



CÂMARA MUNICIPAL DE MONGAGUÁ ESTADO DE SÃO PAULO

LEI MUNICIPAL Nº 1.774, DE 1º DE DEZEMBRO DE 1997

Texto Compilado

[\(Vide Lei Municipal nº 1.817, de 1997\)](#)
[\(Vide Lei Municipal nº 1.867, de 1999\)](#)
[\(Vide Lei Municipal nº 1.961, de 2001\)](#)
[\(Vide Lei Municipal nº 2.118, de 2005\)](#)
[\(Vide Lei Municipal nº 2.152, de 2006\)](#)
[\(Vide Lei Municipal nº 2.172, de 2006\)](#)
[\(Vide Lei Municipal nº 2.445, de 2010\)](#)
[\(Vide Lei Municipal nº 2.461, de 2011\)](#)
[\(Vide Lei Municipal nº 2.540, de 2012\)](#)
[\(Vide Lei Municipal nº 2.541, de 2012\)](#)
[\(Vide Lei Municipal nº 2.547, de 2012\)](#)
[\(Vide Lei Municipal nº 2.551, de 2012\)](#)
[\(Vide Lei Municipal nº 2.558, de 2012\)](#)
[\(Vide Lei Municipal nº 2.572, de 2012\)](#)
[\(Vide Lei Municipal nº 2.598, de 2013\)](#)
[\(Vide Lei Municipal nº 2.693, de 2015\)](#)
[\(Vide Lei Municipal nº 2.735, de 2015\)](#)
[\(Vide Lei Municipal nº 2.758, de 2015\)](#)

“Dispõe sobre o uso e ocupação do solo de Mongaguá e dá outras providências.”

Jacob Koukdjiam Filho, **Prefeito da Estância Balneária de Mongaguá**, faço saber que a Câmara da Estância Balneária de Mongaguá, aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte lei.

CAPÍTULO I DOS OBJETIVOS E DEFINIÇÕES

Art. 1º Esta lei dispõe sobre o uso e ocupação do solo no território municipal da Estância Balneária de Mongaguá, tendo em vista os seguintes objetivos: [\(Vide Lei Municipal nº 1.948, de 2001\)](#)

I – consolidar a estrutura urbana existente, adequando-a ao crescimento previsto;

II – assegurar a observância de padrões de urbanização compatíveis com as tradições locais e as expectativas da comunidade;

III – estimular o uso adequado dos terrenos tendo em vista a saúde, a segurança e o bem-estar da população;

IV – regular o uso dos edifícios, construções e terrenos para fins residenciais, comerciais, industriais, turismo e outras finalidades;

V – regular a área das construções, sua localização e ocupação nos lotes;

VI – assegurar adequada distribuição da população e das atividades evitando congestionamento do sistema viário;

VII – estimular o uso adequado da orla marítima.

Art. 2º A construção, reconstrução, reforma ou ampliação de edificações localizadas na Estância Balneária de Mongaguá, estão sujeitas às disposições estabelecidas nesta lei. ([Vide Lei Municipal nº 1.948, de 2001](#))

Art. 3º Para efeito desta lei, são adotadas as seguintes definições:

I – acesso – dispositivo que permite a interligação para veículos e pedestres entre:

a) logradouro público e área privativa;

b) área privativa e área de uso comum;

c) logradouro público e áreas de uso comum.

II – alinhamento – linha divisória entre o terreno de propriedade particular ou dominical e o logradouro público.

III – apartamento – unidade autônoma de moradia em edificações habitacional multifamiliar.

IV – área construída – a soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos, de todos os pavimentos de uma edificação.

V – área de uso comum – conjunto de espaços e instalações da edificação que podem ser utilizados por todos os usuários.

VI – área ocupada – a projeção, em plano horizontal, do volume edificado.

VII – coeficiente de aproveitamento – relação entre a soma total das áreas construídas, computáveis em um lote e a área desse mesmo lote.

VIII – frente do lote – divisa lindeira a logradouro público que lhe dá acesso.

IX – garagens comerciais – edificações destinadas ao estacionamento e guarda de veículos.

X – habitação unifamiliar – edificação para uso residencial unifamiliar constituída de unidade independente do ponto de vista de acesso, de identificação oficial, de ligação às redes de serviços urbanos, e correspondendo a cada uma um terreno perfeitamente definido.

XI – habitação multifamiliar – uma ou mais edificações que abrigam duas ou mais residências, tendo em comum acesso, identificação oficial, ligação às redes de serviços urbanos e tendo ainda em regime de condomínio a propriedade de terreno.

XII – construção mista – aquelas que tenham pelo menos 50% da área construída destinada ao uso comercial.

XIII – largura da via pública – distância entre os dois alinhamentos que definem a rua, avenida ou outro logradouro público.

XIV – leito carroçável – faixa destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação.

XV – logradouro público – área de uso comum do povo, destinada à circulação ou permanência de veículos e pedestres.

XVI — lote — é o terreno urbano resultante de operação de parcelamento, tendo pelo menos uma de suas divisas com logradouro público que lhe dá acesso.

XVII — passeio — parte da via de circulação destinada ao trânsito de pedestres.

XVIII — quadra — é a parcela de solo urbano delimitada por logradouros públicos.

XIX — taxa de ocupação — é a relação entre a área de projeção do perímetro do imóvel no terreno e a área total do lote onde ele se situa.

XX — testada — é a extensão da divisa do lote com logradouro público.

Art. 3º Para efeito desta lei, são adotadas as seguintes definições: [\(Redação dada pela Lei Municipal nº 1.815, de 1998\)](#)

a) logradouro público e área privativa; [\(Redação dada pela Lei Municipal nº 1.815, de 1998\)](#)

b) área privativa de uso comum; [\(Redação dada pela Lei Municipal nº 1.815, de 1998\)](#)

c) logradouro público e área de uso comum. [\(Redação dada pela Lei Municipal nº 1.815, de 1998\)](#)

Alinhamento – linha divisória entre o terreno de propriedade particular ou dominical e o logradouro público. [\(Redação dada pela Lei Municipal nº 1.815, de 1998\)](#)

Apartamento – unidade autônoma de moradia em edificação habitacional multifamiliar. [\(Redação dada pela Lei Municipal nº 1.815, de 1998\)](#)

Área construída – a soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos, de todos os pavimentos de uma edificação. [\(Redação dada pela Lei Municipal nº 1.815, de 1998\)](#)

Área de uso comum – conjunto de espaços e instalações da edificação que podem ser utilizadas por todos os usuários. [\(Redação dada pela Lei Municipal nº 1.815, de 1998\)](#)

Área ocupado – A projeção, em plano horizontal, do volume edificado. [\(Redação dada pela Lei Municipal nº 1.815, de 1998\)](#)

Coefficiente de aproveitamento – relação entre a soma total das áreas construídas, computáveis em um lote e a área desse mesmo lote. [\(Redação dada pela Lei Municipal nº 1.815, de 1998\)](#)

Frente de lote – divisa lindeira a logradouro público que lhe dá acesso. [\(Redação dada pela Lei Municipal nº 1.815, de 1998\)](#)

Garagens comerciais – edificações destinadas ao estacionamento e guarda de veículos. [\(Redação dada pela Lei Municipal nº 1.815, de 1998\)](#)

Habitação unifamiliar – H1 – edificação para uso residencial unifamiliar constituída de unidade independente do ponto de vista de acesso, de identificação oficial, de ligação as redes de serviços urbanos, e correspondendo a cada uma um terreno perfeitamente definido. [\(Redação dada pela Lei Municipal nº 1.815, de 1998\)](#)

Habitação familiar vertical – H2 – uma ou mais edificações que abrigam duas ou mais residências, tendo em comum acesso, identificação oficial, ligação as redes de serviço urbanos e tendo ainda em regime de condomínio a propriedade de terreno. [\(Redação dada pela Lei Municipal nº 1.815, de 1998\)](#)

~~Habitação multifamiliar horizontal ou sobreposta – H3 – uma ou mais edificações obrigando duas ou mais residências construídas em um mesmo lote com acesso e ligações de serviços públicos individualizados ocupando lote ou sua parte ideal. (Redação dada pela Lei Municipal nº 1.815, de 1998)~~

Habitação multifamiliar horizontal – H3: uma ou mais edificações construídas em um mesmo lote e formando um condomínio residencial, abrigando três ou mais unidades residenciais que possuem acesso independente ao interior da unidade e ligação de serviços públicos individualizados, ocupando fração ideal do lote. (Redação dada pela Lei Municipal nº 2.447, de 2011)

Construção mista – aquelas que tenham pelo menos 30% da área construída destinada ao uso comercial. (Redação dada pela Lei Municipal nº 1.815, de 1998)

Largura da via Pública – distancia entre os dois alinhamentos que definem a rua, avenida ou outro logradouro público. (Redação dada pela Lei Municipal nº 1.815, de 1998)

Leito carroçável – faixa destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação. (Redação dada pela Lei Municipal nº 1.815, de 1998)

Logradouro público – área de uso comum do povo, destinada a circulação ou permanência de veículos e pedestres. (Redação dada pela Lei Municipal nº 1.815, de 1998)

Lote – é o terreno urbano resultante de operação de parcelamento, tendo pelo menos uma de suas divisas com logradouro público que lhe dá acesso. (Redação dada pela Lei Municipal nº 1.815, de 1998)

Passeio – parte da via de circulação destinada ao transito de pedestres. (Redação dada pela Lei Municipal nº 1.815, de 1998)

