

Jusbrasil - Legislação

13 de fevereiro de 2019

Lei Complementar 312/98 | Lei Complementar nº 312 de 24 de novembro de 1998

Publicado por Câmara Municipal do Santos (extraído pelo Jusbrasil) - 20 anos atrás

DISCIPLINA O ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO NA ÁREA INSULAR DO MUNICÍPIO DE SANTOS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS. [Ver tópico \(385 documentos\)](#)

BETO MANSUR, Prefeito Municipal de Santos, faço saber que a Câmara Municipal aprovou em sessão realizada em 13 de novembro de 1998 e eu sanciono e promulgo a seguinte:

LEI COMPLEMENTAR Nº 312

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - O uso e a ocupação do solo para fins urbanos, na área insular do Município de Santos serão regidos por esta lei complementar, em conformidade com as determinações da Lei Orgânica e com as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor do Município, observadas no que couber, as disposições da legislação federal e estadual pertinentes. [Ver tópico](#)

Art. 2º - A disciplina do uso e da ocupação do solo têm por objetivos: [Ver tópico](#)

I - a melhoria da qualidade ambiental; [Ver tópico](#)

Precisa de uma orientação jurídica?

×

II - a adequação das densidades do assentamento urbano à disponibilidade da estrutura e equipamentos públicos; [Ver tópico](#)

1

III - a adequação dos usos em conformidade com o sistema viário; [Ver tópico](#)

IV - a implementação de instrumentos urbanísticos de incentivo à promoção de programas de desenvolvimento econômico, habitacional, revitalização urbana e conservação do patrimônio ambiental natural e construído. [Ver tópico](#)

Art. 3º - O uso e a ocupação do solo passam a ser disciplinados por normas referentes:
[Ver tópico](#)

I - à zona em que o imóvel se situa; [Ver tópico](#)

II - à categoria de uso do imóvel; [Ver tópico](#)

III - aos índices urbanísticos que definem a ocupação e o aproveitamento do lote; [Ver tópico](#)

IV - à categoria de logradouro público que dá acesso ao imóvel. [Ver tópico](#)

Art. 4º - As normas previstas nesta lei complementar aplicam-se, no que couber, aos procedimentos de aprovação de edificações e de licenciamento de atividades. [Ver tópico \(5 documentos\)](#)

Art. 5º - Ficam fazendo parte integrante desta lei complementar os seguintes anexos:
[Ver tópico \(16 documentos\)](#)

Anexo I - Das Diferenças Zonais Índices de Ocupação e Aproveitamento Anexo II - Das Diferenças Zonais Categorias de Uso Anexo III - Das Diferenças Zonais Disciplinamento de Categorias de Uso por Vias Anexo IV - Classificação do Sistema Viário Anexo V - Mapa - escala 1:10.000 Classificação do Sistema Viário Anexo VI - Descrição das Zonas de Uso Anexo VII - Mapa - escala 1:10.000 Zoneamento Anexo VIII - Mapa - escala 1:10.000 Abairramento

Precisa de uma
orientação jurídica?

×

TÍTULO II

DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I

DAS CATEGORIAS DE ZONAS

Art. 6º Para os efeitos de parcelamento, ocupação, aproveitamento e uso do solo, na área insular do Município de Santos, as zonas de uso e ocupação ficam divididas em duas categorias. [Ver tópico](#)

Art. 7º - Integram a categoria 1 as zonas de uso e ocupação que determinam a divisão geral da área insular do município, especificadas e identificadas pelas seguintes siglas:

[Ver tópico \(1 documento\)](#)

I - ZO - Zona da Orla - área caracterizada pela predominância de empreendimentos residenciais verticais de uso fixo e de temporada, permeada pela instalação de atividades recreativas e turísticas onde se pretende, através da regulamentação dos usos a preservação de áreas exclusivamente residenciais, o incremento de atividades recreativas e turísticas e o incentivo à substituição dos prédios em desaprimo. [Ver tópico](#)

II - ZI - Zona Intermediária - área residencial de baixa densidade em processo de renovação urbana onde se pretende incentivar novos modelos de ocupação. [Ver tópico](#)

III - ZCI - Zona Central I - área que agrega o maior número de estabelecimentos comerciais e de prestadores de serviços, e o acervo de bens de interesse cultural, objeto de programa de revitalização urbana no qual se pretende incentivar a proteção do patrimônio cultural, a transferência dos usos não conformes, e a instalação do uso residencial. [Ver tópico](#)

IV - ZCII - Zona Central II - caracterizada por ocupação de baixa densidade e comércio especializado em determinadas vias, onde se pretende incentivar o uso residencial. [Ver tópico](#)

Precisa de uma orientação jurídica? [x](#) [E](#)

V - ZNI - Zona Noroeste I - área residencial de baixa densidade e vias comerciais definidas, onde se pretende incentivar a verticalização e a ocupação dos vazios. [Ver tópico](#)

com empreendimentos habitacionais de interesse social, bem como incrementar os Corredores de Desenvolvimento e Renovação Urbana - CDRU. [Ver tópico](#)

VI - ZNII - Zona Noroeste II - área residencial isolada do restante da malha urbana, próxima a eixos de trânsito rápido e áreas ocupadas por atividades portuárias, com previsão dos modelos de ocupação verticalizados e usos não conflitantes com os residenciais. [Ver tópico](#)

VII - ZNIII - Zona Noroeste III - área residencial caracterizada por loteamento de baixa densidade, onde se pretende incentivar conjuntos residenciais verticalizados em áreas passíveis de ocupação. [Ver tópico](#)

VIII - ZM I - Zona dos Morros I - ocupação residencial consolidada por habitações precárias, onde se pretende incentivar a renovação urbana, através de conjuntos horizontais, caracterizados como empreendimentos de interesse social. [Ver tópico](#)

IX - ZM II - Zona dos Morros II - ocupação residencial caracterizada por condomínios fechados e loteamentos de baixa densidade com legislação mais restritiva. [Ver tópico](#)

X - ZM III - Zona dos Morros III - caracterizada por ocupação residencial e comercial onde se pretende incentivar a renovação urbana e oficialização das vias para disciplinamento dos usos, bem como habitações de interesse social verticalizados. [Ver tópico](#)

XI - ZP. Zona Portuária - área interna ao Porto e área retroportuária com intensa circulação de veículos pesados e caracterizada pela instalação de pátios e atividades portuárias impactantes, cuja proposta é minimizar os conflitos existentes com a malha urbana otimizando a ocupação das áreas internas ao Porto, através de incentivos fiscais.

