DIÁRIO OFICIAL

Eletrônico do Município de Apiaí

apiai.sp.gov.br | Quinta-feira, 08 de janeiro de 2026 | Ano III | Edição nº 304A

Publicações Oficiais do Município de Apiaí, conforme Lei Municipal nº 322, de 31 de julho de 2024



Poder Executivo de Apiaí
CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92 – Centro – Apiaí – SP
Telefones (15) 3552-8800 - CEP 18320-000

Poder Legislativo de Apiaí
CNPJ 50.784.248/0001-69
Rua XV de Novembro, 247, Centro – Apiaí – SP
Telefones (15) 3552-1569 - CEP 18320-000

PODER EXECUTIVO

Concursos Públicos/Processos Seletivos

Edital - Nomeação

Prefeitura do Município de Apiaí
Estado de São Paulo

PORTARIA MUNICIPAL Nº. 009, de 08 de janeiro de 2026.

"Dispõe sobre nomeação para o exercício de cargo de provimento efetivo de Professor II – Inglês do Concurso Público nº. 001/2024".

SÉRGIO VICTOR BORGES BARBOSA, Prefeito do Município de Apiaí/SP, no uso de suas atribuições legais, e

CONSIDERANDO a publicação de Vagas Livres no âmbito da Secretaria Municipal de Educação, realizada na Edição nº. 286 do Diário Oficial Eletrônico do Município de Apiaí, determina a expedição da presente PORTARIA:

Art. 1º - Fica nomeada, para os fins e efeitos legais, a candidata aprovada para o cargo de Professor II – Inglês do Concurso Público nº. 001/2024, com homologação publicada em 16 de janeiro de 2025, para o preenchimento de vagas e cargos efetivos no âmbito da Secretaria Municipal de Educação, destinado ao ingresso no ano letivo de 2026.

Art. 2º - A nomeada para fins do disposto no Art. 1° desta Portaria e observada a ordem de classificação, consta no Edital de Convocação nº 004/2026, parte integrante da presente Portaria.

Art. 3º - A nomeada na presente Portaria deverá comparecer no Departamento de Recursos Humanos da Prefeitura Municipal para retirar o Termo de Convocação.

§ 1º - O Termo de Convocação estará disponível para retirada no Departamento de Recursos Humanos no prazo de até 5 dias úteis a contar da data de publicação.

Art. 4º - A nomeada deverá apresentar a documentação necessária e exigida no Edital de Convocação e submeter-se obrigatoriamente à inspeção médica oficial que será agendada pelo Departamento de Recursos Humanos, condição indispensável para a posse, a qual deverá ocorrer dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data de publicação desta Portaria, conforme art. 42 da Lei Municipal nº 362/2025.

Art. 5º - Será tornado sem efeito o presente ato de nomeação, se não ocorrer a posse no prazo legal acima estipulado.

Art. 6º - Esta Portaria entrará em vigor a partir desta data, revogando-se as disposições em contrário.

Apiaí, 08 de janeiro de 2026.

SERGIO VICTOR BORGES BARBOSA:08551639846
Assinado de forma digital por SERGIO VICTOR BORGES BARBOSA:08551639846
Dados: 2026.01.08 10:23:56 -03'00'

SÉRGIO VICTOR BORGES BARBOSA
Prefeito do Município de Apiaí

Prefeitura do Município de Apiaí
Estado de São Paulo

EDITAL DE CONVOCAÇÃO N. 004/2026

SÉRGIO VICTOR BORGES BARBOSA, Prefeito do Município de Apiaí/SP, no uso de suas atribuições legais, RESOLVE:

I – CONVOCAR, o(s) candidato(s) abaixo relacionado(s), aprovado(s) no Concurso Público nº. 001/2024, cuja homologação foi publicada no Diário Oficial do Município em 16/01/2025, para POSSE do cargo para qual foi aprovado, na Prefeitura Municipal de Apiaí, situada à Ladeira Manoel Augusto, nº. 92, Centro, Apiaí/SP, CEP 18320-061, considerando a publicação de Vagas Livres no âmbito da Secretaria Municipal de Educação, realizada na Edição nº. 286 do Diário Oficial Eletrônico do Município de Apiaí para ingresso no ano letivo de 2026.

II - Os candidatos deverão apresentar o ORIGINAL e CÓPIA, no que couber, dos documentos:

1. 01 (uma) foto 3x4;
2. Cédula de Identidade (RG);
3. Cadastro de Pessoa Física – CPF e Comprovante de Situação Cadastral no CPF (https://servicos.receita.fazenda.gov.br/Servicos/CPF/ConsultaSituacao/ConsultaPublica.asp);
4. Certidão negativa de Antecedentes Criminais (Delegacia, fórum ou site: https://www2.ssp.sp.gov.br/aacweb/carrega-iframe) ou Certidão de Distribuição Criminal de Ações Criminais – solicitar pelo site https://esaj.tjsp.jus.br/sco/abrirCadastro.do;
5. Certidão dos Distribuidores Cíveis (no Fórum ou solicitar pelo site https://esaj.tjsp.jus.br/sco/abrirCadastro.do);
6. Título de Eleitor e comprovante da última eleição ou certidão de quitação eleitoral – solicitar no site: https://www.tse.jus.br/eleitor/certidoes/certidao-de-quitacao-eleitoral;
7. Carteira de Trabalho e Previdência Social (CTPS) atualizada (página da foto, qualificação civil, as folhas de anotações de contratos existentes) ou download completo da Carteira Digital;
8. Comprovante de Residência (atualizado);
9. Certificado de Reservista ou de Dispensa de Incorporação;
10. Carteira Nacional de Habilitação, sendo a categoria exigida pelo cargo;
11. Certidão de Nascimento ou Casamento (com as respectivas averbações, se for o caso);
12. Certidão de Nascimento dos filhos (com o respectivo CPF);
    a. Filhos de até 07 anos de idade: cópia da Carteira de Vacina;
    b. Filhos de 07 a 14 anos de idade: cópia do comprovante de escolaridade;
13. Documento de inscrição no PIS / PASEP;
14. Comprovante de Escolaridade, para comprovação do requisito do cargo;
15. Comprovação de inscrição em órgão de classe, quando houver;
16. Declaração de bens e valores (retirar modelo no Departamento de Recursos Humanos);
17. Declaração de não acúmulo de cargo, emprego ou função pública (retirar modelo no Departamento de Recursos Humanos);
18. Exame Médico Admissional (SERÁ AGENDADO PELO DEPTO. DE RH);
19. Número da Conta Bancária – Banco Santander;
20. Declaração de que é aposentado, se for o caso, e ato da concessão do benefício;
21. Em caso de Pessoa com Deficiência: Laudo médico atualizado, contendo o tipo de deficiência, código CID correspondente, assinatura e carimbo do profissional responsável e descrição da limitação funcional.

OBS: não será aceito *print* de tela ou fotos de documentos

Prefeitura do Município de Apiaí
Estado de São Paulo

III – Os(as) candidatos(as), separados por cargo e contendo a classificação e o nome, deverão se apresentar no Departamento de Recursos Humanos no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da publicação desta Portaria, para fins de posse, conforme art. 42 da Lei Municipal nº 362/2025.

IV – Como condição prévia e indispensável à posse, os(as) candidatos(as) deverão comparecer ao exame médico oficial, que será agendado e comunicado individualmente. O não comparecimento, sem justificativa protocolada e aceita pela Administração, implicará a perda do direito à posse, inviabilizando a investidura no cargo.