Quadra – é a parcela de solo delimitada por logradouros públicos. (Redação dada pela Lei Municipal nº 1.815, de 1998)

Taxa de ocupação – é a relação entre a párea de projeção do perímetro do imóvel no terreno e a área total do lote onde ele se situa. (Redação dada pela Lei Municipal nº 1.815, de 1998)

Testada – é a extensão da divisa do lote com logradouro público. (Redação dada pela Lei Municipal nº 1.815, de 1998)

- “área privativa construída de apartamento - somatório das áreas delimitadas pelas paredes externas do apartamento, cobertas, abertas ou fechadas; medidas dos limites externos, quando se tratar de paredes externas e de paredes que separam cômodos privativos dos de uso comum do edifício; e medidas dos eixos, quando se tratar de paredes que separam os cômodos de um apartamento dos de seu vizinho. (Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012)

- área construída de uso comum de habitação multifamiliar vertical H2 – o somatório de áreas construídas do edifício com a subtração da área privativa construída de apartamentos. (Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012)

- cota de soleira – a média da intersecção entre o limite da calçada e o limite do terreno. (Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012)

- pavimento de apartamentos – pavimento localizado acima da cota da soleira, com cota de nível mínimo acrescida de 0,50m (mais cinquenta centímetros), onde estão localizados unidades de apartamentos. (Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012)

- pavimento térreo – primeiro pavimento localizado acima da cota da soleira, com cota de nível mínimo acrescida de 0,50m (cinquenta centímetros) e máximo de 2,00m (dois metros). ([Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012](#))

- pavimento de subsolo – pavimento localizado abaixo da cota da soleira, com cota de nível igual ou inferior a de – 1,00 metro (menos um metro), destinado a garagem e estacionamento de veículos, motos e bicicletas e depósito. ([Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012](#))

- saliência arquitetônica – o elemento proeminente, engastado ou apostado em edificação ou muro, constituindo-se em elemento de instalações de equipamentos ou com caráter decorativo ou estrutural, cuja presença não caracterize área utilizável para a presença de pessoas e não exceda a 0,60m (sessenta centímetros) de profundidade, medida a partir do alinhamento da fachada.” ([Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012](#))

CAPÍTULO II DO USO DO SOLO

Art. 4º Para os fins do disposto nesta lei, o território da Estância Balneária de Mongaguá fica dividido em área urbana, área de expansão urbana e área rural cujas localizações e limites estão determinados no mapa nº 01 – “Macrozoneamento”, anexo a esta lei da qual faz parte integrante, e cujos perímetros são descritos e caracterizados no quadro nº 01, anexo a esta lei da qual faz parte integrante.

Art. 5º As áreas urbana e de expansão urbana da Estância Balneária de Mongaguá ficam subdivididas nas seguintes zonas de uso:

ZER – zona exclusivamente residencial

ZPR – zona predominantemente residencial

ZPC – zona predominante comercial

CC – corredor comercial

CS – corredor de serviços

CT – corredor turístico

ZPA – zona de proteção ambiental

ZUIE – Zona de Uso Institucional Especial ([Incluído pela Lei Municipal nº 2.118, de 2005](#))

§ 1º as localizações e os limites das zonas de uso estabelecidas no “caput” deste artigo estão determinados no mapa nº 02 – “Zoneamento de Usos Urbanos” e no mapa nº 03 – Delimitação das Zonas de Usos Urbanos, anexos a esta lei da qual fazem parte integrante, e cujos perímetros são descritos e caracterizados no quadro nº 02 anexo a esta lei da qual faz parte integrante.

§ 2º As características de uso, ocupação, dimensionamento e aproveitamento dos lotes, bem como as demais normas correspondentes a cada zona de uso, encontram-se estabelecidas no quadro nº 03 anexo a esta lei da qual faz parte integrante. ([Vide Lei Municipal nº 1.815, de 1998](#)) ([Vide Lei Municipal nº 2.572, de 2012](#))

~~§ 3º Os lotes situados na divisa de duas zonas de uso assumem as características de uso e ocupação fixadas para a zona mais restritiva, exceto no caso de imóveis situados na Av. do Mar.~~

§ 3º Os lotes situados na divisa de duas zonas de uso assumem as características de uso e ocupação fixadas para a zona mais restritiva, exceto no caso de imóveis situados

na Avenida Governador Mário Covas Júnior. ([Redação dada pela Lei Municipal nº 2.447, de 2011](#))

§ 4º Os imóveis situados na Av. do Mar que estejam em zonas contíguas, assumem as características da zona menos restritiva:

§ 4º Os imóveis situados na Avenida Governador Mário Covas Júnior que estejam em zonas contíguas, assumem as características da zona menos restritiva. ([Redação dada pela Lei Municipal nº 2.447 de 2011](#))

§ 5º O perímetro da ZUIE—Zona de Uso Institucional Especial é assim delimitado: Tem início no ponto , situado na lateral direita do Jardim Vera Stella, no alinhamento com a Avenida Governador Mário Covas Júnior, deste ponto, segue em linha reta, com azimute 331 graus, 34 minutos e 6 segundos, distância de 120, 40 metros, até encontrar o ponto 2, confrontando à esquerda com o Jardim Vera Stella , deste deflete à direita, seguindo em linha reta com azimute 61 graus, 34 minutos e 6 segundos, distância de 30,00 metros, até encontrar o ponto 3, confrontando à esquerda com remanescente da mesma gleba, deste ponto deflete á direita, seguindo em linha reta com azimute 151 graus, 34 minutos e 6 segundos, distância de 112,65 metros até encontrar o ponto 7, confrontando à esquerda com área cadastrada em nome de Francisco Fioramonte a/c de Nelson Cavani e Nadir Coelho V. Rodrigues, deste ponto deflete à direita, seguindo em linha reta com azimute 228 graus , 55 minutos e 44 segundos, distância de 12,63 metros até atingir o ponto 8, confrontando à esquerda e também fazendo testada com a Avenida Governador Mário Covas Júnior, deste ponto deflete á esquerda, seguindo em linha reta com azimute 218 graus, 19 minutos e 3 segundos, distância de 19,22 metros até atingir o ponto de partida, confrontando á esquerda e também fazendo testada com a Avenida Governador Mário Covas Júnior. ([Incluído pela Lei Municipal nº 2.118, de 2005](#))

§ 5º A Avenida Brasil, em toda a sua extensão e em ambos os lados, localizada no Balneário SAMAS, será classificada, conforme o zoneamento de uso e ocupação do solo, como Corredor de Serviços 3, com abreviatura correspondente a “CS-3”, mantendo as mesmas características apresentadas na tabela anexa á Lei Municipal nº 1.961 de agosto de 2001 para os corredores de serviços —“CS”. ([Redação dada pela Lei Municipal nº 2.313, de 2009](#))

§ 5º As características de uso e ocupação do solo dos corredores prevalecem sobre as da zona lindeira exceto nos casos indicados no quadro nº 3, previsto no parágrafo 2º, do Artigo 5º da Lei nº 1.774 de 1º de dezembro de 1.997, anexo a esta Lei. ([Redação dada pela Lei Municipal nº 2.572, de 2012](#))

§ 6º Os usos permitidos para ZUIE são: ([Incluído pela Lei Municipal nº 2.118, de 2005](#))

E2— Serviços Institucionais de Âmbito Geral; ([Incluído pela Lei Municipal nº 2.118, de 2005](#))

Coefficiente de Aproveitamento máximo — 2; ([Incluído pela Lei Municipal nº 2.118, de 2005](#))

Taxa de Ocupação máxima — 70% ([Incluído pela Lei Municipal nº 2.118, de 2005](#))

Recuos mínimos — ([Incluído Municipal nº 2.118, de 2005](#))

Frete — 4,00 metros, ([Incluído pela Lei Municipal nº 2.118, de 2005](#))

Laterais — 2,00 metros e ([Incluído pela Lei Municipal nº 2.118, de 2005](#))

Fundos — 3,00 metros. ([Incluído pela Lei Municipal nº 2.118, de 2005](#))

§ 6º O loteamento Balneário Cavalo Marinho, em toda a sua área, será classificado, conforme o zoneamento de uso e ocupação do solo, como Zona Prioritariamente Industrial, com abreviatura correspondente a “ZPI.03”, mantendo as mesmas características apresentadas na tabela anexa á Lei Municipal nº 1.961 de 23 de agosto de 2001 para zonas prioritariamente industriais —“ZPI”. ([Redação dada pela Lei Municipal nº 2.313, de 2009](#))

§ 6º As características de uso e ocupação do solo dos lotes situados em corredores comerciais, corredores de serviços e corredores de interesse turístico prevalecem as características de uso e ocupação do solo do corredor menos restritivo quando houver cruzamento entre corredores. ([Redação dada pela Lei Municipal nº 2.572, de 2012](#))

§ 7º A Avenida Brasil, em toda a sua extensão e em ambos os lados, localizada no Balneário Samas, será classificada, conforme o zoneamento de uso e ocupação do solo, como Corredor de Serviços 3, com abreviatura correspondente a "CS-3", mantendo as mesmas características apresentadas na tabela anexa à Lei Municipal nº 1.961 de agosto de 2001 para os corredores de serviços – "CS". ([Renumerado do parágrafo 5º pela Lei Municipal nº 2.357, de 2009](#))