[Ver tópico](#)

Art. 8º Integram a categoria 2 as zonas de preservação paisagística, de preservação cultural e de aproveitamento, especificadas e identificadas pelo Poder Público Municipal. [Precisa de uma orientação jurídica?](#) [×](#) [Ver tópico](#)

I - ZPP. Zona de Preservação Paisagística - áreas públicas ou privadas, com condições naturais importantes para a manutenção do equilíbrio ambiental da área urbana, onde se pretende desenvolver programas de proteção, de controle da ocupação e manejo, bem

como incentivar a implantação de parques ecológicos e/ou arqueológicos, atividades como educação ambiental e turismo monitorado; [Ver tópico](#)

II - CPC. Corredores de Proteção Cultural - correspondem às áreas de interesse cultural com acervo de bens imóveis que se pretende proteger, ampliando os incentivos à recuperação e preservação do conjunto existente, através do instrumento de transferência de potencial construtivo disciplinado nesta lei complementar; [Ver tópico](#)

III - CDRU. Corredores de Desenvolvimento e Renovação Urbana - áreas públicas ou privadas onde se pretende incentivar maior adensamento mediante operações que envolvam permuta de potencial construtivo e adicional oneroso de coeficiente de aproveitamento. [Ver tópico](#)

§ 1º Integram os Corredores de Proteção Cultural os imóveis com testada para as seguintes vias: Praça dos Andradas; Praça Antônio Teles; Praça Iguatemi Martins; Praça Patriarca José Bonifácio; Praça Visconde de Mauá; Praça Nagasaki; Praça da República; Praça Barão do Rio Branco; Praça Rui Barbosa; Largo Marques de Monte Alegre; Largo Senador Vergueiro; Rua Amador Bueno, entre a R. Brás Cubas e R. da [Constituição](#); Rua Antônio Prado; Rua Augusto Severo; Rua São Bento entre o Largo Marques de Monte Alegre e R. Visconde de São Leopoldo; Rua Bittencourt entre a R. Dr. Cochrane e Pça. Iguatemi Martins; Rua Brás Cubas entre a Pça. Antônio Teles e Rua Amador Bueno; Rua General Câmara entre a Pça. Rui Barbosa e R. da [Constituição](#); Rua Cidade de Toledo; Rua Dr. Cochrane entre a R. Sete de Setembro e Rua Bittencourt; Rua do Comércio; Rua Conde D.Eu; Rua Senador Feijó entre a Pça. Da República e R. Amador Bueno; Rua Frei Gaspar entre o Largo Senador Vergueiro e Pça. Rui Barbosa; Rua Gonçalves Dias; Rua Itororó do início da via (beco) à Rua General Câmara; Rua José Ricardo; Rua Marrey Jr.; Rua Martin Afonso entre a Pça. Da República e R. General Câmara; Dom Pedro II entre a Pça. Azevedo Jr. e Pça. Mauá; Rua XV de Novembro; Rua Riachuelo entre a R. Tuiuty e Pça. Mauá; Rua Visconde do Rio Branco; Rua Sete de Setembro entre a R. Dr. Cochrane e Pça. Iguatemi Martins; Rua Tiro Onze; Rua Tuiuty; Rua Xavier da Silveira entre a Pça. Antônio Teles e R. da [Constituição](#) e Travessa Comendador Ferreira Neto. [Ver tópico](#)

Precisa de uma
orientação jurídica?

×

§ 2º - Integram os Corredores de Desenvolvimento e Renovação Urbana - CDRU os imóveis com frente e acesso para as vias compondo o alinhamento das seguintes Avenidas Dr. Afonso Pena entre Av. Conselheiro Nébias e Rua Cipriano Barata; 1

Alberto I; Dona Ana Costa; dos Bancários; Dr. Eptácio Pessoa; General Francisco Glicério; Conselheiro Nébias; Pedro Lessa entre Av. Siqueira Campos e Rua Maria Máximo; Senador Pinheiro Machado; Siqueira Campos entre a Av. Pedro Lessa e Av. Afonso Pena e entre a R. Conselheiro Lafaiete e R. Bento de Abreu; Ruas Dr. Amilcar Mendes Gonçalves; Bento de Abreu; Dr. Carvalho de Mendonça entre a Av. Dr. Moura Ribeiro e Av. Dr. Bernardino de Campos; Guaiaó; Conselheiro Lafaiete; Conselheiro Ribas; R. Azevedo Sodré; Av. Alm. Cóchrane, no trecho entre a Av. Bartolomeu de Gusmão e R. Francisco de Paula Ribeiro; Av. Cel. Joaquim Montenegro, no trecho entre a Av. Bartolomeu de Gusmão e R. Octávio Correia; Avenida Jovino de Mello e Av. Nossa Senhora de Fátima entre a R. Pedro Paulo Di Giovanni e Av. Haroldo de Camargo. [Ver](#)

[tópico](#)

§ 3º - As Zonas Especiais de Interesse Social estão enquadradas de acordo com lei específica. [Ver tópico](#)

CAPÍTULO II

DAS CATEGORIAS DE USO DO SOLO

Art. 9º Os critérios adotados nesta Lei Complementar para discriminar categorias de uso do solo referem-se: [Ver tópico](#)

I - às atividades específicas para áreas de preservação e tipologia das edificações; [Ver tópico](#)

II - ao padrão habitacional, no caso de uso residencial; [Ver tópico](#)

III - à finalidade ou destinação do imóvel, ou tipo de atividades a que o imóvel se destina; [Ver tópico](#)

IV - aos diferentes requisitos de localização, de acesso e disponibilidade de serviços públicos, quando a atividade assim o determinar; [Ver tópico](#)

V - ao nível de incomodidade, particularmente a emissão de ruídos, vapores e gases;

[Ver tópico](#)

Precisa de uma
orientação jurídica?

