



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR  
GABINETE DO PREFEITO

**LEI COMPLEMENTAR Nº 27 de 24 DE AGOSTO DE 2012**

*ALTERA A REDAÇÃO NA LEI COMPLEMENTAR Nº 09, DE 08 DE NOVEMBRO DE 2007, QUE DISPÕE SOBRE ZONEAMENTO, PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR, NO ESTADO DO MARANHÃO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.*

O Prefeito Municipal de São José de Ribamar, Estado do Maranhão, no uso de suas atribuições legais,

**FAÇO SABER**, que a Câmara Municipal aprovou e eu **SANCIONO** a seguinte Lei:

**Art. 1º.** Esta lei tem o objetivo de alterar os artigos 2, 4, 5, 6, 7, 8, 11,12, 13, 15, 16, 19, 20, 21, 29, 36, 41, 47, 58, 72, 84, 85 e 100, de revogar os artigos 9, 17, 31, 53, 55, 56, 57, 76, 77 e 112 e inserir os artigos 15A e 15B, na Lei Complementar nº 09, de 08 de novembro de 2007, que dispõe sobre o Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São José de Ribamar, no Estado do Maranhão.

Art. 2. ....

CXIV – condomínio urbanístico: é a divisão de imóvel em unidades autônomas horizontais ou verticais destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio.

Art. 4. ....

Tabela I: Definição, Nomes e Siglas das Zonas

ITEM	SIGLA	ZONA
1	ZC	Zona Central
2	ZR 1	Zona Residencial 1



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR**  
**GABINETE DO PREFEITO**

3	ZR 2	Zona Residencial 2
4	ZR 3	Zona Residencial 3
5	ZR 4	Zona Residencial 4
6	ZR 5	Zona Residencial 5
7	ZR 6	Zona Residencial 6
8	ZR 7	Zona Residencial 7
9	ZR 8	Zona Residencial 8
10	ZR 9	Zona Residencial 9
11	ZR 10	Zona Residencial 10
12	ZDS 1	Zona de Desenvolvimento Social 1
13	ZDS 2	Zona de Desenvolvimento Social 2
14	ZDS 3	Zona de Desenvolvimento Social 3
15	ZDS 4	Zona de Desenvolvimento Social 4
16	ZITC 1	Zona de Interesse Turístico e Cultural 1
17	ZITC 2	Zona de Interesse Turístico e Cultural 2
18	ZIPA 1	Zona Industrial de Produção de Alimentos 1
19	ZIPA 2	Zona Industrial de Produção de Alimentos 2
20	ZI 1	Zona Industrial 1
21	ZI 2	Zona Industrial 2
22	ZIN 1	Zona Industrial Naval 1
23	ZIN 2	Zona Industrial Naval 2
24	ZEU	Zona de Expansão Urbana
25	ZIS - TE	Zona de Interesse Sanitário de Tratamento de Efluentes
26	ZIS – CA 1	Zona de Interesse Sanitário de Captação de Água 1
27	ZIS – CA 2	Zona de Interesse Sanitário de Captação de Água 2
28		REVOGADO
29		REVOGADO
30	ZPAI 1	Zona de Proteção Ambiental Integral 1
31		REVOGADO
32		REVOGADO
33	ZPAI 4	Zona de Proteção Ambiental Integral 4
34		REVOGADO
35		REVOGADO
36	ZPAI 7	Zona de Proteção Ambiental Integral 7
37	ZPI - JE	Zona de Preservação Integral da APA do Jeniparana – conforme Lei do Plano Diretor
38		REVOGADO
39	ZPAT 2	Zona de Proteção Ambiental de Transição 2



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR**  
**GABINETE DO PREFEITO**

40		REVOGADO
41	ZPA 2	Zona de Proteção Ambiental 2
42	ZT - IT	Zona de Transição da APA do Itapiracó – conforme Lei do Plano Diretor
43	ZPT - JE	Zona de Transição da APA do Jeniparana – conforme Lei do Plano Diretor
44	ZEDR	Zona Especial de Desenvolvimento Rural
45	ZRMB	Zona Rural Miritiua/Boa Vista
46	ZRL	Zona Rural do Laranjal
47	ZRMS	Zona Rural Mata/Santana
48	ZRQ	Zona Rural Quinta
49	ZRJ	Zona Rural do Jararai
50	ZRI	Zona Rural do Itapari
51	ZRBJ	Zona Rural Bom Jardim/Juçatuba
52	ZRG	Zona Rural de Guarapiranga
53	ZIS – TR	Zona de Interesse Sanitário de Tratamento de Resíduos
54	ZITC 3	Zona de Interesse Turístico e Cultural 3

Art. 5. ....

II - Zona Residencial 1 - ZR 1: Zona Residencial 1 - ZR 1: composta de dois perímetros sendo que o primeiro se inicia no ponto P60, de coordenadas UTM (588029.25, 9726628.82); a partir desse ponto, toma o sentido Leste, até atingir os pontos P61, de coordenadas UTM (588976.93, 9727062.89); P62, de coordenadas UTM (586442.24, 9727147.23) e P63, de coordenadas UTM (590576.27, 9727378.77), no final da Rua da Lagoa e próximo à margem esquerda de um curso d'água; daí, converge para o sentido Sudoeste, sempre paralelo ao referido curso d'água à montante, passando pelo ponto P72, de coordenadas UTM (590060.10, 9726873.11), próximo ao Loteamento Praia Azul até atingir o ponto inicial P60, fechando assim este perímetro; e o segundo perímetro se inicia no ponto P1, de coordenadas UTM (587365.47, 9726517.65), localizado na Praia do Meio, na foz do Rio Jaguarema; a partir desse ponto, toma o sentido Leste e, seguindo, cruza o Condomínio Araçagy Village e o Condomínio Ilha Mar até atingir o ponto P58, de coordenadas UTM (592586.36, 9728232.71) no limite com o município de Paço do Lumiar. Daí, converge para o sentido Sul e segue sob a linha de limite até encontrar o ponto P65, de coordenadas UTM (592549.82, 9728078.19); deste ponto, toma o sentido Oeste, e segue paralelamente à costa até atingir o ponto P64, de coordenadas UTM (590973.20, 9727452.51), na margem direita de um curso d'água. Daí, cruza o referido manancial e atinge o ponto P63, de coordenadas UTM (590576.27, 9727378.77) na



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR  
GABINETE DO PREFEITO**

sua margem oposta no início da rua da Lagoa; deste ponto, segue por esta rua no sentido oeste, cruzando perpendicularmente a Av. Atlântica até alcançar o ponto P61, de coordenadas UTM (588976.95, 9727062.89). Daí, sofre uma leve deflexão à esquerda e segue no sentido sudoeste em linha reta até alcançar um cruzamento entre duas ruas sem denominação, próximo ao condomínio Pontal da Ilha no ponto P60, de coordenadas UTM (588019.25, 9726657.95); desse ponto, continua no mesmo sentido pelo prolongamento de uma das ruas até alcançar o ponto P59, de coordenadas UTM (587464.89, 9726486.64), no leito do Rio Jaguarema. Daí, segue pelo rio à jusante até encontrar o ponto inicial P1, fechando assim este perímetro; (redação dada pela L.C. 15 de 23.12.08).

