

LEI COMPLEMENTAR N. 685, DE 16 DE AGOSTO DE 2024.

Altera a Lei Complementar n. 651, de 18 de fevereiro de 2022, que "Disciplina, no Município de São José dos Campos toda construção, ampliação, regularização, transformação, reclassificação de atividade, reconstrução, reforma, retrofit, demolição e instalação de equipamentos dentro dos limites do imóvel, orientando e determinando os processos de sua aprovação e fiscalização".

O PREFEITO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas pelo inciso VII do artigo 93 da Lei Orgânica do Município, de 5 de abril de 1990, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

"Art. 1º O art. 20 da Lei Complementar n. 651, de 18 de fevereiro de 2022, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 20.

IX - a área construída computável da edificação privada não ultrapasse o valor resultante da fórmula: $ACC \leq CAM \times AT$, sendo ACC a área construída computável total, CAM o coeficiente de aproveitamento máximo e AT a área de terreno;

.....

XII - em se tratando de polo gerador de tráfego será permitida a emissão do atestado de regularidade da construção somente para edificações com área menor ou igual a 1.500,00m² de Área Construída Computável - ACC, não sendo permitida a respectiva emissão quando a unidade de porte for diferente de ACC e desde que observados os seguintes requisitos:

a) consulta à Secretaria de Mobilidade Urbana - SEMOB para avaliação técnica quanto ao impacto causado no sistema viário, eventual existência de projetos viários, reserva de faixas não edificantes e outros;

b) feita a avaliação técnica pela SEMOB, no caso de não causar impacto negativo ao sistema viário, o requerente deverá efetuar o recolhimento para o Fundo Municipal de Transporte - FMT, previsto na Lei Complementar nº 633, de 3 de abril de 2020, observando o quanto segue:

1. o cálculo das medidas mitigadoras ou compensatórias a serem recolhidas ao FMT será feito através da apresentação dos Anexos III e IV do Decreto nº 18.519, de 8 de maio de 2020, e projeto de implantação com a descrição das áreas computáveis e não computáveis, bem

Prefeitura de São José dos Campos
- Estado de São Paulo -

como acessos e vagas de estacionamento, observando-se os percentuais de recolhimento descritos no art. 14 da Lei Complementar nº 633, de 2020;

2. o cálculo do custo básico global da edificação será feito multiplicando-se a área construída equivalente total do empreendimento pelo CUB - Custo Unitário Básico da Construção Civil, publicado pelo SINDUSCON/SP, que mais se adeque à tipologia e ao padrão da edificação e atividade e caso não haja similaridade entre a tipologia e o padrão da edificação e da atividade com os CUB disponibilizados pelo SINDUSCON/SP, será adotado o CUB R8-N;

3. a área construída equivalente total será obtida multiplicando-se a área construída total da edificação pelo coeficiente 1,50 para qualquer situação, vedada a aplicação dos coeficientes médios da NBR 12.721 ou outra que venha a substituí-la;

4. o CUB a ser utilizado no cálculo do valor das medidas mitigadoras ou compensatórias para geração do boleto bancário será aquele publicado pelo SINDUSCON/SP no mês de emissão do atestado de regularidade da construção;

5. em função da equiparação do atestado de regularidade da construção ao Habite-se, o pagamento do valor das medidas mitigadoras ou compensatórias ao FMT deverá ser feito em parcela única;

c) Após a avaliação técnica pela SEMOB, havendo impacto negativo ao sistema viário, poderá ser exigida a apresentação de Relatório de Impacto no Trânsito - RIT ou apenas apresentação das medidas mitigadoras ou compensatórias, conforme Lei Complementar nº 633, de 2020; e

d) O atestado de regularidade da construção, para as atividades classificadas como PGT, somente será emitido após a comprovação do pagamento ao FMT, o que será verificado pela Secretaria de Gestão Administrativa e Finanças - SGAF ou após a emissão do Termo de Recebimento Definitivo - TRD, emitido pela SEMOB, após a conclusão da execução e entrega das medidas mitigadoras ou compensatórias.

.....
§ 8º Para o uso residencial unifamiliar, em imóvel situado em zona mista quatro ou zona mista cinco, na macrozona de estruturação, fica admitida a utilização do coeficiente de aproveitamento máximo de 2,00.”