×

VI - ao potencial de geração de fluxos de tráfego; [Ver tópico](#)

VII - à periculosidade, ou riscos de acidentes. [Ver tópico](#)

Art. 10 As categorias de uso são as seguintes: [Ver tópico](#) (26 documentos)

I - interesse ambiental; [Ver tópico](#)

II - residencial; [Ver tópico](#)

III - comercial e prestação de serviços; [Ver tópico](#)

IV - portuária; [Ver tópico](#)

V - industrial; [Ver tópico](#)

Art. 11 Para os efeitos desta lei complementar as atividades de interesse ambiental compreendem a pesquisa científica, a educação ambiental, o turismo monitorado, parques ecológicos e/ou arqueológicos, o manejo sustentado, a recuperação e o reflorestamento das áreas degradadas. [Ver tópico](#) (1 documento)

Art. 12 O uso residencial é o destinado à moradia, tanto do tipo uni-habitacional como pluri-habitacional. [Ver tópico](#) (5 documentos)

Art. 13 As categorias de uso comercial e de prestação de serviços ficam subdivididos nas seguintes categorias: [Ver tópico](#) (14 documentos)

I - CS1. prestação de serviços caracterizados por atividades de influência local e que podem adequar-se aos padrões de uso residencial, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de tráfego e aos níveis de ruído, podendo ser instaladas em edificações isoladas existentes ou previamente à vigência desta lei, em empreendimentos mistos, admitindo-se atividades ligadas a: [Ver tópico](#)

Precisa de uma orientação jurídica?

× 3

a) serviços profissionais e de negócios a exemplo de escritórios, consultórios e ateliers de profissionais liberais; [Ver tópico](#)

b) serviços pessoais e domiciliares a exemplo de chaveiros, eletricitas, encanadores, lavanderias e sapateiros. [Ver tópico](#)

II - CS2. comércio e/ou prestação de serviços caracterizados por atividades de influência local, admitindo-se o de gêneros alimentícios, e que podem adequar-se aos padrões de uso residencial, no que diz respeito às características de ocupação do lote, de acesso, de tráfego e aos níveis de ruído, vibrações e poluição, instaladas em edificações isoladas ou espaços gravados, antes do início da vigência desta lei complementar, em empreendimentos mistos, e que utilizem apenas o pavimento térreo, admitindo-se as seguintes atividades: [Ver tópico](#)

a) comércio de alimentação a exemplo de mercearias, laticínios, casa de carnes, quitandas, frutarias, padarias e panificadoras; [Ver tópico](#)

b) comércio eventual a exemplo de bares, lanchonetes, bazares, confeitarias, sorveterias, rostisseries e papelarias; [Ver tópico](#)

c) serviços sócio-culturais tais como associações comunitárias e de vizinhança. [Ver tópico](#)

III - CS3. comércio e prestação de serviços que se caracterizam por atividades que implicam na fixação de padrões específicos referentes à ocupação do lote e acesso, podendo ser instaladas em edificações isoladas ou em empreendimentos mistos, admitindo-se as seguintes atividades: [Ver tópico \(2 documentos\)](#)

a) comércio varejista diversificado a exemplo de comércio de consumo local ou de entrega à domicílio associado a diversões tais como casas de café, choperias, restaurantes, dentre outros estabelecimentos sem música ao vivo; [Ver tópico \(2 documentos\)](#)


b) serviços de escritório e negócios tais como administradora empresas de seguro; [Ver tópico](#)

Precisa de uma orientação jurídica?

×

- c)** serviços pessoais e de saúde tais como ambulatórios, clínicas dentárias e médicas; [Ver tópico](#)
- d)** serviços de educação tais como escolas de educação infantil, de 1º e de 2º graus, creches, maternais e de recreação infantil; [Ver tópico](#)
- e)** serviços culturais, cinemas, salas de projeção e galerias; [Ver tópico](#)
- f)** serviços de hospedagem tais como pensões, albergues e casas de repouso; [Ver tópico](#)
- g)** serviços de estúdios, laboratórios e oficinas técnicas; [Ver tópico](#)
- h)** hotéis e flats. [Ver tópico](#)

IV - CS4. estabelecimentos e atividades destinados ao comércio e à prestação de serviços à população, que implicam na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental assim agrupados: [Ver tópico \(2 documentos\)](#)

- a)** postos de abastecimentos e lavagem de veículos; [Ver tópico](#)
- b)** oficinas mecânicas, de reparo e pintura de veículos de passeio e utilitários e as de reparos de equipamentos e implementos de pequeno porte em geral, depósitos de material de construção, marcenarias e serralherias; [Ver tópico](#)
- c)** lojas de departamento, supermercados, revenda de automóveis, teatros, faculdades, templos religiosos e centros rotativos; [Ver tópico](#)
- d)** atividades associadas à recreação, clubes sociais, centros esportivos, boliche, salões de festas, bufês, academias de ginástica e esportes e balneários; [Precisa de uma orientação jurídica?](#) 
- e)** comércio e depósitos de materiais em geral, lojas de tintas e resinas; [Ver tópico](#)
- f)** motéis; [Ver tópico](#)

g) prédios exclusivamente comerciais ou prestadores de serviços, estabelecimentos exclusivos para garagem e guarda de autos; [Ver tópico](#)

h) clubes noturnos, discotecas, bares com música e lojas de conveniência. [Ver tópico \(1 documento\)](#)

V - CS5. estabelecimentos destinados ao comércio e à prestação de serviços à população, que implicam na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de excepcional tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental assim especificados: [Ver tópico](#)

a) shopping center; [Ver tópico](#)

b) hipermercados; [Ver tópico](#)

c) universidades; [Ver tópico](#)

d) centros de convenções; [Ver tópico](#)

e) hospitais; [Ver tópico](#)

f) comércio atacadista. [Ver tópico](#)

§ 1º - Os empreendimentos classificados na categoria de uso comercial e de prestação de serviços do tipo CS5, deverão passar por análise técnica do órgão competente da Prefeitura quanto ao impacto no sistema viário que poderá exigir obras adicionais a serem executadas e custeadas pelo interessado, nos termos da legislação específica. [Ver tópico](#)

§ 2º - Nos conjuntos residenciais que possuem quadras ou áreas comerciais, serão permitidos somente os usos definidos como [Ver tópico \(1 documento\)](#) e essas áreas tenham acesso por vias classificadas como locais. [Ver tópico \(1 documento\)](#)

Precisa de uma orientação jurídica?

