



LEI Nº 7578, DE 11 DE FEVEREIRO DE 2026.

“Altera dispositivos que menciona da Lei Municipal nº 7.225, de 20 de dezembro 2023, que dispõe sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Sumaré e dá outras providências.”

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SUMARÉ,

Faço saber que a **CÂMARA MUNICIPAL** aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte lei:

Art. 1º - O inciso IX do Art. 10 da Lei Municipal nº 7.225/23 passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 10** - ...

IX- Outorga onerosa do direito de construir;”

Art. 2º - Fica suprimido o parágrafo único do Art. 22 da Lei Municipal nº 7.225/23;

Art. 3º - O parágrafo único do Art. 32 da Lei Municipal nº 7.225/23 passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 32** - ...

Parágrafo único - As permissões referidas no caput deste artigo serão regulamentadas pela Secretaria competente, em especial quanto às dimensões das passagens, possíveis interferências com a infraestrutura urbana e situações em que serão permitidas, de acordo com o preconizado pela Lei nº 3.650/01.”

Art. 4º - Altera a redação do §2º e §3º do Art. 34 da Lei Municipal nº 7.225/23, passando a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 34** - ...

§ 2º - Compreende-se por loteamento o ato de dividir um terreno em lotes urbanos, para fins urbanos, assim considerados aqueles que possuam as dimensões mínimas estabelecidas para as diversas zonas deste Município nesta lei.

§ 3º - Compreende-se por Desmembramento a subdivisão de gleba em lote, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, ampliação ou modificação dos já existentes, devendo, todavia, quando da ocupação destes lotes resultantes, se utilizar os índices e parâmetros urbanísticos previstos para glebas. “

Art. 5º - O caput do Art. 38 da Lei Municipal nº 7.225/23 passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 38** - Ao longo das rodovias, estradas municipais, ferrovias, dutos e linhas de transmissão de energia elétrica serão obrigatórios à reserva de faixa "non aedificandi" de, no mínimo, 15,00m (quinze metros) de cada lado, contados a partir dos limites das respectivas faixas de domínio, salvo maiores exigências da municipalidade ou projetos existentes.”

Art. 6º - Fica alterado o Inciso X ao Art. 40 da Lei Municipal nº 7.225/23 com a seguinte redação:

“**Art. 40** -



LEI Nº 7578/2026
FOLHA Nº 02

X - Todos aqueles localizados em ZOE, integrantes dos núcleos denominados RAV1 e RAV2, que foram objeto de REURB-E, comprovadamente consolidados até a data de publicação da presente Lei;”

Art. 7º - Altera o Inciso I, exclui o item c) do Inciso I e altera o Inciso III do Art. 41 da Lei Municipal nº 7.225/23, passando a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 41** - ...

I - A localização de pelo menos 50% (cinquenta por cento) do percentual exigido para Áreas Verdes será definida pela Secretaria Municipal responsável pela análise preliminar do empreendimento, devendo:

III - Preferencialmente as Áreas Verdes devem se constituir em áreas isoladas, ladeadas por vias públicas, evitando-se a confrontação com lotes e/ou áreas institucionais, exceto nos casos de confrontação com glebas de terras de domínio particular que ainda não tenham sido parceladas e/ou com lotes oriundos de loteamento vizinho implantado e consolidado, ou ainda quando estabelecido nas Diretrizes Viárias e Urbanísticas.”

Art. 8º - Altera o Inciso II e III, exclui o Inciso IV do Art. 44 da Lei Municipal nº 7.225/23, passando a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 44** - ...

II - Estar situadas junto a uma via oficial de circulação de veículos e contidas em um único perímetro, não sendo permitida sua confrontação com lotes e/ou Áreas Verdes, exceto quando previsto nas Diretrizes Viárias e Urbanísticas;

III - Ter frente mínima de 20,00m (vinte metros) para a via oficial de circulação quando a área for maior ou igual a 500,00m²;”

Art. 9º - Altera o caput, os incisos I e II, e os §§ 1º e 3º do Art. 45 da Lei Municipal nº 7.225/23, passando a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 45** - Da área total, objeto do projeto de loteamento, serão destinados no mínimo 40% (quarenta por cento) de áreas públicas, assim distribuídas:

I - 15% (quinze por cento) para vias de circulação de veículos (Sistema Viário);

II - 20% (vinte por cento) para Áreas Verdes, sendo permitida a redução para até 15% (quinze por cento) nos casos de existência de Linhas de Transmissão de Energia Elétrica de Alta Tensão (cuja área permeável atinja o mínimo de 5% da área da gleba) sobre o imóvel, atendendo-se ainda à Resolução SIMA 80 de 16 de outubro de 2020;

§ 1º - Não atingindo as vias de circulação de veículos a porcentagem prevista no inciso I deste artigo, a área necessária para completar este índice será adicionada às Áreas Verdes e/ou institucionais.

§ 3º - No caso de Loteamento Industrial, o percentual de áreas públicas poderá, em função da análise da disponibilidade de equipamentos públicos e comunitários no entorno, bem como do adensamento proposto para o empreendimento, sofrer decréscimo de até 10% (dez por cento), desde que se mantenha 5% (cinco por cento) para Área Institucional e 20% (vinte por cento) de áreas permeáveis.



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7578/2026

FOLHA Nº 03

Art. 10 - O inciso IV do Art. 46 da Lei Municipal nº 7.225/23 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art.46 -

IV - Quando constarem nas Diretrizes Viárias e Urbanísticas, as ruas sem saída não poderão ter extensão superior a 100,00m (cem metros) e deverão terminar em praça de retorno (balão e/ou cul de sac) cujo diâmetro mínimo deverá ser de 30,00m (trinta metros), com canteiro circular central com diâmetro mínimo de 6,00m (seis metros), excetuando-se os loteamentos com acesso controlado e/ou condomínios de lotes, cujos parâmetros serão definidos na expedição das Diretrizes Viárias e Urbanísticas, além daqueles especificados no Capítulo VI da presente Lei.”

Art. 11 - O caput do Art. 48 da Lei Municipal nº 7.225/23 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 48 - Não será exigido recuo mínimo de frente nos lotes localizados nas CCS, conforme estabelecido no Quadro I (Anexo I).”

Art. 12 - Exclui os §§ 1º e 2º, e altera o *caput* do Art. 53 da Lei Municipal nº 7.225/23, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 53 - Fica permitida a aprovação e execução conjunta dos projetos de parcelamento e edificação, nos termos das legislações municipais, estaduais e federais vigentes.”

Art. 13 - Altera o item d) do Inciso II e exclui o parágrafo único do Art. 62 da Lei Municipal nº 7.225/23, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 62 - ...

I - ...

II - ...

a)

b)

c)

d) possua área e configuração que permitam sua inscrição num círculo de diâmetro não superior a 250,00m (duzentos e cinquenta metros), com testada mínima de 20,00m (vinte metros).”

Art. 14 – Exclui o parágrafo 2º do Art. 65 da Lei Municipal nº 7.225/23.

Art. 15 – Altera o item a) e b) do Inciso I; do item a) do inciso II; exclui o item b) do inciso II do Art. 67 da Lei Municipal nº 7.225/23, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 67 - ...

I - ...

a) largura mínima da faixa de rolamento de 6,00m (seis metros), livres de estacionamento de veículos;

b) largura mínima do passeio em cada lado da faixa de rolamento de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros);

II -

a) acrescer vagas para visitantes na proporção de 10% (dez por cento) do total de unidades habitacionais, sendo que, em caso de fração considerar o arredondamento para mais;”



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7578/2026

FOLHA Nº 04

Art. 16 – Altera o inciso III do Art. 68 da Lei Municipal nº 7.225/23, passando a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 68** -

III - No projeto do conjunto poderão ser previstas áreas comuns destinadas à guarita, portaria, zeladoria, áreas de lazer, que não serão computadas para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento;”

Art. 17 - O Art. 78 da Lei Municipal nº 7.225/23 passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 78** - Os projetos destes empreendimentos deverão atender às seguintes condições:

I - Aprovação da CETESB;

II - Aprovação da CPFL;

III - Aprovação da Concessionária de Água e Esgoto do Município;

IV - Aprovação de órgão ambiental, a critério da Secretaria Municipal de Sustentabilidade;

V - Área permeável de 10% (dez por cento) do total do terreno ou gleba.

VI - As divisas junto às vias públicas e particulares deverão ser em gradil e/ou muros verde, com altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros);

a) As taxas de ocupação e coeficiente de aproveitamento máximos em relação ao lote correspondente, bem como demais índices urbanísticos são os definidos por esta lei e se encontram demonstrados no QUADRO 1 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, TABELAS 1.1, 1.2 e 1.3, parte integrante do ANEXO I da presente lei;

VII - Cada unidade terá saída para a via de circulação particular, diretamente ou por processo de passagem comum, e será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças;

VIII - Deverá ser previsto local destinado ao estacionamento de veículos de transporte coletivo a serviço das empresas para as unidades autônomas com área acima de 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados), na proporção de 01 (uma) vaga para os primeiros 7.500,00m² (sete mil e quinhentos metros quadrados) de área construída em mais uma vaga para cada 5.000,00m² (cinco mil e quinhentos metros quadrados) adicionais;

IX - O acesso a qualquer condomínio deverá ser feito por via pública oficial, dotada de infraestrutura;

X - O estacionamento para veículos dos condôminos e/ou visitantes, em edificação de conjuntos mistos (CISE) deverá obedecer à proporção de 01 (uma) vaga para cada 100,00m² (cem metros quadrados) de área construída;

XI - O estacionamento para veículos dos condôminos e/ou visitantes, em edificação de conjuntos industriais (CI) deverá obedecer à proporção de 01 (uma) vaga para cada 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área construída;

a) O recuo frontal e o afastamento lateral das edificações em relação às vias públicas e particulares de circulação e aos demais confrontantes deverá atender aos valores mínimos definidos por esta lei e se encontram demonstrados no QUADRO 1 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, TABELAS 1.1, 1.2 e 1.3, parte integrante do ANEXO I, exceto para a portaria do conjunto, que poderá localizar-se junto ao alinhamento da via pública;

XII - O local destinado ao estacionamento de veículos de carga, independente das áreas associadas às plataformas de carga e descarga, deverão obedecer ao seguinte:



LEI Nº 7578/2026
FOLHA Nº 05

a) 01 (uma) vaga de, no mínimo, 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) por 15,00m (quinze metros), para cada 1.000,00m² (mil metros quadrado) de área construída, contendo no mínimo 01 (uma) vaga;

XIII - Os estacionamentos deverão, ainda, respeitar as seguintes condições:

a) o resultado será aproximado para mais, quando a fração for igual ou superior a 0,5 (cinco décimos);

b) será permitida a utilização de faixas de recuo e afastamento mínimo, desde que as vagas sejam descobertas.

