



LEI Nº 4.495, de  
16 de abril de 2014

Institui alteração da Lei Municipal nº. 1.925,  
de 22 de outubro de 1986.

---

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE GUARATINGUETÁ**

Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

**Art 1º** Os incisos do artigo 4º da Lei Municipal nº 1.925, de 22 de outubro de 1986, ficam acrescidos e passam a vigorar:

**III – ÁREA CONSTRUÍDA –**

a) No caso de imóvel isolado:

Somatória da área física real construída coberta, obtida em planta, com pé-direito livre mínimo que atenda ao disposto no Código de Edificações, através da medição em cada piso, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e inclui os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escada e caixas de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos). Permite-se beiral de até no máximo 0,80 cm, não sendo computado como área construída.

b) No caso de unidades autônomas de prédios em condomínio:

Área resultante da somatória da área privativa da unidade, acrescida da área de uso comum que lhe couber, conforme estabelecido na NBR12721, e outras áreas, cobertas ou descobertas de uso privativo daquela unidade, situada em outros pavimentos.

§ 1º - Definições:

Área privativa – Conhecida também como “fração ideal”. Ela é a soma da área útil e áreas que pertencem ao proprietário, como garagens e varandas.

Áreas comuns – São aquelas que podem ser utilizadas em conjunto por todos os proprietários das unidades autônomas. Por exemplo: corredores, salão de festa, escadas, elevadores, saguão, entre outros.

Área total – É toda a área privativa mais as áreas de uso comum.

**XVIII – PAVIMENTO -**

O piso ou pavimento de um edifício é cada um dos planos sobrepostos, cobertos e dotados de pé direito regulamentar em que se divide o edifício e que se destinam a satisfazer exigências funcionais ligadas à sua utilização.

§ 1º PAVIMENTO TÉRREO – referenciado à guia do logradouro principal, sendo a frente oficial do imóvel do lote, considera-se térreo o pavimento cujo nível esteja até 2,00 (dois) metros acima ou abaixo da cota média da guia considerada, desde que em logradouro de inclinação não superior a 5% (cinco por cento), ou cujo nível esteja entre a cota mais alta e a mais baixa da guia considerada, em logradouros de inclinação superior a 5% (cinco por cento);

XXVIII - ANDAR: volume compreendido entre dois pavimentos consecutivos, ou entre o pavimento e o nível superior de sua cobertura.

XXIX - JIRAU: mobiliário constituído por estrado ou passadiço instalado a meia altura em compartimento, sem permanência humana prolongada. O jirau não subdivide o andar, ocupando no Máximo 30 % do pavimento com até 30,00 m<sup>2</sup>.

XXX - MEZANINO: pavimento que subdivide parcialmente um andar em dois andares. Será considerado andar se possuir área superior a 1/3 (um terço) da área do andar subdividido.

XXXI - PISO DRENANTE: aquele que permite a infiltração de águas pluviais no solo através de, no mínimo, 20% (vinte por cento) de sua superfície por metro quadrado.