IV - Zona Residencial 3 - ZR 3: composta de dois perímetros sendo que o primeiro se inicia no ponto P66, de coordenadas UTM (587209.39, 9725683.63), localizado no cruzamento da MA-203 com o Rio Jaguarema e no limite com o município de São Luís; a partir desse ponto, segue pela estrada, no sentido Nordeste, até atingir o ponto P67, de coordenadas UTM (587600.88, 9725931.68), ainda localizado na referida MA, próximo ao Loteamento Central Park e à margem esquerda do Rio da Prata; daí, converge para o sentido Nordeste, convergindo para o sentido leste, sempre pela margem direita da MA-203 até o cruzamento com a Av. Pau-Brasil no ponto P71 de coordenadas UTM (590279.39, 9726240.56); daí converge no sentido sul paralelamente ao curso do referido rio à montante até o ponto P92 de coordenadas UTM (590356.77, 9723977,00), localizado no cruzamento com a Av. Gal. Arthur Carvalho; deste ponto, segue por esta última, em direção Sudoeste, passando pelos povoados de Miritiua e Bom Jardim, até interceptar o ponto P91, de coordenadas UTM (587287.32, 9722019.31), na divisa com São Luís daí, converge para o sentido Norte, pelo limite entre os municípios, passando pelo bairro do Planalto Turu II, pelo bairro Sol e Mar e pelos pontos P20, de coordenadas UTM (87003.12, 9724049.23); e P21, de coordenadas UTM (587365.10, 9725132.94), no leito do Rio Jaguarema, ainda no limite com São Luís; deste ponto, segue pelo rio à jusante até alcançar o ponto inicial P66, fechando assim este perímetro;

V - Zona Residencial 4 - ZR 4: este perímetro se inicia no ponto P64, de coordenadas UTM (590795.98, 9727419.71) na margem direita de um curso d'água que deságua na praia do Araçagy; a partir desse ponto, segue no sentido Nordeste fazendo limite com a ZPAT 1, paralelamente à costa até encontrar o ponto P65, de coordenadas UTM (592549.82, 9728078.19), no limite com o município de Paço do Lumiar; deste ponto, converge no sentido Sudoeste, seguindo em linha reta pelo limite com o município de Paço do Lumiar, cruzando a MA 203 e MA 204, passando próximo às invasões da Caveira e Rosa de Saron até atingir o ponto P234, de coordenadas UTM (5901846.69, 9725105.17); daí, converge no sentido Oeste, até alcançar o ponto P80, de coordenadas UTM (590406.47, 9725105.14); daí segue no sentido Norte seguindo



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR  
GABINETE DO PREFEITO**

ainda paralelamente o curso d'água a jusante, passando pelo ponto P73, de coordenadas UTM (590271.12, 9726767.59), até encontrar o ponto inicial P64, fechando assim este perímetro;

VI - Zona Residencial 5 - ZR 5: este perímetro se inicia no ponto P95, de coordenadas UTM (587296.01, 9721957.26), no cruzamento do limite com o município de São Luís e uma via sem denominação que margeia a faixa esquerda do Riacho do Turu; daí, segue sempre por esta via em direção Nordeste, passando pelos pontos P96, de coordenadas UTM (588111.02, 9722645.25); P97, de coordenadas UTM (589121.90, 9723405.62); P98, de coordenadas UTM (590082.75, 9723940.71); e P99, de coordenadas UTM (590406.64, 9723932,20), até alcançar o cruzamento com o limite do município de Paço do Lumiar no ponto P100 de coordenadas UTM (591535.30, 9723788.54); deste ponto, converge para o sul e segue pelo limite entre os municípios até encontrar a P102, de coordenadas UTM (591022.12, 9721618.83) na estrada da Vitória; deste ponto, segue pela estrada no sentido oeste até alcançar o ponto P54, de coordenadas UTM (587725.51, 972152.44), localizado no cruzamento da Estrada da Vitória com a Rua Celso Coutinho; daí, segue por esta última, no sentido Sudoeste, até interceptar o ponto P53, de coordenadas UTM (587393.95, 9721257.35) no limite com o município de São Luís; daí, converge para o sentido Norte, e segue pela divisa até atingir o ponto inicial P95, fechando assim este perímetro;

XII - Zona de Desenvolvimento Social 1 - ZDS 1: este perímetro se inicia no ponto P18, de coordenadas UTM (589468.99, 9720233.93), localizado no cruzamento da Av. Contorno Leste com a Av. Giordano Mochel, no Cohatrac, limítrofe à Área de Proteção Ambiental do Itapiracó – APA estadual; a partir desse ponto, toma o sentido Leste e segue pela Av. Giordano Mochel e em seguida pela Rua do Fio, passando pelo ponto P56, de coordenadas UTM (590031.35, 9720391.20), deixando neste ponto o limite com a referida APA, até encontrar o P105, de coordenadas UTM (590780.41, 9720596.10), limítrofe com o município de Paço do Lumiar; daí, converge para o sentido Sul, seguindo pelo limite até encontrar o ponto P106, de coordenadas UTM (590548.02, 9719614.33), no cruzamento do limite dos municípios com a MA-202, e próximo à margem esquerda do Rio Paciência; deste ponto, toma o sentido Oeste pela MA – 202, até atingir o ponto P15, de coordenadas UTM (588449.57, 9717901.11), limite com o município de São Luís; a partir deste ponto, converge para o sentido Norte e segue por uma via do conjunto Cohatrac V até atingir a Av. Contorno Sul no ponto P16, de coordenadas UTM (587982.09, 9718905.35); deste ponto, converge para o sentido Leste, seguindo pela Av. Contorno Sul até alcançar o ponto P17, de coordenadas UTM (589514.07, 9719251.39) no cruzamento com a Av. Contorno Leste; deste último toma a Av. Contorno Leste, no sentido norte, até encontrar o ponto inicial P18, fechando assim este perímetro;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR  
GABINETE DO PREFEITO**

XIII - Zona de Desenvolvimento Social 2: este perímetro se inicia no ponto P107, de coordenadas UTM (5885483.28, 9717851.33), na MA – 201 no limite com o município de São Luís, à margem direita do Rio Paciência; a partir desse ponto, toma o sentido Nordeste, paralelo ao curso do Rio Paciência até encontrar o ponto P108, de coordenadas UTM (589529.36, 9718364.38), no cruzamento de um de seus afluentes com uma Rua sem denominação; deste ponto, toma a referida rua e segue no mesmo sentido até encontrar o ponto P109, de coordenadas UTM (590523.49, 9719510.12), limítrofe com o município de Paço do Lumiar; deste ponto, converge para o sentido Sudoeste e segue pelo limite entre os municípios até encontrar o ponto P3, de coordenadas UTM (590109.17, 9717758.69), na MA – 201, também limítrofe com o município de Paço do Lumiar; deste ponto, converge para o sentido Leste seguindo o curso da MA – 201 até alcançar o ponto P115, de coordenadas UTM (592065.10, 9717930.54), no cruzamento com a Av. Mascarenhas de Moraes; daí, converge para o sentido Sul, seguindo pela referida avenida até encontrar o ponto P114, de coordenadas UTM (592256.67, 9716892.56), no cruzamento com a Av. J. Câmara, entre Tijupá Queimado e a Vila Sarney Filho; deste ponto, converge para o sentido Oeste e segue paralelo ao curso do Rio São João pela referida avenida até abandoná-la no ponto P113, de coordenadas UTM (591498.94, 9716857.15), tomando uma rua sem denominação à esquerda no sentido sul, por onde segue paralelamente ao Rio São João à Montante, rumo à Vila Flamengo, passando pela Vila São Luís e Vila Operária até encontrar o ponto P112, de coordenadas UTM (590479.99, 9716376.55) no fim de uma via sem denominação da Vila São Luís; deste ponto, converge para o sentido Noroeste, seguindo em direção à Vila Cafeteira até encontrar o ponto P111, de coordenadas UTM (590380.85, 9716497.89); daí, deflete novamente para o sentido Sudoeste e segue em linha reta, cruzando a Rua do Socorrão até encontrar o ponto P110, de coordenadas UTM (589767.64, 9716078.26), no limite com o município de São Luís; daí, converge para o sentido Noroeste pela linha de limite entre os municípios, cruzando a Maiobinha até encontrar novamente o ponto inicial P107, fechando assim este perímetro;