§ 8º O loteamento Balneário Cavalão Marinho, em toda a sua área, será classificado, conforme o zoneamento de uso e ocupação do solo, como Zona Prioritariamente Industrial, com abreviatura correspondente a "ZPI.03", mantendo as mesmas características apresentadas na tabela anexa à Lei Municipal nº 1.961 de agosto de 2001 para zonas prioritariamente industriais – "Z". ([Renumerado do parágrafo 6º pela Lei Municipal nº 2.357, de 2009](#))

~~§ 9º A área compreendida entre as Ruas D e E, divisa com o Jardim Primavera e o Rio Aguapeú, no Balneário Itaguaí, em toda a extensão da Avenida Dom Pedro I, será classificada conforme o zoneamento de uso e ocupação do solo, como zona Prioritariamente Industrial, com abreviatura correspondente a ZPI, mantendo as mesmas características apresentadas na tabela anexa à Lei Municipal nº 1.961, de 23 de agosto de 2001 para as zonas prioritariamente industriais—ZPI. ([Incluído pela Lei Municipal nº 2.357, de 2009](#))~~

§ 9º A área compreendida entre as Ruas "A" e "D", a partir da rua "E", divisa com o Jardim Primavera, até a divisa com o Balneário Cavalão Marinho e o Rio Aguapeú, no Balneário Itaguaí, em toda a extensão da Avenida Dom Pedro I, será classificada, conforme o zoneamento de uso e ocupação do solo, como Zona Prioritariamente Industrial, com abreviatura correspondente a "ZPI", mantendo as mesmas características apresentadas na tabela anexa à Lei Municipal nº 1.961 de agosto de 2001 para as zonas prioritariamente industriais – ZPI. ([Redação dada pela Lei Municipal nº 2.445 de 2010](#))

Art. 6º Para efeitos desta lei, ficam estabelecidos os agrupamentos de usos constantes do quadro nº 4 anexo a esta lei da qual faz parte integrante.

§ 1º Fica acrescido ao quadro de agrupamentos e categorias de uso desta Lei, a "Categoria C2.06 – estacionamento para veículos de passeio", com ou sem cobrança da permanência. ([Incluído pela Lei Municipal nº 2.322 de 2009](#))

§ 2º O uso da categoria C2.06 é permitido nas zonas de uso ZPC – Zona predominantemente comercial, CC – corredor comercial, CS – corredor de serviços e CT – Corredor Turístico, na Rua Santa Cecília, Rua Antonio Humberto Tórtora, Rua José Ferrabraz, bem como nas ZPR – 1 – zona prioritariamente residencial 1 e ZPR-2 – zona prioritariamente residencial 2. ([Incluído pela Lei Municipal nº 2.322 de 2009](#))

Art. 6ºA. Para a categoria C2.06 deverão ser observados os seguintes parâmetros: ([Incluído pela Lei Municipal nº 2.322 de 2009](#))

§ 1º Não é obrigatória a existência de área coberta nos locais destinados à vaga para veículos nos estacionamentos de categoria C2.06. ([Incluído pela Lei Municipal nº 2.322 de 2009](#))

§ 2º As vagas destinadas ao estacionamento de veículos deverão possuir as dimensões mínimas de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) de largura e 4,50 (quatro metros e cinquenta centímetros) de comprimento, devendo estar livre de qualquer interferência estrutural ou física que possa reduzi-lo ou dificultar sua utilização. ([Incluído pela Lei Municipal nº 2.322 de 2009](#))

§ 3º Será obrigatório o rebaixamento das guias para acessos de entrada e de saída de veículos, com largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) e máxima de 6,00 m (seis metros). ([Incluído pela Lei Municipal nº 2.322 de 2009](#))

Art. 7º A área rural da Estância Balneária de Mongaguá é destinada a atividades agrícolas, pecuárias e extrativistas, exceto nas faixas de proteção aos rios e córregos onde é permitido apenas plantio de vegetação de proteção das margens.

Art. 8º Na ZPA – zona de proteção ambiental é obrigatória a preservação de matas naturais.

Art. 9º Ficam estabelecidas faixas de proteção de 50,00 m (cinquenta metros) ao longo das margens dos Rios Mineiro, Aguapéu e Bichoró.

Parágrafo único. Nas áreas de proteção somente são permitidos usos compatíveis com a utilização turística do rio e vegetação ciliar.

Art. 10. Ficam estabelecidas faixas de proteção de 15,00 m (quinze metros) ao longo de cada uma das margens do Rio Mongaguá e dos córregos do município, atendidos os parágrafos 1º do art. 9º desta.

Art. 11. Fica estabelecida área de proteção de 150,00 m (cento e cinquenta metros) de raio ao redor do Poço das Antas.

Parágrafo único. Na área de proteção são proibidos quaisquer usos que possam poluir o solo.

Art. 12. As edificações destinadas ao uso habitação, além das disposições estabelecidas no quadro nº 03 em anexo, deverão atender ao seguinte: [\(Vide Lei Municipal nº 1.961, de 2001\)](#)

a) Habitação Unifamiliar

Zona de Uso	Área Mínima da Edificação Principal (m²)	Observações
ZER (todos) ZPR-1 ZPR-2 ZPC-1 (Incluído pela Lei Municipal nº 1.815, de 1998)	80,00	Valido também para os corredores que atravessam essas zonas
ZPR-3 ZPC-3	60,00	
ZPR-4 ZPR-5 ZPR-6 ZPC-2 ZPI	40,00	Valido também para os corredores que atravessam essas zonas

Zona de Uso	Área Mínima da Edificação Principal (m²) não incluída área construída ocupada por abrigo desmontável localizado no recuo frontal mínimo obrigatório	Observações
Todas as zonas localizadas entre a orla da praia e a rodovia Padre Manoel da Nóbrega	70,00	Válido também para os corredores que atravessam essas zonas
ZPC-4 exceto áreas de exceção	60,00	Válido também para os corredores que atravessam essas zonas
ZPI ZPR-5 ZPR – áreas de exceção	40,00	Válido também para os corredores que atravessam essas zonas

		As áreas de exceção da ZPR-4 são: 1-entre o córrego do Barraco Alto, a partir da nascente na área da fazenda Itaóca, e o rio Aguapéu; 2- entre a rua XIV de julho e o rio Bichoró; 3- entre a rua das Naiades e o rio Bichoró; 4- entre a rua Coronel Seckler e o morro da Catapera e 5- na av. José Jacob Seckler, nas ruas Maria Rita da Silva, Marcelino Rodrigues de Meira, Nelson da Silva Correa, Adrão Dias e Francisco de Moraes
ZEIS – zonas especiais de interesse social e	Nas unidades classificadas como HIS- conforme programas habitacionais federais e estaduais ou conforme legislação municipal	Inclui HIS – habitação de interesse social

[\(Redação dada pela Lei Municipal nº 2.546, de 2013\)](#)

1 - coeficiente de aproveitamento máximo igual a 1,00. [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.434, de 2010\)](#)

2 - taxa de ocupação máxima igual a 60,00%. [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.434, de 2010\)](#)

3 - taxa de permeabilidade do solo mínima igual a 4%, obtida exclusivamente através da implantação de jardim, demarcado no projeto. [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.434, de 2010\)](#)

4 - área mínima do terreno igual a 125,00m² e frente mínima de 5,00m, exceto nas áreas abaixo indicadas, onde a área mínima do terreno é igual a 250,00m² e a frente mínima de 10,00m: [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.434, de 2010\)](#)

a) a área delimitada pela Avenida São Paulo, Avenida Adhemar de Barros, Avenida Governador Mário Covas Junior e Avenida Getúlio Vargas, em ambos os lados de todas as vias públicas; [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.434, de 2010\)](#)

b) a área delimitada pela Avenida São Paulo, Avenida Washington Luiz, Avenida Governador Mário Covas Junior e Avenida XV de Novembro, em ambos os lados de todas as vias públicas; [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.434, de 2010\)](#)

c) a área delimitada pela Avenida São Paulo, Avenida Montreal, Avenida Governador Mário Covas Junior e divisa com o Município de Itanhaém, em ambos os lados de todas as vias públicas; [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.434, de 2010\)](#)

d) Avenida Governador Mário Covas Junior em toda a sua extensão; [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.434, de 2010\)](#)

~~5 - a área mínima da edificação principal das Habitações Unifamiliares - H1, sem considerar o abrigo frontal desmontável, será de 80,00m² nas zonas de uso e corredores entre a rodovia e a orla da praia, de 60,00m² na ZPG2, ZPR4 e nos trechos de corredores que as atravessarem, e de 40,00m² nas demais zonas de uso, exceto no caso de habitação de interesse social localizadas em ZEIS, cuja área mínima é determinada por legislação específica. [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.434, de 2010\)](#)~~

5 - a área mínima da edificação principal das Habitações Unifamiliares - H1, sem considerar o abrigo frontal desmontável, será de 70,00m² nas zonas de uso e corredores entre

a rodovia e a orla da praia, de 60,00m² na ZPC2, ZPR4 e nos trechos de corredores que atravessarem, e de 40,00,² nas demais zonas de uso, inclusive na exceções previstas em quadro integrante do corpo desta lei, exceto no caso de habitação de interesse social localizadas em ZEIS, cuja área mínima é determinada por legislação específica. [\(Redação dada pela Lei Municipal nº 2.546, de 2012\)](#)

~~6 - recuo mínimo lateral de 1,50m quando se tratar de construção térrea, e de 2,00m quando se tratar de construção com mais de um pavimento, podendo ser eliminado o recuo em sua totalidade em uma das laterais. [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.434, de 2010\)](#)~~

