PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE

Mensagem nº 96/25

Proc. nº 3551009.401.00053516/2025-54

Senhor Presidente

Trata-se de Projeto de Lei Complementar que altera a Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020 e alterações, que disciplina o ordenamento do Uso e Ocupação do Solo do Município de São Vicente – LUOS-SV.

A revisão da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020 e alterações, que disciplina o ordenamento do Uso e Ocupação do Solo do Município de São Vicente – LUOS-SV, se faz necessária visando o aprimoramento de seus instrumentos urbanísticos, em consonância com os princípios norteadores do Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana, Lei Complementar nº 917, de 14 de dezembro de 2018, do Estatuto das Cidades, Lei Federal nº 10257, de 10 de julho de 2001 e do art. 182 da Constituição Federal.

De acordo com a Lei Complementar nº 1065, inciso VIII do art. 70, a Secretaria de Licenciamento tem a atribuição de propor, elaborar, acompanhar, avaliar e aprimorar o Plano Diretor Estratégico e a Lei de Uso e Ocupação do Solo e demais instrumentos urbanísticos de política urbana.

À medida que a LUOS-SV é aplicada, surgem questões na implementação de novos parâmetros qualificadores. A referida revisão foi discutida no âmbito intersecretarial, cujo Projeto de Lei Complementar.

Considerando a urgência e a relevância da matéria, em especial à vista dos prazos das normas de transição propostos, rogo por sua tramitação **em regime de urgência** de que trata o artigo 57 da Lei Orgânica Municipal

Ao ensejo, renovamos a V.Exa. os protestos de elevada estima e distinta consideração.

SANDRA CONTI

Vice-Prefeita no exercício do cargo de Prefeito Municipal

Exmo. Sr.

Vereador Wagner Santos Pinheiro

DD. Presidente da Câmara Municipal

São Vicente - SP

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

Altera dispositivos da Lei Complementar nº 987, de 16 de

março de 2020, alterada pelas Leis Complementares nº 1020, de 23 de dezembro de 2020; nº 1057, de 07 de julho de 2022; nº 1142, de 22 de dezembro de 2023 e nº 1181, de 16 de dezembro de 2024, que disciplina o ordenamento do Uso e Ocupação do Solo do Município de São Vicente, e dá outras providências.

Proc. nº 36260/19

Art. 1º Passa a vigorar com a seguinte redação o inciso XXIII do art. 2º da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

"Art. 2º. …

XXIII – Embasamento: volume arquitetônico inferior, constituído por até 06 (seis) pavimentos, para uso não residencial, utilizado exclusivamente para comércio e serviço, vagas de garagem ou atividades comuns do edifício;"

Art. 2º Fica acrescida a alínea "d" ao inciso VIII do art. 15 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

"Art. 15. …

VIII …

d) ZU-4: Porção do território inserida no Conjunto Residencial Humaitá, onde se pretende promover o desenvolvimento social, econômico e ambiental de forma estratégica, através de norma própria."

Art. 3º Fica acrescido o inciso XVIII ao §4º do art. 15 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

"Art. 15. …

§4º. …

XVIII – Piquerobi, Rua."

Art. 4º. Passam a vigorar com a seguinte redação as alíneas "a", "b", "c", "d", "e", "k" e "n", acrescidas das alíneas "q", "r", "s" e "t" ao inciso I do art. 27 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020, e alterações:

"Art. 27. …

I – …

a) CS1-01 – Escritórios de advocacia, arquitetura, engenharia, publicidade, contabilidade e similares, aluguéis imobiliários e não imobiliários, corretoras, seguradoras, agências de viagens, editoras de livros, jornais e revistas sem impressão, locadoras de vídeo, jogos, objetos pessoais, lan-houses, produtoras, estúdios cinematográficos, de rádio e TV, auxiliares de serviços financeiros, pesquisas, publicidade, atividades profissionais e científicas;

b) CS1-02 – Consultórios e clínicas médicas, odontológicas e veterinárias, laboratórios clínicos e de imagem, estúdios de pilates, ioga, fisioterapia e de assistência social;