XIV - Zona de Desenvolvimento Social 3 - ZDS 3: este perímetro se inicia no ponto P116, de coordenadas UTM (589803.32, 9716028.91), limítrofe com o município de São Luís na Av. Paraíso no Jardim Tropical; a partir desse ponto, converge para o sentido Nordeste e segue sempre paralelo ao curso do afluente esquerdo do Rio São João, cruzando a Rua Rio Grande do Sul e passando pela Vila J. Lima e pelos pontos P117, de coordenadas UTM (592592.78, 9716849.32) e P118, de coordenadas UTM (593387.81, 9717222.06) até encontrar o ponto P119, de coordenadas UTM (594129.76, 9716565.92) próximo à desembocadura do dito afluente na margem esquerda do Rio São João; deste ponto, converge para o sentido sudoeste, seguindo paralelamente o curso do Rio São João à montante por uma via sem denominação até alcançar o ponto P120, de coordenadas UTM (592487.81, 9714949.54); daí deixa a



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR  
GABINETE DO PREFEITO**

referida via e continua paralelo ao Rio São João, cruzando dois de seus afluentes e passando pelo ponto P121, de coordenadas UTM (591496.22, 9714546.35), até alcançar o ponto P122, de coordenadas UTM (590617.85, 9714902.45) no limite com o município de São Luís; daí, segue pela linha de limite no sentido noroeste até atingir o ponto inicial P116, fechando assim este perímetro;

XXIV - Zona de Expansão Urbana – ZEU: este perímetro se inicia no ponto o ponto P246 de coordenadas UTM (603154.16, 9720572.66), limítrofe com o município de Paço do Lumiar, a partir desse ponto, segue em linha reta no sentido Leste, cruzando um curso d'água, afluente do Rio Santo Antônio, até encontrar o ponto P179, de coordenadas UTM (604394.87, 9720350.00), próximo à estrada de acesso à praia da Ponta Verde. Deste ponto, converge para o sentido Nordeste e segue em linha reta até encontrar o ponto P178, de coordenadas UTM (604799.59, 9720911.93), no leito de um afluente direito do Rio Santo Antônio, limítrofe com a Zona Rural; deste ponto, converge para o sentido Sudeste, seguindo pelo curso do referido afluente à montante, passando pelo ponto P242, de coordenadas UTM (605064.09, 9720723.73), no cruzamento com a estrada que dá acesso à Panaquatira; seguindo por esta, tomando o sentido Nordeste, passa pelos pontos P243, de coordenadas UTM (605567.33, 9721401.40) e P244, de coordenadas UTM (607136.32, 9722006.48); a partir deste último ponto, segue no sentido Norte, até atingir o ponto P245, de coordenadas UTM (607101.45, 9722999.99), na cabeceira de um dos afluentes da margem direita do Rio Santo Antonio; daí, segue pelo referido afluente, até desembocar no Rio Santo Antonio e seguir na direção Norte até atingir o ponto P11, de coordenadas UTM (605061.00, 9727056.15); deste ponto, toma o sentido Sudeste, seguindo pela costa Nordeste do município até alcançar o ponto P24, de coordenada UTM (607223.05, 9719661.45); daí segue no sentido Oeste, até encontrar o ponto P23, de coordenadas UTM (607073.17, 9719743.26). Daí, converge para o sentido Sul em linha reta até encontrar o ponto P177, de coordenadas UTM (607065.04, 9719677.30); daí, converge para o sentido Oeste em linha reta até encontrar o ponto P176, de coordenadas UTM (606810.60, 9719733.04). Deste ponto, faz uma nova conversão para o sentido Sul e segue em linha reta até alcançar o ponto P175, de coordenadas UTM (606768.79, 9719546.85); daí, segue para o sentido Leste em linha reta até alcançar o ponto P174, de coordenadas UTM (606908.55, 9719507.03). A partir deste ponto, converge novamente para o sentido Sul, e segue em linha reta até alcançar o ponto P173, de coordenadas UTM (606817.35, 9719104.66); deste ponto, converge para o sentido Oeste, seguindo nessa direção até encontrar o ponto P172, de coordenadas UTM (606396.66, 9719213.50). Deste ponto, converge para o sentido Sul e segue em linha reta até encontrar o ponto P171, de coordenadas UTM (606317.80, 9718905.88); deste ponto, converge para o sentido Oeste seguindo em linha reta até encontrar o ponto P170, de coordenadas UTM (605422.12, 9719162.70). Daí, converge para o sentido Norte até atingir um afluente do Igarapé do Canavieira no ponto P169,



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR  
GABINETE DO PREFEITO**

de coordenadas UTM (605555.53, 9719673.23); deste ponto, converge para o sentido Oeste e segue, passando pelo ponto P168, de coordenadas UTM (605281.83, 9719742.29) num outro afluente do Igarapé do Canavieira, até encontrar o ponto P167, de coordenadas UTM (604784.47, 9719731.44), próximo ao Sítio do Apicum, também em um afluente do citado igarapé; Deste ponto, deflete para o sentido Sudoeste, e assim segue até encontrar o ponto P166, de coordenadas UTM (604237.25, 9719263.31) em outro afluente; daí, converge para o sentido Sul e segue neste sentido, cruzando mais um curso d'água até alcançar o ponto P164, de coordenadas UTM (604533.39, 9718683.94), localizado no Loteamento São José. A partir deste ponto, converge para o sentido Oeste e segue nesse sentido até atingir o ponto P163, de coordenadas UTM (604137.52, 9718617.68); daí, converge para o sentido Noroeste e segue em linha reta até encontrar a estrada que ruma para Panaquatira, no ponto P162, de coordenadas UTM (603894.59, 9719003.28); daí, toma o curso de uma via extrema de um loteamento no sentido Noroeste até seu cruzamento com a última via perpendicular no ponto P161, de coordenadas UTM (603257.19, 9719516.60); deste ponto, deflete para o sentido Sudoeste e segue pela última até encontrar o ponto P160, de coordenadas UTM (603163.85, 9719368.55), próximo à Rua São Sebastião e à margem esquerda do Rio da Prata. Deste ponto, toma o sentido sul e segue por esta via neste sentido, paralelo ao curso do Rio da Prata até alcançar o ponto P158, de coordenadas UTM (603058.45, 9717985.39), no cruzamento com a MA-201; daí converge para o sentido Oeste pela referida estrada até encontrar o ponto P9, de coordenadas UTM (602039.60, 9718417.02); deste ponto, converge para o sentido Nordeste e segue em linha reta pelo limite com o município de Paço do Lumiar até encontrar novamente o ponto inicial P246, fechando assim este perímetro;

XXVIII – REVOGADO

XXIX – REVOGADO

XXXI – REVOGADO.

XXXII – REVOGADO.