6 - recuo mínimo lateral de 1,50 m, podendo ser eliminado o recuo em sua totalidade em uma das laterais. [\(Redação dada pela Lei Municipal nº 2.694, de 2015\)](#)

7 - É permitido eliminar o recuo da construção principal na segunda lateral até a extensão máxima de 6,00m, independente da eliminação de recuo lateral para a construção de edícula e abrigo frontal desmontável, que deverá possuir até 20,00m². [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.434, de 2010\)](#)

8 - recuo mínimo de fundos de 2,00m e recuo mínimo de frente de 5,00m. [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.434, de 2010\)](#)

~~9 - poderá possuir no máximo 3 pavimentos e altura máxima de 9,00m entre o nível do piso do pavimento térreo até o topo da laje do último pavimento. [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.434, de 2010\)](#)~~

9 - poderá possuir no máximo 02 pavimentos e altura máxima de 7,00m entre o nível do piso do pavimento térreo até o topo da laje do último pavimento. [\(Redação dada pela Lei Municipal nº 2.546, de 2012\)](#)

10 - possuir no mínimo dois dormitórios com área mínima de 10,00m², devendo permitir a inscrição de uma circunferência com diâmetro mínimo de 2,20m na área interna livre de cada dormitório, demarcado no projeto. [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.434, de 2010\)](#)

11 - possuir área de serviço coberta de, no mínimo, 3,00m², onde deverá ser instalado o tanque de lavagem. [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.434, de 2010\)](#)

12 - as paredes externas deverão ter espessura mínima de 15cm e as paredes internas das unidades deverão possuir espessura mínima de 10cm, devendo ser justificadas espessuras inferiores. [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.434, de 2010\)](#)

13 - deverá haver, no mínimo, uma vaga de automóvel com dimensões mínimas de 2,40 por 4,80 metros, demarcadas no projeto. [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.434, de 2010\)](#)

b) Habitação Multifamiliar

~~Independente da zona de uso em que se situarem, a área mínima privativa de cada unidade será de 45,00 m² no caso de apartamentos de 1 dormitório e de 55,00 m² para unidades com 2 ou mais dormitórios.~~

~~b) Habitação Multifamiliar Independente da zona de uso em que se situarem, a área mínima privativa de cada unidade será de 36m² no caso de apartamentos de até 1 (um) dormitório e de 48m² para unidade com 2 (dois) ou mais dormitórios. [\(Redação dada pela Lei Municipal nº 1.867, de 1999\)](#)~~

~~b) Habitação Multifamiliar Vertical — H2: Independente da zona de uso em que se situarem, a área mínima privativa de cada unidade será de 36 m² no caso de apartamento de até 1 (um) dormitório e de 48 m² para unidades com 2 (dois) ou mais dormitórios. [\(Redação dada pela Lei Municipal nº 2.447, de 2011\)](#)~~

b) habitação multi-familiar: [\(Redação dada pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

1 - a área mínima privativa de unidades com 01 (um) dormitório: 40,00m² (quarenta metros quadrados) nas zonas localizadas entre a Rodovia SP-55 e a praia e 36,00m² (trinta e seis metros quadrados) nas zonas localizadas entre a Rodovia SP-55 e a serra do Mar; ([Redação dada pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012](#))

2 - a área mínima privativa de unidades com 02 (dois) dormitórios: 60,00m² (sessenta metros quadrados) nas zonas localizadas entre a Rodovia SP-55 e a praia e 48,00m² (quarenta e oito metros quadrados) nas zonas localizadas entre a Rodovia SP-55 e a serra do Mar. ([Redação dada pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012](#))

3 - a área mínima privativa de unidades com 03 (três) ou mais dormitórios: 80,00m² (oitenta metros quadrados) nas zonas localizadas entre a Rodovia SP-55 e a praia e 65,00m² (sessenta e cinco metros quadrados) nas zonas localizadas entre a Rodovia SP-55 e a serra do Mar. ([Redação dada pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012](#))

4 - os abrigos de guarda-volumes não poderão interferir na área de circulação de pessoas e veículos, deverão possuir largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros) livre para cada box e altura máxima de 2,00m (dois metros). ([Redação dada pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012](#))

~~e) no caso de Habitação Multifamiliar Horizontal — H3, independentemente da zona de uso em que se situarem, deverão ser observados os seguintes parâmetros: ([Incluído pela Lei Municipal nº 2.447, de 2011](#))~~

~~1— coeficiente de aproveitamento máximo igual a 1,00. ([Incluído pela Lei Municipal nº 2.447, de 2011](#))~~

~~2— taxa de ocupação máxima igual a 50,00%. ([Incluído pela Lei Municipal nº 2.447, de 2011](#))~~

~~3— taxa de permeabilidade do solo mínima igual a 4% obtida exclusivamente através de implantação de jardim, demarcado no projeto, sendo aplicado o mesmo parâmetro para edificação com qualquer uso. ([Incluído pela Lei Municipal nº 2.447, de 2011](#))~~

~~4— área mínima do terreno igual a 300,00m², possuindo largura mínima de lote de 15,00m nas zonas de uso localizadas entre a rodovia e a ferrovia e de 10,00m nas demais zonas de uso localizadas entre a rodovia Padre Manoel da Nóbrega e os rios Aguapeu e Bichoró, ficando proibida a construção de Habitação Multifamiliar — H3 nas zonas compreendidas entre a Avenida Governador Mário Covas Junior e a Ferrovia. ([Incluído pela Lei Municipal nº 2.447, de 2011](#))~~

~~5— recuos mínimos laterais obrigatórios, nos dois lados, de 2,00m, recuo mínimo de fundos de 2,00m e recuo mínimo de frente de 5,00m. ([Incluído pela Lei Municipal nº 2.447, de 2011](#))~~

~~6— área útil mínima construída por unidade residencial equivalente a 70,00m² nas zonas de uso localizadas entre a rodovia e a ferrovia e de 60,00 m² nas demais zonas de uso, exceto no caso de habitação de interesse social localizadas em ZEIS, cuja área mínima é determinada por legislação específica. ([Incluído pela Lei Municipal nº 2.447, de 2011](#))~~

~~7— poderá possuir no máximo 02 (dois) pavimentos e altura máxima de 7,00m entre o nível do piso do pavimento térreo até o topo da laje do último pavimento. ([Incluído pela Lei Municipal nº 2.447, de 2011](#))~~

~~8— a quantidade máxima de unidades residenciais será equivalente ao número obtido da divisão da área do lote pelo número 100, sendo que quando o número resultante possuir fração entre 0,01 e 0,50 o arredondamento deverá ser para menos, e quando possuir fração entre 0,51 e 0,99 o arredondamento deverá ser para mais. ([Incluído pela Lei Municipal nº 2.447, de 2011](#))~~

9—possuir o mínimo 02 (dois) dormitórios, todos com área mínima de 10,00m², devendo permitir a inscrição de uma circunferência com diâmetro mínimo de 2,2m na área interna livre de cada dormitório, demarcado no projeto, sendo aplicado o mesmo parâmetro para habitação unifamiliares H1. [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.447, de 2011\)](#)

10—possuir área de serviço coberta de, no mínimo, 3,00m², onde deverá ser instalado o tanque de lavagem. [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.447, de 2011\)](#)

11— a largura mínima de cada unidade será de 4,00m, considerando a distância entre o centro da parede divisória entre unidades, exceto quando se tratar de parede de fachada, quando deverá ser considerada a largura completa da parede. [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.447, de 2011\)](#)

11— a largura mínima de cada unidade será de 3,50m, considerando a distância entre o centro da parede divisória entre unidades, exceto quando se tratar de parede de fachada, quando deverá ser considerada a largura da parede. [\(Redação dada pela Lei Municipal nº 2.545, de 2012\)](#)

12— as paredes externas e de divisa entre unidades deverão ter espessura mínima de 15cm e as paredes internas das unidades deverão possuir espessura mínima de 10cm, sendo aplicado o mesmo parâmetro para edificações com qualquer uso; de forma excepcional, a utilização de espessuras inferiores deverá ser justificada. [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.447, de 2011\)](#)

13— possuir acesso coletivo, para veículos e pedestres, da via pública para o interior do condomínio. [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.447, de 2011\)](#)

14— deverá haver uma vaga de automóvel por unidade, com dimensões mínimas de 2,40 por 4,80 metros, demarcadas no projetos, sendo aplicado o mesmo parâmetro para habitações unifamiliares H1. [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.447, de 2011\)](#)

15— será obrigatória a implantação de área de lazer, demarcada no projeto, com área equivalente a 10% da área do lote, contínua, onde deverá ser inscrito uma circunferência, demarcada no projeto, com diâmetro mínimo de 2,20m, podendo ser constituída por jardim, área para recreação, brinquedos infantis, assentos para descanso, churrasqueira, piscina, solário, área para festas, e áreas de atividades esportivas. [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.447, de 2011\)](#)

16— ser garantia a acessibilidade de todos os moradores a área comum condominial, bem como o atendimento da legislação e normas de acessibilidade vigentes. [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.447, de 2011\)](#)

17— deverá ser instalado local próprio para a disposição de lixo, indicado em projeto, sendo aplicado o mesmo parâmetro para edificações com qualquer uso. [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.447, de 2011\)](#)