c) CS1-03 – Oficinas técnicas de eletrônicos e eletrodomésticos, empresas de vigilância por monitoramento eletrônico, tecnologia da informação e serviços de informação;

d) CS1-04 – Chaveiros, sapateiros, tapeceiros, eletricistas, encanadores, lavanderias, tinturarias, consertos de bicicletas, borracharias, bancas de jornal, conveniência, reparação de objetos e equipamentos pessoais e domésticos;

e) CS1-05 – Cabeleireiros, barbearias, spas, centros estéticos, academias de ginástica de pequeno porte, serviços pessoais em geral e serviços domésticos;

…

k) CS1-11 – Berçários, creches, escolas de ensino infantil, fundamental, médio, técnico e educação especial, cursos livres, escolas de artesanato, escolas de idiomas e informática, cursos preparatórios para vestibular, bibliotecas e escola de formação de condutores;

…

n) CS1-14 – Entidades de classe, organizações associativas, associações beneficentes, comunitárias e de vizinhança, organizações sindicais ou políticas, vedadas em suas dependências a realização de festas, bailes e similares;

…

q) CS1-17 – Escritórios de construtoras e incorporadoras, obras de infraestrutura e serviços para construção em geral;

r) CS1-18 – Serviços de Correios e outras empresas com atividades de entrega;

s) CS1-19 – Administração pública em geral, justiça, defesa, ordem pública e organismos internacionais.

t) CS1-20 – Atividades artísticas, culturais e paisagísticas.”

Art. 5º Passa a vigorar com a seguinte redação a alínea “a” e acrescida a alínea “q” ao inciso II do art. 27 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020 e alterações:

“Art. 27. …

II – …

a) CS2-01 – Locadoras de máquinas e equipamentos e serviços de reboque de veículos;

…

q) CS2-17 – Exploração de jogos, casas de bingo, corridas de cavalo e atividades de exploração de jogos de azar.”

Art. 6º Passam a vigorar com a seguinte redação as alíneas “b” e “g” e acrescida a alínea “k” ao inciso III do art. 27 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020 e alterações:

“Art. 27. …

III – …

b) CS3-02 – Centros de estética que armazenem produtos químicos de média periculosidade, petshops com alojamento de animais, adestramento de cães de guarda e canis;

…

g) CS3-07 – Clubes sociais e esportivos, quadras de esportes, centros esportivos, casas de festas e eventos, casas noturnas, salões de festas, casas de jogos de boliche, sinuca, jogos eletrônicos, restaurantes de

grande porte e churrascarias;

…

k) CS3-11 – Manutenção e reparos de máquinas e equipamentos para fins industriais, exceto os notadamente retroportuários, empresas de obras de infraestrutura e serviços para construção em geral."

Art. 7º. Fica acrescida a alínea "f" ao inciso IV do art. 27 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020 e alterações:

"Art. 27. …

IV – …

f) CS4-06 – Parques aquáticos, parques de diversão e parques temáticos."

Art. 8º Passa a vigorar com a seguinte redação a alínea "g" do inciso VII do art. 27 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020 e alterações:

"Art. 27. …

VII -

g) CS7-07 – Imobiliárias, corretoras e similares, seguradoras, agências de viagens, locadoras de vídeo, jogos e objetos pessoais, serviços de fotocópias, lanhouses, consultórios e clínicas médicas, odontológicas e veterinárias, laboratórios clínicos e de imagem, estúdios de pilates, ioga e fisioterapia, serviços advocatícios, chaveiros, relojoeiros, sapateiros, eletricistas, encanadores, lavanderias, tinturarias, consertos de bicicletas, borracharias, atividades ligadas à arte e cultura, bancas de jornal, conveniências, cabeleireiros, barbearias, spas, centros estéticos, academias de ginástica, guarda de bicicletas, estacionamento de motocicletas ou de automóveis, vedados os serviços de lavagem, comércio de artigos e acessórios de vestuário, livros, jornais, revistas, joias, artigos esportivos, produtos farmacêuticos, de perfumaria e cosméticos, produtos médicos, hospitalares, odontológicos, óticos, ortopédicos, produtos de informática, papelarias, floriculturas, armarinhos, lojas de variedades, petshops sem alojamento de animais, minimercados, supermercados, agências bancárias e similares, casas lotéricas, ensino de arte, dança, música, idiomas, bibliotecas e postos de combustíveis sem abastecimento a diesel, este último somente em zonas corredores."