CARGO: PROFESSOR II - INGLÊS
(Devido à desistência da 4ª classificada - KARINE SUEMI COELHO KOSSUGUE)

6ª) DEIVID RAFAEL DOS ANJOS

Apiaí, 08 de janeiro de 2026.

SERGIO VICTOR BORGES BARBOSA:08551639846
Assinado de forma digital por SERGIO VICTOR BORGES BARBOSA:08551639846
Dados: 2026.01.08 10:24:15 -03'00'

SÉRGIO VICTOR BORGES BARBOSA
Prefeito do Município de Apiaí

Prefeitura do Município de Apiaí
Estado de São Paulo
"PORTAL DA MATA ATLÂNTICA"

LEI MUNICIPAL N° 398, DE 06 DE JANEIRO DE 2026

"Dispõe sobre o zoneamento do perímetro urbano do Município de Apiaí, estabelece a classificação e os usos do solo, bem como diretrizes de ocupação, e dá outras providências."

SERGIO VICTOR BORGES BARBOSA, Prefeito do Município de Apiaí, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais e nos termos da legislação específica:

FAZ SABER, que a Câmara Municipal de Apiaí, aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

SEÇÃO I
DOS OBJETIVOS

Artigo 1º: A presente Lei disciplina o uso e a ocupação do solo urbano e rural, abrangendo a construção, reforma, ampliação e utilização de edificações, em observância às normas da legislação federal, estadual e ao Código de Obras do Município.

Artigo 2º: São objetivos desta Lei:

I – disciplinar a expansão da área urbanizada;
II – regulamentar a localização das atividades urbanas no território municipal;
III – estabelecer regras para a implantação de edificações nos lotes;
IV – definir parâmetros de dimensão e aproveitamento dos lotes em função de sua utilização.

Artigo 3º: Integram e complementam esta Lei as plantas de divisão territorial em setores, o sistema de estradas e caminhos municipais, o sistema viário urbano e o uso das áreas públicas para fins paisagísticos, de zoneamento, macrozoneamento, definição de bairros e perímetro urbano.

Parágrafo Único: As plantas mencionadas neste artigo passam a ter caráter oficial.

Artigo 4º: A revisão do zoneamento somente poderá ocorrer por iniciativa do Poder Executivo, mediante parecer favorável dos Conselho Municipal da Cidade, Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente e Saneamento - COMDEMA e do Colegiado de Órgãos Municipais.

SEÇÃO II
DAS DEFINIÇÕES

Artigo 5º: Para os fins desta Lei, adotam-se as seguintes definições:

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

I – **Alinhamento**: linha divisória entre logradouro ou via pública e terrenos lindeiros;
II – **Área construída**: soma das áreas utilizáveis cobertas de todos os pavimentos de uma edificação;
III – **Área ocupada**: projeção horizontal da edificação sobre o terreno, excluídos beirais e balanços;
IV – **Área computável**: área destinada ao cálculo do coeficiente de aproveitamento, excluídas garagens térreas ou subsolos de uso comum, guaritas e portarias;
V – **Quota Ambiental (QA)**: conjunto de regras de ocupação dos lotes com vistas à qualificação ambiental, expressa por índice que agrega Cobertura Vegetal (V) e Drenagem (D);
VI – **Frente ou testada do lote**: divisa do lote com o logradouro ou via pública;
VII – **Quota de terreno por unidade residencial**: relação entre a área do lote e o número de unidades residenciais nele implantadas;
VIII – **Residência unifamiliar isolada**: unidade residencial funcional e construtivamente autônoma;
IX – **Residência multifamiliar**: conjunto de unidades residenciais integradas na mesma edificação, compartilhando elementos construtivos e compartimentos comuns;
X – **Habitações agrupadas**: edificações individuais construídas em bloco único, com até seis unidades por lote, afastadas 1,50 m das divisas e com acessos e áreas descobertas privativas;
XI – **Taxa de ocupação**: relação entre a área ocupada e a área do terreno;
XII – **Área útil**: área privativa da unidade, incluindo espaços reservados à guarda de veículos;
XIII – **Anexação**: união de dois ou mais lotes ou glebas;
XIV – **Equipamentos urbanos**: bens públicos destinados a serviços de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, telecomunicações, gás canalizado e afins;
XV – **Equipamentos comunitários**: bens públicos destinados a educação, cultura, lazer, esporte e atividades correlatas;
XVI – **Percurso**: trajeto delimitado garantindo acessibilidade e segurança entre residências e equipamentos urbanos;
XVII – **Área livre de uso público**: espaço público destinado a lazer ou atividades ao ar livre;
XVIII – **Índices urbanísticos**: operações matemáticas aplicadas a grandezas e espaços urbanos;
XIX – **Índice de permeabilidade**: relação entre a área do lote que permite infiltração de água e a área total do lote;
XX – **Zonas**: grandes porções do território municipal caracterizadas por função social específica;
XXI – **Loteamento**: divisão de gleba em lotes com abertura ou modificação de vias públicas;
XXII – **Passeio ou calçada**: área de via reservada a pedestres;
XXIII – **Zoneamento**: divisão da área urbana ou de expansão urbana em função do uso e ocupação do solo, definida por lei e mapas oficiais;
XXIV – **Lote edificável para fins urbanos**: porção de terra com pelo menos uma divisa lindeira a via pública, resultante de parcelamento regular ou com área ≤ 5.000 m²;
XXV – **Gleba**: porção de terra com área > 5.000 m²;
XXVI – **Unidade habitacional**: conjunto de compartimentos de uso privativo para moradia;
XXVII – **Zona urbana**: área ocupada ou comprometida com parcelamentos urbanos, com infraestrutura municipal;
XXVIII – **Núcleo urbano isolado**: agrupamento de edificações e infraestrutura urbana fora do perímetro urbano principal, devidamente delimitado por lei;
XXIX – **Zona de expansão urbana**: área destinada à futura ocupação urbana;
XXX – **Zona de expansão urbana isolada**: área urbana destacada ou adjacente à zona urbana, configurada pelo novo perímetro urbano;

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

XXXI – **Usos tolerados**: atividades admitidas provisoriamente mediante alvará, sem direito adquirido à continuidade;
XXXII – **Gabarito**: altura máxima permitida da edificação, medida entre o nível médio da guia e o ponto mais alto da fachada;
XXXIII – **Zona urbanizável**: área fora do perímetro urbano destinada à urbanização especial, incluindo núcleos residenciais de recreio, hotéis-fazenda, clubes de campo, motéis e sistemas viários extra-urbanos.