18— as unidades poderão possuir numerações oficiais independentes, porém deverá haver uma numeração para identificação do condomínio, bem como a instalação de medidor de luz individualizada para uso coletivo dos condôminos. [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.447, de 2011\)](#)

e) habitação multifamiliar vertical H2: [\(Redação dada pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

c) no caso de Habitação Multifamiliar Horizontal - H3, independente da zona de uso em que se situarem, deverão ser observados os seguintes parâmetros: [\(Redação dada pela Lei Municipal nº 2.583, de 2013\)](#)

1 - todo apartamento, com exceção da zeladoria, deverá conter, no mínimo, 01 (uma) sala, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviço, 01 (um) compartimento sanitário e 01 (um) dormitório. ([Redação dada pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012](#))

2 - a sala e a cozinha poderão ser conjugadas, porém não será permitida a conjugação da sala com o dormitório. ([Redação dada pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012](#))

3 - deverá conter, no máximo, 50% (cinquenta por cento) do total de unidades de apartamentos com apenas 01 (um) dormitório. ([Redação dada pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012](#))

4 - as salas deverão ter área mínima de 12,00m² (doze metros quadrados), onde será permitido inscrever uma circunferência com diâmetro mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) na área interna livre, demonstrada em projeto. ([Redação dada pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012](#))

4 - área mínima do terreno igual a 270,00 m², possuindo largura de lotes de 15,00 m nas zonas de uso localizadas entre a rodovia e ferrovia; e de 10,00 m nas demais zonas de uso localizadas entre a rodovia Padre Manuel da Nóbrega e os rios Aguapeú e Bichoró e área mínima do terreno igual a 500,00 m², possuindo largura mínima de 15,00 m nas zonas de uso compreendidas entre Avenida Governador Mario Covas Junior e a ferrovia, ficando proibida a construção de Habitação Multifamiliar - H3 - na Avenida Governador Mário Covas Junior. ([Redação dada pela Lei Municipal nº 2.583, de 2013](#))

5 - os dormitórios deverão ter área mínima de 10,00m² (dez metros quadrados), onde será permitido inscrever uma circunferência com diâmetro mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) na área interna livre, demonstrada em projeto. ([Redação dada pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012](#))

6 - as cozinhas deverão ter área mínima de 6,00m² (seis metros quadrados), onde será permitido inscrever uma circunferência com diâmetro mínimo de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) na área interna livre, demonstrada em projeto, nas zonas localizadas entre a Rodovia SP-55 e a praia, e de 4,00m² (quatro metros quadrados), devendo ser permitido inscrever uma circunferência com diâmetro mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) na área interna livre, demonstrada em projeto, nas zonas localizadas entre a rodovia e a serra do mar. ([Redação dada pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012](#))

6 - área útil mínima construída por unidade residencial equivalente a 70,00m² nas zonas de uso entre a Avenida Governador Mário Covas Junior e a ferrovia; de 65,00m² nas zonas de uso localizadas entre ferrovia e a rodovia Padre Manuel da Nóbrega e de 60,00 m² nas zonas de uso localizadas entre a Rodovia Padre Manuel da Nóbrega e os rios Aguapeú e Bichoró, exceto no caso de habitação de interesse social localizadas em ZEIS, cuja área mínima é determinada por legislação específica. ([Redação dada pela Lei Municipal nº 2.583, de 2013](#))

7 - quando a sala e a cozinha forem conjugadas, o ambiente deverá ter área mínima equivalente à soma das áreas mínimas previstas para a sala e a cozinha, onde será permitido inscrever uma circunferência com diâmetro mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) na área interna livre, demonstrada em projeto. ([Redação dada pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012](#))

7 - poderá possuir no máximo 2 (dois) pavimentos e altura máxima de 7,00 m (sete) entre o nível do piso do pavimento térreo até o topo da laje do último pavimento, sendo permitida a construção de um terceiro pavimento, destinado exclusivamente a área de lazer, onde sua área construída não poderá ultrapassar 50% da laje na qual está projetada, e a área útil construída por unidade residencial deverá possuir área igual ou superior a 100 m². ([Redação dada pela Lei Municipal nº 2.735, de 2015](#))

8 - as áreas de serviço deverão ser individualizadas dos demais ambientes e possuir área mínima de 2,00m² (dois metros quadrados), contendo uma circunferência com diâmetro mínimo de 1,10m (um metro e dez centímetros) na área interna livre, demonstrada em projeto;

nas zonas localizadas entre a Rodovia SP-55 e a praia, e de 1,50m² (um metro e cinquenta centímetros), contendo um circunferência com diâmetro mínimo de 1,00m (um metro) na área interna livre, demonstrada em projeto, nas zonas localizadas entre a Rodovia SP-55 e a serra do Mar. [\(Redação dada pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

8 - a quantidade máxima de unidades residenciais será equivalente ao número obtido da divisão as áreas do lote pelo número 80, sendo que quando o número resultante possuir fração entre 0,01 e 0,50 o arredondamento deverá ser para menos, e quando possuir fração entre 0,51 e 0,99 o arredondamento será para mais. [\(Redação dada pela Lei Municipal nº 2.583, de 2013\)](#)

9 - escritórios residenciais serão permitidos somente em apartamentos com 03 (três) ou mais dormitórios, com área mínima de 6,00m² (seis metros quadrados), permitido inscrever uma circunferência com diâmetro mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) na área interna livre, demonstrada em projeto. [\(Redação dada pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

10 - os compartimentos sanitários e demais compartimentos não previstos em legislação municipal, deverão ter dimensões mínimas conforme previsto no Código Sanitário Estadual. [\(Redação dada pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

11 - somente será permitida a construção de apartamentos no pavimento térreo em edifícios onde o desnível entre a cota da soleira e o piso do último andar, com unidades autônomas, seja menor ou igual a 13,00m (treze metros), contendo no máximo 04 (quatro) pavimentos de apartamentos acima do pavimento térreo, e localizada nas zonas localizadas entre a Rodovia SP-55 e a serra do Mar. [\(Redação dada pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

12 - quando se tratar de zeladoria, sua construção será permitida em todos os edifícios no pavimento térreo ou entre o pavimento térreo e o primeiro pavimento de apartamentos ou acima do último pavimento de apartamentos. [\(Redação dada pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

Parágrafo único. ~~No caso de habitações multifamiliares situados em uma das seguintes zonas: ZPR-1, ZPR-2 e ZPC-1, o coeficiente de aproveitamento do lote será 2,0 para edifícios com apartamentos com área útil inferior a 60,00 m²; será 3,0 para edifícios com apartamentos com área útil igual ou superior a 60,00 m²; quando o lote tiver área menor do que 500,00 m² e será 5,0 para edifício com apartamentos com área igual ou superior a 60,00 m² quando o lote tiver área igual ou superior a 500,00 m².~~

~~§ 1º No caso de habitações multifamiliares situadas em uma das seguintes zonas: ZPR-1, ZPR-2, ZPR-3, ZPR-4 e ZPC-1, o coeficiente de aproveitamento do lote será 2,0 para edifícios com apartamentos de área útil inferior a 60,00 m², será de 3,0 para edifícios com apartamentos de párea útil igual ou superior a 60,00 m², quando o lote tiver área menor do que 600,00 m², e será 5,0 para edifício com apartamentos de área igual ou superior a 60,00 m², quando o lote tiver área igual ou superior a 600,00 m². [\(Renumerado do parágrafo único pela Lei Municipal nº 1.815, de 1998\) \(Vide Lei Municipal nº 1.867, de 1999\)](#)~~

~~§ 1º No caso de habitações multifamiliares verticais situadas em uma das seguintes zonas: ZPR-1, ZPR-2, ZPR-3, ZPR-4 e ZPC-1, o coeficiente de aproveitamento do lote será 2,0 para edifícios com apartamentos com área útil inferior a 60,00 m², será 3,00 para edifícios com apartamentos com área útil igual ou superior a 60,00 m², quando o lote tiver área menor do que 600,00 m² e será 5,0 para edifício com apartamento com área igual ou superior a 60,00 m² quando o lote tiver área igual ou superior a 600,00 m². [\(Redação dada pela Lei Municipal nº 2.447, de 2011\)](#)~~

§ 1º Nas zonas em que for permitida a construção de edificações tipo habitação multifamiliar vertical H2, deverá ser obedecido os seguintes parâmetros, independente das área do terreno, da área privativa dos apartamentos, da largura da via pública e da zona de uso e ocupação do solo: [\(Redação dada pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

I – o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 5,00 (cinco); ([Redação dada pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012](#))

II – taxa de ocupação máximo igual a 50% (cinquenta por cento); ([Redação dada pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012](#))

III – a frente mínima do lote deverá ser de 12,00m (doze metros), e quando se tratar de lote de esquina será considerada, para este fim, a extensão da divisa do lote oposta à frente. ([Redação dada pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012](#))

IV – a área mínima do lote deverá ser 375,00m² (trezentos e setenta e cinco metros quadrados); ([Redação dada pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012](#))

V – área de jardim mínima equivalente a 4% (quatro por cento) da área do terreno, localizadas em áreas descobertas de uso comum; ([Redação dada pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012](#))

VI – no mínimo 15% (quinze por cento) da área do recuo mínimo frontal obrigatório deverá ser ocupada por jardim, sendo esta área computada na área constante do item V; ([Redação dada pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012](#))

VII – o recuo mínimo frontal e para todos os logradouros públicos é de 5,00m (cinco metros), exceto na Av. Governador Mário Covas Júnior, onde o recuo mínimo frontal é de 7,00m (sete metros). ([Redação dada pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012](#))