Art. 9º Passa a vigorar com a seguinte redação o inciso I do art. 28 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020 e alterações:

"Art. 28. …

1. I – RP1: retroportuárias especializadas ou multiuso, a exemplo de: guarda ou regulagem de ônibus e de caminhões com mais de dois eixos, oficinas de reparo de contêineres, veículos pesados, máquinas de grande porte, praças de rastreamento, identificação e controle automático de cargas por varredura eletrônica, unidades de aferição, amostragem, inspeção e pesagem de veículos de carga, empresas transportadoras ou de transportadores autônomos de cargas, aeroviárias, aquaviárias, dutovias, esteiras rolantes de carga, unidades de apoio **offshore**, estaleiros, unidades condominiais para processos logísticos e industriais e atividades de manutenção de equipamentos retroportuários;"

Art. 10. Passam a vigorar com a seguinte redação as alíneas "a" e "b" do inciso I do art. 29 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020 e alterações:

"Art. 29. …

I – …

a) I1-01 – Confecções de vestuário e confecções que não utilizem processos de tingimento de fibras ou tecidos, confecção de tecidos e cortinas;

b) I1-02 – Fabricação de artefatos de joalheria e ourivesaria, bijuteria e lapidação de gemas.”

Art. 11. Passam a vigorar com a seguinte redação as alíneas “c” e “e” do inciso II do art. 29 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020 e alterações:

“Art. 29. …

II – …

c) I2-03 – Fabricação de equipamentos de instrumentação médico-hospitalares, instrumentos de precisão e ópticos, instrumentos musicais, artigos de pesca, equipamentos para automação industrial, cronômetros, relógios, indústrias cuja incomodidade esteja vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação de materiais;

…

e) I2-05 – Fabricação de produtos alimentícios e bebidas artesanais, estabelecimentos destinados à preparação de alimentos, conservas, produtos de cereais, bebidas, sorvetes, beneficiamento de arroz e café, dentre outros;”

Art. 12. Passam a vigorar com a seguinte redação as alíneas “d e “e”, suprimida a alínea “f” e acrescidas as alíneas “g” e “h” ao inciso III do art. 29 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020 e alterações:

“Art. 29. …

III – …

d) I3-04 – Fabricação de sabões, detergentes, produtos de limpeza, desinfetantes domissanitários, cosméticos e perfumaria;

e) I3-05 – Impressão de jornais, revistas e livros, pré impressão, materiais publicitários, reprodução de som, vídeos e softwares;

f) Suprimido

g) I3-07 – Acabamento de calçados;

h) I3-08 – Serralherias, marcenarias e marmorarias.”

Art. 13. Passam a vigorar com a seguinte redação as alíneas “a” a “g” acrescidas as alíneas “h” a “m” do inciso IV do art. 29 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020 e alterações:

“Art. 29. …

IV – …

a) I4-01 – Moagem de trigo, arroz e fabricação de seus derivados, abate de animais e frigoríficos;

b) I4-02 – Fabricação de tecidos e artigos de malha, beneficiamento e tecelagem de fibras têxteis, estamparia e texturização, alvejamento e tingimento de tecidos;

c) I4-03 – Fabricação de artefatos de couro, calçados e artigos para viagem;

d) I4-04 – Fabricação de fios de borracha, plástico, produtos têxteis, espuma de borracha, que não utilizem processos de regeneração de borracha, serrarias com desdobramento de madeira, fabricação de equipamentos e aparelhos elétricos, metalurgia do alumínio e suas ligas;

e) I4-05 – Fabricação de papel, papelão, cartolina e cartão;

