



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

Litoral Norte - São Paulo

Praça Professor Antônio Argino, 84 - Centro - São Sebastião/SP CEP: 11608-554 Tel. (12) 3891-0000

Site Oficial: saosebastiao.sp.leg.br

Fiscalize seu Município: www.portaldocidadao.tce.sp.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

"Dispõe sobre normas de utilidade pública e/ou de interesse social que regulam o uso da propriedade para programas e obras habitacionais e de urbanização, inseridos em projetos de regularização fundiária e/ou interesse social, em áreas urbanas consolidadas ocupadas por população de baixa renda, desenvolvidos pelo Estado, através da CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, em prol do bem coletivo, da segurança, do bem-estar dos cidadãos e do equilíbrio ambiental, e, dá outras providências".

A Câmara Municipal de São Sebastião, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais;

DECRETA:

Art. 1º - Na execução da política urbana, de que tratam os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, observadas as condições estabelecidas nos artigos 2º e 4º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, será aplicado o previsto nesta Lei Complementar.

Parágrafo único - Para todos os efeitos, esta Lei Complementar estabelece normas de utilidade pública e/ou de interesse social que regulam o uso da propriedade para programas e obras habitacionais e de urbanização, inseridos em projetos de regularização fundiária e/ou interesse social, em áreas urbanas consolidadas ocupadas por população de baixa renda, desenvolvidos pelo Estado, através da CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo em prol do bem coletivo, da segurança, do bem-estar dos cidadãos e do equilíbrio ambiental.



Autenticar documento em <http://177.39.233.6/cmsaosebastiao/autenticidade>
com o identificador 350038003600300039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira -
ICP - Brasil.





CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

Litoral Norte - São Paulo

Praça Professor Antônio Argino, 84 - Centro - São Sebastião/SP CEP: 11608-554 Tel. (12) 3891-0000

Site Oficial: saosebastiao.sp.leg.br

Fiscalize seu Município: www.portaldocidadao.tce.sp.gov.br

Art. 2º - Nos programas e obras habitacionais e/ou de urbanização, inseridos em projetos de regularização fundiária e/ou habitacionais de interesse social, em áreas urbanas consolidadas ocupadas por população de baixa renda, desenvolvidos pelo Estado, através do CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, que tenham objetivo de promover a produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou a requalificação urbana. Para efeito desta lei Complementar, serão utilizados os instrumentos a seguir:

§ 1º - O direito de reconhecimento de interesse social para assentamentos humanos e/ou regularização fundiária de lotes a serem ocupados por população de baixa renda em áreas urbanas consolidadas, observadas as condições estabelecidas na Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009 e Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

§ 2º - Com o objetivo de reduzir o déficit habitacional no município, esta lei estabelece os seguintes parâmetros urbanísticos para as áreas, reconhecidas de interesse de social, desenvolvidos pelo CDHU, observadas as condições estabelecidas no artigo 65 do Decreto nº 62.913, de 8 de novembro de 2017 e no artigo 54, parágrafo 2º, da Lei Complementar Municipal nº 2663/2021 (Plano Diretor), conforme disposições a seguir:

a) As áreas que tratam o “caput” deste artigo, que são compatíveis territorialmente com o definido no **ZEE/ LN** para **Z1T**, será permitida a utilização de 30% (trinta por cento) da área total da propriedade e/ ou das propriedades que integram o empreendimento, para a execução de intervenções, tais como, edificações, obras complementares, acessos, estacionamento, sistema viário e instalação de equipamentos afins, necessários ao desenvolvimento das atividades integrantes; com Taxa de Área Verde (TAV) de, no mínimo 60 % (sessenta por cento) e, com Coeficiente de Aproveitamento de 2,50;

b) As áreas que tratam o “caput” deste artigo, que são compatíveis territorialmente com o definido no **ZEE/ LN** para **Z2T**, será permitida a utilização de até 50% (cinquenta por cento) da área total da propriedade e ou das propriedades que integram o empreendimento, para a execução de intervenções, tais como, edificações, obras complementares, acessos, estacionamento, sistema viário e instalação de equipamentos afins, necessárias ao desenvolvimento das atividades integrantes; com Taxa de Área Verde (TAV) de, no mínimo 20 % (vinte por cento) e; Coeficiente de Aproveitamento de 2,75;

c) As áreas que tratam o “caput” deste artigo, que são compatíveis territorialmente com o definido no **ZEE/ LN** para **Z4T**, será permitida a utilização de até 80% (cinquenta por cento) da área total da propriedade e ou das propriedades que integram o empreendimento, para a execução de intervenções, tais como, edificações, obras complementares, acessos, estacionamento, sistema viário e instalação de equipamentos afins, necessárias ao desenvolvimento das atividades integrantes; Taxa de Área Verde (TAV) de no mínimo 20 % (vinte por cento); Coeficiente de Aproveitamento de 3,25;





CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

Litoral Norte - São Paulo

Praça Professor Antônio Argino, 84 - Centro - São Sebastião/SP CEP: 11608-554 Tel. (12) 3891-0000