SEÇÃO III
DA CLASSIFICAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

Artigo 6º: Para os fins desta Lei, as construções classificam-se de acordo com sua destinação:

I – **Conjuntos residenciais**: edificações horizontais (térreas e/ou assobradadas) formadas por um todo harmônico do ponto de vista urbanístico, arquitetônico e paisagístico;
II – **Conjuntos de edificações verticais**: edificações plurihabitacionais implantadas em glebas, com harmonia urbanística, arquitetônica e paisagística;
III – **Condomínio deitado**: condomínio de residências térreas e/ou assobradadas em terrenos de até 20.000 m²;
IV – **Edículas**: construções complementares à edificação principal, com área máxima de 12% do lote e recuo mínimo de 2 m da residência principal;
V – **Habitações individuais isoladas**: construções residenciais unifamiliares;
VI – **Apartamentos**: construções residenciais plurifamiliares, correspondendo cada unidade a uma fração ideal do lote;
VII – **Habitação popular**: construções residenciais beneficiadas por incentivos legais, observadas normas de qualidade e acabamento;
VIII – **Pequena indústria**: edificações com área ≤ 175 m², força motriz ≤ 10 HP, até 5 operários, classificadas como de risco ambiental leve;
IX – **Edificações mistas**: edificações com parte destinada a comércio ou indústria e parte a residência;
X – **Construções especiais**: edificações não enquadradas nas categorias anteriores, como igrejas, escolas e prédios públicos;
XI – **Edifícios comerciais ou conjuntos comerciais**: edificações comerciais com mais de um estabelecimento, cada qual correspondendo a fração ideal do lote;
XII – **Edifícios comerciais verticais**: edificações comerciais de múltiplos pavimentos;
XIII – **Habitações coletivas**: construções residenciais plurifamiliares em um único lote, verticais ou horizontais;
XIV – **Construções de usos incompatíveis**: edificações com atividades incompatíveis com uso residencial, inclusive:
a) comerciais ou industriais geradoras de barulho em desacordo com normas da CETESB;
b) atividades geradoras de tráfego;
c) atividades geradoras de poluição do ar.

CAPÍTULO II
DAS NORMAS TÉCNICAS

SEÇÃO I

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

Diário Oficial assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2, de 2001, e Lei 14.063, de 2020, garantindo autenticidade, validade jurídica e integridade.

DA DIVISÃO DO TERRITÓRIO EM ZONAS

Artigo 7º: Para os fins desta Lei, o território do Município de Apiaí divide-se em **Zona Rural** e **Zona Urbana ou de Expansão Urbana**.

Artigo 8º: A Zona Urbana ou de Expansão Urbana subdivide-se, para fins de disciplinamento do uso do solo, nas seguintes zonas:

I – **Zona Central Histórica (ZCH):** área destinada, prioritariamente, ao uso comercial e de serviços, abrangendo o perímetro histórico da cidade, incluindo o casario e o traçado viário característicos, que deverão ser preservados conforme as diretrizes do Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Ambiental, Histórico, Cultural e Turístico de Apiaí. A ZCH admite, ainda, usos residenciais, compreendendo habitação isolada e coletiva, bem como a instalação de estabelecimentos comerciais e serviços compatíveis com a preservação do caráter histórico da área, notadamente:

a) escolas;
b) bares, lanchonetes, restaurantes e padarias;
c) cinemas e teatros;
d) lojas e centros de compras;
e) bancos;
f) laboratórios de análises;
g) bibliotecas;
h) livrarias;
i) agências de seguros;
j) salões de jogos;
k) farmácias;
l) tapeçarias;
m) clínicas de atendimento médico e odontológico;
n) centros culturais, museus, estúdios e ateliês;
o) agências de viagens;
p) lojas de aparelhos de som com cabine acústica;
q) clubes de serviço;
r) funerárias;
s) uso misto comercial e residencial, observadas as seguintes condições:
    s.1) construções térreas com acessos independentes;
    s.2) uso comercial em pavimentos não residenciais de edifícios de apartamentos;
    s.3) escritórios de profissionais liberais e representantes comerciais;
t) hotéis, flats, apart-hotéis, residence-service e estabelecimentos assemelhados, exceto motéis;
u) conjuntos residenciais;
v) edifícios comerciais verticais;
w) estacionamento e comércio de automóveis e concessionárias.
    w.1) edifícios de garagem vertical.

II – ZONA ESTRITAMENTE RESIDENCIAL (ZER): área destinada, prioritariamente, à moradia permanente, admitindo-se, de forma restrita e controlada, usos complementares compatíveis com sua natureza, notadamente:

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

a) residências unifamiliares isoladas;
b) escritórios de profissionais liberais instalados na própria residência, desde que sem alteração da destinação essencial do imóvel;
c) associações de bairro e clubes de serviço sem fins lucrativos;
d) construções especiais de caráter residencial;
e) vilas residenciais;
f) pequenos estabelecimentos de comércio local, limitados aos ramos alimentício (quitandas e mercearias) e de saúde (pequenas farmácias e drogarias), destinados ao atendimento imediato da vizinhança.

III – ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL (ZPR): área destinada, prioritariamente, ao uso residencial, admitindo-se, de forma compatível, atividades de pequeno comércio e serviços de apoio à comunidade local, notadamente:

a) habitações isoladas, térreas ou assobradadas, vilas residenciais, conjuntos residenciais, conjuntos de edificações verticais e habitações coletivas;
b) quitandas e mercearias;
c) escritórios de profissionais liberais;
d) farmácias e drogarias;
e) estúdios e ateliês;
f) serviços de estética pessoal, tais como manicure, barbearia, instituto de beleza e costureira;
g) escolas e cursos de idiomas;
h) construções especiais;
i) açougues;
j) padarias e confeitarias;
k) lojas de tecidos, confecções, armarinhos, cama, mesa e banho, calçados, artigos esportivos, caça e pesca, bijuterias, brinquedos e demais atividades congêneres;
l) mercados com área máxima de 2.000 m² (dois mil metros quadrados);
m) uso misto residencial e comercial;
n) comércio de equipamentos de informática e aparelhos de som, com prestação de serviços correlatos;
o) indústrias de confecção instaladas na própria residência;
p) prédios de apartamentos e habitações coletivas;
q) clubes recreativos;
r) academias;
s) funerárias.

IV – ZONA COMERCIAL I (ZC-1): área destinada a usos predominantemente comerciais, admitindo, em coexistência, usos residenciais e de serviços, conforme compatibilidade urbanística e ambiental, notadamente:

a) Usos residenciais:

a.1) habitação individual isolada;
a.2) habitação coletiva;
a.3) conjuntos residenciais e conjuntos de edificações verticais.

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

b) Estabelecimentos comerciais com baixo coeficiente de incompatibilidade com áreas residenciais, notadamente:

b.1) escolas;
b.2) bares, lanchonetes e restaurantes;
b.3) cinemas e teatros;
b.4) academias;
b.5) centros de compras;
b.6) bancos e instituições financeiras;
b.7) laboratórios de análises clínicas;
b.8) bibliotecas;
b.9) livrarias;
b.10) agências de seguros;
b.11) salões de jogos;
b.12) estúdios e ateliês;
b.13) postos de abastecimento;
b.14) tapeçarias;
b.15) construções especiais;
b.16) clínicas de atendimento médico e odontológico;
b.17) hospitais e prontos-socorros;
b.18) clínicas veterinárias;
b.19) centros culturais;
b.20) agências de viagens;
b.21) lojas de aparelhos de som com cabines acústicas;
b.22) clubes recreativos;
b.23) museus;
b.24) açougues;
b.25) padarias;
b.26) mercearias;
b.27) farmácias e drogarias;
b.28) depósitos de G.L.P. (gás de cozinha), com venda;
b.29) funerárias, inclusive com velório;
b.30) estacionamentos e comércio de automóveis, inclusive concessionárias;
b.31) pequenas indústrias;
b.32) vilas residenciais;
b.33) edifícios de garagem vertical.

c) Uso misto residencial, comercial e industrial, compreendendo:

c.1) uso comercial em pavimentos não residenciais de edifícios de apartamentos;
c.2) escritórios, consultórios, pequenas oficinas de arte e ofícios (ourives, relojoeiros, alfaiates, costureiras, topógrafos, barbeiros, institutos de beleza ou similares), bem como oficinas de conserto de aparelhos eletrônicos e de informática.