XXXIII - Zona de Proteção Ambiental Integral 4 - ZPAI 4: este perímetro se inicia no ponto P55, de coordenadas UTM (589850.62, 9721648.83), localizado na Estrada da Vitória; a partir desse ponto, toma o sentido Leste e passa pelo ponto P101, de coordenadas UTM (590456.38, 9721654.85), no encontro da mesma estrada com a Avenida Projetada F. Daí, segue pela Estrada da Vitória até atingir o ponto P102, de coordenadas UTM (591022.12, 9721618.83), limítrofe com o município de Paço do Lumiar; então, converge para o sentido Sul, e segue em linha reta sob a linha de limite entre os municípios e cruzando o Rio Itapiracó até encontrar o ponto P104, de





**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR  
GABINETE DO PREFEITO**

coordenadas UTM (590932.02, 9721237.46), no eixo de uma rua sem denominação próximo ao Itapiracó. Daí, toma o sentido Oeste, seguindo por esta rua até atingir o ponto P103, de coordenadas UTM (589909.64, 9721335.34), no limite com a Área de Proteção Ambiental do Itapiracó – APA Estadual, daí seguindo pelo limite da APA, no sentido norte, e cruzando o Rio Itapiracó até encontrar o ponto inicial P55, fechando assim este perímetro;

XXXIV – REVOGADO

XXXV – REVOGADO

XXXVI - Zona de Proteção Ambiental Integral 7 - ZPAI 7: este perímetro inicia-se no ponto P192, de coordenadas UTM (603498.99, 9717212.01), localizado no cruzamento da Rua Vitor Malheiros com a rua João Paulo da Silva; a partir desse ponto, toma o sentido Leste e segue pela última, cruzando a Rua São Silvestre e prolongando-se até alcançar o ponto P195, de coordenadas UTM (604033.96, 9717270.30), na Rua Francisca Silva. Nesse ponto, converge para o sentido Sudeste e segue pela Rua Francisca Silva até alcançar o ponto P196, de coordenadas UTM (604258.33, 9717233.90) no fim desta rua. Aí, faz uma curvatura, contornando a área alagada até encontrar o início da Avenida Garrastazu Médice no ponto P197, de coordenadas UTM (604416.48, 9717149.21); a partir desse ponto, segue no sentido Sudeste pelo curso da avenida até alcançar o ponto P198, de coordenada UTM (604548.02, 9717009.06) na altura da Rua Menino Jesus. Nesse ponto, converge para o sentido Sudoeste e segue no prolongamento da Rua Menino Jesus até alcançar o litoral no ponto P199, de coordenadas UTM (604277.05, 9717095.76), localizado na Baía de São José; nesse ponto, converge para o sentido Noroeste e segue margeando o litoral da baía até encontrar o ponto P190, de coordenadas UTM (603495.90, 9717093,66), na Rua Vitor Malheiros. Nesse ponto, converge para o sentido Norte e segue o curso da referida rua até alcançar novamente o ponto inicial P192, fechando assim esse perímetro;

XXXVII - Zona de Preservação Integral do Jeniparana - ZPI JE: a Zona de Preservação Integral – ZPI, da APA do Jeniparana, é delimitada pelo seguinte perímetro: inicia-se no ponto P35 de coordenadas UTM (597617.76, 9715838.28), no leito de um dos afluentes da margem direita do Igarapé do Canavieira, ao norte da Granja Jeniparana; a partir desse ponto, segue em linha reta tomando sentido sul até atingir o ponto P36 de coordenadas UTM (597617.76, 9714448.39), na cabeceira do afluente que passa pela localidade do Porto da Campina. Seguindo a jusante pelo leito do referido afluente, passando pelo Porto da Campina, atinge a foz do rio que alimenta, na Baía de São José, no ponto P37 de coordenadas UTM (597160.14, 9712888.86); a partir desse ponto, segue a montante pelo leito do rio citado até alcançar o ponto P38 de coordenadas UTM (594160.46, 9714299.82), na intersecção do seu leito com uma



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR  
GABINETE DO PREFEITO**

estrada vicinal. Daí, segue no sentido norte até atingir o ponto P39, de coordenadas UTM (594715.16, 9715910.42), na intercepção da estrada de acesso ao Residencial Nova Era e Cidade Alta com a linha de transmissão de energia; deflete neste ponto, seguindo no sentido leste pela linha de transmissão até atingir a estrada que passa pelo povoado de Quinta. Deste cruzamento, segue por essa estrada no sentido leste até sua intersecção com o Igarapé do Canavieira e seu afluente da margem direita no ponto P32, de coordenadas (UTM 598080.68, 9715908.00); daí, segue pelo leito do afluente já citado, atingindo o ponto inicial P35, de coordenadas UTM (597617.76, 9715838.28), fechando assim o seu perímetro;

XXXVIII – REVOGADO

XL – REVOGADO

LIII - Zona de Interesse Sanitário de Tratamento de Resíduos– ZIS-TR: este perímetro se inicia no ponto P10, de coordenadas UTM (604067.87, 9721639.84), localizado na desembocadura de um afluente direito do Rio Santo Antônio, limítrofe com o município de Paço do Lumiar; a partir desse ponto, segue no sentido Leste, acompanhando o curso do referido de acesso à Praia de Ponta Verde até alcançar o ponto P179, de coordenadas UTM (604394.87, 9720350.00), próximo à margem sul da citada estrada; deste ponto, converge para o sentido Oeste até o ponto P246 de coordenadas UTM (603154.16, 9720572.66) localizado no limite com o município de Paco do Lumiar deste ponto, converge para o sentido nordeste, até encontrar o ponto P180, de coordenadas UTM (603620.75, 9720929.44), ainda limítrofe com o município de Paço do Lumiar; daí, toma o afluente à montante até alcançar o ponto P185, de coordenadas UTM (604656.26, 9721055.14) na sua cabeceira. Daí, converge para o sentido Nordeste e segue em linha reta nessa direção, cruzando o citado curso d'água, até atingir o ponto P185, de coordenadas UTM (604656.26, 9721055.14), limítrofe com a Zona Rural no leito de um manancial alimentador deste mesmo curso d'água; deste ponto, toma o sentido sudeste e segue pelo manancial à montante, até alcançar o ponto P178, de coordenadas UTM (604799.59, 9720911.93), ainda no seu curso. A partir deste ponto, converge para o sentido Noroeste, deixando o curso d'água, e segue em linha reta por este sentido, cruzando a estrada sentido Nordeste e segue pelo limite até encontrar novamente o ponto inicial P181 de coordenadas UTM (604067.87, 9721639.84) deste ponto, converge para o sentido Nordeste pelo curso do rio à jusante até encontrar novamente o ponto inicial P10, fechando assim este perímetro;

LIV - Zona de Interesse Turístico e Cultural 3 – ZITC 3: este perímetro se inicia no ponto P33 de coordenadas UTM (599080.79, 9715631.94) no cruzamento da estrada da Boa Viagem com o Igarapé do Canavieira; deste ponto, segue pelo igarapé, no sentido Leste, passando pelo ponto P149, de coordenadas UTM (600438.80,



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR  
GABINETE DO PREFEITO**

9715975.22), até encontrar o ponto P155, de coordenadas UTM (600866.18, 9715605.56), na sua foz na praia do Jararaí. Daí, segue pela praia da Boa Viagem e praia de Taquaritiua no rumo sul até encontrar o ponto P187, de coordenadas UTM (599080.7958, 9713639.8204), na foz do rio Jeniparana, limite com a Área de Preservação Ambiental do Jeniparana - APA municipal; deste ponto, toma o sentido Norte, e segue em linha reta pelo limite, até alcançar o ponto inicial P33, fechando assim este perímetro.

Art. 6. ....



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR  
GABINETE DO PREFEITO**

**Tabela II: Usos Permitidos nas Zonas Central, Residencial, de Desenvolvimento Social, Interesse Turístico, de Expansão Urbana, Desenvolvimento Rural e Zonas Industriais.**