×

Art. 14 A categoria de uso das atividades portuárias é identificada pela sigla - CSP - e caracteriza-se pelos estabelecimentos destinados ao comércio e prestação de serviços, que implicam em fixação de padrões específicos quanto ao tráfego de veículos pesados, à periculosidade e/ou riscos de acidentes, bem como instalações específicas para atividades náuticas de lazer e de turismo, admitindo-se: [Ver tópico \(2 documentos\)](#)

a) comércio de materiais de grande porte, a granel, armazenagem de carga em geral e contêineres, oficinas de reparos de contêineres, veículos pesados e máquinas de grande porte, balanças, empresas transportadoras em geral (pátios), empresas de ônibus (garagens) e armazenagem de produtos perigosos; [Ver tópico](#)

b) instalações ligadas a atividades náuticas, como marinas e atracadouros para embarcações turísticas, e desenvolvimento de Plano Turístico. [Ver tópico](#)

Art. 15. A categoria de uso industrial fica subdividida da seguinte forma: [Ver tópico \(1 documento\)](#)

a) I 1. as que apresentam baixo grau de incomodidade; [Ver tópico](#)

b) I 2. as que apresentam baixo grau de nocividade e médio grau de incomodidade; [Ver tópico](#)

c) I 3. as que apresentam baixo grau de periculosidade. [Ver tópico](#)

Art. 16 As atividades ou estabelecimentos que não estiverem discriminados nos artigos anteriores, serão enquadrados por similitude com atividades e estabelecimentos expressamente incluídos em uma determinada categoria, sempre que suas características quanto à finalidade, ao grau de incomodidade, e ao fluxo potencial de veículos estejam em conformidade com às características próprias dessa categoria. [Ver tópico \(7 documentos\)](#)

Parágrafo único - Os casos de atividades ou estabelecimentos com características desconformes com àquelas próprias das categorias definidas nest

Precisa de uma
orientação jurídica?

×

complementar serão objeto de parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano. [Ver tópico](#)

SEÇÃO I

DOS USOS NÃO CONFORMES

Art. 17. São considerados desconformes os usos regularmente licenciados antes da vigência desta lei complementar e que não se enquadrem nas categorias de uso estabelecidas por esta. [Ver tópico \(11 documentos\)](#)

§ 1º - VETADO. [Ver tópico](#)

§ 2º - Não serão concedidas licenças para ampliações ou reformas de edificações, instalações ou equipamentos utilizados para usos desconformes. [Ver tópico \(3 documentos\)](#)

§ 3º - O uso desconforme deverá adequar-se aos níveis de ruídos e de poluição ambiental exigíveis para a zona em que esteja localizada, bem como obedecerá aos horários de funcionamento disciplinados pela legislação pertinente. [Ver tópico](#)

CAPÍTULO III

DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS E DEMAIS CONDICIONANTES

Art. 18 A ocupação do solo fica condicionada a índices urbanísticos definidos a partir do estabelecimento de: [Ver tópico](#)

I - lote mínimo para efeito de parcelamento; [Ver tópico](#)

II - taxa de ocupação máxima do lote, representada pelo percentual da área do lote que pode receber edificação; [Ver tópico](#)

III - coeficiente de aproveitamento máximo do lote representado pelo número de vezes que sua área pode ser reproduzida em área construída; [Ver tópico](#)

IV - recuos mínimos que a edificação deve observar em relação aos limites do lote e entre edificações no mesmo lote; [Ver tópico](#)

Parágrafo único. Os imóveis integrantes dos Corredores de Proteção Cultural - CPC, ficam condicionados aos níveis de proteção e aproveitamento específicos detalhados nesta lei complementar. [Ver tópico](#)

Art. 19 No cálculo do coeficiente de aproveitamento do lote em condomínios não serão computadas as áreas de uso comum da edificação tais como garagens, áreas de lazer, zeladoria, circulação, serviços, e as áreas privativas referentes à terraços e jardineiras.

[Ver tópico](#)

Art. 20 No cálculo da taxa de ocupação do lote não serão computadas as áreas relativas a beirais de até 1,00 m (um metro) de largura, marquises, circulações externas cobertas e abrigos individuais de autos de passeio quando erigidos em estrutura removível e cobertura leve sem fechamentos laterais, além de terraços quando possuírem área inferior a 20% (vinte por cento) da área do ambiente que lhe dá acesso, bem como elementos arquitetônicos decorativos, tais como jardineiras, pergolados, e caixas de ar condicionado, poços de elevadores e de iluminação, espaço técnico, dutos de ventilação, rampas de autos descobertas e subsolos. [Ver tópico \(1 documento\)](#)

Art. 21 Para os efeitos de parcelamento fica definido o lote mínimo de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 10,00m (dez metros). [Ver tópico \(1 documento\)](#)

Art. 22 Os lotes resultantes de todo e qualquer plano de urbanização de terrenos só poderão receber edificações depois de executados os serviços e obras correspondentes ao plano em causa. [Ver tópico \(1 documento\)](#)

Parágrafo único - Excetuam-se das prescrições do presente plano de urbanização de terrenos para empreendimentos de interesse público os lotes que receber edificações do tipo de moradias econômicas, após a conclusão dos serviços e obras de terraplenagem e de colocação de guias e sarjetas e desde que a rua com a qual o lote faz fronteira tenha a largura mínima de 10,00m.

tenha acesso a logradouro público, diretamente ou por intermédio de outra rua do mesmo terreno. [Ver tópico](#)

Art. 23 Define-se como recuo mínimo a menor distância entre o limite da edificação e a divisa do lote, medida ortogonalmente a esta ou a menor distância entre duas edificações. [Ver tópico](#)