Art. 2º Fica alterado o art. 25 da Lei Complementar n. 651, de 2022, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 25. A implantação de edificações residenciais unifamiliares, não residenciais de impacto irrelevante e o uso industrial de baixo potencial de incomodidade sem análise de localização em lotes de esquina desdobrados, poderão manter os recuos do lote original, sem prejuízo do atendimento das vagas de estacionamento, conforme exemplificado no Anexo II - Implantação em lotes de esquina desdobrados, que faz parte integrante desta Lei Complementar.

Prefeitura de São José dos Campos
- Estado de São Paulo -

§ 1º Para a ocorrência de desdobro, em loteamento aprovado, em lotes de esquina resultando em lotes onde seja possível a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 5,00m (cinco metros) fica admitida a regularização da edificação.

§ 2º Aplica-se no que couber, as disposições do parágrafo anterior, aos lotes oriundos de loteamentos regularizados.”

Art. 3º Fica incluído o parágrafo 7º ao art. 135 da Lei Complementar n. 651, de 2022, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 135.

§ 7º Para os casos de Habite-se parcial descritos nos incisos I, II e III, as áreas de uso comum poderão ser postergadas ou remanejadas provisoriamente, desde que tecnicamente justificado, não podendo ser restringido qualquer dos usos comuns constantes do projeto aprovado.”

Art. 4º Fica incluído o parágrafo 3º ao art. 155 da Lei Complementar n. 651, de 2022, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 155.

§ 3º No caso de infração ao art. 155 caput, o valor da multa será de R\$ 700,00 (setecentos reais).”

Art. 5º Fica alterado o art. 198 da Lei Complementar n. 651, de 2022, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 198. Nos processos com despacho decisório, de deferimento ou indeferimento, com base na legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo anterior à vigente, ficam vedadas a revalidação de projeto aprovado e a reconsideração de indeferimento.

§ 1º Ficam prorrogados os prazos de vigência das licenças de atividade edilícia emitidas entre 6 de fevereiro de 2020 e 21 de setembro de 2022, pelo período de 24 (vinte e quatro) meses.

§ 2º Ficam prorrogados, para a análise, os projetos de alvará de construção que tenham sido protocolados entre 9 de outubro de 2019 e 9 de outubro de 2020, por um período de 18 (dezoito) meses, contados a partir de 9 de outubro de 2023, para atendimento integral do comunique-se emitido e caracterização de obra iniciada, sem prejuízo das disposições do caput do art. 272 da Lei Complementar nº 623, de 9 de outubro de 2019.

§ 3º A prorrogação de prazo será concedida mediante solicitação formal do requerente, com a apresentação de cronograma de atendimento de comunique-se enviado, bem como cronograma de execução das obras de fundação, para caracterização de obra iniciada.

Prefeitura de São José dos Campos
- Estado de São Paulo -

§ 4º A solicitação de prorrogação de prazo deverá ser acompanhada de documentação que comprove a necessidade justificada da extensão do prazo, como relatórios técnicos, laudos ou outros documentos pertinentes.

Art. 6º Fica substituído o Anexo I - Definições, da Lei Complementar n. 651, de 2022.

Art. 7º Fica revogado o § 1º do art. 197 da Lei Complementar nº 651, de 2022.

Art. 8º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

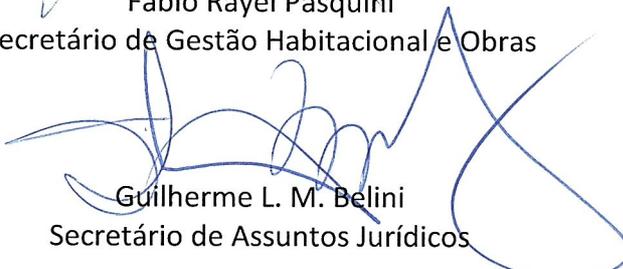
São José dos Campos, 16 de agosto de 2024.


Anderson Farias Ferreira
Prefeito


Marcelo Pereira Manara
Secretário de Urbanismo e Sustentabilidade


Fabio Rayel Pasquini
Secretário de Gestão Habitacional e Obras

Eng. Flávia Di Bisceglie Pitombo
Secretária Adjunta
Secretaria de Gestão Habitacional e Obras


Guilherme L. M. Belini
Secretário de Assuntos Jurídicos

Registrado no Departamento de Assuntos Legislativos da Secretaria de Assuntos Jurídicos, aos dezesseis dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e quatro.