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

d) Estabelecimentos comerciais e oficinas com médio coeficiente de incompatibilidade com áreas residenciais, bem como aqueles geradores de tráfego intenso ou pesado, notadamente:

d.1) agências e companhias transportadoras de mudanças e congêneres;
d.2) postos de abastecimento de veículos com fornecimento de óleo diesel;
d.3) estabelecimentos atacadistas;
d.4) lojas e depósitos de materiais de construção;
d.5) depósitos fechados, excetuados os de materiais incompatíveis com áreas residenciais;
d.6) supermercados;
d.7) entrepostos de abastecimento de alimentos;
d.8) velórios;
d.9) cemitérios;
d.10) hotéis e congêneres;
d.11) concessionárias de veículos;
d.12) oficinas mecânicas sem serviço de funilaria;
d.13) edifícios comerciais verticais;
d.14) pequenas indústrias.

V – ZONA COMERCIAL II (ZC-2): área destinada a atividades comerciais e de serviços, compreendendo todos os usos permitidos na Zona Comercial I (ZC-1), acrescida daquelas atividades incompatíveis com a vizinhança estritamente residencial, por gerarem barulho ou incômodos diurnos e noturnos, excetuadas as alíneas "b.1" e "b.17" da ZC-1, notadamente:

a) construções e estabelecimentos de uso incompatível com residências, compreendendo:

a.1) clubes noturnos, discotecas, boates, casas de espetáculo, locais de ensaio de escolas de samba e boliches;
a.2) serrarias, carpintarias e marcenarias com utilização de serras elétricas;
a.3) serralherias;
a.4) oficinas mecânicas com serviço de funilaria;
a.5) lojas de aparelhos de som sem cabines acústicas;
a.6) clínicas veterinárias, canis, escolas de adestramento de animais e congêneres;
a.7) circos e parques de diversões;
a.8) clubes recreativos;
a.9) marmorarias;
a.10) indústrias sem risco ambiental;
a.11) edifícios comerciais;
a.12) motéis e congêneres.

b) edifícios de garagem vertical.

VI – ZONA ESPECIAL PARA FINS TURÍSTICOS (ZEFT): área destinada, prioritariamente, a atividades comerciais, de serviços e industriais leves voltadas ao turismo, compreendendo:

a) todos os usos previstos na Zona Predominantemente Residencial (ZPR) e na Zona Comercial I (ZC-1);

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

b) serviços e comércio de produtos voltados ao turismo;
c) indústrias sem risco ambiental destinadas ao atendimento da atividade turística;
d) bares, hotéis e restaurantes;
e) lojas de conveniência e serviços correlatos;
f) demais atividades comerciais compatíveis com a finalidade turística.

VII – ZONA INDUSTRIAL (ZI): área geograficamente delimitada, destinada, prioritariamente, à instalação de indústrias e atividades produtivas, compreendendo:

a) indústrias que apresentem ausência ou quantidade desprezível de poluentes atmosféricos e que não se enquadrem em outras categorias industriais, inclusive as atividades previstas para a ZC-2;

b) indústrias de baixo potencial de poluição atmosférica, desde que apresentem ao menos uma das seguintes características:
b.1) efluentes líquidos industriais compatíveis com lançamentos em rede pública coletora de esgoto, mediante anuência da concessionária de água e esgoto;
b.2) geração reduzida de resíduos sólidos perigosos;

c) operações industriais que envolvam ao menos um dos seguintes processos:
c.1) aço – produção de laminados, relaminados, forjados e arames;
c.2) alimentos – beneficiamento, moagem e torrefação de produtos de origem vegetal; beneficiamento de produtos de origem animal, inclusive laticínios; preparação de conservas, condimentos e doces, exceto confeitaria;
c.3) óleos e gorduras destinados à alimentação – refino e preparo;
c.4) bebidas – fabricação de destilados, fermentados e refrigerantes;
c.5) borracha – fabricação de espuma, laminados e fios;
c.6) cerâmica – fabricação de peças;
c.7) concentrados aromáticos naturais e sintéticos – fabricação;
c.8) ferro e/ou aço fundido – produção;
c.9) fios e tecidos – beneficiamento, acabamento, fiação e tecelagem;
c.10) inseticidas e fungicidas – fabricação;
c.11) madeira – desdobramento e manufatura;
c.12) metais não ferrosos e ligas – produção de peças fundidas, laminados, tubos e arames;
c.13) metalurgia do pó – incluindo peças moldadas;
c.14) pasta mecânica – fabricação;
c.15) pedras – aparelhamento;
c.16) pneumáticos – fabricação de câmaras de ar e materiais para recondicionamento de pneus;
c.17) resinas, fibras e fios artificiais – fabricação;
c.18) sabões, detergentes, desinfetantes, germicidas e fungicidas – fabricação;
c.19) soldas e ânodos – produção;
c.20) tabaco – preparação de fumo, cigarros e congêneres;
c.21) tintas, esmaltes, lacas, vernizes, impermeabilizantes e secantes – fabricação;
c.22) vidro e cristal – fabricação e elaboração.

d) produção ou estocagem de resíduos sólidos perigosos;

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

e) operações industriais que envolvam ao menos um dos seguintes processos:
e.1) açúcar natural – fabricação;
e.2) adubos e corretivos de solo não fosfatados – fabricação;
e.3) abate de animais, inclusive matadouros;
e.4) borracha natural – beneficiamento;
e.5) carne – produção de conservas e salsicharia, com emissão de efluentes líquidos;
e.6) fibrocimento sem amianto – fabricação de peças e artefatos;
e.7) couros e peles – curtimento, secagem e salga;
e.8) leite e laticínios – preparação e fabricação, com emissão de efluentes líquidos;
e.9) óleos essenciais vegetais e congêneres – produção;
e.10) óleos, gorduras e ceras vegetais e animais em bruto – produção, exceto refino de produtos alimentares;
e.11) pedras – britamento;
e.12) pescado – preparação e fabricação de conservas;
e.13) rações balanceadas para animais, excetuadas as farinhas de carne, sangue, osso e peixe – fabricação;
e.14) solventes – fabricação;
e.15) tijolos, telhas e outros artefatos de barro cozido, inclusive cerâmica – produção.

VIII – ZONA DE PROTEÇÃO PERMANENTE (ZPP): área destinada à preservação ambiental, abrangendo mananciais e regiões com instabilidade geológica. Integrarão esta zona as áreas que apresentem cobertura vegetal significativa, as quais deverão ser objeto de estudos técnicos específicos e, posteriormente, regulamentadas por Decreto.

IX – ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS): porções do território municipal, reguladas e delimitadas pelo mapa integrante desta Lei, destinadas prioritariamente à implantação, promoção e manutenção de habitações de interesse social.

X – ZONA DE LAZER (ZL): área destinada, prioritariamente, a atividades esportivas, recreativas e de lazer, compreendendo, notadamente:

a) espaços para festas e eventos;
b) circos e parques de diversões;
c) praças e jardins;
d) equipamentos voltados à prestação de serviços sociais.

XI – ZONA DE EXPANSÃO URBANA (ZEU): porção do território municipal destinada a absorver o crescimento urbano futuro, acolher novos empreendimentos imobiliários e dispor de infraestrutura e serviços urbanos necessários ao seu desenvolvimento ordenado.