Art. 24 O recuo frontal mínimo exigido é de: [Ver tópico \(48 documentos\)](#)

I - 25,00 m (vinte e cinco metros) para as vias de trânsito rápido; [Ver tópico](#)

II - 10,00 m (dez metros) para as avenidas Presidente Wilson, Vicente de Carvalho, Bartolomeu de Gusmão e Saldanha da Gama em toda sua extensão; [Ver tópico](#)

III - 7,00 m (sete metros) para as avenidas Dona Ana Costa em toda sua extensão e Conselheiro Nébias desde sua intersecção com a Rua Bittencourt até a Av. Vicente de Carvalho; [Ver tópico](#)

IV - 5,00 m (cinco metros) para as vias públicas não citadas nos incisos anteriores; [Ver tópico \(2 documentos\)](#)

V - a critério do órgão competente, em função das condições geotécnicas e topográficas, quando localizado na zona dos morros; [Ver tópico](#)

§ 1º - Não será exigido o recuo frontal na Zona Central I e II, exceto nas avenidas Ana Costa, Washington Luiz, Campos Salles e Rangel Pestana no trecho entre a avenida Ana Costa e Rua Brás Cubas, Av. Conselheiro Nébias no trecho entre a R. Bittencourt e R. Xavier Pinheiro. [Ver tópico](#)

§ 2º - No caso de lotes com mais de uma frente deverão ser observados os recuos frontais mínimos estabelecidos para cada via, exceto quando [Precisa de uma orientação jurídica?](#) poderá ser reduzido para 3,00 (três metros) ao longo da maior frente, desde que a fachada não esteja voltada para as vias citadas nos incisos I, II ou III deste artigo. [Ver tópico \(1 documento\)](#)

§ 3º - No caso previsto no parágrafo anterior, será observado o recuo, ortogonal à curva de concordância de alinhamentos, no mínimo igual ao exigido para a lateral mais extensa. [Ver tópico](#)

§ 4º - No caso de lotes ou construções que façam parte de loteamentos ou conjuntos originalmente aprovados com recuos inferiores aos estabelecidos neste artigo, o recuo frontal poderá ser reduzido. [Ver tópico](#)

§ 5º - É permitido o balanço no recuo frontal da edificação, acima do pavimento térreo, com as seguintes dimensões: [Ver tópico \(2 documentos\)](#)

a) 1,00 m (um metro) quando o recuo frontal for igual ou inferior a 5,00 m (cinco metros); [Ver tópico](#)

b) 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) quando o recuo exigido for superior a 5,00m (cinco metros). [Ver tópico](#)

§ 6º - Não será admitido o balanço da edificação cuja projeção possa ultrapassar os limites do terreno. [Ver tópico](#)

Art. 25 São admitidas construções no recuo frontal, destinadas aos usos abaixo especificados, desde que: [Ver tópico \(20 documentos\)](#)

I - ocupem somadas no máximo 25% (vinte e cinco por cento) da área do recuo, limitada pelas divisas e pela projeção máxima da edificação, e respeitada eventual faixa prevista para o alargamento da via para: [Ver tópico](#)

a) casa de força e medidores; [Ver tópico](#)

b) guaritas; [Ver tópico](#)

c) abrigo de gás; [Ver tópico](#)

d) depósito de lixo; [Ver tópico](#)

Precisa de uma
orientação jurídica?

×

e) portaria; [Ver tópico](#)

f) circulações externas cobertas. [Ver tópico](#)

II - Sejam erigidas em estrutura removível, de cobertura leve, sem fechamentos laterais e garantida a iluminação e ventilação naturais da edificação principal para: [Ver tópico](#)

a) abrigo de autos de passeio, exclusivamente em residências unifamiliares e casas sobrepostas; [Ver tópico](#)

b) abrigo para mesas em restaurantes e atividades de cunho turístico; [Ver tópico](#)

III - Sejam subterrâneas com altura externa, em relação ao meio fio, máxima de 1,40m (um metro e quarenta centímetros), respeitando eventual faixa prevista para o alargamento da via. [Ver tópico](#)

Art. 26 Os recuos em relação às divisas laterais e de fundos serão de, no mínimo, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) até o terceiro pavimento, e acima disso obedecerão a um acréscimo na razão de 0,30 m (trinta centímetros) por pavimento. [Ver tópico \(92 documentos\)](#)

§ 1º - Será considerado pavimento o espaço contido entre dois pisos subsequentes, desde que o pé direito seja no mínimo igual à 2,30m (dois metros e trinta centímetros) inferior a 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), considerando-se mais um pavimento a cada espaço de igual tamanho. [Ver tópico](#)

§ 2º - Para o pavimento térreo será admitido o pé direito máximo de 7,00 m (sete metros), incluindo o mezanino. [Ver tópico](#)

§ 3º - A cobertura não será considerada último pavimento, quando vinculada ao pavimento imediatamente inferior, ou quando de uso coletivo. [Precisa de uma orientação jurídica?](#)

[Ver tópico](#)

§ 4º - No caso de imóveis localizados em sopé de morros, patamares da encosta ou em planícies alveolares, o recuo da edificação, em relação ao talude imediatamente a montante, deverá ser definido por laudo geotécnico assinado por responsável técnico ou ser de, no mínimo, 20,00m (vinte metros). [Ver tópico](#)

§ 5º - A distância prevista no parágrafo anterior poderá ser reduzida mediante obras de contenção e segurança devidamente aprovadas pelo órgão competente. [Ver tópico](#)

§ 6º - Na Zona Central I . ZC I - ficam dispensados os recuos laterais e de fundos. [Ver tópico](#)

§ 7º - Os recuos laterais e/ou de fundos para imóveis localizados na ZM I e ZM II são:
[Ver tópico](#)

a) ZM I - 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) em um dos lados para terrenos com testada maior de 8,00 metros; [Ver tópico](#)

b) ZM II . 2,00 m (dois metros) de recuo lateral e de fundos. [Ver tópico](#)

§ 8º - Quando se tratar de edícula, cuja área não pode exceder a um terço da área de edificação principal, esta deverá obedecer ao afastamento mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) em relação à edificação principal, podendo acostar nas divisas laterais e de fundos, respeitada a altura máxima de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), em relação ao piso mais baixo, ou a critério do órgão competente quando localizada na Zona dos Morros, exceto nos lotes de esquina, em que deverá respeitar o recuo mínimo em relação ao alinhamento. [Ver tópico \(5 documentos\)](#)

§ 9º - Segundo as dimensões que o lote apresente, a edificação poderá ser construída sobre as divisas laterais, observadas as seguintes prescrições: [Ver tópico \(3 documentos\)](#)

a) sobre as duas divisas laterais, no caso de lote com largura (seis metros e cinquenta centímetros); [Ver tópico](#)

Precisa de uma orientação jurídica?