XIV - Passagens internas de circulação de veículos com mínimo de 9,00m (nove metros) de faixa de rolamento;

XV - Praças de manobras de veículos, quando houver, com no mínimo 40,00m (quarenta metros) de diâmetro;

§ 1º - Quando do empreendimento do condomínio, deverá o proprietário ou representante legal transferir, sem ônus para o domínio do município, parte da gleba para uso institucional, com frente para arruamento oficial existente, devidamente desmembrada com título de propriedade em separado, sendo considerados 5% (cinco por cento) da área total.

§ 2º - A área mínima da gleba a ser transferida para domínio do município, como área institucional, não poderá ser inferior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), sendo a testada mínima não inferior a 10,00m (dez metros) e a profundidade mínima não inferior a 25,00m (vinte e cinco metros).

§ 3º - Por ocasião da emissão da Certidão de Diretrizes para Conjunto de Edificações em Condomínio Industrial, admite-se que até 100% (cem por cento) do percentual fixado para área institucional poderá, quando de interesse do Município e ouvida a Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão Estratégica - SMPDGE, ser permutado por área de tamanho e/ou valor correspondente em local indicado pela municipalidade.

§ 4º - A permuta, na hipótese do parágrafo anterior, somente poderá ocorrer com a finalidade específica para construção ou ampliação de equipamentos públicos e comunitários, ainda que sua aplicação seja em locais distintos ao da implantação do empreendimento, objeto de aprovação.

§ 5º - Os valores a que se refere o § 4º deste artigo serão apurados mediante laudo elaborado pela Comissão Permanente de Avaliação do Município e os ônus cartorários ficarão a cargo do empreendedor.

§ 6º - As vagas de estacionamento deverão seguir o estabelecido na legislação federal, estadual pertinentes às vagas para pessoas com deficiência, idosos, e, ainda, pessoas com mobilidade reduzida e doadores de sangue, medula óssea e hemodiálise.”

Art. 18 - O Art. 92 da Lei Municipal nº 7.225/23 passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 92** - Competem aos loteamentos de acesso controlado as seguintes restrições e índices urbanísticos:



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7578/2026

FOLHA Nº 06

I - A rampa máxima da faixa de rolamento será de 7% (sete por cento), admitindo-se 10% (dez por cento) em trechos menores que 100,00 metros e, a critério do Município a declividade poderá ser aumentada, conforme estudos realizados através do órgão competente;

II - As áreas institucionais, além de serem doadas ao Município, deverão ficar situadas fora dos limites da área privativa;

III - As áreas verdes, que correspondem a 20% (vinte por cento) da área do empreendimento, poderão ser divididas em duas, sendo que até 50% (cinquenta por cento) poderão ficar situadas dentro dos limites da área privativa e o restante, com o mínimo de 50% (cinquenta por cento), deverão ficar fora, de acordo com as diretrizes expedidas;

IV - As edificações de sedes de clube, sanitários, vestiários e piscinas deverão ser construídas em área específica, ficando vedado o uso de área verde para tal fim;

V - As vias de circulação quando destinadas exclusivamente a pedestres, deverão ter largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

VI - Nas vias pavimentadas dos empreendimentos, a sinalização vertical e horizontal será executada a expensas dos respectivos empreendedores do parcelamento do solo, a partir de projeto previamente aprovado pela Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana e Rural;

VII - Nos loteamentos de acesso controlado, as vias internas e as áreas de uso comum serão incorporadas ao domínio público, recaindo sobre elas concessão especial de uso em favor de seus moradores, salvo nas áreas institucionais e nas áreas verdes localizadas externamente ao empreendimento;

VIII - O empreendimento referido neste artigo se caracteriza pela adoção de acessos privativos e de muros delimitadores ou outro sistema de vedação admitida pela autoridade municipal, que o separem da malha viária urbana ou da área adjacente, sendo-lhe permitido controlar a entrada de pessoas, a critério de sua administração, salvo de servidores municipais, estaduais ou federais, no exercício de suas funções públicas;

IX - Os fundos de vale e cursos d'água que estejam na área do loteamento em aprovação, serão considerados áreas de preservação;

X - Os projetos das vias de circulação de loteamento deverão obedecer às dimensões mínimas estabelecidas no QUADRO 2 - CLASSIFICAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO, constante do ANEXO I

XI - Todas as vias públicas constantes do loteamento fechado, antes de ser objeto da concessão a que se refere o inciso X deste artigo, deverão ser construídas pelo proprietário recebendo redes de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, de drenagem de águas pluviais (captação e lançamento), de água tratada, conforme diretrizes estabelecidas pela concessionária do serviço no Município ou quem venham lhe substituir, de coleta de esgotos com lançamento até a estação de tratamento (ETE) identificada através de laudo técnico; pavimentação; calçada de material drenante, com sarjetas e demarcação das quadras e lotes com marcos de concreto, sistema de arborização urbana, todos esses serviços especificados tecnicamente em regulamento, através de decreto do Poder Executivo, ou seja, toda a infraestrutura exigida nas legislações de parcelamento de solo.

XII - O condomínio de lotes deverá, no mínimo: dispor de vagas de estacionamento para visitantes, nas dependências do imóvel em que será implantado o condomínio, externas ou internas à portaria, que serão calculadas a partir do resultado de 10% (dez por cento) sobre a quantidade de unidades autônomas, sendo, ainda 3% (três por cento) do total de vagas do estacionamento destinadas a idosos e 2% (dois por cento) a portadores de deficiência.”

Art. 19 – O caput do Art. 99 da Lei Municipal nº 7.225/23 passa a vigorar com a seguinte redação:



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7578/2026

FOLHA Nº 07

“**Art. 99** - Considera-se "Vila" a ocupação, categorizada como Habitação Multifamiliar Horizontal - HMH, o conjunto de unidades habitacionais organizadas horizontalmente em condomínio, geminadas ou isoladas, implantada em lotes ou glebas com toda a infraestrutura.”

Art. 20 - O Art. 100 da Lei Municipal nº 7.225/23 passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 100** - Para a implantação deste tipo de habitação multifamiliar horizontal deverão ser observadas as seguintes disposições construtivas e parâmetros de ocupação do solo:

I - A faixa de recuo frontal deverá ser destinada obrigatoriamente ao uso comum do condomínio, salvo, quando for destinada a estacionamento descoberto de veículos;

II - Área construída total do conjunto menor ou igual à área do lote;

III - Área construída por unidade maior ou igual a 56,00m² (cinquenta e seis metros quadrados), excetuando-se a área de garagem coberta;

IV - Área mínima da gleba de 1.000,00m² (mil metros quadrados);

V - Área mínima do lote 800,00m² (oitocentos metros quadrados);

VI - Local destinado a guarda de veículos, que poderá estar situado junto às unidades habitacionais e/ou em bolsão de estacionamento, na proporção mínima de 01 (uma) vaga para cada unidade habitacional, observando-se ainda:

a) permitida a localização de vagas descobertas no recuo;

b) vedado o acesso direto às vagas a partir da via pública.

VII - Número máximo de pavimentos da edificação igual a 02 (dois), podendo haver acréscimo de 01 (um) pavimento, motivado pelo desnível acentuado do terreno que, até o limite de 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados) de construção, por unidade ou par de unidades sobrepostas, não será computado no total da área construída da edificação;

VIII - Número máximo de unidades habitacionais igual ao resultado da divisão da área do terreno por 175,00m² (cento e setenta e cinco metros quadrados), que será aproximado para mais quando a fração for igual ou maior a 0,5 (cinco décimos);

IX - O acesso às unidades habitacionais dar-se-á por via interna na circulação de veículos e/ou pedestres, sendo vedado que as unidades tenham acesso direto pelo logradouro público, com as seguintes características:

1. Vias internas de circulação de veículos e pedestres:

a) faixa de rolamento, nos trechos em curva, deverá ter raio interno mínimo de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros);

b) as vias sem saída deverão ter extensão menor ou igual a 60,00m (sessenta metros), desde que sejam previstos terminar em praça de retorno (balão e/ou cul de sac) com um raio mínimo de 10,00m (dez metros);

c) largura mínima das calçadas ecológicas e cidadãs igual a 2,00m (dois metros);

d) largura mínima do faixa de rolamento igual a 8,00m (oito metros), que deverá permanecer desobstruída de qualquer tipo de obstáculo, inclusive de veículos estacionados.

2. As vias de circulação exclusiva de pedestres, de acesso às unidades habitacionais deverá ter largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

X- O conjunto deverá ser dotado de abrigo protegido para guarda de lixo, localizado junto à testada do lote, de frente à rua pública;



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7578/2026

FOLHA Nº 08

XI - Os espaços de utilização comum, cobertos ou não, destinados a sistemas de lazer, deverão corresponder a, no mínimo 6,00m² (seis metros quadrados) por habitação, sendo estes espaços de área nunca inferior a 200,00m² (duzentos metros quadrados) e conformação que seja aprovada pela SMPDGE;

XII - Quando houver edificação destinada à guarita do conjunto, esta deverá ser dotada de instalações sanitárias;

XIII - Recuos em relação aos alinhamentos das unidades edificáveis devem ser, no mínimo, de 5,00m (cinco metros) de frente e de 2,00m (dois metros) nas laterais e fundos;

XIV - Taxa de Ocupação de todo o conjunto menor ou igual a 80% (oitenta por cento);

XV - Taxa de permeabilidade do solo maior ou igual a 10% (dez por cento) da área do lote, podendo ser utilizadas para este fim as faixas de recuos e afastamentos, desde que não haja vagas de veículos dispostas sobre elas, não sendo consideradas neste percentual as vias particulares de circulação de veículos.