XII – ZONA DE EXPANSÃO URBANA ISOLADA (ZEUI): área delimitada e fisicamente desconectada do tecido urbano consolidado, destinada a absorver o crescimento urbano futuro, receber empreendimentos imobiliários, infraestrutura e serviços urbanos, com o objetivo de reduzir a pressão imobiliária sobre as áreas centrais e assegurar a expansão ordenada e sustentável do Município.

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

XIII – ÁREA DE RISCO (AR): compreende as áreas passíveis de serem atingidas por fenômenos ou processos naturais e/ou induzidos, capazes de gerar efeitos adversos, expondo a população residente a danos à integridade física, bem como a perdas materiais e patrimoniais. Para fins desta Lei, considera-se:

a) **perigo ou ameaça**: a condição ou conjunto de circunstâncias com potencial de causar danos;
b) **vulnerabilidade**: o conjunto de condições sociais, econômicas, políticas, culturais, técnicas, educativas e ambientais que tornam as pessoas mais expostas ao perigo;
c) **risco**: a probabilidade de ocorrência de consequências prejudiciais ou perdas à população e a seus bens materiais.

§1º: As alturas máximas permitidas nas Zonas abaixo indicadas obedecerão aos seguintes limites:

a) na **Zona Estritamente Residencial (ZER)** e na **Zona Central Histórica (ZCH)**: até 4 (quatro) pavimentos, quando a topografia assim o exigir ou permitir, mediante análise do órgão competente da Prefeitura;
b) na **Zona Predominantemente Residencial (ZPR)**: até 4 (quatro) pavimentos, nas hipóteses de residências isoladas, geminadas e sobrepostas, bem como para edifícios de apartamentos; acima desse limite, somente mediante análise e aprovação do órgão competente da Prefeitura.

§2º: No âmbito da **Zona Predominantemente Residencial (ZPR)**, os projetos de loteamentos poderão prever áreas destinadas a usos comerciais, desde que limitadas a, no máximo, 12% (doze por cento) da área total do empreendimento.

§3º: Nas **Zonas Comercial I (ZC-1)**, **Comercial II (ZC-2)** e **Comercial III (ZC-3)**, fica vedada a instalação de bares, estabelecimentos destinados à venda de bebidas alcoólicas, jogos e diversões, em distância inferior a:

a) 100 m (cem metros) do acesso de creches, pré-escolas e escolas, quando localizados na mesma via pública;
b) 50 m (cinquenta metros) do acesso de creches, pré-escolas e escolas, quando situados em ruas adjacentes.

§4º: A partir da entrada em vigor desta Lei, as indústrias existentes somente poderão alterar suas atividades para aquelas compatíveis com os usos permitidos nas zonas em que se encontram, admitidos, também, usos residenciais, comerciais e de serviços.

§5º: Os usos industriais existentes, não contemplados na planta oficial de zoneamento, serão tolerados e poderão ter suas atividades ampliadas no próprio terreno ou em terreno contíguo de mesma titularidade, observados os recuos e índices urbanísticos aplicáveis à zona em que estiverem localizados.

§6º: Nas **Zonas Industriais (ZI)** serão admitidos todos os usos previstos nas **Zonas Comerciais I e II**.

§7º: Nas zonas em que forem permitidas residências agrupadas ou geminadas, em qualquer terreno, será admitida a construção de edificação de fundo, desde que:
a) seja assegurada à edificação da frente uma testada mínima de 4 (quatro) metros;

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

b) seja garantida área própria de terreno não inferior a 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

§8º: Os usos comerciais e de prestação de serviços já existentes e não previstos nesta Lei não serão tolerados, devendo observar os prazos de enquadramento estabelecidos nas disposições transitórias, ressalvados os casos em que houver alteração de zoneamento em relação à legislação anterior.

§9º: Os lotes destinados a fins comerciais, constantes de planos de loteamentos aprovados pela Prefeitura anteriormente à vigência desta Lei, permanecerão com a mesma destinação.

§10: A fixação das zonas de uso dentro da **Zona de Expansão Urbana (ZEU)** será realizada mediante Decreto expedido pelo Executivo Municipal.

§11: Consideram-se integrantes da **Zona de Expansão Urbana (ZEU)** ou da **Zona de Expansão Urbana Isolada (ZEUI)** todas as áreas compreendidas numa faixa de 200 m (duzentos metros) contados das divisas de qualquer Distrito Industrial ou empreendimento similar.

§12: Onde já houver loteamento aprovado, será admitida a implantação de vilas residenciais na **Zona de Expansão Urbana (ZEU)** e na **Zona de Expansão Urbana Isolada (ZEUI)**.

Artigo 9º: Os usos não expressamente previstos nesta Lei serão analisados pelo órgão competente da Prefeitura, em cada zona, de acordo com a similaridade aos usos descritos.

Artigo 10: Nos lotes com frente voltada a estradas municipais, estaduais ou federais, bem como às respectivas marginais, poderão ser edificadas construções compatíveis com os usos permitidos na zona correspondente, observado o recuo frontal mínimo de 5 m (cinco metros), sem prejuízo de maiores exigências previstas em legislações específicas.

Artigo 11: Nos casos em que o lote estiver inserido em mais de uma zona, será considerada oficial aquela à qual pertencer a sua testada.

SEÇÃO II
DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO E DA OBRIGATORIEDADE DE ÁREAS DE ESTACIONAMENTO EM EDIFICAÇÕES DE QUAISQUER USOS

Artigo 12: Os estacionamentos poderão ser implantados no subsolo das edificações, hipótese em que não se sujeitam ao atendimento dos recuos obrigatórios.

Parágrafo Único: A área destinada a cada vaga de estacionamento não poderá ser inferior a 12 m² (doze metros quadrados), observadas as dimensões mínimas de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) de largura por 5,00 m (cinco metros) de comprimento, devidamente demarcadas em planta.

Artigo 13: As áreas de estacionamento deverão ser projetadas de acordo com os seguintes índices:

I – **edifícios de habitação coletiva ou conjuntos de edificações verticais**, conforme a área útil da unidade habitacional:

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

a) até 40 m² (quarenta metros quadrados): 1 (uma) vaga para cada 2 (duas) unidades;
b) acima de 40 m² (quarenta metros quadrados) até 120 m² (cento e vinte metros quadrados): 1 (uma) vaga por unidade;
c) acima de 120 m² (cento e vinte metros quadrados) até 180 m² (cento e oitenta metros quadrados): 2 (duas) vagas por unidade;
d) acima de 180 m² (cento e oitenta metros quadrados): 3 (três) vagas por unidade;

II – **hotéis**: 1 (uma) vaga para cada 6 (seis) apartamentos ou quartos;

III – **hospitais, casas de saúde e maternidades**: 1 (uma) vaga para cada 5 (cinco) leitos;

IV – **teatros, cinemas, auditórios e ginásios esportivos**: 1 (uma) vaga para cada 12 (doze) lugares;

V – **clubes recreativos ou esportivos**: 1 (uma) vaga para cada 20 (vinte) frequentadores;

VI – **estádios ou praças de esporte descobertas**: 1 (uma) vaga para cada 20 (vinte) lugares;

VII – **igrejas, templos ou velórios**: 1 (uma) vaga para cada 20 (vinte) lugares, quando a área destinada aos fiéis exceder a 300 m² (trezentos metros quadrados);

VIII – **locais de reuniões e exposições**: 1 (uma) vaga para cada 25 m² (vinte e cinco metros quadrados) de área construída;

IX – **bancos e cooperativas de crédito**: área destinada a estacionamento igual ou superior a 30% (trinta por cento) da área computável;