SIGLA	ZONA	COMERCIAL	SERVIÇOS	INDUSTRIAL	INSTITUCIONAL	URBO-AGRARIO	RESIDENCIAL
ZC	Zona Central	CV1, CA1	H1,SE,SS,SUP01, SB	IT	EAG,EDS, ECL		R, M
ZR 1	Zona residencial 1	CV1, CA1	H1, PS1, SE, SS, SUP01, SB	IT	EAG,EDS, ECL		R, M
ZR2	Zona Residencial 2	CV1, CA1,	H1, PS1, SAL1, SE, SS, SUP01, SB	IT	EAG,EDS, ECL		R, M
ZR3, ZR4, ZR5, ZR6, ZR7 e ZR8	Zona Residencial 3 Zona Residencial 4 Zona Residencial 5 Zona Residencial 6 Zona Residencial 7 Zona Residencial 8	CV1, CA1, INF1	H1, H2, PS1, SAL1, SE, SS, SUP01, SB	IT, II	EAG,EDS, ECL		R, M
ZR 9, ZR10	Zona Residencial 9 e 10	CV1, CA1, INF1	H1, H2, PS1, SE, SS, SUP01, SB	IT	EAG, EDS, ECL		R, M
ZDS 1 ZDS 2 ZDS 3 ZDS 4	Zona de Desenvolvimento Social 1 Zona de Desenvolvimento Social 2 Zona de Desenvolvimento Social 3 Zona de Desenvolvimento Social 4	CV1, CA1, INF1	H1, H2, PS1, PS2, SAL1, SE, SS, SUP01, SB	IT, II	EAG, EDS, ECL, EAR		R, M
ZITC 1	Zona de Interesse Turístico e Cultural 1	CV1, CA1	H1, PS1, SE, SS, SUP01, SB	IT	EAG, EDS, ECL, EAR		R, M
ZITC 2	Zona de Interesse Turístico e Cultural 2	CV1, CA1	H1, H2, PS1, SE, SS, SUP01, SB	IT	EAG, EDS, ECL, EAR		R, M
ZIPA 1 ZIPA 2	Zona Industrial de Produção de Alimentos e Abastecimento 1 Zona Industrial de Produção de Alimentos e Abastecimento 2	CV1, CA1	INF1, H1, H2, PS1, PS2, SE, SS, SUP01, SB	IT, II	EAG, EDS, ECL, EAR	UAA	R, M



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR  
GABINETE DO PREFEITO**

ZI 1 ZI 2	Zona Industrial 1 Zona Industrial 2	CV1, CA1	INF1, H1, H2, PS1, PS2, SAL1, SE, SS, SUP01, SB	IT, II	EAG, EDS, ECL, EAR	UAA	R, M
ZIN 1 ZIN 2	Zona Industrial Naval 1 Zona Industrial Naval 2	CV1, CA1	INF1, H1, H2, PS1, PS2, SAL1, SE, SS, SUP01, SB	IT, II	EAG, EDS, ECL, EAR		R, M
ZEU	Zona de Exp. Urbana	CV1, CA1	INF1, H1, H2, PS1, PS2, SAL1, SE, SS, SUP01, SB	IT, II	EAG, EDS, ECL, EAR	UAA	R, M
ZEDR	Zona Especial de Desenvolvimento Rural	CV1, CA1	INF1, H1, H2, PS1, PS2, SAL1, SE, SS, SUP01, SB	IT, II	EAG, EDS, ECL, EAR	UAA	R, M
ZRMB, ZRL, ZRMS, ZRQ, ZRJ, ZRI, ZRBJ, ZRG.	Zona Rural Miritiua/Boa Vista Zona Rural Laranjal, Zona Rural Mata/Santana, Zona Rural Quinta, Zona Rural Jararai, Zona Rural Itapari, Zona Rural Bom Jardim/Juçatuba Zona Rural Guarapiranga	CV1, CA1	INF1, H1, H2, PS1, PS2, SAL1, SE, SS, SUP01, SB	IT, II	EAG, EDS, ECL, EAR	UAA	R, M

**Tabela III: Usos Permitidos nas Zonas de Interesse Sanitário e Zonas de Proteção Ambiental**

SIGLA	ZONA	USO PERMITIDO
ZIS-CA 1	Zona de Interesse Sanitário de Captação de Água 1	SUP; Sistema e estação de captação e tratamento de água, sistema e estação de tratamento de efluentes, tratamento paisagístico e ambiental, mirantes e observatórios.
ZIS-CA 2	Zona de Interesse Sanitário de Captação de Água 2	SUP Sistema e estação de captação e tratamento de água, sistema e estação de tratamento de efluentes, tratamento paisagístico e ambiental, mirantes e observatórios.
ZIS-TE	Zona de Interesse Sanitário de Tratamento de Efluentes	SOE, SUP Sistema e Estação de tratamento de efluentes, tratamento paisagístico e ambiental.
ZIS-TR	Zona de Interesse Sanitário de Tratamento de Resíduos	SOE, SOE 1, SOE 2, SUP Aterro sanitário, aterro controlado, sistema e estação de tratamento de efluentes, tratamento paisagístico e ambiental.
ZPAI 1	Zona de Proteção Ambiental Integral 1	Pesquisa científica, visitação pública, tratamento paisagístico e ambiental.
ZPAI 4	Zona de Proteção Ambiental Integral 4	Pesquisa científica, visitação pública, tratamento paisagístico e ambiental.
ZPAI 7	Zona de Proteção Ambiental Integral 7	Pesquisa científica, lazer náutico, ancoradouro, marina, ciclovia, recreação, vias de circulação, visitação pública, tratamento paisagístico e ambiental.
ZPI-JE	Zona de Preservação Ambiental Integral da APA do Jeniparana –conforme Lei do Plano Diretor	Pesquisa científica, visitação pública, tratamento paisagístico e ambiental.
ZPA 2	Zona de Proteção Ambiental de Transição 2	Pesquisa científica, visitação pública, lazer, ciclovia, recreação, via de pedestre, mirantes e observatórios.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR**  
**GABINETE DO PREFEITO**

ZT – IT	Zona de Transição da APA do Itapiracó	Pesquisa científica, visitação pública, lazer náutico, ancoradouro, marina, ciclovia, recreação, via de circulação, mirantes e observatórios.
ZT – JE	Zona de Transição da APA do Jeniparana	Atividades hortifrutigranjeiras, preservação ambiental, educação e pesquisa ambiental, exploração, beneficiamento e envasamento de recurso hídrico e cultivo de espécies nativas da flora, apicultura, minhocultura e permacultura (vide restrições específicas da área no Plano Diretor).



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR  
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 7 ...:

Tabela IV: sobre Codificação das Naturezas dos Usos Permitidos constante nesta lei.

**CATEGORIA: COMERCIAL**

CV1 – Comércio Varejista

CA1 – Comércio Atacadista e Depósitos

INF1 – Comércio de Combustível, derivados de Petróleo e outros produtos similares.

H1 – Meios de hospedagem

H2 – Motel.

PS1 – Prestação de Serviços não Poluentes

PS2 – Prestação de Serviços Poluentes

As atividades de Prestação de Serviços Poluentes somente serão liberadas pelo setor tributário e/ou urbanismo após a aprovação e licenciamento pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SEMMA.

**CATEGORIA: SERVIÇOS**

**SUBCATEGORIA: SAL – SERVIÇOS DE ALIMENTAÇÃO E LAZER**

SAL1 – Serviços de Alimentação e lazer (restaurante, pizzaria, churrascaria, bar, cafeteria, buffet e outras atividades congêneres)

As atividades de Serviços de Alimentação e Lazer somente serão liberadas pelo setor tributário e/ou urbanismo após a aprovação e licenciamento pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SMMA.

**CATEGORIA: SERVIÇOS**

**SUBCATEGORIA: SOE – SERVIÇO DE OFICINA E ESPECIAIS**

SOE – Serviços de Oficinas e Especiais

SOE1 - Empresa prestadora de serviço limpa-fossa.

SOE2 - Limpeza urbana (coleta de lixo) – garagem e oficina / Sistemas de Tratamento de resíduos sólidos urbanos.

**CATEGORIA: SERVIÇOS**

**SUBCATEGORIA: SE – EDUCAÇÃO**

SE – Educação em geral



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR  
GABINETE DO PREFEITO**

CATEGORIA: SERVIÇOS  
SUBCATEGORIA: SS – SAÚDE  
SS – Saúde em geral

CATEGORIA: SERVIÇOS  
SUBCATEGORIA: SUP – SERVIÇO DE UTILIDADE PÚBLICA  
SUP 01 – Serviço de Utilidade Pública em geral

CATEGORIA: SERVIÇOS  
SUBCATEGORIA: SB – SERVIÇOS BANCÁRIOS E AFINS  
SB – Serviço Bancário e afins

CATEGORIA: INDUSTRIAL  
SUBCATEGORIA: IT – ATIVIDADES TOLERADAS AO MEIO URBANO  
IT – Atividades Industriais Toleradas ao Meio Urbano – as Atividades Industriais Toleradas ao Meio Urbano somente serão liberadas pelo setor tributário e/ou urbanismo após a aprovação e licenciamento pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SMMA.