§ 2º Quando houver necessidade de desmembramento de lote nas zonas definidas como ZPR-1, ZPR-2, ZPR-3, ZPR-4 e ZPC-1, será tolerada uma variação de até 20% para menos, de maneira a adequar os resultados, desde que os lotes desmembrados permaneçam com área mínima superior a 200,00 m². ([Incluído pela Lei Municipal nº 1.815, de 1998](#))

§ 3º É proibida a construção de habitação multifamiliares sobrepostas, exceto quando se tratar de habitação de interesse social HIS em ZEIS. ([Incluído pela Lei Municipal nº 2.447, de 2011](#)) ([Vide Lei Municipal nº 2.555, de 2012](#))

Art. 13. Nas áreas estritamente residenciais, quando houver cruzamento de corredores de uso, estes assumirão as mesmas restrições da zona referida, exceto nos seguintes trechos e descrições: ([Vide Lei Municipal nº 1.961, de 2001](#))

~~§ 1º Serão permitidas construções comerciais, unifamiliares e multifamiliares na Av. do Mar;~~

§ 1º Serão permitidas construções comerciais, unifamiliares e multifamiliares na Avenida Governador Mário Covas Júnior: ([Redação dada pela Lei Municipal nº 2.447, de 2011](#))

~~a) da divisa de Mongaguá com o município de Praia Grande até a Av. José Cesário Pereira Filho, considerando-se nesta última via os imóveis de ambos os lados e que façam frente para a Av. do Mar;~~

a) da divisa de Mongaguá com o município de Praia Grande até a Av. José Cesário Pereira Filho, considerando-se nesta última via os imóveis de ambos os lados e que façam frente para a Avenida Governador Mário Covas Júnior; ([Redação dada pela Lei Municipal nº 2.447, de 2011](#))

~~b) entre a Av. 7 de Setembro e a Rua Antônio e a Rua Antônio Cândido, considerando-se nesta última via os imóveis de ambos os lados e que façam frente para a Av. do Mar;~~

b) entre a Av. 7 de Setembro e a Rua Antônio e a Rua Antônio Cândido, considerando-se nesta última via os imóveis de ambos os lados e que façam frente para a Avenida Governador Mário Covas Júnior. ([Redação dada pela Lei Municipal nº 2.447, de 2011](#))

~~e) entre a Rua Duílio Fillipini e Av. Montreal, considerando-se nesta última via os imóveis de ambos os lados e que façam frente para a Av. do Mar;~~

~~c) entre a Rua Duílio Fillipini e Av. Montreal, considerando-se nesta última via os imóveis de ambos os lados e que façam frente para a Avenida Governador Mário Covas Júnior. [\(Redação dada pela Lei Municipal nº 2.447, de 2011\)](#)~~

~~§ 2º Serão permitidas as construções comerciais, unifamiliares e multifamiliares na Av. São Paulo no trecho entre a Av. Getúlio Vargas e Av. José Cesário Pereira Filho, considerando-se nas referidas vias os imóveis de ambos os lados e que façam frente para a Av. São Paulo.~~

~~§ 2º Permitidas construções comerciais e unifamiliares na Avenida São Paulo, no trecho compreendido entre a Avenida Ademar de Barros e a Avenida Jose Cesário Pereira Filho e construções multifamiliares na Avenida São Paulo, no trecho compreendido entre a Avenida Getúlio Vargas e a Avenida Jose Cesário Pereira Filho, considerando-se em ambos os casos, os imóveis com frente para qualquer um dos lados da Avenida São Paulo. [\(Redação dada pela Lei Municipal nº 2.100, de 2005\)](#)~~

§ 2º Na Avenida São Paulo, classificada como Corredor Comercial 10, com abreviatura correspondente a "CC10", mantendo as mesmas características da tabela anexa a Lei Municipal nº 1.961 de 23 de agosto de 2001, serão permitidas construções comerciais, unifamiliares, multifamiliares e institucionais, exceto nos trechos em que atravessar as zonas estritamente residenciais, com abreviatura correspondente a "ZER 1.03" e "ZER 1.04", onde não serão permitidas habitações multifamiliares H2 e onde o coeficiente de aproveitamento máximo será igual a 1,00 (um). [\(Redação dada pela Lei Municipal nº 2.313, de 2009\)](#)

~~§ 3º Serão permitidas construções comerciais unifamiliares e multifamiliares no corredor comercial da avenida Marina em toda a sua extensão. [\(Incluído pela Lei Municipal nº 1.817, de 1999\)](#)~~

§ 3º No trecho em que a Avenida São Paulo atravessar a ZPC 1.01, prevalecerá as características da ZPC 1.01. [\(Redação dada pela Lei Municipal nº 2.313, de 2009\)](#)

Art. 14. No caso de edificações destinados a hotéis e flats de padrão e ou mais estrelas, situados nas zonas ZPR-1, ZPR-2, ZPR-3 e ZPC e corredores que atravessam essas zonas, o coeficiente de aproveitamento poderá ser de 5,0.

~~Art. 15. Somente serão permitidas edificações com altura superior a 3 pavimentos ou 9,00 m (nove metros) contadas da soleira da edificação até o teto do último pavimento útil, em vias públicas com largura igual ou superior a 14,00 m (quatorze metros), exceto no caso da avenida do Mar, desde que a zona que permita gabaritos até 10 pavimentos tipo. [\(Vide Lei Municipal nº 1.961, de 2001\)](#)~~

~~Art. 15. Somente serão permitidas edificações com altura superior a 3 (três) pavimentos ou a 9m (nove metros) contados da soleira da edificação até o teto do último pavimento útil, em vias públicas com largura igual ou superior a 10m (dez metros), exceto quanto á Avenida Governador Mário Covas Júnior, desde que em imóvel localizado em zona que permita gabaritos de até 10 (dez) pavimentos tipo. (NR) [\(Redação dada pela Lei Municipal nº 2.153, de 2006\)](#) [\(Vide Lei Municipal nº 2.447, 2011\)](#)~~

Art. 15. Com exceção dos lotes localizados em ZER (zonas exclusivamente residenciais), no que se refere a quantidade de pavimentos de apartamentos em habitação multifamiliar vertical H2, deverão ser observados os seguintes parâmetros: [\(Redação dada pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

I – a quantidade máxima de pavimentos de apartamentos será de 20 (vinte) pavimentos de apartamentos, independente da via pública e da zona de uso e ocupação do solo, exceto em ZER. [\(Redação dada pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

II – será permitido, além do limite de 20 pavimentos de apartamentos, a execução de 1 (um) pavimento de subsolo, do pavimento térreo e de 03 (três) pavimentos imediatamente acima do pavimento térreo, que serão destinados às áreas de uso comum, como estacionamento, salões de festa e jogos, sala de estar coletiva, áreas esportivas e de lazer de uso coletivo e zeladoria, entre outras similares. ([Redação dada pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012](#))

III – o 20º (vigésimo) pavimento de apartamentos poderá ser construído por apartamentos com área em um piso ou em dois pisos, podendo o segundo piso do apartamento corresponder ao 21º (vigésimo primeiro pavimento de apartamento. ([Redação dada pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012](#))

IV – poderá ser executado o 21º (vigésimo primeiro) pavimento de apartamentos, desde que seja construído por apartamentos de cobertura de pavimento único, cada um contendo área descoberta destinada a lazer equivalente a 30% (trinta por cento) da área privativa construída do apartamento. ([Redação dada pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012](#))

IV – o pé direito máximo de cada pavimento de apartamento deverá ser igual a 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), podendo ser maior quando ocupar parcialmente o espaço de outro pavimento. ([Redação dada pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012](#))

V – o pé direito mínimo de cada pavimento deverá ser igual a 2,70m (dois metros e setenta centímetros), exceto em cozinhas, áreas de serviço, sanitários, varandas e terraços, cujo pé direito mínimo deverá ser igual a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros). ([Redação dada pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012](#))

VI – será permitido 01 (um) pavimento acima dos pavimentos de apartamentos destinado exclusivamente a áreas de lazer, esporte e festas de uso comum de todo o edifício. ([Redação dada pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012](#))

VII – áreas destinadas a zeladoria, casa de máquinas, barrilete, reservatório de água, pisos técnicos e de instalações de apoio podem ser instalados em pavimentos acima do último pavimento de apartamentos. ([Redação dada pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012](#))

VIII – poderão ser construídos abrigos para guarda-volumes destinados aos apartamentos, com área máxima equivalente a 1,00m² (um metro quadrado) de área por apartamento. ([Redação dada pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012](#))

Art. 15-A. Deverão ser servidas por elevadores de passageiros, as edificações residenciais e não-residenciais com as seguintes características descritas abaixo: ([Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012](#))

a) edificações com pavimento térreo e 01 (um) pavimento imediatamente superior deverão conter, no mínimo, uma plataforma ou um elevador com dimensões que permitam o acesso de 01 (uma) pessoa cadeirante, podendo ser substituído por uma rampa com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e inclinação máxima conforme previsto nas normas municipais, estaduais e federais relativas à acessibilidade; ([Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012](#))

b) edificações com 02 (dois) ou (três) pavimentos acima do pavimento térreo, com desnível entre o nível da cota da soleira e o piso do último andar com acesso a unidades autônomas, igual ou inferior a 13,00m (treze metros) deverão conter no mínimo 01 (um) elevador com capacidade para comportar no mínimo 06 (seis) passageiros, podendo ser substituído por uma rampa com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e inclinação máxima conforme previsto nas normas municipais, estaduais e federais relativas à acessibilidade; ([Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012](#))

c) edificações com desnível a partir do nível da cota da soleira entre acima de 13,00m (treze metros) e entre igual ou inferior a 21,50m (vinte e um metros e cinquenta centímetros) do piso do último andar com acesso a unidades autônomas, com no máximo de 07 (sete)

pavimentos acima do térreo e que contenha a seguinte quantidade de apartamentos por pavimento: [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