X – **estabelecimentos comerciais varejistas, escritórios e consultórios**: 1 (uma) vaga para cada 100 m² (cem metros quadrados) de área útil, sendo obrigatória a previsão de, no mínimo, 1 (uma) vaga quando a área ultrapassar 50 m² (cinquenta metros quadrados);

XI – **estabelecimentos comerciais atacadistas, depósitos e armazéns**: 1 (uma) vaga para cada 300 m² (trezentos metros quadrados) de área útil, sendo obrigatória a previsão de, no mínimo, 1 (uma) vaga quando a área ultrapassar 100 m² (cem metros quadrados);
XII – **escolas de línguas, artes, academias e estabelecimentos similares**: 1 (uma) vaga para cada 50 m² (cinquenta metros quadrados);

XIII – **escolas privadas de ensino médio e superior**: área destinada a estacionamento igual ou superior a 30% (trinta por cento) da área computável;

XIV – **cemitérios**: estacionamento com, no mínimo, 20 (vinte) vagas;

XV – **indústrias**: 2 (duas) vagas para até 300 m² (trezentos metros quadrados) de área construída; acima desse limite, a área destinada a estacionamento deverá ser igual ou superior a 30% (trinta por cento) da área computável.

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

§1º: Nos supermercados **e** centros comerciais, a área destinada a estacionamento de veículos deverá corresponder, no mínimo, a 50% (cinquenta por cento) da área computável.
§2º: Para estabelecimentos escolares, culturais ou quaisquer edificações não especificadas nos incisos deste artigo, a área de estacionamento deverá ser fixada à razão de 1 (uma) vaga para cada 300 m² (trezentos metros quadrados) de área computável, garantida a previsão mínima de 1 (uma) vaga para edificações acima de 100 m² (cem metros quadrados). As rampas de acesso deverão observar as normas técnicas vigentes.
§3º: Nas reformas sem ampliação de área construída, tanto na zona central quanto nas zonas residenciais e comerciais, fica dispensada a obrigatoriedade de previsão de vagas de estacionamento.

SEÇÃO III
DOS RECUOS OBRIGATÓRIOS

Artigo 14: As edificações deverão observar os recuos estabelecidos na Tabela I, excetuando-se o subsolo, as garagens subterrâneas e/ou com estruturas móveis, as guaritas e as piscinas.

§1º: As garagens e estacionamentos cobertos e isolados deverão atender aos recuos constantes da Tabela I.
§2º: Nas edificações implantadas em lotes de esquina, deverá ser observado o recuo de frente e, quanto à via secundária, 50% (cinquenta por cento) do recuo estabelecido.

Artigo 15: As edificações deverão respeitar os recuos em conformidade com a natureza das vias, ressalvados o subsolo, as garagens subterrâneas e/ou com estruturas móveis, as guaritas e as piscinas, nos seguintes termos:

I – em vias arteriais: recuo mínimo de 2,00 m (dois metros), independentemente do zoneamento;
II – em vias coletoras: recuos fixados conforme a natureza da zona;
III – em vias locais: recuos fixados conforme a natureza da zona.

Artigo 16: Nas edificações, a partir do segundo pavimento, será permitido o avanço sobre o recuo do térreo até o limite máximo de 50% (cinquenta por cento) da distância exigida.

SEÇÃO IV
DO ÍNDICE DE PERMEABILIDADE MÍNIMA

Artigo 17: O índice de permeabilidade mínima corresponde à relação entre a área total do terreno e a área destinada à infiltração e/ou captação das águas pluviais, visando contribuir para a redução da sobrecarga do sistema público de drenagem urbana.

§1º: A absorção natural das águas pluviais no lote deverá ser assegurada por meio da execução de um ou mais dos seguintes dispositivos:

I – atendimento à porcentagem mínima de permeabilidade fixada na Tabela I;
II – construção de reservatório ligado ao sistema de drenagem, nos casos de edificações localizadas em zonas comerciais.

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

§2º: Nos locais em que for adotada a Quota Ambiental (QA) e alcançada pontuação igual ou superior ao valor mínimo estabelecido para a zona, a taxa de permeabilidade do lote poderá ser reduzida em até 50% (cinquenta por cento), excetuados os imóveis situados em Zonas de Proteção Permanente (ZPP).

§3º: A Quota Ambiental (QA) constitui instrumento destinado a minimizar os impactos decorrentes da impermeabilização, tais como enchentes, alagamentos, elevação da temperatura do microclima e redução da biodiversidade, sendo disciplinada por esta Lei.

CAPÍTULO III
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 18: As obras cujos projetos tenham sido, comprovadamente, protocolizados para aprovação junto aos órgãos competentes da Prefeitura em data anterior à publicação desta Lei reger-se-ão pela legislação então vigente.

Artigo 19: Passa a integrar a Zona de Expansão Urbana Isolada (ZEUI) o parcelamento do solo situado na Macrozona de Transição (MT) que tenha sido aprovado até a data da promulgação desta Lei.

Artigo 20: O Quadro de Ocupação de Terrenos – Tabela I integra a presente Lei, passando a vigorar revisado com seus novos índices.

Parágrafo Único: Os anexos e mapas integrantes desta Lei definem os limites das zonas e bairros nela estabelecidos.

Artigo 21: Os usos incompatíveis com as zonas definidas por esta Lei deverão ser adequados no prazo de até 4 (quatro) anos, contados da data de sua promulgação.

Artigo 22: Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação no Diário Oficial Eletrônico do Município de Apiaí, revogando eventuais disposições em contrário.

Palácio Rio Menino - Gabinete do Prefeito,

Apiaí - SP, em 06 de janeiro de 2026.

SERGIO VICTOR BORGES BARBOSA:08551639846

Assinado de forma digital por SERGIO VICTOR BORGES BARBOSA:08551639846
Dados: 2026.01.08 09:52:25 -03'00'

SERGIO VICTOR BORGES BARBOSA
Prefeito do Município de Apiaí

Essa Lei teve origem no Projeto de Lei nº 485, de 01 de setembro de 2025, de autoria do Prefeito do Município de Apiaí, S.r. Sergio Victor Borges Barbosa.