Parágrafo único - As áreas de circulação coletivas deverão atender a NBR 9050, que trata da acessibilidade em todos os seus parâmetros.”

Art. 21 - Fica alterado o Art. 116, da Lei Municipal nº 7.225/23, passando a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 116** - Para a emissão do Termo de Viabilidade Técnica de Drenagem, será necessário que o empreendedor apresente os seguintes documentos:

I - Áreas de preservação permanente, áreas inundáveis, nascentes e afins, conforme leis ambientais vigentes;

II - Arruamento atualizado;

III - Cadastro dos dispositivos de drenagem existentes na área do empreendimento e áreas vizinhas, interferências, confrontantes circunvizinhos ao projeto;

IV - Destaque dos principais cursos d'água com respectivo nome (quando houver);

V - Locais disponíveis para possíveis lançamentos;

VI - Plantas de localização que possibilitem a delimitação das bacias hidrográficas das áreas circunvizinhas ao projeto;

VII - Projeto de locação e parcelamento do solo ou projeto de implantação do empreendimento;

VIII - Relatório de sondagem, se necessário ao tipo do solo;

IX - Vistoria da área de implantação, com dados atualizados.

Parágrafo único - Para a apresentação do estudo das cotas de cheias ordinárias deverá ser considerado um período de retorno de T=100 anos e levantamento transversal do curso d'água (batimetria).”

Art. 22 - Fica alterado o Art. 117, da Lei Municipal nº 7.225/23, passando a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 117** - Para a aprovação do projeto de águas pluviais, ele deverá atender as seguintes exigências:

I - Atender ao Decreto Municipal 9157 de 11 de novembro de 2013 ou outra legislação Municipal que venha substituí-lo;



LEI Nº 7578/2026
FOLHA Nº 09

II - Apresentar A.R.T. do autor do projeto de drenagem e para a autorização do início da execução do projeto apresentar a ART do responsável técnico da obra;

III - Apresentar levantamento planialtimétrico com as cotas georreferenciadas, e não arbitrárias, com delimitação da área a ser estudada e delimitação da bacia de contribuição de áreas adjacentes;

Parágrafo único - Para glebas ou lotes com área igual ou inferior à 5.000,00 metros quadrados (cinco mil) o projeto do reservatório deverá ser elaborado segundo a Lei Estadual 12.526 de 02 de janeiro de 2007.”

Art. 23 - Fica alterado o caput do Art. 126, da Lei Municipal nº 7.225/23, passando a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 126** - A Prefeitura Municipal não expedirá a Ficha Informativa para elaboração de projetos e a licença para construção em lotes de loteamentos enquanto todas as obras compromissadas não estiverem implantadas e concluídas e emitido o TVC conforme Art. 127.”

Art. 24 – Exclui o § 1º e altera o caput do Art. 137, da Lei Municipal nº 7.225/23, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 137** - O proprietário ou representante legal terá 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data da expedição da Certidão de Viabilidade, para protocolar o pedido de Aprovação Prévia do empreendimento, sob pena de caducidade da referida Certidão.”

Art. 25 – O Art. 139, da Lei Municipal nº 7.225/23, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 139** - São de responsabilidade do empreendedor:

I - Abertura das vias internas e respectiva terraplenagem;

II - Arborização das calçadas ecológicas e cidadãs externas conforme normas e diretrizes da Secretaria Municipal responsável;

III - Arborização das vias internas e tratamento paisagístico das áreas verdes, sob orientação da Secretaria Municipal de Sustentabilidade;

IV - As demais obras que forem necessárias para atender às peculiaridades da implantação do empreendimento, segundo exigências da Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão Estratégica - SMPDGE;

V - Construção das edificações principais e edifícios e equipamentos de apoio, tais como portaria e similares;

VI - Drenagem superficial (canaletas, guias, sarjetas e similares) e drenagem profunda (bocas de lobo, ramais, travessias, galerias e similares), bem como o lançamento em local adequado que seja previamente aprovado pelo órgão técnico competente da Prefeitura;

VII - Pavimentação das vias de circulação particulares e dos acessos, de acordo com especificações técnicas da Prefeitura;

VIII - Rede interna coletora de esgotos e sua interligação ao sistema público existente ou, quando ocorrer a inexistência deste, deverá ser apresentada alternativa adotada, conforme diretrizes da concessionária local;

IX - Reservação, rede interna de abastecimento de água e sua interligação ao sistema público existente, conforme diretrizes da concessionária local;



LEI Nº 7578/2026
FOLHA Nº 10

X - Tratamento das calçadas internas com pavimentação adequada e faixas de largura não inferior à 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), garantindo acessibilidade e mobilidade urbana, conforme NBR-9050/15.”

Art. 26 – O Art. 146, da Lei Municipal nº 7.225/23, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 146** - São parâmetros de ocupação do solo, dentre outros:

- I** - Área mínima do lote - AL;
- II** - Coeficiente de aproveitamento - CA, dividido em:
 - a)** coeficiente de aproveitamento básico - CAB;
 - b)** coeficiente de aproveitamento máximo - CAM;
- III** - Cota-parte máxima de terreno por unidade- CPmax;
- IV** - Cota-parte mínima de terreno por unidade - CPmin;
- V** - Gabarito de altura máxima - GAB;
- VI** - Recuos mínimos - REC;
- VII** - Taxa de permeabilidade - TP;
- VIII** - Testada mínima do lote - TMT;
- IX** - Taxa de ocupação - TO e
- X** - Vagas de estacionamento - VES.”

Art. 27 – Exclui o parágrafo único e altera o caput do Art. 147, da Lei Municipal nº 7.225/23, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 147** - O gabarito de altura máxima (GAB) da edificação será o definido no QUADRO 1 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, TABELAS 1.1, 1.2 e 1.3, parte integrante do ANEXO I da presente lei.”

Art. 28 – O Art. 148, da Lei Municipal nº 7.225/23, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 148** - Entende-se por gabarito de altura máxima (GAB) a altura máxima da edificação, calculada pela distância entre o pavimento térreo e o nível da cobertura, excluídos o ático, as casas de máquinas e a caixa d'água.”

Art. 29 – O Art. 150, da Lei Municipal nº 7.225/23, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 150** - São consideradas áreas não computáveis para o cálculo do coeficiente de aproveitamento e/ou taxa de ocupação:

I - A área destinada aos usos não residenciais permitidos nas respectivas zonas, até o limite de 10% (dez por cento) da área construída computável total nos Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS e nos Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular - EHMP;

II - As áreas técnicas de uso comum ou especializado, situadas em qualquer pavimento, sem permanência humana prolongada, destinadas a equipamentos, tais como centrais de energia elétrica e de gás, condicionamento de ar, armazenamento de lixo, caixas d'água e reservatórios de detenção ou reservação de água de chuva, instalações de equipamentos médico hospitalares, as áreas destinadas às atividades operacionais do sistema de transporte público coletivo;



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7578/2026

FOLHA Nº 11

III - A marquise não sobreposta, observada a projeção máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) sobre as faixas de recuo frontal;

IV - Nos edifícios garagem incentivados mencionados no art. 152 desta lei, 75% (setenta e cinco por cento) da área construída bruta (ACB), incluindo a área de circulação interna de veículos;

V - Nos usos não residenciais, 1 (uma) vaga para cada 100,00m² (cem metros quadrados) de área construída computável, excluídas as áreas ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, desprezadas as frações, desde que observada a cota de garagem máxima calculada através da relação entre a soma das áreas destinadas a carga e a descarga, circulação, manobra, e estacionamento de veículos e o número total de vagas de estacionamento, não sendo considerados vagas de estacionamento os espaços destinados a carga e descarga.

a) O cálculo da cota de garagem deverá considerar exclusivamente as áreas cobertas destinadas a estacionamento e os espaços para circulação e manobra de veículos.

VI - Os balcões e terraços abertos, sem caixilho;

Art. 30 – O Art. 154, da Lei Municipal nº 7.225/23, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 154** - Em todas as obras de construção, reforma, serviços e instalações deverão ser observados os recuos mínimos exigidos por esta lei.

§ 1º - Serão permitidas saliências em qualquer fachada, além dos recuos mínimos exigidos para elementos arquitetônicos decorativos, beirais, marquises, caixas de ar-condicionado e jardineiras, até no máximo de 1,00m (um metro).

§ 2º - Serão permitidas varandas/sacadas em balanço, até, no máximo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) sobre o recuo mínimo frontal obrigatório.

§ 3º - Em caso de reforma com ampliação em imóveis já regularmente construídos antes da vigência desta lei, poderão seguir o alinhamento dos recuos já existentes.

§ 4º - Para edificações regularmente construídas antes da vigência desta Lei, será permitida a instalação de equipamento mecânico nos recuos, para o atendimento da acessibilidade universal do imóvel.

§ 5º - Os subsolos devem respeitar o recuo mínimo obrigatório.

§ 6º - Para lotes com face para 3 viários ou mais, será obrigatório seguir o índice do recuo frontal para duas faces, e o recuo lateral para as faces restantes.

§ 7º - Para lotes de meio de quadra, com face para 2 viários, ambas as faces devem seguir o índice do recuo frontal.”