CATEGORIA: INDUSTRIAL  
SUBCATEGORIA: II – ATIVIDADES INCÔMODAS AO MEIO URBANO  
as Atividades Incômodas ao Meio Urbano somente serão liberadas pelo setor tributário e/ou urbanismo após a aprovação e licenciamento pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SMMA.

CATEGORIA: INSTITUCIONAL  
SUBCATEGORIA: EAG – EQUIPAMENTO PARA ATIVIDADE ADMINISTRATIVA GOVERNAMENTAL  
SUBCATEGORIA: EDS – EQUIPAMENTO PARA ATIVIDADES DE DEFESA E SEGURANÇA  
SUBCATEGORIA: ECL – EQUIPAMENTO PARA CULTURA E LAZER  
Os Equipamentos para Cultura e Lazer somente serão liberadas pelo setor tributário e/ou urbanismo após a aprovação e licenciamento pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SMMA.

SUBCATEGORIA: EAR – EQUIPAMENTO PARA ATIVIDADE RELIGIOSA  
Os Equipamentos para Atividade Religiosa somente serão liberadas pelo setor tributário e/ou urbanismo após a aprovação e licenciamento pela Secretaria





**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR  
GABINETE DO PREFEITO**

Municipal de Meio Ambiente – SEMMA.

CATEGORIA: URBO-AGRÁRIO

SUBCATEGORIA: UAA – AGROPECUÁRIA

As atividades de Agropecuária somente serão liberadas pelo setor tributário e/ou urbanismo após a aprovação e licenciamento pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SMMA.

SUBCATEGORIA: UAE – EXTRAÇÃO DE VEGETAIS

SUBCATEGORIA: UAP – PESCA E AQUICULTURA

CATEGORIA: RESIDENCIAL

SUBCATEGORIA: R – RESIDENCIAL

SUBCATEGORIA: M – MISTO

Art. 8. As Zonas da Cidade de São José de Ribamar terão restrições de ocupações, conforme disposições das tabelas V, VI e VII constantes nesta Lei:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Tabela V: Ocupações das Zonas Residenciais, de Desenvolvimento Social, de Interesse Turístico, de Abastecimento e Produção de Alimentos e Industriais.

SIGLA	ZONA	Área Mínima do Lote (m <sup>2</sup> )	Testada Mínima (m)	ATME (%)	ALML (%)	Afast. Frontal (m)	Gabarito Máximo (unid.)
ZC	Zona Central	150	7,5	140	30	03	02
ZR 1	Zona Residencial 1	150	10	180	40	03	03
ZR 2	Zona Residencial 2	150	10	360	40	06	06
ZR 3	Zona Residencial 3	150	7,5	180	40	05	06
ZR 4	Zona Residencial 4	150	7,5	180	40	05	06
ZR 5	Zona Residencial 5	150	7,5	120	40	05	03
ZR 6	Zona Residencial 6	150	7,5	80	60	05	03
ZR 7	Zona Residencial 7	150	7,5	100	50	05	03
ZR 8	Zona Residencial 8	150	7,5	120	60	05	03
ZR 9	Zona Residencial 9	150	7,5	140	30	03	02
ZR 10	Zona Residencial 10	150	7,5	120	30	03	02
ZDS 1	Zona de Desenvolvimento Social 1	150	7,5	180	30	03	06
ZDS 2	Zona de Desenvolvimento Social 2	150	7,5	210	30	03	06
ZDS 3	Zona de Desenvolvimento Social 3	150	7,5	210	30	03	06
ZDS 4	Zona de Desenvolvimento Social 4	150	7,5	210	30	03	03
ZITC 1	Zona de Interesse Turístico e Cultural 1	150	7,5	210	30	03	02
ZITC 2	Zona de Interesse Turístico e Cultural 2	150	7,5	210	30	03	04
ZITC 3	Zona de Interesse Turístico e Cultural 3	150	7,5	210	30	03	04
ZIPA 1	Zona Industrial de Produção de Alimentos 1	150	7,5	100	50	10	02
ZIPA 2	Zona Industrial de Produção de Alimentos 2	150	7,5	100	50	10	02
ZI 1	Zona Industrial 1	800	20	100	50	10	02
ZI 2	Zona Industrial 2	800	20	100	50	10	02
	Zona Industrial Naval 1	150	7,5	100	50	10	02
ZIN 2	Zona Industrial Naval 2	150	7,5	100	50	10	02
ZEU	Zona de Expansão Urbana	150	7,5	180	40	05	04
ZEDR	Zona Especial de Desenvolvimento Rural	150	7,5	80	60	05	02



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR  
GABINETE DO PREFEITO**

ZRMB	Zona Rural Miritiua/Boa Vista	150	7,5	80	60	05	02
ZRL	Zona Rural Laranjal	150	7,5	80	60	05	02
ZRMS	Zona Rural Mata/Santana	150	7,5	80	60	05	02
ZRQ	Zona Rural Quinta	150	7,5	80	60	05	02
ZRJ	Zona Rural Jararai	150	7,5	80	60	05	02
ZRI	Zona Rural Itapari	150	7,5	80	60	05	02
ZRBJ	Zona Rural Bom jardim/Juçatuba	150	7,5	80	60	05	02
ZRG	Zona Rural Guarapiranga	150	7,5	80	60	05	02

**Tabela VI: Ocupações das Zonas de Proteção Ambiental e Interesse Sanitário**

SIGLA	ZONA	DISPOSIÇÕES SOBRE OCUPAÇÃO
ZIS – CA 1	Zona de Interesse Sanitário de Captação de Água 1	Ocupação máxima de 10 % (dez por cento) de toda a área desta zona, incluindo-se neste percentual a soma de todas as projeções das edificações, áreas pavimentadas, áreas impermeáveis, acessos e vias de circulação, sem prejuízo das áreas de domínio e preservação permanente - APPs, sendo térreas todas as edificações.
ZIS – CA 2	Zona de Interesse Sanitário de Captação de Água 2	
ZIS – TE	Zona de Interesse Sanitário de Tratamento de Efluentes	Ocupação máxima de 70 % (setenta por cento) de toda a área desta zona, incluindo-se neste percentual a soma de todas as projeções das edificações, áreas pavimentadas, sendo térreas todas as edificações.
ZIS - TR	Zona de Interesse Sanitário de Tratamento de Resíduos	
ZPAI 1	Zona de Proteção Ambiental Integral 1	Não é permitida qualquer ocupação
ZPAI 4	Zona de Proteção Ambiental Integral 4	



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR**  
**GABINETE DO PREFEITO**

ZPAI 7	Zona de Proteção Ambiental Integral 7	Não é permitida qualquer ocupação, exceto para implantação de infraestrutura e equipamentos públicos previstos na Tabela 2. Para implantação destes em lotes particulares a ocupação máxima é de 20% de toda a área do lote, incluindo-se neste percentual a soma de toda a projeção das edificações, áreas pavimentadas, áreas impermeáveis, acessos e vias de circulação, sem prejuízo das áreas de domínio e preservação permanente - APPs, sendo terras todas as edificações.
ZPI – JE	Zona de Preservação Integral da APA do Jeniparana – conforme Lei do Plano Diretor	Não é permitida qualquer ocupação, exceto para usos específicos da área, indicados na lei do Plano Diretor do município.
ZPAT 2	Zona de Proteção Ambiental de Transição 2	Ocupação máxima de 5 % (cinco por cento) de toda a área desta zona, incluindo-se neste percentual a soma de todas as edificações, áreas pavimentadas, áreas impermeáveis, acessos e vias de circulação, sem prejuízo das áreas de domínio e preservação permanente - APPs, sendo terras todas as edificações (vide restrições específicas da área no Plano Diretor).
ZPA 2	Zona de Proteção Ambiental 2	
ZT– IT	Zona de Transição da APA do Itapiracó – conforme Lei do Plano Diretor	(vide restrições no Plano de Manejo específico da área)
ZT – JE	Zona de Transição da APA do Jeniparana – conforme Lei do Plano Diretor	Ocupação máxima de 5 % (cinco por cento) de toda a área desta zona, incluindo-se neste percentual a soma de todas as edificações, áreas pavimentadas, áreas impermeáveis, acessos e vias de circulação, sem prejuízo das áreas de domínio e preservação permanente - APPs, sendo terras todas as edificações (vide restrições específicas da área no Plano Diretor).