× 1

b) sobre uma das divisas laterais, no caso de lotes de largura igual ou inferior a 8,00m (oito metros); [Ver tópico](#)

c) sobre as divisas laterais e de fundos na zona onde existir acostamento da edificação vizinha, desde que devidamente legalizada, na extensão do acostamento. [Ver tópico](#)

§ 10 O acostamento previsto na alínea .c., do parágrafo anterior respeitará a altura máxima de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros), contados da soleira até a laje de cobertura. [Ver tópico \(3 documentos\)](#)

§ 11 No caso de lote de esquina, aplica-se o disposto nos parágrafos anteriores considerando a divisa, citada na alínea b, do parágrafo 9º deste artigo, como sendo a lateral maior com a via pública. [Ver tópico](#)

§ 12 No recuo lateral, independentemente das dimensões do lote, serão permitidas ao nível do térreo abrigos de auto, pergolados e proteção para portas, respeitadas as dimensões máximas de 6,00 m (seis metros) de extensão e 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) de altura, junto à divisa desde que permitam a iluminação e ventilação naturais dos compartimentos de permanência prolongada. [Ver tópico \(1 documento\)](#)

§ 13 Os subsolos poderão ocupar os recuos laterais e de fundos, observando a altura máxima de 1,40m (um metro e quarenta centímetros) em relação ao meio-fio. [Ver tópico](#)

§ 14 - No caso de dois edifícios pluri-habitacionais no mesmo lote, deverão ser observados os recuos dispostos nesta lei complementar e afastamento entre blocos conforme artigo 40. [Ver tópico](#)

Art. 27 . Toda e qualquer edificação, além dos recuos mínimos exigidos por esta lei complementar, poderá dispor de áreas fechadas internas (poços) de iluminação e ventilação, denominadas principal, quando destinadas a compartimentos de permanência prolongada, e coletora, nos demais casos, desde [Precisa de uma orientação jurídica?](#) [Ver tópico \(35 documentos\)](#)

I - Afastar do centro de qualquer abertura à face da parede oposta, medido sobre a perpendicular traçada no plano horizontal, bem como permitir a inscrição de um círculo de diâmetro igual a: [Ver tópico](#)

a) 2,00 m (dois metros), para a área principal; [Ver tópico](#)

b) 1,50 m (um metro e cinqüenta centímetros), para área coletora. [Ver tópico](#)

II - Ter superfície mínima de 10,00m² (dez metros quadrados), para a área principal e 6,00 m² (seis metros quadrados) para área coletora. [Ver tópico \(1 documento\)](#)

III - Permitir acima do segundo pavimento, ao nível de cada piso a inscrição de um círculo cujo diâmetro d seja dado pelas seguintes fórmulas, onde h representa a altura medida do piso do pavimento considerado ao piso do segundo pavimento: [Ver tópico](#)

a) $D = 2,00 \text{ m} + H/5$ para área principal; [Ver tópico](#)

b) $D = 1,50 \text{ m} + H/10$ para área coletora. [Ver tópico](#)

Parágrafo único. No caso de áreas principal e coletora abertas serão suficientes os recuos estabelecidos no artigo anterior, não se computando, em hipótese alguma o recuo do imóvel vizinho. [Ver tópico \(8 documentos\)](#)

Art. 28. Nos imóveis atingidos por previsão de abertura ou alargamento de via, conforme a legislação sobre o sistema viário, ainda não desapropriados, e que não venham a ter aproveitamento autônomo serão permitidas edificações com um pavimento, respeitados os recuos e a taxa de ocupação previstos nesta Lei Complementar. [Ver tópico \(9 documentos\)](#)

Art. 29 - A construção de todo e qualquer edifício de garagem comercial deverá respeitar recuo mínimo de 10,00m (dez metros) em relação a [Precisa de uma orientação jurídica?](#) extensão da testada do lote. [Ver tópico \(11 documentos\)](#)

× 1 a

§ 1º - A área resultante do recuo mínimo exigido pelo presente artigo deverá ter, no mínimo, 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados). [Ver tópico \(1 documento\)](#)

§ 2º - Para os edifícios mencionados no caput deste artigo, as rampas de acesso deverão respeitar uma distância mínima de 5,00 m (cinco metros) do alinhamento frontal, de forma a existir uma área plana de acomodação de veículos. [Ver tópico](#)

Art. 30 - As edificações escolares deverão ser construídas com recuos frontais, laterais e de fundo mínimos de 5,00m (cinco metros). [Ver tópico \(1 documento\)](#)

Parágrafo único. Nos edifícios que não satisfaçam as exigências do presente artigo, deverão ser toleradas instalações para escola com a condição de que não sejam necessárias obras que modifiquem a sua estrutura ou que representem acréscimos de salas de aulas. [Ver tópico](#)

Art. 31 - As edificações hospitalares e as destinadas a asilos deverão ser construídas com recuos frontais, laterais e de fundo mínimos de 5,00m (cinco metros). [Ver tópico \(2 documentos\)](#)

§ 1º - No caso de hospitais de isolamento ou destinados a tratar e manter doentes de moléstias infecto-contagiosas, os recuos mínimos, referidos no presente artigo, serão de 10,00m (dez metros). [Ver tópico](#)

§ 2º - As exigências do parágrafo anterior são extensivas aos edifícios destinados a necrocômios e necrotérios. [Ver tópico](#)

Art. 32 - Os edifícios destinados a postos de serviço e de abastecimento de veículos deverão ter os seguintes recuos mínimos: [Ver tópico \(10 documentos\)](#)

I - 10,00m (dez metros) para o frontal, sem prejuízo da observação superior exigível para o local; [Ver tópico](#)

Precisa de uma orientação jurídica?