Art. 31 – O Art. 155, da Lei Municipal nº 7.225/23, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 155** - Serão admitidas construções no recuo frontal, destinadas aos usos abaixo especificados, desde que:



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7578/2026
FOLHA Nº 12

I - Observem a altura máxima de 3,60m (três metros e sessenta centímetros) em relação ao nível do meio fio;

II - Ocupem somadas no máximo 50% (cinquenta por cento) da área do recuo frontal exigido para o local, limitado pelas divisas do lote e respeitada eventual faixa prevista para o alargamento da via para:

a) casa de força e medidores de acordo com as normas técnicas pertinentes;

b) portarias e guaritas com altura máxima de 6,00m (seis metros) ou altura máxima de 3,60m (três metros e sessenta centímetros), contados a partir do meio fio, nos casos de acostamento nas divisas;

c) abrigo de gás acostado no recuo lateral com altura máxima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);

d) circulações externas cobertas, marquises ou pergolados com altura máxima de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros).

III - Sejam erguidas em estruturas leves, tais como, telas com alta densidade acopladas em estruturas metálicas, podendo ser também caracterizadas como proteção vazada, apoiada em colunas ou em balanço, composta por elementos paralelos feitos de madeira, alvenaria, concreto etc., tipo pérgula e, que garantam a iluminação e a ventilação naturais da edificação principal para:

a) abrigo de autos de passeio, exclusivamente em residências uni-habitacionais, sobrepostas e/ou geminadas e/ou em série, sem fechamentos laterais;

b) abrigo para mesas em restaurantes, bares, lanchonetes, sorveterias, doçarias e estabelecimentos correlatos, padarias e empórios, sendo que nas divisas laterais será permitido o fechamento com vidro no espaço contido entre o muro e a cobertura leve, e no recuo frontal será permitido o fechamento com vidro no espaço contido entre a cobertura leve e o nível do piso interno, ou no espaço contido entre a cobertura leve e o muro ou mureta;

IV - Piscinas, acessórios de Hidromassagem e similares.”

Art. 32 – Exclui o parágrafo único e altera o caput do Art. 157, da Lei Municipal nº 7.225/23, passando a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 157** - Para o recuo lateral em lotes de esquina, não será permitido em qualquer pavimento, a construção de sacadas, varandas e similares, em balanço ou não.”

Art. 33 – Exclui todos os parágrafos e incisos e altera o caput do Art. 158, da Lei Municipal nº 7.225/23, passando a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 158** - Quando houver a necessidade de ampliação do passeio por interesse público, as construções existentes poderão ter o recuo reduzido da dimensão da largura utilizada para a execução do passeio.

Art. 34 – O Art. 161, da Lei Municipal nº 7.225/23, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 161** - No caso de construções que façam parte de loteamentos ou conjuntos originalmente aprovados com recuos inferiores aos estabelecidos nesta lei, o recuo frontal poderá ser reduzido e/ou dispensado quando da instalação de usos definidos como COMÉRCIOS E SERVIÇOS (CS), nos termos desta Lei, nas seguintes localidades:

I - Sede do Município: delimitada pelo polígono formado pela Rua Moacir de Mattos, Avenida Júlia de Vasconcellos Bufarah, Rua Bandeirantes, Rua Justino França, Rua Antonio Jorge Chebabi, Avenida José Mancini e Avenida Rebouças;



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7578/2026
FOLHA Nº 13

II - Nova Veneza: delimitada pelo polígono formado pela Rua Guanabara, Avenida Amazonas, Rua Mato Grosso, Avenida Brasil, Rua Vitória, Rua Natal, Rua Florianópolis, Rua Guaporé, Avenida da Amizade e Avenida Minas Gerais.

III - Jardim Maria Antonia: delimitada pelo polígono formado pela Rua Regina Consulin Escalhão, Rua João Pires, Rua Gervacina Alves Ferreira e Rua Luiz Lúcio da Silva Filho.

IV - Matão: delimitada pelo polígono formado pela Avenida Minasa, Avenida Emílio Bosco, Divisa do Município de Sumaré/Campinas, Rua São Caetano, Rua Antonio Mendes, Avenida Santo Irineu, Rua Santo Inácio de Loyola, Rua Santo Agostinho, Rua Céu Azul, Avenida Emílio Bosco, Rua Santo Alberto Magno, Rua Maria Conceição Rocha Ribeiro, Rua João Gouveia, Rua São Simão, Rua São Lucas Evangelista, Rua São João Evangelista e Estrada Sem Denominação.

V - Cura: delimitada pelo polígono formado pela Rua Domingos Conrado, Rua Lysi de Lara Lopes Diniz, Rua Augusta Diogo Ayala, Rua Benedito Barbosa de Oliveira, Rua João Antonio Soares, Rua José Vedovatto, Rua Elizeu Teles de Mendonça, Rua Alvina Lina Pereira, Divisa do Município de Sumaré / Hortolândia e Rua José Vedovatto.

Parágrafo único - A dispensa/redução de recuo frontal definida no caput deste artigo fica estendida às faces lindeiras das quadras adjacentes ao perímetro das áreas citadas nos incisos I, II, III, IV e V.”

Art. 35 – O inciso I, do Art. 163, da Lei Municipal nº 7.225/23, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 35** - ...

I - Área Permeável do Empreendimento - APE: área de solo natural permeável às águas pluviais, preferencialmente cobertas por vegetação, podendo eventualmente ser coberta por areia ou pedrisco nos casos de ERB e depósitos de gás;”

Art. 36 – O Art. 165, da Lei Municipal nº 7.225/23, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 165** - A taxa de permeabilidade mínima é de 10% (dez por cento) da área do lote/gleba.

§ 1º - Para efeito do cálculo da Taxa de Permeabilidade, não serão consideradas áreas verdes ou jardins localizados sobre lajes e subsolos edificadas.

§ 2º - Os pisos drenantes serão aceitos desde que não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) da área permeável.

§ 3º - A taxa máxima de permeabilidade do piso drenante aceita pela Prefeitura será de 70% (setenta por cento).”

Art. 37 – O Art. 166, da Lei Municipal nº 7.225/23, passa a vigorar com a seguinte redação:



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7578/2026

FOLHA Nº 14

“**Art. 166** - Nos processos de aprovação de edificações novas ou de reformas com alteração de área construída superior a 20% (vinte por cento), com área impermeabilizada superior à 500,00 metros quadrados (quinhentos), é obrigatória a reservação de acordo com a Lei Estadual nº12.526/07, desde que o terreno ou gleba não seja superior a 5.000,00 (cinco mil) metros quadrados, com os seguintes objetivos:

- I - Contribuir para a redução do consumo e o uso adequado da água potável tratada;
- II - Controlar a ocorrência de inundações, amortecer e minimizar os problemas das vazões de cheias e, conseqüentemente, a extensão dos prejuízos;
- III - Reduzir a velocidade de escoamento de águas pluviais para as bacias hidrográficas em áreas urbanas com alto coeficiente de impermeabilização do solo e dificuldade de drenagem.

§ 1º - A utilização das águas da reservação de controle do escoamento superficial só será permitida se utilizada para fins não potáveis e não poderão ser utilizadas para consumo humano, lavagem de alimentos ou banho.

§ 2º - É vedada qualquer comunicação entre as águas captadas das coberturas das edificações e o sistema de distribuição de água proveniente da rede pública de abastecimento.”

Art. 38 – O Art. 170, da Lei Municipal nº 7.225/23, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 170** - Aplicar-se-á o Coeficiente de Aproveitamento de acordo com os seguintes critérios:

- I - Coeficiente de Aproveitamento Básico: que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes urbanos;
- II - Coeficiente de Aproveitamento Máximo: que não pode ser ultrapassado, sendo utilizado mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

§ 1º - A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), Instrumento da Política Urbana oriundo da Lei Federal nº 1057/2001 (Estatuto da Cidade), tem como objetivo promover o desenvolvimento ordenado e a reestruturação urbana, através da justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, sendo emitida pelo Poder Público Municipal e que permite ao proprietário construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB), até atingir o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM), mediante contrapartida financeira.

§ 2º - A concessão da OODC será emitida e autorizada pela Secretaria Municipal de Obras, mediante contrapartida financeira do interessado.

§ 3º - Para obter a permissão de edificar acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB), nos termos das diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Sumaré-PDDSS (Lei Municipal nº7224 de 20 dezembro de 2023), o interessado deverá comprovar a transferência dos recursos calculados na OODC.

§ 4º - O acréscimo de área ao lote receptor da compra de potencial construtivo, através da OODC, está sujeito aos demais parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo zoneamento correspondente.



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7578/2026

FOLHA Nº 15

§ 5º - O cálculo para a cobrança da OODC deve considerar a seguinte equação:
 $V_o = F_p (V_v * S_a)$.

I - A equação é definida como:

V_o = Valor Total a ser pago na outorga;

F_p = Fator de Planejamento, o qual busca incentivar os usos urbanos desejáveis no ordenamento territorial, de acordo com o interesse urbanístico e ambiental da cidade, conforme zoneamento estabelecido.

V_v = Valor Venal do lote;

S_a = Área Adicional a ser construída.

II - Os Fatores de Planejamento, para cada zona existente no município, são:

a) Zona de Proteção Mananciais (ZPM): 0,1;

b) Zona Estritamente Residencial 1 (ZEH): 0,08;

c) Zonas de Proteção dos Assentamentos Agrícolas (ZPAA): 0,8;

d) Zonas Mista 1 (ZM1) e Zona Mista 2 (ZM2): 0,05;

e) Zona Mista Controlada (ZMC): 0,1;

f) Zona de Alta Tecnologia da Rodovia dos Bandeirantes (ZATB): 0,6;

g) Zona Corredor Verde (ZCV): 0,8;

h) Zona Corredor Rodovia Anhanguera (ZCA): 0,1;

§ 6º - A contrapartida pela concessão de outorga onerosa do direito de construir poderá efetivar-se por meio das seguintes modalidades:

I - Recursos financeiros, a serem depositados em pecúnia, em favor do Fundo Municipal de Habitação para execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

II - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários, destinados a áreas de saúde, educação e promoção humana a serem entregues pelo beneficiário da respectiva outorga nas áreas a serem indicadas pela Municipalidade por intermédio das Secretarias afetas.