Henrique Sarzi
Departamento de Assuntos Legislativos

(Projeto de Lei Complementar n. 14/2024, de autoria do Poder Executivo)
Mensagem n. 13/SAJ/DAL/24

ANEXO I
Definições

ANTECÂMARA: recinto que antecede compartimento tais como banheiro e caixa de escada.

ÁREA MÍNIMA: menor área de piso permitida para um determinado compartimento ou cômodo.

ÁREA TÉCNICA: área ou compartimento destinada a abrigar exclusivamente equipamentos, máquinas e instalações prediais, tais como tubulações, dutos e similares, destinados ao apoio de infraestrutura necessária à edificação.

BALCÃO OU SACADA: compartimento na altura de pisos elevados, em balanço ou não, disposto diante de portas e protegidos com grade ou peitoril em, pelo menos, uma de suas faces.

BEIRAL: parte da cobertura da edificação que ultrapassa a parede externa com o objetivo de protegê-la com projeção horizontal, em balanço, de edificação com até 1,00 m (um metro) de largura a partir do perímetro da área edificada.

CELA SANITÁRIA: compartimento destinado a bacias sanitárias ou chuveiros separados por divisões com altura mínima de 2,00m (dois metros), tendo, além da altura citada, vãos livres de 0,15m (quinze centímetros) de altura na parte inferior e no mínimo 0,35m (trinta e cinco centímetros) de altura na parte superior.

COMPARTIMENTOS OBRIGATÓRIOS: são os compartimentos ou cômodos exigidos para que seja caracterizado o uso de uma edificação.

CONJUGADO: unidade habitacional onde dormitório, sala, cozinha e anexos se conciliam em um só compartimento, solução esta utilizada para Loft's, Kitnetes ou Studios.

CONSTRUÇÃO LEGALIZADA: é a edificação que foi licenciada por lei de exceção.

DIMENSÃO MÍNIMA: é dada pelo diâmetro do círculo a ser inscrito no plano horizontal do compartimento.

EDIFICAÇÃO: Construção destinada a abrigar qualquer atividade humana, materiais ou equipamentos.

ESCALA CONVENCIONAL OU ORDINÁRIA: escada que, embora possa fazer parte de uma rota de saída, se comunica diretamente com os demais ambientes, como corredores, halls e outros, em cada pavimento, sendo dispensada de porta corta-fogo.

ESCALA DE SEGURANÇA: escada a prova de fogo e fumaça, devendo observar as exigências da legislação estadual específica.

ESPAÇO LIVRE ABERTO: espaço descoberto para o qual ficam voltados vão de iluminação e ventilação da edificação, caracterizado pela abertura em pelo menos uma extremidade;

ESPAÇO LIVRE FECHADO: espaço descoberto para o qual ficam voltados vãos de iluminação e ventilação da edificação, caracterizando-se como o espaço situado entre paredes edificadas e/ou muro de divisa lateral.

FACE ABERTA: Aquela sem vedação e que se comunica com o ambiente natural.

FLAT SERVICE (Flat hotel / Flat residencial): edifício residencial multifamiliar em que as unidades podem ter uso temporário.

FUNDAÇÃO: é aquela que compreende os elementos estruturais, tais como: sapata, bloco, radier, viga baldrame, viga de travamento, tubulão, estaca e bloco de fundação.

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL: edificação residencial enquadrada no programa municipal de planta popular ou enquadrada por programas habitacionais governamentais de interesse social, que viabilizem à população de baixa renda o acesso à moradia adequada e regular.

HALL E CIRCULAÇÃO COLETIVA: passagem de uso comum.

HALL E CIRCULAÇÃO PRIVATIVA: passagem de uso restrito.

ILUMINAÇÃO PARA ÁREA COBERTA: iluminação obtida através de vão voltado para determinada área coberta que deve ser aberta em pelo menos uma das extremidades, considerando-se como tal varandas, marquises, sacadas, garagens, etc.

JANELA AVANÇADA OU BAY WINDOW: é a janela assentada sobre parede saliente das demais ou aquela que avança além da parede onde foi instalada, ou seja, projetando-se para fora;

LANCE DE ESCADA: sucessão ininterrupta de degraus.

LEGALIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO: é a regularização da edificação por lei de exceção.

MURO DE ARRIMO: Obra, em geral de alvenaria ou concreto, destinada a sustentar o empuxe das terras, e que permite dar a estas um talude vertical ou quase vertical.