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

TABELA I

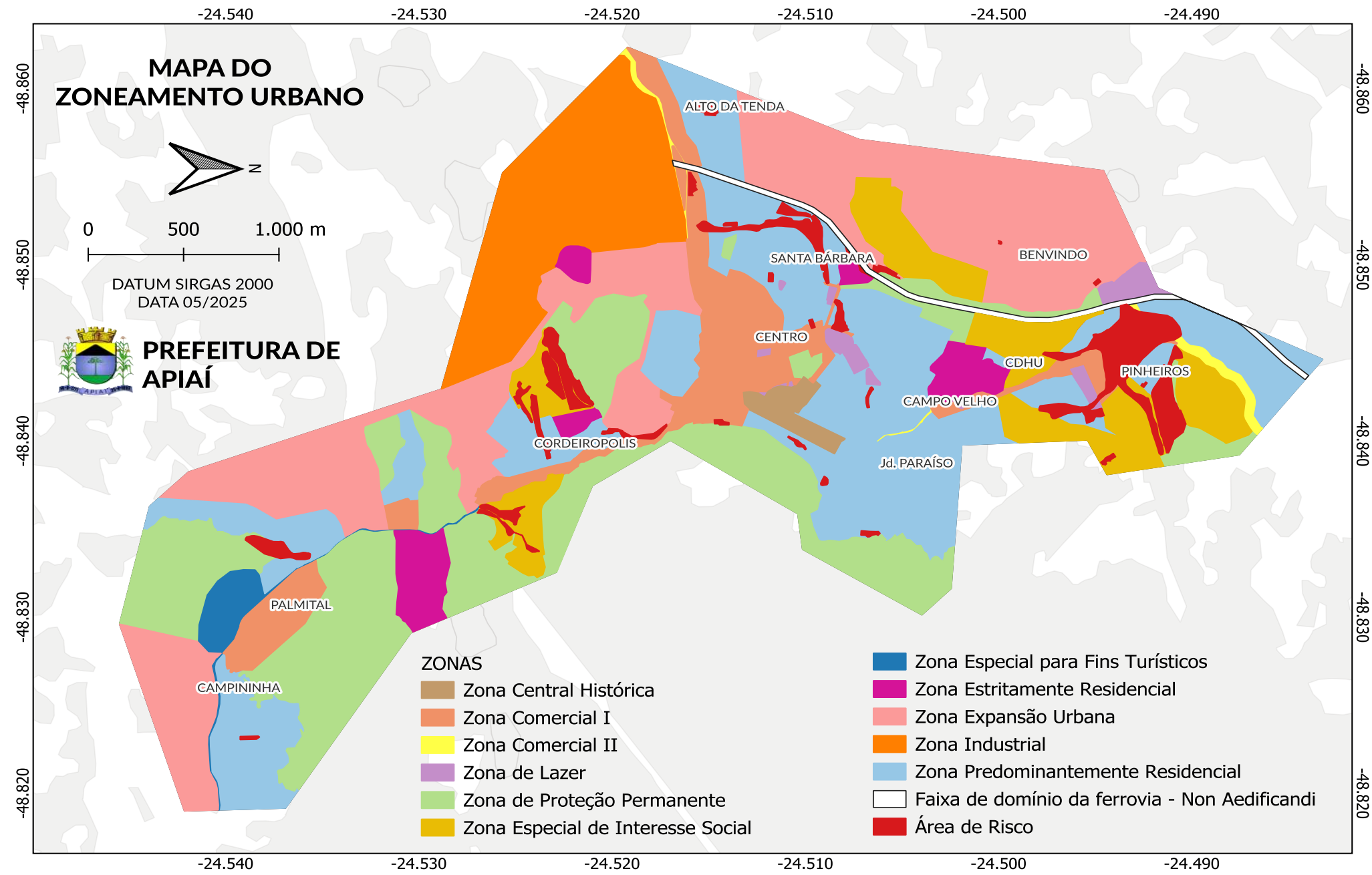
ZONA	TAXA DE OCUPAÇÃO	RECUO MÍNIMO ALINHAMENTO PÚBLICO	AFASTAMENTO MÍNIMO DAS DIVISAS	ÍNDICE DE PERMEABILIDADE
ZEIS	70%	2m	Fac.	15%
ZEFT	60%	4m	Fac.	20%
ZER	50%	4m	Fac.	25%
ZPR	70%	**	Fac.	15%
ZCI	80%	0m	Fac.	10%
ZCII	80%	2m	Fac.	10%
ZCH	70%	Fac.	Fac.	15%
ZPP	0	-	-	100%
ZEU	**	**	**	**
ZI	50%	6m	Fac.	25%
ZL	20%	4m	Fac.	50%

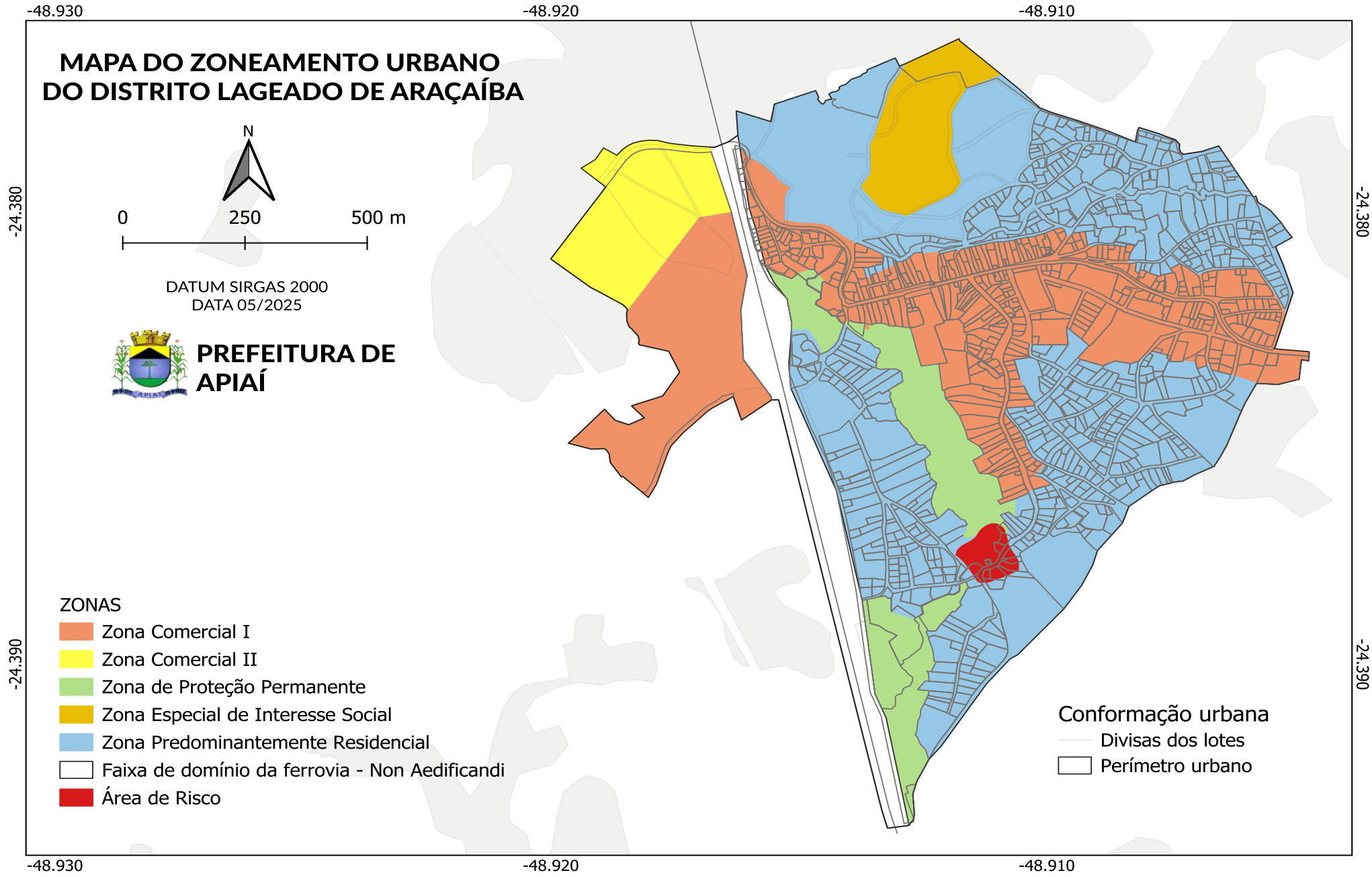
**As edificações deverão observar o recuo obrigatório, a ser fixado de acordo com a natureza da via ou da área, na forma a ser definida em decreto regulamentador.