**Art. 2º** O quadro I do artigo 10, passa a vigorar de acordo com quadro anexo.

**Art. 3º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARATINGUETÁ, aos dezesseis dias do mês de abril de 2014.



DR. FRANCISCO CARLOS MOREIRA DOS SANTOS  
PREFEITO MUNICIPAL



CARLOS ALEXANDRE BARBOSA VASCONCELOS  
SECRETÁRIO MUNICIPAL DA ADMINISTRAÇÃO



## QUADRO I

ITENS	ZONA	USOS PERMITIDOS	ÁREA MÍNIMA(m <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMA(m)	RECUO MÍNIMO(m)		TAXA DE OCUP. %	COEF. DE APROV.	Nº DE PAV	
					FRENTE	LATERAL				
I	Centro Principal	R1a, CS1, CS3, I1, R2	125,00	5,00	(*)	(*)	0,80	2,00	0	
		INS	250,00	10,00	2,00	2,00	0,70	2,00	3	
		R1a, CS1, CS3, I1, R2	250,00	10,00	(*)	(*)	0,70	3,00	0	
		R1a	500,00	15,00	(*)	(*)	0,70	4,00	0	
		CS4 (*10)	500,00	15,00	2,00	2,00	0,70	4,00	0	
		CS1, CS3, I1, R2	500,00	15,00	2,00	2,00	0,70	6,00	20	
		R3	5.000,00	15,00	(*)	(*)	0,70	2,00	2	
	Residencial de alta densidade (*6)	R1a, CS3, I1, CS1	125,00	5,00	(*)	(*)	0,70	2,00	0	
		CS4 (*10)	250,00	10,00	4,00	2,00	0,70	2,00	2	
		R2	250,00	10,00	4,00	(*)	0,70	2,00	0	
		R2, CS2	500,00	15,00	4,00	2,00	0,70	6,00	20	
		R3	5.000,00	15,00	4,00	(*)	0,70	2,00	2	
		INS	250,00	10,00	4,00	2,00	0,70	2,00	3	
III	Residencial de média densidade (*6)	R1a, R1b, I1, CS1	250,00	10,00	4,00	(*)	0,70	2,00	0	
		R2	250,00	10,00	4,00	(*)	0,70	2,00	0	
		INS	250,00	10,00	4,00	(*)	0,70	2,00	3	
		R2, INS	500,00	15,00	4,00	2,00	0,70	6,00	20	
		R3	5.000,00	15,00	4,00	(*)	0,70	2,00	2	
IV	Residencial de baixa densidade (*6)	R1a, R1b, CS1, CS4 (*8), I1	250,00	10,00	4,00	(*)	0,60	2,00	0	
		CS4 (*10)	250,00	10,00	4,00	2,00	0,70	2,00	0	
		R2, CS2, CS4, I2	500,00	15,00	4,00	2,00	0,60	2,00	0	
		R3	5.000,00	15,00	4,00	(*)	(*)	(*)	0	
		INS	250,00	10,00	4,00	2,00	0,70	2,00	3	

## QUADRO I

ZONA	USOS PERMITIDOS	AREA MINIMA (m²)	FRENTE MINIMA (m²)	RECUEO MINIMO (m)		TAXA DE OCUP. %	COEF. DE APROV.	Nº DE PAV	
				FRENTE	LATERAL				
V	Estritamente residencial	250,00	10,00	4,00	(*)	0,60	1,50	2	
	INS	250,00	10,00	4,00	2,00	0,70	2,00	2	
VI	Interesse turístico	R1a, R1b, CS1, CS3	250,00	10,00	4,00	(*)	0,60	2,00	0
		INS	250,00	10,00	4,00	2,00	0,70	2,00	2
	R2, CS2, CS4 (*8)	500,00	15,00	4,00	2,00	0,60	2,00	0	
	R3	5.000,00	15,00	4,00	(*)	0,60	2,00	0	
VII	Industrial	CS1, CS4 (*8), I1	250,00	10,00	4,00	(*)	0,70	1,00	0
		INS	250,00	10,00	4,00	2,00	0,70	2,00	2
	INS, CS2, CS4 (*10)	500,00	15,00	4,00	2,00	0,70	2,00	0	
	CS4, CS5, I2, I3, I4	1.000,00	20,00	15,00	4,00	0,70	1,00	0	
VIII	Industrial II (Potim)	Suprimido em função da Lei nº 7.664 de 30/12/91, publicada no diário oficial do Estado Seção 1, São Paulo, 101 (247) de 31/12/91							
IX	Institucional	500,00	20,00	10,00	4,00	0,70	1,00	0	
X	Comércio e serviços de grande porte	R1a, R1b, CS1, CS4, (*8)	250,00	10,00	4,00	(*)	0,70	2,00	0
		INS	250,00	10,00	4,00	2,00	0,70	2,00	2
	R2, CS2, CS3, CS4, I1, I2, INS, CS4 (*10)	500,00	15,00	4,00	2,00	0,70	2,00	0	
	Revogada								