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR  
GABINETE DO PREFEITO**

Tabela VII: Afastamentos Mínimos Laterais e de Fundos

Gabarito	Lateral Principal (m)	Lateral Secundária (m)	Fundos (m)
5 e 6	4,00	4,00	5,00
4	3,00	3,00	4,00
3	2,00	2,00	3,00
2	1,50	1,50	2,00
1	1,00	1,00	2,00

Tabela VIII: REVOGADA

Art. 9°. REVOGADO

Art. 11. ...

Parágrafo único. REVOGADO

§1º O parcelamento do solo deverá ser feito mediante os seguintes instrumentos:

- I – Loteamento ou:
- II – Desmembramento.

Art. 12. O sistema viário dos novos parcelamentos deverá articular-se com as vias adjacentes oficiais existentes ou projetadas.

Parágrafo Único: As indenizações decorrentes da aquisição de faixas de terrenos necessárias para implementação de conexão do sistema viário proposto ao existente ou projetado serão de responsabilidade do loteador.

Art. 13. Todos os loteamentos serão submetidos aos percentuais e índices determinados pela Tabela IX de destinação de usos institucionais e comuns.

Parágrafo Único. O Município reserva-se o direito de reduzir em até 50% (cinquenta por cento) a percentagem total exigida para usos institucionais previstos na Tabela IX, em casos comprovadamente de habitação de interesse social.

Art. 15. Os desmembramentos, loteamentos, condomínios e conjuntos habitacionais submetidos à aprovação junto à Prefeitura Municipal somente receberão o Certificado de Conclusão de Infraestrutura, após o término e o recebimento da obra pelos técnicos da Prefeitura, de implantação da infraestrutura urbana, bem como a construção de equipamentos urbanos e execução de todas as demais obrigações e benefícios, obedecidas as seguintes normas, sem prejuízos a outras legislações federais, estaduais e municipais:

I – empreendimentos de até 1 (um) hectare ou parcelados em até 35 (trinta e cinco) unidades deverão realizar e concluir serviços e obras de arruamento, calçamento, meio fio e infraestrutura coletiva de drenagem, água, energia elétrica, iluminação pública,



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR  
GABINETE DO PREFEITO**

telefone, solução para captação e tratamento de efluentes com estação de tratamento de esgoto, bem como arborização e paisagismo nas áreas destinadas a este fim;

II – os demais empreendimentos acima de 1 (um) hectare ou parcelados acima de 35 (trinta e cinco) unidades deverão realizar e concluir serviços e obras de arruamento, calçamento, meio fio e infraestrutura coletiva de drenagem, água, energia elétrica, iluminação pública, telefone, solução para captação e tratamento de efluentes com estação de tratamento de esgoto, arborização e paisagismo nas áreas destinadas a este fim bem como deixar totalmente desimpedidas de qualquer obstáculo as áreas destinadas a educação, saúde, cultura e outros usos institucionais;

III – Revogado.

§ 1º Revogado.

§ 2º Revogado.

§3º. Todos os empreendimentos, independente do porte, deverão atender as solicitações da Prefeitura quanto à destinação de áreas para estacionamentos e quando for o caso, áreas para paradas de transporte coletivo.

§4º. O sistema de circulação criado nos desmembramentos, loteamentos e conjuntos habitacionais deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local.

Art. 15A. Compreende-se por condomínio urbanístico a divisão de imóvel (gleba ou lote) em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, intramuros, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a abertura de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio.

§1º. O estabelecimento de regras para a aprovação dos projetos de condomínios no município de São José de Ribamar tem os seguintes objetivos:

I – garantir a previsão constitucional da função social da propriedade e da cidade.

II – disciplinar de forma clara as regras para análise e aprovação dos projetos de condomínios na área urbana do Município de São José de Ribamar.

III – determinar regras que possam garantir condições de segurança e conforto da população e mobilidade urbana e acesso à infraestrutura urbana e serviços públicos.

IV – Instituir regras que visem o equilíbrio dos diversos agentes atuantes no Município, incentivando a cooperação de organizações e cidadãos na promoção da melhoria da paisagem urbana do Município;

§2º. Serão admitidos Condomínios, quando:

I – Condomínios resultantes de remembramento de lotes deverão apresentar a unificação dos lotes, sem prejuízos do disposto no artigo 32 e demais restrições urbanísticas;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR  
GABINETE DO PREFEITO**

II – Os condomínios oriundos de glebas sem parcelamento anterior ou desmembramento de gleba maior, sem prejuízo de restrições urbanísticas.

Art. 15B. Os condomínios deverão atender aos seguintes requisitos:

I – Reservar área permeável arborizada mínima de 5% (cinco por cento) da área do condomínio, excluindo área de lazer;

II – Nas áreas permeáveis arborizadas serão permitidas apenas a colocação de bancos, pergolados e playground, desde que estes equipamentos ocupem até 10% (dez por cento) da área;

III – As áreas de lazer de uso comum deverão ter área mínima de 5% (cinco por cento) da área do condomínio;

IV – Os canteiros centrais, quando houver, deverão ter largura mínima de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros);

V - Possuir testada do lote da unidade unifamiliar de no mínimo 10,00m (dez metros) com área mínima do lote de 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados);

VI – Área do condomínio deverá ser totalmente murada, guarita com área máxima de 9,00m<sup>2</sup> (nove metros quadrados) e depósito coletor de lixo externo ao condomínio;

VII – A altura máxima do muro frontal das unidades até o início da edificação deve ser de 1,00m (um metro) nos fundos e laterais terão no mínimo 2,00m (dois metros);

VIII – Os afastamentos laterais e de fundos do condomínio deverão obedecer às exigências desta Lei.

IX - As unidades unifamiliares poderão colar em apenas uma divisa do lote possuindo até o máximo de 02 (dois) pavimentos, incluindo pilotis. (térreo + 01 pavimento ou pilotis + 01);

X - as unidades multifamiliares deverão obedecer aos índices urbanísticos, bem como gabarito e afastamentos exigidos pela zona onde o empreendimento será implantado;

XI – A unidade habitacional deverá possuir, no mínimo, duas vagas de estacionamento;

XII – Na área interna do condomínio deverá ser prevista uma vaga de estacionamento para visitante a cada grupo de 3 (três) unidades habitacionais;

XIII – A largura da via interna do condomínio terá no mínimo 6,00m (seis metros) de pista de rolamento e calçada com no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura.

XIV – O “cuid de sac” – retorno para veículos - deverá possuir raio mínimo de 6,00m (seis metros);

XV - O recuo frontal mínimo em relação a via interna deverá ser 3,00m (três metros) excluindo a calçada;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR  
GABINETE DO PREFEITO**

XVI - O recuo frontal e os afastamentos laterais e dos fundos das unidades limítrofes com relação aos logradouros públicos deverão ser iguais ao exigido pela zona onde o empreendimento está sendo implantado;

XVII - na aprovação do projeto deverá ser apresentada a minuta do regimento interno do condomínio.