1 - o máximo 04 (quatro) apartamentos por pavimento: deverão conter no mínimo 01 (um) elevador com capacidade para comportar no mínimo 06 (seis) passageiros; [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

2 - com mais de 04 (quatro) apartamentos por pavimento: deverão conter no mínimo 02 (dois) elevadores com capacidade para comportar no mínimo 06 (seis) passageiros; [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

d) edificações com desnível entre o nível da soleira do térreo e o piso do último andar com acesso a unidades autônomas superior a 21,50m (vinte e um metros e cinquenta centímetros), com mais de 07 (sete) pavimentos acima do térreo: deverão conter no mínimo 02 (dois) elevadores com capacidade para comportar no mínimo 06 (seis) passageiros. [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

§ 1º No cômputo dos pavimentos e no cálculo do desnível não serão considerados o ático, pavimentos acima daquele que contenha o pavimento mais alto com unidades autônomas e o pavimento de cobertura. [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

§ 2º O mezanino, desde que não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento imediatamente abaixo, não é considerado como um pavimento. [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

§ 3º A área do poço do elevador, bem como de qualquer equipamento mecânico de transporte vertical, será considerada no cálculo da área edificada de um único andar. [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

§ 4º Qualquer equipamento mecânico de transporte vertical não poderá se constituir no único meio de circulação e acesso às edificações. [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

§ 5º A construção do edifício deverá ser executada de forma a garantir a instalação de elevadores, em conformidade com as normas em vigor da ABNT, com anotação no projeto. [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

Art. 15-B. Em edifícios de habitação multifamiliar vertical H2 e edificações não-residenciais, os espaços para acesso, circulação e estacionamento de veículos serão projetados, dimensionados e executados livres de qualquer interferência estrutural ou física que possa reduzi-los. [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

§ 1º Os acessos destinados a veículos deverão possuir rebaixamento de guia na passagem da via pública para o passeio. [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

§ 2º As faixas de circulação de veículos deverão apresentar dimensões mínimas de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura e 2,30m (dois metros e trinta centímetros de altura, livre de passagem quando destinadas à circulação de automóveis e utilitários. [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

§ 3º As rampas destinadas à circulação de automóveis poderão iniciar no alinhamento do passeio e ter declividade máxima de 20% (vinte por cento). [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

§ 4º As vagas de estacionamento terão as seguintes dimensões mínimas: [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

I – veículo de passeio: 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de largura e 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) de comprimento; [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

II – vagas especiais para deficiente físico: 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de largura e 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) de comprimento; [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

III – vagas para moto: 1,00m (um metro) de largura e 2,00m (dois metros) de comprimento. [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

§ 5º Será admitida somente a manobra de um veículo para liberar a movimentação de um segundo, exceto no caso de pertencerem ao mesmo apartamento, situação onde não há limite para manobras para liberação dos demais veículos. [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

§ 6º Deverão ser previstas vagas para veículos de pessoas portadoras de deficiências físicas equivalente a 1% do total de vagas para veículos, com o mínimo de 01 (uma) vaga, localizada próxima ao elevador. [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

§ 7º Das vagas destinadas a veículos de passeio, deverão ser previstas vagas para veículos de passeio de maior porte equivalente a 10% (dez por cento) do local das vagas previstas para os veículos de passeio, com as dimensões mínimas de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura e 5,00m (cinco metros) de comprimento. [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

§ 8º Cada apartamento deverá possuir, no mínimo, 01 (uma) vaga de estacionamento, em garagem fechada ou coletiva. [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

Art. 15-C. É obrigatória a execução de instalação para medição individualizada, por apartamento, de consumo de água, de energia elétrica e de gás GLP, com a previsão de local para instalação de medidores. [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

§ 1º A obrigatoriedade referente a individualização da medição de consumo de água, prevista no caput deste artigo, será obrigatória aos projetos protocolados 90 (noventa) dias corridos após a vigência desta Lei. [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

§ 2º A obrigatoriedade referente a individualização da medição de consumo de gás GLP, prevista no caput deste artigo, será obrigatória aos projetos protocolados 90 (noventa) dias corridos após a vigência desta lei, sendo obrigatória ainda a instalação de central de gás GLP coletiva, conforme normatização específica, exceto quando for ligada à rede coletiva de gás instalada em vias públicas. [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

§ 3º É obrigatória a construção de lixeira abrigada, coberta e com portão ou grade, com dimensões mínimas de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de altura, demarcada em projeto. [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

Art. 16. Em todas as zonas de uso são permitidos condomínio desde que seja atendida a legislação de parcelamento do solo.

Art. 17. Será admitida a coexistência de dois ou mais usos num mesmo lote desde que sejam permitidos na zona, e atendidos para cada caso, as exigências estabelecidas nesta lei.

Art. 18. Não serão computadas para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação:

I – a área construída em subsolo, destinada exclusivamente a garagem particular;

II – a área construída, acima do térreo, destinada exclusivamente a garagem particular;

III – a área construída destinada a equipamentos eletromecânicos da edificação, tais como, caixa d'água, bombas hidráulicas, casas de máquina de elevadores, depósito de lixo e instalação de ventilação e ar condicionado.

IV – a área construída na cobertura da edificação, destinada exclusivamente a usos de recreação e lazer, em um único pavimento, com área mínima de 1/3 (um terço) do pavimento que lhe é imediatamente inferior.

Art. 18-A. Para efeito de cálculo da taxa de ocupação máxima em habitação multifamiliar vertical H2, não serão computados: [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

I – os beirais com largura máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros); [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

II – as marquises, com largura máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros); [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

III – as partes de terraços e sacadas em balanço, abertos no mínimo em 2 (duas) faces, até o limite máximo de 10% (dez por cento) da área do terreno, por pavimento; [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

IV – saliências arquitetônicas; [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

V – guaritas para vigias com sanitário e área coberta aberta em balanço, desde que a área de projeção da cobertura não ultrapasse 10,00m² (dez metros quadrados) e pé-direito máximo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros); [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

VI – os abrigos para gás, medidores de consumo de água e de energia elétrica, lixeiras, área para guarda-volumes, ducha e lavapés, desde que localizados em áreas de recuos obrigatórios ou externa a área de projeção do edifício; [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

VII – a área destinada a equipamentos eletromecânicos da edificação, tais como, caixa d'água, barrilete, bombas hidráulicas, casas de máquina de elevadores e instalação de ventilação e ar condicionado; [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

VIII – todas as áreas de uso comum, tais como as destinadas a usos de recreação, esporte, lazer, festas, passagem, corredores, serviços de manutenção e limpeza, áreas destinadas a funcionários do condomínio e a garagens e estacionamento. [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

§ 1º Para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento máximo em habitação multifamiliar vertical H2 serão computados somente a área privativa construída dos apartamentos. [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

§ 2º No que se refere a área privativa em habitação multifamiliar vertical H2 deve-se considerar: [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

I – a área privativa descoberta de um apartamento não é considerada área construída; [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

II – a área por garagens fechadas de uso privativo de um apartamento é considerada área privativa do apartamento e não computável no coeficiente de aproveitamento; [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

III – a área da zeladoria é computada na somatória de áreas de uso comum do edifício; [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

IV – a área privativa do edifício será a somatória da área privativa de cada apartamento. [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

Art. 19. Na área livre do lote, resultante do recuo de frente obrigatório, serão permitidos os seguintes elementos:

~~I — abrigo para cachorro, com área não superior a 15 m², devendo ser aberto em pelo menos duas faces;~~

~~I — abrigo para carro, com área não superior a 20,00 m², devendo ser aberto em pelo menos duas de suas faces, e desmontável. ([Redação dada pela Lei Municipal nº 1.815, de 1998](#))~~

I – Abrigo destinado a vaga para veículos automotores ou a passagem de pedestres, com área não superior a 25,00 (vinte e cinco) metros quadrados, executados com estrutura desmontável e sem laje, localizado na área do recuo frontal, não sendo computados na taxa de ocupação e no coeficiente de aproveitamento. ([Redação dada pela Lei Municipal nº 2.572, de 2012](#))

II – beirais, marquises e outros elementos em balanço, desde que o avanço seja inferior a 1,50 (um metro e meio) e que sua área não ultrapasse a 20% da área livre do recuo;

III – sacadas em balanço, desde que seu avanço seja inferior a 1,50 m (um metro e meio) e que sua área não ultrapasse a 20% da área livre do recuo;

§ 1º Os elementos permitidos no “caput” deste artigo, só poderão ser construídos numa mesma edificação, quando a soma de suas áreas em projeção não ultrapassar a 30% da área livre do recuo.

§ 2º As áreas desses elementos permitidos não são computados no cálculo do coeficiente de aproveitamento e na taxa de ocupação, desde que atendidas as restrições constantes no caput deste artigo e no parágrafo primeiro.