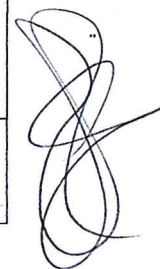
## CORREDORES

XII	ZONA	USOS PERMITIDOS	AREA MINIMA(m <sup>2</sup> )	AREA MINIMA(m <sup>2</sup> )	RECUO MINIMO(m)		TAXA DE OCUP. %	COEF. DE APROV.	Nº DE PAV		
					FRENTE	LATERAL					
Corredor tipo A		CS1, R1a	150,00	5,00	(*1)	(*)	0,70	2,00	0		
		CS1, R1a	250,00	10,00	(*1)	(*)	0,70	3,00	0		
		CS3, CS4 (*8), I1	250,00	10,00	(*1)	(*)	0,70	3,00	0		
		INS, CS4 (*10)	250,00	10,00	(*1)	2,00	0,70	3,00	0		
		CS2	500,00	15,00	(*1)	(*)	0,70	3,00	0		
		R2, CS4	500,00	15,00	(*1)	2,00	0,70	8,00	20		
		R3	5.000,00	15,00	(*1)	(*)	(*)	(*)	2		
		Corredor tipo B		CS1, R1a	250,00	10,00	(*1)	(*)	0,70	3,00	0
				CS3, CS4 (*8), I1, INS, CS4 (*10)	250,00	10,00	(*1)	2,00	0,70	3,00	0
				INS, CS4 (*10)	500,00	15,00	(*1)	2,00	0,70	4,00	0
CS2 (*11)	500,00			15,00	(*1)	(*)	0,75	4,00	0		
CS2	500,00			15,00	(*1)	(*)	0,70	4,00	0		
R2, CS4, CS5 (*4)	500,00			15,00	(*1)	2,00	0,70	8,00	20		
R3	5.000,00			15,00	(*1)	(*)	0,70	2,00	2		
Corredor tipo C				CS1, R1a	250,00	10,00	(*1)	(*)	0,70	3,00	0
				CS3, CS4 (*8), I1	250,00	10,00	(*1)	2,00	0,70	3,00	0
				INS	250,00	10,00	(*1)	2,00	0,70	2,00	3
		CS4 (*10)	500,00	15,00	(*1)	2,00	0,70	4,00	0		
		CS2	500,00	15,00	(*1)	(*)	0,70	4,00	0		
		R2, CS4, CS5 (*4)	500,00	15,00	(*1)	2,00	0,70	8,00	20		
		I2	1.000,00	20,00	(*1)	3,00	0,70	3,00	0		
		R3	5.000,00	15,00	(*1)	(*)	0,70	2,00	2		

## CORREDORES

ZONA	USOS PERMITIDOS	AREA MIMIMA (m <sup>2</sup> )	FRENTE MIMIMA (m)	RECUO MINIMO (m)		TAXA DE OCUP. %	COEF. DE APROV.	Nº DE PAV.
				FRENTE	LATERAL			
Corredor tipo D	CS1, R1a	250,00	10,00	(*)	(*)	0,70	3,00	0
	CS4 (*8), I1	250,00	10,00	(*)	(*)	0,70	3,00	0
	INS	250,00	10,00	(*)	2,00	0,70	4,00	2
	CS3, CS4 (*10)	500,00	15,00	(*)	2,00	0,70	4,00	0
	CS2, CS4, CS5 (*4), I2, I3, I4	1.000,00	20,00	(*)	3,00	0,70	4,00	0
	R3	5.000,00	15,00	(*)	(*)	0,70	2,00	2
Corredor tipo E	R1a	250,00	10,00	(*)	(*)	0,70	1,50	2
	CS1 (*5), CS3	250,00	10,00	(*)	(*)	0,70	2,00	2
	R2	300,00	10,00	(*)	2,00	0,70	4,00	0
	R2	600,00	20,00	(*)	2,00	0,70	8,00	20
	R3	5.000,00	15,00	(*)	(*)	0,70	2,00	2
	INS	250,00	10,00	(*)	2,00	0,70	4,00	3
Corredor Tipo F (*10)	R1a, CS1	250,00	10,00	(*)	(*)	0,70	2,00	0
	CS4 (*8 / * 10), I1, INS	250,00	10,00	(*)	2,00	0,70	2,00	0
	R2	300,00	10,00	(*)	2,00	0,70	4,00	0
	R2	500,00	15,00	(*)	2,00	0,70	8,00	20
Corredor Tipo G	R1a	300,00	10,00	(*)	(*)	0,70	2,00	2
	CS1 (*5)	300,00	10,00	(*)	(*)	0,70	2,00	2
	CS4 (*10)	1.000,00	30,00	(*)	(*)	0,70	2,00	2
	INS	250,00	10,00	(*)	2,00	0,70	4,00	2