XVIII - Os espaços de uso comum, as calçadas, as áreas de estacionamento e as vias internas de circulação de veículos e pedestres, a iluminação das áreas de uso comum e das vias, a limpeza, a coleta e o acondicionamento de lixo domiciliar, a infraestrutura de pavimentação e drenagem, a distribuição de água, luz, iluminação pública interna, tratamento coletivo de esgotos e destinação final de efluentes e equipamentos de prevenção e combate a incêndios, serão consideradas bens de uso exclusivo do Condomínio, cabendo aos moradores internas, condôminos a responsabilidade pela sua manutenção.

Art. 16. Os loteamentos deverão atender aos seguintes requisitos, sem prejuízos dos demais previstos nesta Lei:

I – Todos os lotes deverão apresentar acesso direto ao sistema de circulação;

II – As áreas destinadas para implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público, deverão atender aos percentuais da Tabela IX desta Lei;

III – os lotes terão área mínima de 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 7,5m (sete metros e meio), quando o loteamento destinar-se à edificação de conjuntos habitacionais de interesse social.

Art. 17 - REVOGADO

Art. 19. ....

V – a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis, por meio do instrumento administrativo - da Certidão de Uso e Ocupação.

Parágrafo único – as diretrizes expedidas na Certidão de Uso e Ocupação do Solo vigorarão pelo prazo de validade de 01(um) ano.

Art. 20. – O interessado, orientado pelas diretrizes oficiais e pela Certidão de Uso e Ocupação do Solo, quando houver, apresentará projetos e memoriais descritivos acompanhados de título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos relativos ao imóvel quando da solicitação da aprovação dos projetos e emissão do Alvará de Construção.

§ 1º. - Os projetos conterão, pelo menos:

Art. 21. O Certificado de Conclusão de Infraestrutura Parcial sujeita construtores e loteadores à execução e término das obrigações e dos benefícios inerentes à conclusão de seu empreendimento, permitindo a sua comercialização;





**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR  
GABINETE DO PREFEITO**

§ 1º. O Certificado de Conclusão de Infraestrutura Definitivo, quando emitido, garantirá a clientes e compradores imóveis e terrenos com toda a infraestrutura necessária ao seu devido uso.

§ 2º. A Licença de Obras e de Pequenos Serviços e o Alvará de Construção de Edificações só serão analisados mediante a apresentação, por parte dos construtores e loteadores, do Certificado de Conclusão de Infraestrutura, Parcial ou Definitivo e das demais obrigações pertinentes à aprovação da obra.

§ 3º. A Prefeitura Municipal poderá expedir Certificado Parcial de Execução de Obras e serviços, demonstrando o que está concluído e o que está a concluir e registrando que este, em hipótese alguma, substituirá o Certificado de Conclusão de Infraestrutura Definitivo e/ou Habite-se.

Art. 29. Ao longo dos cursos d'água e das faixas de domínio das rodovias, aquedutos e das linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão, é obrigatória a reserva de uma faixa de domínio mínima de 15m (quinze metros) de cada lado dos limites e/ou margens, salvo maiores restrições, de acordo com as exigências legais específicas da zona em que se encontre.

**Art. 31. REVOGADO**

Art. 36. Os projetos de qualquer natureza e porte, com usos mistos ou não, situados em lotes que possuam duas ou mais faces voltadas para diferentes logradouros, serão analisados conforme definição de sua testada frontal e de seu endereçamento, conforme estipulado na escritura do imóvel.

Art. 41. Os pavimentos destinados ao uso exclusivo de garagem não serão computados como Área Total Máxima de Edificação (ATME) e não serão considerados e computados como gabarito, desde que não ultrapasse 3(três) pavimentos.  
Parágrafo único. Os edifícios que tenham uso exclusivo como garagens em todos os pavimentos, deverão obedecer o gabarito da zona onde estiverem localizados.

**Art. 47. ...**

- a)1 (uma) vaga para habitação com área construída igual ou inferior a 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados);
- b)2 (duas) vagas ou mais para habitação com área construída superior a 100 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) ;
- c) REVOGADO

II - as edificações de uso habitacional multifamiliar, incluindo as de função mista, deverão oferecer, no mínimo, 1 (uma) vaga para cada 1 (uma) unidade ou 100 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área construída;

V - para os edifícios de salas comerciais e lojas deverá ser reservado, no mínimo, 1 (uma) vaga para cada 20 m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados) de área construída.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR  
GABINETE DO PREFEITO**

VI - os órgãos públicos deverão reservar 1 (uma) vaga para cada 50 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área construída;

VII - os hospitais, clínicas e similares deverão reservar 1 (uma) vaga para cada 3 (três) leitos;

VIII - os estabelecimentos de ensino básico, técnicos e similares deverão reservar 1 (uma) vaga para cada 100 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área construída;

XI – os empreendimentos residenciais multifamiliares, comerciais, mistos ou institucionais deverão destinar vagas para veículos de pessoas portadoras de necessidades especiais, conforme legislação estadual pertinente.

Art. 53. REVOGADO

Art. 55. REVOGADO

Art. 56. REVOGADO

Art. 57. REVOGADO.

Art. 58. A face externa da base da torre de sustentação das Estações de Rádio Base de Telefonia Celular, Micro células para Reprodução de Sinal e Equipamentos Afins, deverá estar, no mínimo, a 05 (cinco) metros de distância das divisas do lote onde estiver instalada.

Art. 72. Os programas e projetos de interesse social desenvolver-se-ão preferencialmente nas Zonas de Desenvolvimento Social – ZDS e nas Zonas Especiais de Interesse Social que serão criadas por decreto do Poder Executivo Municipal , objetivando:

Art. 76. REVOGADO

Art. 77. REVOGADO

Art. 78. Os conjuntos habitacionais de Interesse Social terão seus percentuais de uso, ocupação do solo e sistema viário definidos por decreto do Poder Executivo Municipal.

Art. 84. ...

I - REVOGADO



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR  
GABINETE DO PREFEITO**

IV – a distância mínima, medida em linha reta (considerando o raio) entre um posto de abastecimento de combustível e asilos, creches, hospitais, escolas, quartéis e templos religiosos não poderá ser inferior a 100 m (cem metros).

Art. 85. ....

a) a projeção da cobertura ilha de bombas de abastecimento deverá estar recuada em no mínimo 7 m (sete metros) do alinhamento predial ou acompanhar o recuo viário estabelecido na área, o que for maior.

b) nas zonas em que for facultada edificação no alinhamento predial, será exigido um recuo de mínimo 7 m (sete metros) do alinhamento predial ou acompanhar o recuo viário estabelecido na área, o que for maior, tanto para a projeção da cobertura ilha de bombas quanto para os boxes de lavagem e lubrificação;

d) os boxes para lavagem ou lubrificação deverão estar recuados no mínimo 7 m (sete metros) do alinhamento predial;

Art. 100. ....

§ 1º As vias de acesso a empreendimentos de até 7(sete) hectares e/ou parcelados em até 250 (duzentos e cinquenta) unidades devem, pelo menos, ser do tipo Via Coletora – VC, com direção e sentido duplo..

Art. 112. REVOGADO

**Art. 2º** - Fica o Poder Executivo autorizado a republicar a Lei Complementar nº 09, de 08 de novembro de 2007 que dispõe sobre o Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São José de Ribamar com as alterações de que trata a presente lei.

**Art. 3º.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

**Art. 4º.** Revogadas as disposições em contrário.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR, EM 24 DE AGOSTO DE 2012.**

**GILLIANO FRED NASCIMENTO CUTRIM**  
Prefeito Municipal