×

II - 3,00m (três metros) para os laterais; [Ver tópico \(1 documento\)](#)

III - 3,00m (três metros) para o fundo. [Ver tópico](#)

§ 1º - No caso de lote de esquina, o posto de serviço e de abastecimento de veículos deverá obedecer os recuos frontais mínimos estabelecidos por esta lei complementar, não podendo, em nenhum caso, ser inferior a 10,00m (dez metros) para o logradouro de maior importância e de 5,00m (cinco metros) para o logradouro de menor importância. [Ver tópico](#)

§ 2º - Os vãos de acesso aos postos de que tratam o presente artigo deverão ser afastados 2,00m (dois metros) das divisas laterais. [Ver tópico](#)

§ 3º - Os aparelhos abastecedores deverão distar: [Ver tópico](#)

I - 5,00m (cinco metros), no mínimo, do alinhamento do logradouro; [Ver tópico](#)

II - 4,00m (quatro metros), no mínimo, de qualquer ponto da edificação, no caso de não ficarem encostados à mesma. [Ver tópico](#)

Art. 33 - Os edifícios destinados a usina de beneficiamento de leite deverão ficar isolados e recuados no mínimo 6,00m (seis metros) de todas as divisas do lote. [Ver tópico \(8 documentos\)](#)

Art. 34 - Os edifícios destinados a mercados deverão satisfazer os seguintes recuos mínimos: [Ver tópico](#)

I - 8,00m (oito metros) para o frontal e os laterais; [Ver tópico](#)

II - 5,00m (cinco metros) para o de fundo. [Ver tópico](#)

Parágrafo único. No caso de lote de esquina, o mercado de frontais mínimos estabelecidos por esta lei complementar, não [Precisa de uma orientação jurídica?](#) [Ver tópico](#)
caso, ser inferior a 8,00m (oito metros) para o logradouro de maior importância e de 5,00m (cinco metros) para o logradouro de menor importância. [Ver tópico](#)

Art. 35 - As edificações para supermercados deverão atender aos seguintes recuos mínimos: [Ver tópico \(3 documentos\)](#)

I - 10,00m (dez metros) para o frontal; [Ver tópico](#)

II - 3,00m (três metros) para as laterais; [Ver tópico](#)

III - 4,00m (quatro metros) para o fundo. [Ver tópico](#)

§ 1º - No caso de lote de esquina, o supermercado deverá obedecer os recuos mínimos estabelecidos por esta lei, não podendo, em nenhum caso, se inferior a 10,00m (dez metros) para o logradouro de maior importância e de 5,00m (cinco metros) para o logradouro de menor importância. [Ver tópico](#)

§ 2º - Quando o lote tiver a área superior a 1.000,00m² (mil metros quadrados), deverá possuir pátio de estacionamento para veículos, com área mínima de 50% (cinquenta por cento) da área construída. [Ver tópico](#)

Art. 36 - As edificações geminadas só serão permitidas quando o lote tiver as seguintes dimensões mínimas: [Ver tópico \(3 documentos\)](#)

I - 10,00m (dez metros) de testada; [Ver tópico](#)

II - 12,00m (doze metros) para uma das testadas, no caso de lote de esquina. [Ver tópico](#)

§ 1º - A cada unidade deve corresponder uma testada mínima de 5,00m (cinco metros); [Ver tópico](#)

§ 2º - No caso de edificações geminadas, poderá ser efetuado o desmembramento do lote na forma prevista pela legislação referente. [Ver tópico](#)

Precisa de uma
orientação jurídica?

×

Art. 37 - Na construção de duas residências superpostas deverá ser garantido o acesso independente a cada uma das residências, tomadas isoladamente. [Ver tópico](#)

SEÇÃO II

DOS CONJUNTOS RESIDENCIAIS

Art. 38 - Conjunto residencial é o agrupamento constituído por mais de dois edifícios pluri-habitacionais ou por mais de dois edifícios uni-habitacionais, constituídos em um só lote ou em lotes adequadamente agrupados. [Ver tópico \(5 documentos\)](#)

§ 1º - As edificações em série só poderão ser executadas com frente para vias públicas em blocos de no máximo doze unidades, ou com junta de dilatação a cada 30,00 m (trinta metros), respeitando as demais exigências desta lei para edificações geminadas.

[Ver tópico](#)

§ 2º - As edificações em conjuntos residenciais, quando preverem aberturas de vias públicas, serão analisadas observando, no que couber, além do disposto nesta lei complementar e no Código de Edificações, as exigências para o parcelamento do solo.

[Ver tópico](#)

Art. 39. Os conjuntos residenciais construídos em um só lote deverão, também, atender as seguintes exigências: [Ver tópico \(1 documento\)](#)

I - possuir áreas livres de uso coletivo, destinadas a jardins, recreação proporcionais à população calculada para todo o conjunto e nunca inferiores a 50% (cinquenta por cento) da área total dos terrenos; [Ver tópico](#)

II - serem de três metros os recuos mínimos laterais e de fundo; [Ver tópico](#)

III - observar o recuo mínimo frontal que for exigido por esta lei complementar para o logradouro público em causa. [Ver tópico](#)

§ 1º - Para o trânsito de pedestres, todas as edificações do conjunto deverão ter passeios pavimentados que permitam uma passagem livre de 2,00m (dois metros). [Ver tópico](#)

Precisa de uma orientação jurídica? [x](#) [Não](#)

§ 2º - Para o trânsito de veículos, todas as edificações do conjunto residencial deverão ter acesso à via pública por meio de vias pavimentadas que atendam às especificações técnicas estabelecidas nesta lei e os seguintes requisitos: [Ver tópico](#)

I - permitam passagem em uma altura livre igual ou superior a 4,00m (quatro metros);

[Ver tópico](#)