~~§ 3º Os recuos mínimos de frente em todo município serão de 4 metros com exceção da Av. Perimetral onde o recuo será de 5 metros e da Av. do Mar onde o recuo será de 7 metros sendo permitido em edifícios multi-familiares, nos compartimentos destinados exclusivamente a garagem de autos e o recuo frontal de 4 metros; na Av. Marina entre a Av. Getúlio Vargas e a Rua Brasília Teixeira Seckler será permitida a construção de edifícios comerciais ou mistos sem recuo de frente, desde que obedecido o alinhamento já definido para este trecho; na Av. Monteiro Lobato em terrenos de esquina, edificações comerciais, serão permitidas a construção sem recuos nas duas frentes limdeiras.~~

~~§ 3º O recuo mínimo de frente a ser observado em todo o Município será de 4 (quatro) metros com exceção a: ([Redação dada pela Lei Municipal nº 1.961, de 2001](#))~~

~~a) Avenida do Mar, onde o recuo mínimo será de 7 (sete) Metros. ([Redação dada pela Lei Municipal nº 1.961, de 2001](#))~~

§ 3º O recuo mínimo de frente a ser observado em todo o Município será de 5,00m, com exceção da Avenida Governador Mário Covas Júnior, onde o recuo mínimo será de 7,00m, ([Redação dada pela Lei Municipal nº 2.447, de 2011](#))

~~§ 4º Nos edifícios multi-familiares, nos acessos a compartimentos de subsolo destinados exclusivamente a garagem de veículos, o recuo frontal mínimo será de 4 (quatro) metros. ([Incluído pela Lei Municipal nº 1.961, de 2001](#))~~

§ 4º As rampas destinadas a circulação de veículos e motos, para acesso e pavimentos de subsolo, térreo ou 1º (primeiro) pavimento acima do pavimento térreo, poderão ser iniciadas no alinhamento do terreno, desde que observados os seguintes parâmetros: ([Redação dada pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012](#))

I – seja destinado ao acesso de veículos, e motos da via pública diretamente ao pavimento de estacionamento, não podendo ser utilizada para ligação direta entre pavimentos; ([Redação dada pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012](#))

II – a área ocupada pelas rampas localizadas no recuo frontal obrigatório não poderá ser coberta com estrutura temporária ou fixa; ([Redação dada pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012](#))

III – nos recuos localizados em limite de terreno para logradouro público, não será permitida a construção de rampas destinadas a circulação de veículos e motos quando o leito carroçável da rampa seja paralelo ou acompanhe o logradouro público. ([Redação dada pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012](#))

§ 5º Nos corredores comerciais será permitida a construção de edifícios comerciais ou mistos sem recuo de frente, desde que na sua altura não estejam compreendidos mais do que 2 (dois) pavimentos e seja obedecido o alinhamento já definido para o trecho de sua localização. ([Incluído pela Lei Municipal nº 1.961, de 2001](#))

§ 6º Na avenida Monteiro Lobato, nos terrenos de esquina, tratando-se de edificação para o uso comercial, será permitida construção sem recuos mínimos para qualquer umas das suas frentes, desde que observadas as condições do paragrafo anterior. ([Incluído pela Lei Municipal nº 1.961, de 2001](#))

Art. 19-A. Na área dos recuos definidos para habitação multifamiliar vertical H2 serão admitidos, desde que não prejudiquem a iluminação e ventilação naturais, ficando a cargo do(s) proprietário(s) a remoção destas estruturas, sem ônus algum para a municipalidade, no caso de alargamento do logradouro público: ([Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012](#))

I – acima do pavimento térreo: ([Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012](#))

a) marquise e beiral em balanço no recuo de frente, com balanço máximo de 2,00m (dois metros); ([Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012](#))

b) terraços e sacadas em balanço, desde que atendam os seguintes requisitos: ([Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012](#))

1 - tenham balanço máximo de 2,00m (dois metros) sobre os recuos laterais e de fundos e respeitem o afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das dívidas com lotes vizinhos. ([Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012](#))

2 - tenham balanço máximo de 2,00m (dois metros) sobre recuo de frente. ([Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012](#))

II – rampas e patamar de acesso para veículos, desde que: ([Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012](#))

a) seja acesso ao pavimento subsolo, ao pavimento térreo ou ao pavimento imediatamente acima do térreo; ([Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012](#))

b) sejam respeitados 2,00m (dois metros) de recuo mínimo nas laterais e fundos quando acima do nível do piso do pavimento imediatamente acima do térreo; ([Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012](#))

c) as rampas e patamares deverão possuir, acima do piso, muro ou parede com altura de 2,00m (dois metros). ([Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012](#))

III – áreas de recreação, esportes e lazer descobertas e piscinas: ([Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012](#))

a) com recuos mínimos laterais e de fundos igual a zero, quando localizados no pavimento térreo e no pavimento imediatamente acima do térreo; [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

b) com recuo mínimo frontal igual a zero, quando localizado no pavimento térreo. [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

IV – guaritas. [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

V – saliências arquitetônicas. [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

VI – abrigos de guarda-volumes. [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

VII – coberturas removíveis em frente ao hall de entrada de edifícios interligando blocos de edifícios, desde que: [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

a) contemham no máximo a largura de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros); [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

b) sejam sempre em material translúcido ou similar; [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

c) tenha estrutura em madeira, ferro, aço ou alumínio; [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

d) seja aberta em pelo menos duas laterais. [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

e) no caso de alargamento do logradouro público, fica a cargo do(s) proprietário(s) a remoção destas estruturas, sem ônus algum para a municipalidade. [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

VIII – caixas de escadas e poços de elevadores com avanço máximo de 2,00m (dois metros) além da fachada do edifício, permitido somente na área dos recuos laterais e de fundos, mantendo o afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas do lote. [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

IX – rampas e escadas de acesso para pedestres, ficando a cargo do(s) proprietário(s) a remoção destas estruturas, sem ônus algum para a municipalidade, no caso de alargamento do logradouro público. [\(Incluído pela Lei Municipal nº 2.555, de 2012\)](#)

Art. 20. Nos 2 recuos laterais e no de fundo, poderá ser permitida a ocupação por edículas (edificação secundária) com no máximo 2 pavimentos:

a) não tenham mais de 5,0 m de extensão;

b) os pés-direitos de cada pavimento não ultrapassem 2,80 m.

Art. 21. As necessidades de guarda, manutenção e reparo de veículos inerentes às atividades industriais, comerciais e de serviços em geral, bem como as operações de carga e descarga, deverão ser atendidas dentro de áreas privativas, não sendo permitido em hipótese alguma usar o logradouro público para tais fins.

Parágrafo único. Quando não houver condições de atendimento de nº de vagas no próprio lote, será permitido o uso de áreas situadas num raio de 200,00 m do estabelecimento, mediante convênio.

Art. 22. Os muros e vedações de fechamento do lote poderão ter altura máxima de 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros).

Seção II

Conformidades e Não Conformidades

Art. 23. Tanto o uso como a edificação de um lote são classificados em:

I – conforme: quando obedecem a todas as características de uso e ocupação do solo estabelecidas no quadro nº 03, anexo a esta lei, para a zona de uso onde está localizado o lote.

II – não Conforme: quando não obedecem a uma ou mais características de uso e ocupação do solo estabelecidas no quadro nº 03, anexo a esta lei, para a zona de uso onde está localizado o lote.

Art. 24. O uso não conforme ou a edificação serão admitidos, desde que sua existência anteriormente à data de publicação desta lei, seja comprovada mediante documento expedido por órgão da Prefeitura.

§ 1º Para edificações existentes anteriormente à publicação desta lei cujos índices de aproveitamento e ocupação não tenham atingido os máximos previstos no quadro nº 03 anexo a esta lei, porém cuja não conformidade seja referente apenas aos recuos, serão permitidas ampliações, desde que as edificações resultantes não ultrapassem aos índices estabelecidos nas novas partes e sejam atendidas todas as exigências da zona de uso em que estiverem localizadas.

§ 2º Nos imóveis não conformes, tanto com relação ao uso como à edificação, não serão admitidas quaisquer ampliações que agravem a não conformidade com relação a esta lei, admitindo-se apenas reformas essenciais à segurança e a higiene das edificações, instalações e equipamentos.

Art. 25. O uso conforme poderá instalar-se em edificação não conforme, desde que:

I – a edificação tenha sua existência comprovada anteriormente à data de publicação desta lei, mediante documento expedido por órgão da Prefeitura;

II – sejam respeitadas as exigências contidas no quadro nº 03, anexo a esta lei, referentes ao estacionamento, carga e descarga de veículos para o novo uso.

Seção III

Normas Municipais

Art. 26. Fica o Executivo autorizado a criar os órgãos necessários para:

I – implementar e gerir os mecanismos administrativos e burocráticos necessários ao controle do uso e ocupação do solo;

II – opinar, quando a lei for omissa, sobre casos concretos;

III – elaborar projetos de normas complementares ou de alteração de legislação vigente.

Art. 27. A infração a qualquer dos dispositivos desta lei, sujeitará o infrator às penalidades pecuniárias e administrativas que irão do embargo das obras a sua demolição.

Parágrafo único. As multas pecuniárias e as causas administrativas serão estabelecidas em legislação própria.

Seção IV

Disposições Finais e Transitórias

Art. 28. Esta lei, considerando ter sido elaborada em harmonia com as referentes leis do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de Mongaguá e Lei de Parcelamento do Solo, poderá sofrer alterações por propostas do Executivo.

Art. 29. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogada expressamente a Lei nº 1.017 de 22 de dezembro de 1984 e as leis que a alteram subsequentemente, bem como as demais disposições em contrário.

Registre-se e publique-se.

Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá, em 1º de dezembro de 1997.

Jacob Koukdjiam Filho
Prefeito

* Este texto não substitui a publicação oficial.