f) I4-06 – Edição, impressão e reprodução de gravações, indústrias potencialmente incômodas pela emissão de odores, ruídos e vibração, podendo tornar-se insalubres e com periculosidade pelo uso de solventes em operações de impressão, pela emissão de poluentes atmosféricos e manipulação de substâncias inflamáveis;

g) I4-07 – Fabricação de produtos de madeira, serrarias com desdobramento de madeira;

h) I4-08 – Fabricação de vidro e artigos de vidro, produtos minerais, artefatos de concreto, cimento e estuque;

i) I4-09 – Fundição e corte de metais, ferrosos ou não ferrosos, laminação, trefilação ou extrusão de metais, sinterização, estamparia de corte, limpeza de peças por jateamento, aglutinação e folheamento de fibras, pintura ou envernização a revólver, em processo industrial.

j) I4-10 – Fabricação de produtos farmacêuticos;

k) I4-11 – Fabricação de produtos eletrônicos;

l) I4-12 – Fabricação de máquinas e aparelhos elétricos;

m) I4-13 – Fabricação de móveis e artigos diversos."

Art. 14. Fica acrescida a alínea "j" ao inciso V do art. 29 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020 e alterações:

"Art. 29. …

V – …

j) I5-08 – Fabricação de produtos de petróleo."

Art. 15. Passa a vigorar com a seguinte redação o **caput***,* mantidos os demais dispositivos do art. 30 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020 e alterações:

"Art. 30. A categoria de Uso Especial, permitida em todas as zonas, exceto E-2, é identificada pela sigla – E, caracterizando-se pelas atividades de infraestrutura urbana de utilidade pública, tais como, fornecimento de energia elétrica, equipamentos e instalações de telecomunicações, tratamento e distribuição de água e equipamentos do sistema de macrodrenagem, assim como atividades ligadas à segurança nacional e à extração mineral, a exemplo de:"

Art. 16. Fica repristinado o **caput** e o § 1º, passando o § 1º a parágrafo único do art. 33 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020 e alterações:

"Art. 33. 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 as características próprias dessa categoria.

Parágrafo único. As atividades cujo porte não estiver estabelecido nesta Lei Complementar terão o mesmo fixado com base na classificação da Comissão Nacional de Classificação – CONCLA e da Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE."

Art. 17. Passa a vigorar com a seguinte redação o § 8º do art. 36 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020 e alterações:

"Art. 36. …

§ 8º Não serão autorizados para usos desconformes as atividades de comércio e depósito de resíduos de

sucatas metálicas e não-metálicas e de materiais recicláveis; cooperativas de recicláveis em: Zona de Qualificação Central – ZC, Área de Adensamento Sustentável – AAS, Zona de Urbanização Incentivada – ZUI, Zonas Especiais de Turismo, sendo ZET-1 ao ZET-6 e Zonas de Qualificação Urbana, sendo ZU-2 e ZU-3, além da Zona Corredor-1 – ZCOR-1 inseridas nas referidas Zonas."

Art. 18. Passa a vigorar com a seguinte redação o § 3º e suprimido o § 4º do art. 54 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020 e alterações:

"Art. 54. …

§ 3º Em caso de reforma com ampliação em imóveis regularmente construídos antes da vigência desta lei complementar, deverão ser respeitados os recuos mínimos exigidos nesta lei complementar somente nas áreas acrescidas.

§ 4º Suprimido."

Art. 19. Passa a vigorar com a seguinte redação a alínea "c" do § 5º do art. 59 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020 e alterações:

"Art. 59. …

§ 5º. …

c) Sobre as divisas laterais, onde existir acostamento da edificação vizinha, respeitando o limite da extensão e a altura do acostamento."

Art. 20. Passam a vigorar com a seguinte redação o art. 71 e parágrafo único da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020 e alterações:

"Art. 71. Será permitida a utilização dos 06 (seis) primeiros pavimentos como embasamento.

Parágrafo único. Será permitida a utilização da laje de cobertura do embasamento, desde que não seja coberta, para uso comum ou se vinculada ao primeiro pavimento tipo."