III - Melhorias do sistema viário nos locais a serem indicados pela Municipalidade por intermédio das Secretarias afetas.”

Art. 39 – O Art. 171, da Lei Municipal nº 7.225/23, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 171** - No cálculo do coeficiente de aproveitamento deverão ser respeitadas as seguintes condicionantes:

I - Nas edificações com uma ou mais unidades por lote, a exemplo de hotéis, flats, edificações residenciais multifamiliares, edificações de prestação de serviços e hospitais e similares, não serão computadas as áreas de uso comum, tais como: poços de elevadores, assim como as áreas técnicas de uso comum ou especializado, situadas em qualquer pavimento, sem permanência humana prolongada, destinadas a equipamentos, tais como centrais de energia elétrica e de gás, condicionamento de ar, armazenamento de lixo, caixas d’água e reservatórios de detenção ou reservação de água de chuva, instalações de equipamentos médico hospitalares;

II - Nas edificações com uma ou mais unidades por lote, a exemplo de hotéis, flats, edificações residenciais multifamiliares, edificações de prestação de serviços e hospitais e similares, não serão computadas as jardineiras, e a somatória das áreas privativas referentes a terraços, terraços técnicos (área técnica) e varandas, quando possuírem área inferior ou igual a 20% (vinte por cento) da área interna da unidade privativa;



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7578/2026
FOLHA Nº 16

§ 1º - No caso dos lotes voltados para mais de uma via e com diferentes coeficientes de aproveitamento, prevalecerá o maior coeficiente, desde que a somatória das testadas de maior potencial seja, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da somatória das demais testadas do lote.

§ 2º - Para edifícios inteligentes, de arquitetura e tipologia verdes e em empreendimentos habitacionais de interesse social (HIS), não serão computadas as áreas de piso das circulações de uso comum de acesso às unidades nos pavimentos.”

Art. 40 – O Art. 172, da Lei Municipal nº 7.225/23, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 172** - Para efeito desta Lei, considera-se vaga mínima de estacionamento a área destinada à guarda de veículo de acordo com a tabela abaixo e características nas aléias que se seguem:

TABELA 3 - DIMENSÕES DAS VAGAS DE VEÍCULOS

VEÍCULO	LARGURA (m)	COMPRIMENTO (m)
COMUM	2,30	4,70
SUV	2,50	5,00
GRANDE	3,50	15,00

a) cobertura opcional;

b) largura de manobra mínima de 5,00m (cinco metros) quando não localizado ao longo da via de acesso;

c) ocupação do afastamento lateral e de fundos do imóvel podendo ser coberto, desde que não exceda a altura de 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

§ 1º - As vagas destinadas a outros tipos de veículos e as áreas destinadas a pátio de carga e descarga deverão atender as dimensões e critérios estabelecidos pela Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana e Rural.

§ 2º - As disposições sobre vagas de estacionamento se encontram discriminadas, na proporção e dimensões definidas, conforme o QUADRO 3 - DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO, parte integrante do ANEXO I da presente lei.”

Art. 41 – O Art. 182, da Lei Municipal nº 7.225/23, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 182** - As informações sobre um lote/gleba para fins de esclarecimento do zoneamento aplicável e dos diferentes tipos de usos e atividades se dá por meio da emissão da Certidão de Uso e Ocupação do Solo, mediante protocolo de requerimento à Municipalidade, onde conste:

I - Requerimento assinado pelo proprietário do terreno ou por seu representante legal, com dados do interessado (nome, CPF ou CNPJ, endereço, procuração, contatos) e do imóvel (endereço/localização, número do contribuinte, número da Matrícula), além de justificativa que motive a correspondente solicitação;

II - Descrição do uso e da atividade a ser desenvolvida no local, com informações pertinentes ao enquadramento da atividade (código CNAE);

III - Certidão de Matrícula ou transcrição imobiliária do imóvel dentro da validade prevista pelo órgão registral em relação à data do protocolo do pedido;



LEI Nº 7578/2026
FOLHA Nº 17

- IV - Cópia do IPTU ou INCRA com o número do contribuinte;
- V - Croqui de localização (Google Earth);

§ 1º - O Município, com base nas informações fornecidas pelo interessado, fornecerá a Certidão de Uso e Ocupação do Solo no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, a contar da data do protocolo.

§ 2º - A Certidão de Uso e Ocupação do Solo informará somente se o uso é permitido e quais os requisitos de instalação, não podendo ser considerada como documento referente a quaisquer tipos de viabilidade e/ou diretrizes.

§ 3º - A Certidão de Uso e Ocupação do Solo terá validade de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de sua emissão.

§ 4º - O prazo de validade das Certidões de Uso e Ocupação do Solo já expedidas até a data da publicação desta Lei será de 180 (cento e oitenta dias) a contar de sua expedição original.

§ 5º - A Certidão de Uso e Ocupação do Solo não gera direito adquirido, mas tão somente retrata a situação jurídica do momento de sua expedição.”

Art. 42 – O Art. 185, da Lei Municipal nº 7.225/23, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 185** - Ficam estabelecidas as seguintes categorias de uso:

- I - Comercial e prestação de serviços - CS;
- II - Industrial - I;
- III - Interesse Ambiental - IA;
- IV - Residencial - H;
- V - Rural - R;
- VI - Serviços e Equipamentos Sociais e Comunitários - E;
- VII - Tecnologia da Informação e Comunicações - TIC.

§ 1º - É admitida a instalação, no mesmo lote ou edificação, de mais de uma categoria ou subcategoria de uso, bem como a combinação de usos residenciais e não residenciais.

§ 2º - O uso misto em edificação HMCS (Habitação Multifamiliar, Comercial e de Prestação de Serviços) deverá seguir o seguinte critério para a atividade, sendo que o acesso para área residencial deverá ser independente dos acessos destinados às áreas comerciais e/ou de serviços:

- I - Usos Comerciais: piso térreo e demais;
- II - Usos de Serviços: piso térreo e demais;
- III - Uso Residencial: demais pisos acima do térreo.”

Art. 43 – O Art. 187, da Lei Municipal nº 7.225/23, passa a vigorar com a seguinte redação:



“**Art. 187** - O uso residencial é o destinado à moradia, tanto do tipo unifamiliar como multifamiliar, subdivididas em:

I - EDIFICAÇÃO HABITACIONAL (H):

a) HIS - EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL DE INTERESSE SOCIAL: Destinada ao atendimento habitacional das famílias de baixa renda, podendo ser de promoção pública ou privada, com padrão de unidade autônoma habitacional com um sanitário, até uma vaga de garagem e área útil de, no máximo, 60,00m² (sessenta metros quadrados), com possibilidade de ampliação, classificando-se em dois tipos:

b) HU - EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR: Edificação destinada à moradia de uma só família;

c) HM - EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR: o conjunto de unidades habitacionais organizadas verticalmente em condomínio, implantadas em lotes com toda a infraestrutura, denominadas condomínios residenciais verticais.

c-1) HM-A conjunto residencial implantado em terreno com área mínima de 500,00m² e máxima de 749,00m²;

c-2) HM-B conjunto residencial implantado em terreno com área mínima de 750,00m² e máxima de 999,00m²;

c-3) HM-C conjunto residencial implantado em terreno com área mínima de 1.000,00m² e máxima de 1.499,00m²;

c-4) HM-D conjunto residencial implantado em terreno com área mínima de 1.500,00m² e máxima de 2.999,00m².

c-5) HM-E conjunto residencial implantado em terreno com área maior de 3.000,00m².

d) VILA - EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR HORIZONTAL - HMH, o conjunto de unidades habitacionais organizadas horizontalmente em condomínio, geminadas ou isoladas, implantadas em lotes com toda a infraestrutura;

e) Q (FLATS/STUDIOS/QUITINETES) conjunto de salas, conjugadas ou não, com número máximo de pavimentos definido no QUADRO 1 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, TABELAS 1.1, 1.2 e 1.3, parte integrante do ANEXO I da presente lei, compostos minimamente de dois compartimentos, perfazendo área privativa mínima de 20,00m² e máxima de 40,00m², sendo um compartimento conjugado de sala, quarto, cozinha e área de serviço e o outro contendo sanitário completo.

§ 1º - Para HIS e HMP devem ser observadas as normas, índices e parâmetros definidos em legislação específica a ser elaborada pelo Executivo, conforme disposições do PDDS.

§ 2º - O acesso para a área residencial (Flat/Studios/Quitinetes) deverá ser independente da área comercial, através de hall de acesso, não podendo a escada e o corredor serem descobertos. “

Art. 44 – O Art. 189, da Lei Municipal nº 7.225/23, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 189** - As categorias de uso comercial e de prestação de serviços, identificadas pela sigla - CS, ficam subdivididas nas seguintes categorias:



LEI Nº 7578/2026
FOLHA Nº 19

ESTADO DE SÃO PAULO

a) CS1 - COMÉRCIO E SERVIÇOS LOCAIS: Comércio e/ou 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 acessos, de tráfego e aos níveis de ruído, vibrações e poluição. Quando em empreendimentos mistos - residenciais e comércio e/ou prestação de serviços - devem dispor de acessos independentes.

b) CS2 - COMÉRCIO E SERVIÇOS CENTRAIS: Comércio e/ou prestação de serviços que podem adequar-se aos padrões de uso residencial, e que impliquem 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. Quando em empreendimentos mistos - residenciais e comércio e/ou prestação de serviços - devem dispor de acessos independentes.

c) CS3 - COMÉRCIO E SERVIÇOS REGIONAIS: Comércio e/ou prestação de serviços que podem adequar-se aos padrões de uso residencial, e que impliquem 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. Quando em empreendimentos mistos - residenciais e comércio e/ou prestação de serviços - devem dispor de acessos independentes.

d) CS4 - COMÉRCIO E SERVIÇOS ESPECIAIS I: Comércio e/ou prestação de serviços que impliquem 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 ruído, de vibrações e de poluição ambiental, incompatíveis com o uso residencial.

e) CS5 - COMÉRCIOS E SERVIÇOS ESPECIAIS II: Comércio atacadista e serviços diversificados, incompatíveis com o uso residencial.

f) CSTIC: Comércio e/ou prestação de serviços de Tecnologia da Informação, Comunicações e Inovação, assim considerada como Tecnologia da Informação - TI, de Comunicação - TC e Inovação - TIN subdivididas em Alta Tecnologia e Alta Tecnologia Verde. e tratam do conjunto de todas as atividades e soluções providas por recursos tecnológicos utilizados de forma integrada, com um objetivo comum que visam à produção, o armazenamento, a transmissão, o acesso, a segurança e o uso das informações, bem como todos os meios técnicos usados para tratar a informação e auxiliar na comunicação, o que inclui o hardware de computadores, rede, telemóveis e similares, utilizados nas áreas de finanças, planejamento de transportes, design, produção de bens, assim como na imprensa, nas atividades editoriais, na produção musical e cinematográfica, no rádio e na televisão.