II - ficar a faixa de rolamento afastada no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de qualquer parede ou muro e 4,00m (quatro metros) de qualquer acesso à edificação. [Ver tópico](#)

Art. 40 - As edificações plurihabitacionais deverão observar o afastamento igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) da altura do mais alto, não podendo o referido afastamento ser inferior a 5,00m (cinco metros). [Ver tópico \(9 documentos\)](#)

CAPÍTULO IV

DA CLASSIFICAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 41 - Ficam oficializadas as seguintes vias dos morros: [Ver tópico \(2 documentos\)](#)

I - Av. Santista; [Ver tópico](#)

II - Av. Pref. Dr. Antônio Manoel de Carvalho; [Ver tópico](#)

III - Manoel Pereira; [Ver tópico](#)

IV - Paulo Clemente Santini; trecho entre R. Manoel Pereira e R. Lucinda Matos; [Ver tópico](#)

V - Lucinda de Matos; [Ver tópico](#)

Precisa de uma
orientação jurídica?

×

VI - Torquato Dias, trecho entre R. "1" e R. Manoel Pereira; [Ver tópico](#)

VII - Rua "1", trecho entre Pça. Guadalajara e R. Torquato Dias; [Ver tópico](#)

VIII - Prefeito José Gomes; [Ver tópico](#)

IX - Rua "1", trecho entre a R. Torquato Dias e Rua "5"; [Ver tópico](#)

X - Rua "5"; [Ver tópico](#)

XI - Av. Brasil; [Ver tópico](#)

XII - São Roque; [Ver tópico](#)

XIII - Av. Santo Antônio do Valongo; [Ver tópico](#)

XIV - Assunção de Nossa Senhora, trecho entre R. Santo Antônio do Valongo e N. S^a. do Monte Serrat; [Ver tópico](#)

XV - Av. N. S^a. do Monte Serrat; [Ver tópico](#)

XVI - Rubião Junior; [Ver tópico](#)

XVII - Av. Guilherme Russo; [Ver tópico](#)

XVIII - Pedro Borges Gonçalves; [Ver tópico](#)

XIX - Rua .4., Nova Cintra; [Ver tópico](#)

XX - Abdias Pinheiro (antiga R. São Cristovão); [Ver tópico](#)

XXI- Coronel Galhardo; [Ver tópico](#)

XXII - Rua "17"; [Ver tópico](#)

XXIII - Torquato Dias, trecho entre R. Catorze e R. Cel. Galhardo; [Ver tópico](#)

Precisa de uma
orientação jurídica?

×

XXIV - Rua "14", trecho entre Av. Santista e Av. Brasil; [Ver tópico](#)

XXV - Rua "3"; [Ver tópico](#)

XXVI - Moysés de Freitas (Nova Cintra); [Ver tópico](#)

XXVII- Assunção de Nossa Senhora; [Ver tópico](#)

XXVIII - Santa Cecília; [Ver tópico](#)

XXIX - Santo Antônio do Valongo, trecho de via a ser aberto entre a R. Santa Cecília e R. Bandeirantes. [Ver tópico](#)

Art. 42 - Para os efeitos desta lei complementar o sistema viário fica classificado de acordo com as seguintes siglas: [Ver tópico \(1 documento\)](#)

I - TR - vias de Trânsito Rápido; compreendendo rodovias e vias expressas não interceptadas por outras vias; [Ver tópico](#)

II - A1 - vias Arteriais Classe 1; compreendendo avenidas e ruas que permitem o deslocamento entre várias regiões da cidade; [Ver tópico](#)

III - A2 - vias Arteriais Classe 2; compreendendo avenidas, ruas e alamedas com função semelhante à das vias arteriais classe 1, localizadas nos morros; [Ver tópico](#)

IV - C - vias Coletoras, compreendendo vias que coletam e distribuem o tráfego entre as vias arteriais classe 1 e as locais; [Ver tópico](#)

V - L - vias Locais; [Ver tópico](#)

VI - CP - vias de Circulação de Pedestres, incluindo escadarias; [Ver tópico](#)

Precisa de uma orientação jurídica?

×
er

Parágrafo único - A classificação do sistema viário está representada em tabela e planta oficial do município na escala 1:10.000, conforme Anexos IV e V., Classificação do Sistema Viário desta lei complementar. [Ver tópico](#)

CAPÍTULO V

DO ABAIRRAMENTO

Art. 43 - Para a área insular do Município fica estabelecido o abairramento definido em planta oficial escala 1:10.000, conforme anexo VIII desta lei complementar, com as seguintes denominações: [Ver tópico \(1 documento\)](#)

I - José Menino; [Ver tópico](#)

II - Pompéia; [Ver tópico](#)

III - Gonzaga; [Ver tópico](#)

IV - Boqueirão; [Ver tópico](#)

V - Embaré; [Ver tópico](#)

VI - Aparecida [Ver tópico](#)

VII - Ponta da Praia; [Ver tópico](#)

VIII- Marapé; [Ver tópico](#)

IX - Campo Grande; [Ver tópico](#)

X - Encruzilhada; [Ver tópico](#)

Precisa de uma
orientação jurídica?

×

XI - Macuco; [Ver tópico](#)

XII - Estuário; [Ver tópico](#)

XIII - Vila Belmiro; [Ver tópico](#)

XIV - Jabaquara; [Ver tópico](#)

XV - Vila Matias; [Ver tópico](#)

XVI - Vila Nova; [Ver tópico](#)

XVII - Valongo; [Ver tópico](#)

XVIII - Centro; [Ver tópico](#)

XIX - Paquetá; [Ver tópico](#)

XX - Porto Alamo; [Ver tópico](#)

XXI - Porto Saboó; [Ver tópico](#)

XXII - Porto Valongo; [Ver tópico](#)

XXIII - Porto Paquetá; [Ver tópico](#)

XXIV - Outeirinhos; [Ver tópico](#)

XXV - Porto Ponta da Praia; [Ver tópico](#)

XXVI - Morro José Menino; [Ver tópico](#)

XXVII - Morro Santa Terezinha; [Ver tópico](#)

XXVIII- Morro Embaré; [Ver tópico](#)

Precisa de uma
orientação jurídica?

×