Art. 21. Passam a vigorar com a seguinte redação os §§ 6º e 9º do art. 78 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020 e alterações:

"Art. 78. …

§ 6º Nos demais casos não residenciais, fica desobrigado a colocar vagas de estacionamento para imóveis com até 500 m² (quinhentos metros quadrados) de área construída e, a partir dessa área, deverá ser atendida a razão de 1 (uma) vaga para cada 50 m² (cinquenta metros quadrados) quando a construção resultar em até 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área de uso irrestrito ao público e 30 m² (trinta metros quadrados) quando a construção resultar em mais de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área irrestrita ao público.

…

§ 9º Os empreendimentos localizados na Zona de Qualificação Central – ZC ficam desobrigados do atendimento do número mínimo de vagas de garagem."

Art. 22. Fica acrescido o inciso V ao art. 115 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020 e alterações:

"Art. 115. …

V – ZU-4: coeficiente de aproveitamento mínimo – CAmin de 0,4 (quatro décimos) da área do lote; coeficiente de aproveitamento básico – CAb de 7 (sete) vezes a área do lote; coeficiente de aproveitamento máximo – CAmax de 8 (oito) vezes a área do lote."

Art. 23. Fica acrescido o inciso V ao art. 116 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020 e alterações:

"Art. 116. …

V – ZU-4: 80% (oitenta por cento)."

Art. 24. Fica acrescido o inciso V ao art. 117 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020 e alterações:

"Art. 117. …

V – ZU-4: 0,10 (um décimo)"

Art. 25. Passam a vigorar com a seguinte redação o **caput**, os §§ 1º e 2º e acrescidos os §§ 5º, inciso I a III, e 6º ao art. 194 da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020 e alterações:

"Art. 194. Os processos que versem sobre as matérias referidas na presente Lei Complementar, como pedidos de aprovação de projeto arquitetônico, de revalidação de alvará de aprovação e de aprovação de projeto arquitetônico substitutivo, devidamente instruídos e protocolizados anteriormente a sua publicação e que ainda não estejam concluídos serão analisados sob a égide da nova lei, ainda que se conceda um prazo para o interessado adaptar seu projeto.

§ 1º Será permitida somente a solicitação de um único pedido de aprovação de projeto arquitetônico substitutivo de projeto não licenciado, protocolizado posteriormente a publicação desta Lei Complementar, que será analisado à luz da legislação vigente à época da sua aprovação.

§ 2º A solicitação de aprovação de projeto arquitetônico substitutivo de projeto licenciado, protocolizado posteriormente a publicação desta Lei Complementar, será analisado à luz da legislação vigente à época da sua aprovação, caso não haja ampliação de área construída.

…

§ 5º As taxas referentes ao projeto substitutivo serão devidas de acordo com os valores previstos no art. 298 da Lei nº 1745, de 29 de setembro de 1977, Código Tributário do Município, observadas as seguintes hipóteses:

I – quando a alteração na área construída do projeto aprovado não ultrapassar 50% (cinquenta por cento), será cobrada taxa correspondente apenas à área modificada e/ou acrescida;

II – quando a alteração na área construída do projeto aprovado for superior a 50% (cinquenta por cento), resultará na taxa referente à aprovação de um novo projeto;

III – quando a alteração resultar em decréscimo da área construída, será cobrada a taxa correspondente à área decrescida.

§ 6º. Para atendimento dos incisos I e III do § 5º deste artigo, o responsável técnico deverá apresentar croqui com hachura destacando a área objeto da alteração."

Art. 26. Os Anexos III, V e VII da Lei Complementar nº 987, de 16 de março de 2020 e alterações, passam a vigorar com as alterações previstas nos Anexos desta Lei Complementar.

Art. 27. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

*** * ***

Documento assinado eletronicamente por **Sandra Conti da Costa**, **Prefeito(a) em exercício**, em 15/12/2025, às 11:08, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023 e Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://cidades.sei.sp.gov.br/baixadasantista/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1435425** e o código CRC **C33F1E18**.

Referência: Processo nº 3551009.401.00053516/2025-54 SEI nº 1435425