§ 1º - O uso comercial denominado de "Ambulantes" e/ou "Comércio de Rua" deverá ser regulamentado através da atualização do Código de Posturas Municipal;

§ 2º - O uso comercial denominado de "Food Trucks" e/ou "Gastronomia Itinerante" deverá ser regulamentado através da atualização do Código de Posturas Municipal;

§ 3º - Será permitida a alteração da destinação de uso do imóvel residencial para comercial através de projeto adaptativo para usos classificados como CS1, desde que atendida toda legislação correlata (Municipal, Estadual e Federal)."

Art. 45 - O Art. 192, da Lei Municipal nº 7.225/23, passa a vigorar com a seguinte redação:



LEI Nº 7578/2026
FOLHA Nº 20

ESTADO DE SÃO PAULO

“Art. 192 - A categoria de Serviços e Equipamentos Sociais e Comunitários - E, constituem atividades públicas de uso coletivo prestadas pelo Poder Público, conveniadas à rede pública ou declarados de interesse público, que integram as políticas de diferentes setores voltadas à efetivação e universalização de direitos sociais e que, pelo porte ou caráter especial da atividade, possam causar impactos ao seu entorno, tais como universidades ou outros estabelecimentos de ensino destinados a salas de aula, serviços de saúde, entre outros, permitidas em todas as zonas, subdivididas nas seguintes categorias:

a) E1 - EQUIPAMENTOS SOCIAIS E COMUNITÁRIOS LOCAIS: Atividades de cunho social ou comunitário de pequeno porte, para atendimento das necessidades imediatas e cotidianas da população local, não incômodas, nocivas ou perigosas ao uso residencial;

b) E2 - EQUIPAMENTOS SOCIAIS E COMUNITÁRIOS CENTRAIS: Atividades de cunho social ou comunitário de pequeno ou médio porte, não nocivas ou perigosas que podem implicar em concentração de pessoas ou veículos, em níveis moderados de ruídos, que podem vir a se configurar como incômodas;

c) E3 - EQUIPAMENTOS SOCIAIS E COMUNITÁRIOS REGIONAIS: Atividades de cunho social ou comunitário de médio ou grande porte, que implicam em concentração de pessoas ou veículos, e/ou que gerem ruídos, e/ou que apresente algum risco poluidor ou explosivo; que, portanto, podem vir a se configurar como incômodos;

d) ESP - SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS ESPECIAIS: Atividades de grande porte que requerem análise específica, tais como: edificação para infraestruturas, equipamento ou instalação acima do nível do solo ou que tenha permanência humana, necessários aos serviços de infraestrutura de utilidade pública relacionados ao saneamento básico, gestão de resíduos sólidos, distribuição de gás, produção e distribuição de energia elétrica, e outros serviços de infraestrutura de utilidade pública.

§ 1º - A instalação dos empreendimentos considerados de infraestrutura dependerá de anuência do órgão público competente e de deliberação pela Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão Estratégica - SMPDGE, quando for necessário estabelecer parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo aplicáveis aos empreendimentos.

§ 2º - Excluem-se da subcategoria constante do item “d)” as obras e instalações integrantes de obras de infraestrutura, tais como rodovias, pontes e viadutos, adutoras, dutovias e linhas de transmissão, desde que não apresentem edificação acima do nível do solo e que não tenham permanência humana.

§ 3º - A implantação e passagem de equipamentos urbanos destinados à prestação de serviços e infraestrutura por entidades de direito público e privado em vias públicas, espaço aéreo e subsolo, tais como redes de telecomunicações e redes de distribuição de gás serão permitidas em todas as zonas de uso e deverão atender a Lei Municipal nº 3650/01 ou a que vier a substituí-la.

§ 4º - Nos casos de empreendimentos de infraestrutura não previstos nas alíneas a) a d), sua instalação será permitida desde que sejam analisados pelo órgão público competente e desde que haja deliberação favorável da Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão Estratégica - SMPDGE, que poderá, ainda, estabelecer parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo aplicáveis ao empreendimento, quando estes não estiverem previstos na zona em que se insere o respectivo empreendimento



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7578/2026
FOLHA Nº 21

§ 5º - Os empreendimentos e instalações de infraestrutura que se enquadrarem como uso especial de Polos Geradores de Tráfego, Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança e Empreendimentos Geradores de Impacto Ambiental, deverão obedecer às disposições específicas estabelecidas para o licenciamento urbanístico e ambiental desses empreendimentos, em especial o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o Estudo de Impacto Ambiental (EIA).

e) ERB (estação rádio base): conjunto de instalações que comporta equipamentos de radiofrequência, destinado à transmissão de sinais de telecomunicações para a cobertura de determinada área, composto por postes, torres, mastros, antenas, contêineres e demais equipamentos necessários à operação de serviços de telecomunicações.”

Art. 46 – O Art. 193, da Lei Municipal nº 7.225/23, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 193** - A categoria de USOS RURAIS - R, constituem a exploração das atividades agrícolas, pecuárias, a extração e a exploração vegetal e animal, a exploração da apicultura, avicultura, suinocultura, sericicultura, piscicultura (pesca artesanal de captura do pescado in natura) e outras de pequenos animais; a transformação de produtos agrícolas ou pecuários, sem que sejam alteradas a composição e as características do produto in natura, realizada pelo próprio agricultor ou criador, com equipamentos e utensílios usualmente empregados nas atividades rurais, utilizando-se exclusivamente matéria-prima produzida na área explorada, tais como: descasque de arroz, conserva de frutas, moagem de trigo e milho, pasteurização e o acondicionamento do leite, assim como o mel e o suco de laranja, acondicionados em embalagem de apresentação, produção de carvão vegetal, produção de embriões de rebanho em geral (independentemente de sua destinação: comercial ou reprodução), além de cultivo de florestas que se destinem ao corte para comercialização, consumo ou industrialização. As atividades de usos rurais subdividem-se em:

a) RN - ATIVIDADE RURAL COMPATÍVEL COM O USO URBANO: Usos rurais não incômodos, compatíveis aos usos urbanos, sem utilização de agrotóxicos e maquinário pesado;

b) RT - ATIVIDADE RURAL DE TURISMO E LAZER: Usos e atividades rurais que podem vir a ser compatíveis aos usos urbanos, que implicam em concentração de pessoas ou veículos, passíveis de gerar ruídos que, portanto, podem vir a se configurar como incômodas;

c) R - ATIVIDADE ESTRITAMENTE RURAL: Atividade agrícola ou pecuária, exploração da apicultura, avicultura, cunicultura, suinocultura, sericicultura, piscicultura e outras culturas animais, cultivo de florestas que se destinem ao corte para comercialização, consumo ou industrialização;

d) IR - INDÚSTRIA RURAL - Indústria cujas características são atividades de transformação e beneficiamento de produtos agropecuários (animais e vegetais) realizados em instalações próprias locais ou em instalações de terceiros (moinhos, moendas, casas de farinha etc.), portanto, compatíveis com o uso rural;

e) IE - INDÚSTRIA EXTRATIVISTA: Indústria cujas características são atividades de extração de matéria-prima da natureza (vegetal, animal ou mineral) sem que ocorra alteração significativa nas suas propriedades elementares.



Parágrafo único - As indústrias definidas como IE - INDÚSTRIA EXTRATIVISTA, cuja classificação se encontra no QUADRO 4 - DAS CATEGORIAS DE USOS (BASE CNAE) parte integrante do ANEXO I da presente Lei, somente serão autorizadas no Município nas áreas estabelecidas pelo zoneamento, conforme QUADRO 1 – ANEXO I após consulta e parecer favorável dos setores competentes, em especial da Secretaria Municipal de Sustentabilidade.”

Art. 47 – O Art. 194, da Lei Municipal nº 7.225/23, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 194** - Os locais de cultos, consolidados e construídos comprovadamente no Município até a data de publicação desta lei, são passíveis de regularização e reformas, desde que:

I - Sejam obedecidos os parâmetros fixados no QUADRO 5 - PADRÕES DE INCOMODIDADE, parte integrante do ANEXO I da presente lei;

II - Seja respeitado o horário de funcionamento durante o período das 07h às 22h;

III - Haja parecer favorável do órgão municipal de trânsito para os locais de culto considerados de médio e grande porte, que poderá exigir condições de instalação específicas;

IV - Sejam atendidas todas as normas de segurança das edificações, nos termos da legislação pertinente.

V - Sejam comprovados sua consolidação até a data de publicação desta lei.

§ 1º - A regularização prevista no "caput" poderá ser solicitada apenas durante o período de 2 (dois) anos após a aprovação da presente Lei.

§ 2º - Os pedidos de reforma e a emissão de licença de funcionamento de atividades dependerão da regularização da edificação, nos termos da legislação vigente.”