OUTROS COMPARTIMENTOS: são quaisquer compartimentos ou cômodos não necessariamente obrigatórios numa determinada edificação.

PAVIMENTO INFERIOR: são pavimentos situados abaixo do pavimento térreo, caracterizados por estarem acima do perfil natural do terreno ou por serem parcialmente enterrados com afloramento superior a 2m (dois metros) em relação ao perfil natural do terreno.

PAVIMENTO TÉCNICO: aquele pavimento com até 2m (dois metros) de pé-direito e sem abertura de vãos, destinado a abrigar equipamentos, máquinas e instalações prediais tais como tubulações, dutos e similares, destinados ao apoio de infraestrutura necessária à edificação.

PAVIMENTO TÉRREO: é o pavimento de acesso principal à edificação em relação a via pública, definido pelo projeto, devendo estar compreendido entre as cotas de 1m (um metro) acima ou

abaixo do nível de qualquer cota intermediária entre a cota mais baixa e a mais elevada do perfil natural do terreno, podendo variar o nível para acompanhar o perfil natural do terreno.

PAVIMENTO COM VÁRIOS NÍVEIS: Pavimentos compostos por vários níveis, que poderão variar seguindo o perfil do terreno.

PÉ-DIREITO MÍNIMO: é a menor altura livre permitida, compreendida entre a parte mais alta do piso e a parte mais baixa do teto. Nos tetos com vigas, inclinados, abobadados ou contendo superfícies salientes, o pé-direito mínimo deve ser mantido em pelo menos 80% (oitenta por cento) da superfície do teto, admitindo-se na superfície restante que o pé-direito livre mínimo de 2,30 (dois metros e trinta centímetros).

PROGRAMA DE NECESSIDADES: Documento preliminar ao projeto composto por levantamento de informações e por programa de ambientes e suas conexões, com objetivo de informar as quantidades, áreas, dimensionamentos e demais especificações dos ambientes para atendimento tanto das demandas adequadas ao desenvolvimento da atividade quanto dos requisitos legais para caracterização desta atividade ou edificação.

SÓTÃO: é o compartimento resultante do aproveitamento da inclinação acentuada do telhado.

SUBSOLOS: são pavimentos situados abaixo do pavimento térreo, caracterizados por serem totalmente ou parcialmente enterrados, podendo aflorar até o limite de 2m (dois metros) em relação ao perfil natural do terreno.

SUBSOLOS AFLORADOS: são subsolos parcialmente enterrados limitados ao afloramento de 2m (dois metros) em relação ao perfil natural do terreno.

TERRAÇO: espaço descoberto sobre uma edificação, ou ao nível de pisos elevados.

VARANDA: área coberta limitada por uma ou mais paredes da edificação, tendo pelo menos uma das faces abertas.

VENTILAÇÃO INDIRETA: ventilação obtida através de compartimento contíguo, por meio de duto.

VENTILAÇÃO MECÂNICA (FORÇADA OU ARTIFICIAL): ventilação obtida através de equipamentos, devendo atender às determinações das normas específicas.

VENTILAÇÃO NATURAL: ventilação obtida através de vão voltado diretamente para a parte externa da edificação, incluindo-se as chaminés de tiragem.



Prefeitura de São José dos Campos
- Estado de São Paulo -

PAVIMENTO TÉRREO: é o pavimento de acesso principal à edificação em relação a via pública, definido pelo projeto, devendo estar compreendido entre as cotas de 1m (um metro) acima ou abaixo do nível de qualquer cota intermediária entre a cota mais baixa e a mais elevada do perfil natural do terreno, podendo variar o nível para acompanhar o perfil natural do terreno.

PAVIMENTO INFERIOR: são pavimentos situados abaixo do pavimento térreo, caracterizados por estarem acima do perfil natural do terreno ou por serem parcialmente enterrados com afloramento superior a 2 metros em relação ao perfil natural do terreno.

SUBSOLOS: são pavimentos situados abaixo do pavimento térreo, caracterizados por serem totalmente ou parcialmente enterrados, podendo aflorar até o limite de 2m (dois metros) em relação ao perfil natural do terreno.

SUBSOLOS AFLORADOS: são subsolos parcialmente enterrados limitados ao afloramento de 2 metros em relação ao perfil natural do terreno.

