Especial ou Estratégico - C](#)

[Anexo 08 - Zona Industrial e Zona de Projeto Especial ou Estratégico - I](#)

[Anexo 09 - Zona Especial de Proteção e Desenvolvimento Sustentável - 1](#)

[Anexo 10 - Zona Especial de Proteção e Desenvolvimento Sustentável - 2](#)

[Anexo 11 - Zona Especial de Proteção e Desenvolvimento Sustentável - 3](#)

[Anexo 12 - Zona Especial de Proteção Ambiental](#)

[Anexo 13 - ZEIS A](#)

[Anexo 14 - ZEIS L](#)

[Anexo 15 - Classificação das Atividades Comerciais](#)

[Anexo 16 - Classificação das Atividades de Serviços](#)

[Anexo 17 - Classificação das Atividades Industriais](#)

[Anexo 18 - Atividades Permitidas em Zonas de Proteção](#)

[Anexo 19 - Mapa do Perímetro Urbano e do Zoneamento \(Ver Leis n/s. \[7.312/2014\]\(#\), \[7.313/2014\]\(#\), \[7.385/2015\]\(#\), \[7.396/2015\]\(#\), \[7.500/2016\]\(#\) e \[7.645/2018\]\(#\)\)](#)

[Anexo 20 - Mapa das Zonas Especiais de Interesse Social \(Ver Leis n/s. \[7.488/2016\]\(#\) e \[7.500/2016\]\(#\)\)](#)

[Anexo 21 - Mapa das Zonas Especiais de Interesse Social \(Ver Leis n/s. \[7.488/2016\]\(#\) e \[7.575/2017\]\(#\)\)](#)

[Anexo 22 - Mapa dos Recursos Hidrológicos](#)

[Mapa das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS-G](#)