Site Oficial: saosebastiao.sp.leg.br

Fiscalize seu Município: www.portaldocidadao.tce.sp.gov.br

d) As áreas que tratam o “caput” deste artigo, que são compatíveis territorialmente com o definido no **ZEE/ LN** para **Z4TOD**, será permitida a utilização de até 70% (setenta por cento) da área total da propriedade e ou das propriedades que integram o empreendimento, para a execução de intervenções, tais como, edificações, obras complementares, acessos, estacionamento, sistema viário e instalação de equipamentos afins, necessárias ao desenvolvimento das atividades integrantes; Taxa de Área Verde (TAV) de no mínimo 20 % (vinte por cento); Coeficiente de Aproveitamento de 3,00;

e) As áreas que tratam o “caput” deste artigo, que são compatíveis territorialmente com o definido no **ZEE/ LN** para **Z5T**, será permitida a utilização de até 100% (cem por cento) da área total da propriedade e ou das propriedades que integram o empreendimento, para a execução de intervenções, tais como, edificações, obras complementares, acessos, estacionamento, sistema viário e instalação de equipamentos afins, necessárias ao desenvolvimento das atividades integrantes; com Taxa de Área Verde (TAV) de no mínimo 20 % (vinte por cento) e; Coeficiente de Aproveitamento de 3,75;

f) As áreas que tratam o “caput” deste artigo, que são compatíveis territorialmente com o definido no **ZEE/ LN** para **Z5TOD**, será permitida a utilização de até 90% (noventa por cento) - Taxa de Usos e Atividades (TUA) da área total da propriedade e ou das propriedades que integram o empreendimento, para a execução de intervenções, tais como, edificações, obras complementares, acessos, estacionamento, sistema viário e instalação de equipamentos afins, necessárias ao desenvolvimento das atividades integrantes; com Taxa de Área Verde (TAV) de no mínimo 20 % (vinte por cento) e; Coeficiente de Aproveitamento de 3,50;

§ 3º - Com relação ao disposto no parágrafo § 2º, alínea a), excepcionalmente, é permitida a ocupação de 40%, desde que seja reservada área equivalente para compensação ambiental, averbada em matrícula e incorporada ao Parque Estadual da Serra do Mar.

Art. 3º - Observadas as condições estabelecidas no decreto nº 12.342, de 27 de setembro de 1978, as unidades habitacionais dos programas e obras habitacionais e de urbanização, de que trata o Art. 1º, parágrafo único, desta lei complementar, terão área construída de no máximo de 60,00 m².

Parágrafo único - No projeto e na construção da casa de interesse social serão admitidos, no mínimo, o seguinte:

- I - Pé direito de 2,40 m em todas as peças;
- II - Área útil de 6,00 m² nos quartos, desde que um, pelo menos, tenha 8,00 m²;
- III - Área útil de 4,00 m² na cozinha;



Autenticar documento em <http://177.39.233.6/cmsaosebastiao/autenticidade>
com o identificador 350038003600300039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira -
ICP - Brasil.





CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

Litoral Norte - São Paulo

Praça Professor Antônio Argino, 84 - Centro - São Sebastião/SP CEP: 11608-554 Tel. (12) 3891-0000

Site Oficial: saosebastiao.sp.leg.br

Fiscalize seu Município: www.portaldocidadao.tce.sp.gov.br

IV - Área útil de 2,00 m² no compartimento sanitário.

Art. 4º - Fica estabelecida, quando viável, para cada unidade habitacional, uma vaga para estacionamento de veículo.

Art. 5º - Limita a cota mínima de 40m² de terreno para cada unidade habitacional.

Art. 6º - Para os empreendimentos citados nesta lei, o gabarito máximo fica definido em 12m.

Art. 7º - As disposições desta lei entrarão em vigor na data da sua publicação.



Autenticar documento em <http://177.39.233.6/cmsaosebastiao/autenticidade>
com o identificador 350038003600300039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira -
ICP - Brasil.





CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

Litoral Norte - São Paulo

Praça Professor Antônio Argino, 84 - Centro - São Sebastião/SP CEP: 11608-554 Tel. (12) 3891-0000

Site Oficial: saosebastiao.sp.leg.br

Fiscalize seu Município: www.portaldocidadao.tce.sp.gov.br

JUSTIFICATIVA

O Projeto de Lei que ora encaminho a essa egrégia Casa Legislativa institui normas de utilidade pública e/ou de interesse social que regulam o uso da propriedade para programas e obras habitacionais e de urbanização, inseridos em projetos de regularização fundiária e/ou interesse social, em áreas urbanas consolidadas ocupadas por população de baixa renda, desenvolvidos pelo Estado, através da CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, em prol do bem coletivo, da segurança, do bem-estar dos cidadãos e do equilíbrio ambiental.

A proposta visa regulamentar o uso da propriedade destinada para programas e obras habitacionais e de urbanização, desenvolvidos pelo Estado, através da CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo.

Com a aprovação do presente projeto, a CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - terá a possibilidade de aproveitar melhor as áreas de sua propriedade para desenvolvimento dos projetos citados, podendo atender um maior número de famílias, reduzindo, assim, o déficit habitacional do Município.

As disposições deste projeto de Lei Complementar também visam atender o disposto no artigo 54, parágrafo 2º, do Plano Diretor (Lei Complementar nº 263/2021)

Por fim, conclui-se que a importância do presente projeto de Lei Complementar está em cooperar com a redução o déficit habitacional no Município, possibilitando a CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – de melhor utilizar suas áreas, de forma consciente, em prol do bem coletivo, da segurança, do bem-estar dos cidadãos e do equilíbrio ambiental.

Plenário da Câmara Municipal de São Sebastião, **Sala Vereador Zino Militão dos Santos**,

2 de agosto de 2022.

Marcos Antonio do Carmo Fuly

"Fuly"

Vereador(a)



Autenticar documento em <http://177.39.233.6/cmsaosebastiao/autenticidade> com o identificador 350038003600300039003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <http://177.39.233.6/cmsaosebastiao/autenticidade> utilizando o identificador 350038003600300039003A005000

Assinado eletronicamente por **Fuly** em **05/08/2022 14:26**

Checksum: **8E78F80379DA81ECB02DA2448F3D70889D0444F782742E0022B7E843750C35F7**



Autenticar documento em <http://177.39.233.6/cmsaosebastiao/autenticidade> com o identificador 350038003600300039003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