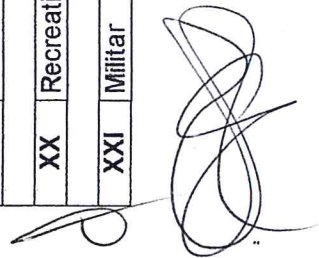
p





## QUADRO I

ITENS	ZONA	USOS PERMITIDOS	ÁREA MÍNIMA(m <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMA(m)	RECUCO MÍNIMO(m)			TAXA DE OCUP. %	COEF. DE APROV.	Nº DE PAV
					FRENTE	FUNDOS	LATERAL			
XIII	Industrial Praia Grande	CS1, I1	1.000,00	50,00	15,00	4,00	4,00	0,60	1,00	0
		I2, I3, I4	5.000,00	100,00	15,00	5,00	4,00	0,50	1,00	0
XIV	Aduaneira	A (*7)	2.000,00	30,00	15,00	5,00	4,00	0,50	2,00	0
		B (*7)	4.000,00	50,00	15,00	5,00	4,00	0,60	3,00	0
XV	REVOGADO									
XVI	REVOGADO									
XVII	Residencial e serviços de pequeno porte	R1a	250,00	10,00	4,00	(*)	(*)	0,60	1,50	3
		CS1 (*9)	250,00	10,00	4,00	(*)	(*)	0,60	1,50	3
		INS	250,00	10,00	4,00	2,00	2,00	0,60	2,00	3
XVIII	Residencial e serviços de grande porte	R1a, R1b, CS1, CS4 (*8), I1	250,00	10,00	4,00	(*)	(*)	0,60	2,00	0
		INS	250,00	10,00	4,00	2,00	2,00	0,60	2,00	0
		I2, CS2, CS4, INS	500,00	15,00	4,00	2,00	2,00	0,60	2,00	0
		CS5, I2, I3, I4	1.000,00	20,00	15,00	4,00	4,00	0,70	1,00	0
XIX	Industrial Basf	I5	60.000,00	100,00	15,00	15,00	15,00	0,50	1,00	0
XX	Recreativa	R1a, CS1, CS3	1.000,00	20,00	10,00	4,00	4,00	0,70	1,00	0
XXI	Militar	R1a, CS1	1.000,00	20,00	10,00	4,00	4,00	0,70	1,00	0



# QUADRO I

## OBSERVAÇÕES

ITENS	OBSERVAÇÕES
*	Recuo determinado pelo Código de Obras em vigor e/ou pelo Código Sanitário do Estado de São Paulo
*1	Vide Quadro III
*2	Normas para Conjuntos Habitacionais e de acordo com a Zona em que se situa
*3	Inclusive o pavimento térreo
*4	Exceto alínea b
*5	Restrito a: Comércio de roupas, calçados, acessórios, bijuterias e similares; Comércio de brinquedos, artigos infantis e similares; Comércio de armários, linhas, roupa de cama, mesa, banho e similares Restaurantes, pizzarias, lanchonetes, sorveterias, padarias, confeitarias, rotisseries, casa de frios, bufets, empórios e similares; Ateliê de exposição de artes, pintura, cerâmicas e similares; Institutos de beleza, manicure, cabeleleiro, massagem, depilação e similares; Pet Shop Escritórios/Consultórios de prestação de serviços; Academias de Ginástica e dança; Escolas de línguas, música, artes, pintura, artesanato e pré escola; Comercio e locação de CD e DVD, Lan House e prestação de serviços na área de informática; Instituições beneficentes / filantrópicas; Estacionamento para veículos de passeio e utilitário pequeno; Repertições públicas/autarquias; Drogarias, farmácias, perfumarias, drugstore e similares; Papelarias, livrarias, banca de jornal e similares; Comércio de móveis, decorações e similares;
*6	As edificações a serem construídas nessas zonas deverão obedecer à legislação vigente no tocante ao gabarito de altura do Ministério de Aeronáutica
*7	Restrito a: A – Postos de abastecimento de combustíveis (com ou sem hospedaria) e serviços de apoio ao tráfego rodoviário (com ou sem hospedaria) B – Estabelecimentos de comércio atacadista: Armazéns Gerais (depósitos); Centrais de compras; Entrepósitos aduaneiros.
*8	CS4 – Alínea d: "Estabelecimentos que utilizam máquinas ou utensílios ruidosos (oficinas de veículos motorizados e/ou serviços de funilaria, serralheria, marcenaria, borracharia e similares.)". Deverá apresentar anuência de todos os confrontantes num raio de 50,00 concordando com a atividade. ( Ampliação promovida pela Lei Municipal nº 3.759 de 24 de novembro de 2004 )
*9	Restrito a: Consultórios e escritórios; Clínicas médicas; Institutos de beleza.
*10	Permite apenas alínea " a ", restrito a posto de abastecimento de combustível
*11	Permite apenas alínea " a ", restrito a Shopping Center