Art. 48 - O Art. 198 da Lei Municipal nº 7.225/23 passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 198** - O exercício de atividade econômica no interior da unidade residencial, concomitante à moradia, será permitido, podendo o mesmo ser exercido na condição de pessoa física ou jurídica, desde que sejam obedecidas as seguintes exigências:

- a) a referida atividade esteja prevista no zoneamento local;
- b) não haja o concurso de funcionários;
- c) o atendimento direto ao público, caso existente, deverá ser por agendamento;
- d) não ocorra carga e descarga, armazenamento ou manipulação de mercadorias;
- e) em condomínio residencial o licenciamento fica condicionado à apresentação de cópia da ata com a aprovação da maioria simples dos condôminos em assembleia geral.

§ 1º - As atividades industriais caracterizadas como artesanais no QUADRO 4 - DAS CATEGORIAS DE USOS (BASE CNAE) parte integrante do ANEXO I da presente Lei, poderão ser exercidas no interior da unidade residencial desde que atendam ao disposto neste artigo.

§ 2º - Excluem-se do disposto no caput deste artigo as atividades que requerem adaptações e intervenções na edificação, inerentes à atividade pretendida, as quais deverão atender as demais exigências e disposições desta Lei.”



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7578/2026
FOLHA Nº 23

Art. 49 – Exclui os incisos e parágrafos e altera o caput do Art. 203 da Lei Municipal nº 7.225/23 passando a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 203** - As edificações geminadas deverão atender os parâmetros estabelecidos para construções multifamiliares.”

Art. 50 - O Art. 206 da Lei Municipal nº 7.225/23 passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 206** - Os empreendimentos enquadrados como Polos Geradores de Tráfego (PGT) são as edificações permanentes que apresentem ao menos uma das seguintes características:

I - Atividades e serviços públicos de caráter especial com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais;

II - Edificações não residenciais com 250 (duzentas e cinquenta) vagas de estacionamento ou mais, localizadas nas zonas da MDDS;

III - Edificações não residenciais com 500 (quinhentas) vagas de estacionamento ou mais, localizadas nas demais áreas do Município;

IV - Edificações residenciais com 500 (quinhentas) vagas de estacionamento ou mais;

V - Locais de reunião ou eventos com capacidade para 1.000 (mil) pessoas ou mais;

VI - Locais destinados à prática de exercício físico ou esporte com mais de 2.500,00m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável;

VII - Serviços de saúde com área igual ou superior a 7.500,00m² (sete mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável;

VIII - Serviços socioculturais, de lazer e de educação com mais de 2.500,00m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável.

§ 1º - O Executivo poderá rever o enquadramento dos empreendimentos enquadrados como PGT por lei específica.

§ 2º - Caberá ao Executivo a definição de medidas de mitigação ou compensação, ficando o empreendedor obrigado a cumpri-las para a aprovação do empreendimento.”

Art. 51 - O parágrafo único do Art. 208 da Lei Municipal nº 7.225/23 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 208- ...

Parágrafo único. É permitida a vaga presa e/ou gaveta, desde que as mesmas pertençam à mesma unidade habitacional.”

Art. 52- O Art. 211 da Lei Municipal nº 7.225/23 passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 211** - Nos casos de reforma em edificações existentes deverão ser atendidas as seguintes exigências:

I - Em caso de acréscimo de área computável superior a 20% (vinte por cento) da área existente aprovada e sem mudança de uso, a quantidade necessária de vagas será calculada sobre a área a ser acrescida;

II - Em caso de mudança de uso, com ou sem acréscimo de área computável, o cálculo de vagas far-se-á considerando a área computável total final.



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7578/2026
FOLHA Nº 24

III - Em caso de impossibilidade técnica de atendimento da quantidade de vagas no interior do lote, em função da ocupação por edificação existente devidamente regularizada na Prefeitura, será admitida a manutenção de convênio com estacionamento comercial, desde que:

a) a entrada principal do estacionamento esteja inscrita em um raio máximo de 500,00m (quinhentos metros), com centro na entrada principal da edificação em análise;

b) seja afixada, à entrada do estabelecimento em análise, placa nas dimensões mínimas de 0,50m (cinquenta centímetros) por 1,00m (um metro), com inscrições legíveis informando o convênio;

c) o uso do estacionamento conveniado seja gratuito aos usuários do empreendimento Polos Geradores de Tráfego - PGT em análise.

d) as dimensões das vagas de estacionamento serão consideradas entre as faces dos pilares ou qualquer outro obstáculo.”

Art. 53 – Exclui os parágrafos e altera o caput do Art. 222 da Lei Municipal nº 7.225/23, passando a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 222** - O Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança deverá ser elaborado por equipe multidisciplinar, cujos membros deverão estar devidamente credenciados na sua área de atuação, que se responsabilizará pelas informações, resultados e conclusões apresentadas.”

Art. 54 - O caput do Art. 224 da Lei Municipal nº 7.225/23 passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 224** - A análise técnica deverá ser consolidada em parecer técnico conclusivo, no prazo de 60 (sessenta) dias, contendo, no mínimo:”

Art. 55 - O inciso XIV do Art. 227 da Lei Municipal nº 7.225/23 passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 227** - ...

XIV - Oleodutos, gasodutos e/ou similares;”

Art. 56 - O Art. 228 da Lei Municipal nº 7.225/23 passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 228** - Os Empreendimentos Geradores de Impacto Ambiental (EGIA) se enquadram nas seguintes atividades e outras, a critério da Prefeitura:

I - Aeródromos;

II - Aeroportos;

III - Aterros de resíduos inertes (classe III), com área total superior a 01 ha. (um hectare) ou volume total a ser disposto superior a 20.000,00m³ (vinte mil metros cúbicos);

IV - Aterros de resíduos sólidos não inertes;

V - Beneficiamento de madeira de reflorestamento;

VI - Cemitérios, incluído o vertical e o de animais domésticos;

VII - Comércio e depósito de fogos de artifício e estampidos;

VIII - Depósitos de inflamáveis, combustíveis, álcool, inseticidas, lubrificantes, resinas, gomas, tintas e vernizes ou outros produtos químicos perigosos com área maior que 1.000m² (mil metros quadrados);

IX- Estação de controle e depósito de gás;



LEI Nº 7578/2026
FOLHA Nº 25

ESTADO DE SÃO PAULO

X- Estacionamento especial de veículos transportando produtos perigosos infratores ou em emergências;

XI - Estações, depósito ou transbordo de resíduos sólidos não inertes;

XII - Garagens de ônibus ou caminhões com área de terreno igual ou superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados);

XIII - Hangar;

XIV - Heliporto;

XV - Terminal de ônibus urbano com área de terreno superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados);

XVI - Terminal rodoviário interurbano de transporte de cargas ou passageiros com área de terreno igual ou superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados);

XVII - Usina de asfalto;

XVIII - Usina de concreto;

XIX - Usina de gás;

XX - Usina de tratamento de resíduos não inertes.”

Art. 57 – O caput do Art. 240 da Lei Municipal nº 7.225/23 passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 240** - O uso não conforme permitido para o local na legislação vigente à época da instalação e que tenha se tornado não permitido ou não conforme, nos termos desta Lei, poderá ser tolerado para o local, desde que:”

Art. 58 - O Art. 244 da Lei Municipal nº 7.225/23 passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 244** - É permitida a ocupação e uso do lote e a respectiva regularização edilícia da construção existente com parâmetros e índices urbanísticos inferiores ao mínimo estabelecido para a respectiva zona por esta Lei quando:

I - O lote for remanescente de área maior atingida por desapropriação ou melhoramento público;

II - A área for destinada à regularização fundiária de interesse social;

III - O imóvel houver sido objeto de usucapião, do qual tenha resultado área ou frente inferior ao mínimo estabelecido para a zona;

IV - A edificação (residencial ou comercial) puder ser considerada regular em decorrência da legislação aplicável à época de sua implantação, desde que devidamente comprovada a consolidação (construção e utilização) antes de dezembro de 2023, devendo ser atendidos os parâmetros da Lei Municipal nº2831/95.”

Art. 59 - Fica suprimido o parágrafo primeiro do Art. 245 da Lei Municipal nº 7.225/23 renumerando-se os demais.

Art. 60 - O caput do Art. 253 da Lei Municipal nº 7.225/23 passa a vigorar com a seguinte redação: “Art. 253 – Fica proibida a emissão de ruídos produzidos por quaisquer meios ou de quaisquer espécies, com níveis superiores aos determinados pelas legislações federal, estadual, municipal e NBR 10151/2019”

Art. 61 – Inclui parágrafo único ao Art. 280 da Lei Municipal nº 7.225/23, passando a vigorar com a seguinte redação:



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7578/2026

FOLHA Nº 26

“Art. 280 - ...

Parágrafo único - O uso de vias públicas, espaço aéreo e do subsolo para implantação e passagem de equipamentos urbanos destinados à prestação de serviços de infraestrutura por entidades de direito público e privado, serão analisados conforme Lei Municipal nº3650/01, ou a que vier a substituí-la.”

Art. 62 - O caput do Art. 282 da Lei Municipal nº 7.225/23 passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 282** - Os projetos de reforma com alteração de área e/ou alteração de uso de edificações com licenças expedidas nos termos da legislação vigente anteriormente à data de publicação desta lei e protocolados após a data de sua publicação serão analisados de acordo com as disposições do art. 281 desta lei.”

Art. 63 - O Art. 285 da Lei Municipal nº 7.225/23 passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 285** - Todos os lotes regulares, inclusive os resultantes de subdivisão, desdobro, fracionamento ou desmembramento, desde que comprovada a consolidação ou início de obra até a data de publicação da presente Lei, poderá ser objeto de regularização mediante análise e aprovação da Prefeitura Municipal de Sumaré, desde que o respectivo projeto de regularização seja protocolado dentro do prazo de até 24 (vinte e quatro) meses a partir da aprovação da presente lei.

§ 1º - Para as regularizações das subdivisões, desdobros, fracionamentos ou desmembramentos e das construções residenciais em lotes regulares tratados neste artigo somente serão autorizadas desde que atendidos os seguintes parâmetros:

I - Lote resultante do desdobro possua área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5,00m (cinco metros);

II - Comprove-se a existência de construção (residencial ou comercial) em pelo menos um dos lotes resultantes do desdobro, sendo que para atividade comercial somente serão permitidos os usos classificados como CS1 e CS2;

III - As construções existentes devem atender ainda às seguintes exigências:

a) recuo frontal mínimo de 4,00m (quatro metros) quando o lote se localizar em meio de quadra, sendo dispensado recuos laterais e fundo quando inexistência de abertura (ventilação / iluminação);

b) nos lotes resultantes da subdivisão de lote de esquina, adotam-se os recuos frontais de 4,00m e lateral de 1,50m respectivamente, dispensando-se os recuos de fundo;

c) permitido o fechamento/recobrimento do recuo frontal;

d) Quando a cobertura do recuo frontal resultar em “Espaços Livres Fechados” na lateral do imóvel, será admitida largura mínima de 1,50m e área mínima de 6,00m² para os “Espaços Livres Fechados”;

e) demais parâmetros urbanísticos:

- Taxa de Ocupação: 95%

- Coeficiente de Aproveitamento: 2

- Área Permeável: 5%

- Vaga de Garagem: 1 vaga nas dimensões mínimas de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetro) por 4,00m (quatro metros)



ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7578/2026
FOLHA Nº 27

IV – As regularizações das construções comerciais e industriais (II) em lotes regulares somente serão autorizadas desde que atendam aos seguintes parâmetros:

a) recuo frontal mínimo de 4,00m (quatro metros) quando o lote se localizar em meio de quadra, sendo dispensado recuos laterais e fundo quando inexistência de abertura (ventilação/ iluminação);

b) nos lotes de esquina, adotam-se os recuos frontais de 4,00m e de 1,50m respectivamente, dispensando-se os recuos de fundo;

c) permitido o fechamento/recobrimento do recuo frontal ou lateral desde que outorgados;

d) demais parâmetros urbanísticos:

- Taxa de Ocupação máxima: 100%

- Coeficiente de Aproveitamento máximo: 3

- Área Permeável mínima: 5%

- Vaga de Estacionamento: 1 vaga nas dimensões mínimas de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetro) por 4,00m (quatro metros) para cada 100,00 m² de construção.

§ 2º - Nos casos da existência de construção consolidada edificada sobre o recuo frontal ou quando ultrapassar os parâmetros previsto nesta Lei, será aplicada Outorga Onerosa de Construção no Recuo (OOCR), sendo a concessão da OOCR expedida pela Secretaria Municipal de Obras, mediante contrapartida financeira do interessado:

I - Para obter a regularização da construção edificada sobre o recuo frontal, o interessado deverá comprovar a transferência dos recursos calculados na OOCR;

II - O cálculo para a cobrança da OOCR deve considerar a seguinte equação: $VTR = Fc (Vc/2 * Sa)$;

III - A equação é definida como:

VTR = Valor Total a ser pago na outorga de construção sobre o recuo frontal;

Fc = Fator de Construção, o qual busca compensar os impactos causados pela construção no recuo de acordo com o interesse urbanístico e ambiental da cidade, e que será de 0,002 em todo o território;

Vc = Valor Venal da Construção;

Sa = Área construída sobre o recuo frontal;

IV - O Valor Venal da Construção (Vc), caso ainda não lançado pela Municipalidade, deverá ser calculado pela Secretaria Municipal de Finanças e Orçamento (SMFO), por intermédio de seus setores competentes;

V - A contrapartida pela concessão de OOCR deverá efetivar-se por meio de recursos financeiros, a serem depositados em pecúnia, em favor do Fundo Municipal de Habitação para execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

§ 3º - Nos casos da inexistência de área mínima permeável, será aplicada Outorga Onerosa de Impermeabilização (OOI) sobre o imóvel, sendo a concessão da OOI expedida pela Secretaria Municipal de Obras, mediante contrapartida financeira do interessado:

I - Para obter a regularização da construção edificada sem a reserva de área mínima permeável, o interessado deverá comprovar a transferência dos recursos calculados na OOI;

II - O cálculo para a cobrança da OOI deve considerar a seguinte equação: $VTI = Fi (Vc/2 * Sa)$;



III - A equação é definida como:

VTI = Valor Total a ser pago na outorga onerosa de impermeabilização;

Fi = Fator de impermeabilização, o qual busca compensar os impactos causados pela impermeabilização do terreno de acordo com o interesse ambiental da cidade, e que será de 0,005 em todo o território;

Vc = Valor Venal da Construção;

Sa = Área impermeabilizada acima do permitido.

§ 4º - Nos casos da inexistência de vaga de estacionamento, será aplicada Outorga Onerosa de Vaga de Estacionamento (OOVE) sobre o imóvel, sendo a concessão da OOVE expedida pela Secretaria Municipal de Obras, mediante contrapartida financeira do interessado:

I - Para obter a regularização da construção edificada sem a quantidade de vagas de estacionamento, o interessado deverá comprovar a transferência dos recursos calculados na OOVE;

II - O cálculo para a cobrança da OOVE deve considerar a seguinte equação: $VTE = Fv (Vc * Qt)$;

III - A equação é definida como:

VTE = Valor Total a ser pago na outorga onerosa de vagas de estacionamento;

Fv = Fator de vaga de estacionamento, o qual busca compensar os impactos causados pela falta das vagas de estacionamento, e que será de 0,05 em todo o território;

Vc = Valor Venal da Construção;

Qt = Quantidade total de vagas de estacionamento necessário ou faltante.

§ 5º - No imóvel com construção consolidada, objeto de regularização extrajudicial ou judicial (ações possessória e/ou sucessória), fica autorizada a abertura do protocolo para regularização da subdivisão e dos protocolos da regularização das construções, sendo que a expedição dos respectivos Alvará e Habite-se fica condicionada à conclusão do procedimento (extrajudicial ou judicial) e apresentação da Matrícula do imóvel em nome do requerente.”

Art. 64 – Exclui o parágrafo único e altera o caput do Art. 287 da Lei Municipal nº 7.225/23, passando a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 287** - Os processos de licenciamento de obras e edificações, protocolados entre a data da publicação da Lei Municipal nº 7225/23 até a data de publicação da presente Lei, sem despacho decisório, serão apreciados integralmente de acordo com a legislação em vigor à época do protocolo, exceto nos casos de manifestação formal do interessado, a qualquer tempo, optando pela análise integral nos termos da presente Lei.”

Art. 65 - Ficam alterados os Quadros 1, 3, 4 e 5 do ANEXO I do Art. 288 da Lei Municipal nº 7.225/23:

“Art. 288 - ...

- QUADRO 1 - Parâmetros de Ocupação do Solos
- QUADRO 3 - Das Vagas e Padrões de Estacionamento
- QUADRO 4 - Das Categorias de Uso
- QUADRO 5 - Parâmetros de Incomodidade”

Art. 66 - O Art. 292 da Lei Municipal nº 7.225/23, seus incisos e parágrafos passam a vigorar com a seguinte redação:



LEI Nº 7578/2026

FOLHA Nº 29

“Art. 292 - Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação, revogadas todas as disposições em contrário que tratem de normas e procedimentos relativos a esta Lei, em especial:

- I** – Lei nº 2.831/95 (Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo) e suas alterações;
- II** - Lei nº 3.752/02 (Institui o Loteamento Fechado);
- III** - Lei nº 3.804/03 (Instalação de Sistema de Transmissão);
- IV** - Lei nº 5.189/11 (Perímetro Urbano);
- V** - Decreto Municipal nº 11306/22 (Parecer Técnico – COT).

§ 1º - Revogam-se todos os artigos dos Decretos Municipais de aprovação de loteamentos, expedidos até a presente data, que tratam especificamente do uso do solo e das restrições de desmembramento e subdivisões, em especial:

- I** - Decreto nº 6272/2002 - Artigo 3º (Bairro Residencial Bordon);
- II** - Decreto nº 6248/2002 - Artigo 3º (Jardim Residencial Veccon);
- III** - Decreto nº 6407/2003 - Artigo 3º (Residencial Parque Pavan);
- IV** - Decreto nº 65344/2004 - Artigo 3º (Residencial Amália Luiza);
- V** - Decreto nº 7304/2007 - Artigo 3º (Jardim Residencial Ravagnani);
- VI** - Decreto nº 7627/2008 - Artigo 3º (Conjunto Habitacional C – Recanto das Árvores);
- VII** - Decreto nº 8270/2010 - Artigo 3º (Jardim Residencial Vaughan);
- VIII** - Decreto nº 8329/2010 - Artigo 3º (Jardim Nossa Senhora da Conceição);
- IX** - Decreto nº 8330/2010 - Artigo 3º (Jardim Irmã Davina);
- X** - Decreto nº 8440/2011 - Artigo 3º (Jardim das Estâncias);
- XI** - Decreto nº 8880/2012 - Artigo 3º (Jardim das Águas);
- XII** - Decreto nº 8983/2012 - Artigo 3º (Residencial Santa Joana).
- XIII** - Decreto nº 9469/2014 - Artigo 3º (Jardim dos Ipês II);
- XIV** - Decreto nº 10464/2019 - Artigo 3º (Jardim Residencial Reserva Bordon);

§ 2º - Permanecem inalteradas as demais disposições dos Decretos Municipais citados nos Incisos I ao XIV, do parágrafo 1º”

Art. 67 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Município de Sumaré, 11 de fevereiro de 2026.

HENRIQUE STEIN SCIÁSCIO
PREFEITO MUNICIPAL

Publicada nos termos do artigo 117 e §§ da Lei Orgânica do Município de Sumaré, em 11 de fevereiro de 2026, no Diário Oficial do Município. PMS nº 9.672/2025.

ANDRÉ FERNANDES PEREIRA
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE GOVERNO E PARTICIPAÇÃO CIDADÃ