**Nos novos loteamentos, o recuo frontal mínimo será de 4 m (quatro metros), sem prejuízo das demais exigências legais e regulamentares aplicáveis.

**Nos loteamentos existentes, a justaposição da edificação somente poderá ocorrer respeitando-se, no mínimo, a distância da edificação lindeira, limitada à extensão total desta.

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br


MAPA DO ZONEAMENTO URBANO
N
0
500
1.000 m
DATUM SIRGAS 2000
DATA 05/2025
PREFEITURA DE APIAÍ
-24.540
-24.530
-24.520
-24.510
-24.500
-24.490
-48.860
-48.850
-48.840
-48.830
-48.820
ALTO DA TENDA
SANTA BÁRBARA
BENVINDO
CENTRO
CDHU
PINHEIROS
CAMPO VELHO
CORDEIROPOLIS
Jd. PARAÍSO
PALMITAL
CAMPININHA
ZONAS
Zona Central Histórica
Zona Comercial I
Zona Comercial II
Zona de Lazer
Zona de Proteção Permanente
Zona Especial de Interesse Social
Zona Especial para Fins Turísticos
Zona Estritamente Residencial
Zona Expansão Urbana
Zona Industrial
Zona Predominantemente Residencial
Faixa de domínio da ferrovia - Non Aedificandi
Área de Risco


MAPA DO ZONEAMENTO URBANO
DO DISTRITO LAGEADO DE ARAÇAÍBA
N
0
250
500 m
DATUM SIRGAS 2000
DATA 05/2025
PREFEITURA DE
APIAÍ
-48.930
-48.920
-48.910
-24.380
-24.390
ZONAS
Zona Comercial I
Zona Comercial II
Zona de Proteção Permanente
Zona Especial de Interesse Social
Zona Predominantemente Residencial
Faixa de domínio da ferrovia - Non Aedificandi
Área de Risco
Conformação urbana
Divisas dos lotes
Perímetro urbano

Prefeitura do Município de Apiaí
Estado de São Paulo
"PORTAL DA MATA ATLÂNTICA"

LEI MUNICIPAL N° 399, DE 06 DE JANEIRO DE 2026

"Institui o Sistema Viário do Município de Apiaí e dá outras providências."

SERGIO VICTOR BORGES BARBOSA, Prefeito do Município de Apiaí, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais e nos termos da legislação específica:

FAZ SABER, que a Câmara Municipal de Apiaí, aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

SEÇÃO I
DOS OBJETIVOS

Artigo 1º: Esta Lei dispõe sobre a regulação do sistema viário do Município de Apiaí, com os seguintes objetivos:

I – promover o desenvolvimento urbano integrado, mediante compatibilização entre circulação e zoneamento de uso e ocupação do solo, reconhecendo a estreita relação entre o ordenamento viário e as condições adequadas ao desenvolvimento das atividades urbanas;
II – adequar a malha viária existente, visando melhorias na circulação de veículos e pedestres;
III – hierarquizar as vias urbanas e definir soluções que assegurem maior fluidez, segurança e conforto no tráfego;
IV – eliminar pontos críticos de circulação, especialmente em áreas com maior incidência de acidentes;
V – garantir acessibilidade e segurança nos espaços públicos às pessoas com deficiência.

§1º: O sistema de circulação e transporte do Município de Apiaí será regulamentado por plano específico, conforme as diretrizes das Leis do Plano Diretor Municipal, de Uso e Ocupação do Solo e desta Lei, abrangendo circulação viária, transportes coletivos, de carga e passageiros, bem como circulação de pedestres.
§2°: Projetos de médio e grande porte que envolvam a construção de novos eixos viários, pontes, duplicação de vias ou reestruturação viária deverão apresentar estudos e relatórios de impacto ambiental.

Artigo 2º: Para os fins desta Lei, adotam-se as seguintes definições:

I – **Acesso**: dispositivo que permite a interligação entre:

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

a) logradouro público e propriedade privada;
b) propriedade privada e áreas de uso comum em condomínio;
c) logradouro público e espaço de uso comum em condomínio.

II – **Acostamento**: parcela adjacente à pista de rolamento destinada a:
a) permitir que veículos retomem a trajetória correta em caso de desgoverno;
b) oferecer local seguro para parada de veículos acidentados ou com defeitos;
c) possibilitar embarque e desembarque sem interrupção do fluxo de tráfego.

III – **Alinhamento**: linha divisória entre o terreno e o logradouro público.
IV – **Caixa carroçável ou de rolamento**: faixa destinada à circulação de veículos, excluídos passeios, canteiros centrais e acostamentos.
V – **Calçada ou passeio**: área destinada à circulação de pedestres e bicicletas, quando segregadas, podendo dispor de mobiliário urbano, sinalização e vegetação.
VI – **Calçadão**: espaço público destinado exclusivamente ao trânsito de pedestres e, quando aplicável, ciclovias, visando circulação e lazer.
VII – **Canteiro central**: espaço entre pistas de rolamento, destinado à separação física, operacional e estética.
VIII – **Canteiro lateral**: espaço entre bordos externos de pistas expressas e bordos internos de pistas coletoras, com finalidade de separação física, operacional e estética.
IX – **Ciclofaixa**: faixa exclusiva para bicicletas em calçadas, passeios ou calçadões, podendo ser contígua à via.
X – **Ciclovia**: via destinada exclusivamente à circulação de bicicletas e equivalentes não motorizados.
XI – **Estacionamento**: espaço público ou privado destinado à guarda de veículos, abrangendo áreas de vagas e circulação.
XII – **Faixa de domínio de vias**: área correspondente à largura da via acrescida da faixa não edificável.
XIII – **Grade**: linha reguladora da via, composta por sequência de retas com declividades permitidas, traçadas sobre o perfil longitudinal do terreno.
XIV – **Largura de uma via**: distância entre alinhamentos públicos, compreendendo a caixa da via.
XV – **Logradouro público**: espaço livre destinado ao trânsito, tráfego, comunicação ou lazer (rua, avenida, praça, largo, passeio e similares).
XVI – **Meio-fio ou guia**: linha delimitadora que separa passeio da faixa de rolamento ou acostamento.
XVII – **Nivelamento**: medida do nível da soleira de entrada ou do pavimento térreo, considerando a grade da via urbana.
XVIII – **Recuo mínimo**: distância do alinhamento público até o interior do lote, não passível de edificação.
XIX – **Seção normal da via**: largura total ideal da via, incluindo caixa de rolamento, passeios, ciclovias e canteiros centrais.
XX – **Seção reduzida da via**: largura total mínima exigida da via, incluindo caixa de rolamento, passeios, ciclovias e canteiros centrais.

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

XXI – **Sistema viário básico**: conjunto de vias que, de forma hierarquizada e articulada com vias locais, viabilizam a circulação de pessoas, veículos e cargas.
XXII – **Via de circulação**: espaço organizado para circulação de veículos, motorizados ou não, e pedestres, compreendendo pista de rolamento, passeio, acostamento e canteiro central.

Artigo 3º: Considera-se sistema viário básico do Município de Apiaí o conjunto de vias que, de forma hierarquizada e articulada com vias locais, viabilizam a circulação de pessoas, veículos e cargas.

§1°: As vias do Sistema Viário Básico classificam-se conforme a natureza da circulação e o zoneamento do uso do solo:

I – **Vias arteriais**: destinadas à circulação de tráfego geral de um ponto a outro do município, ligando bairros ou distritos, estruturando a expansão urbana e alimentando vias coletoras e locais;
II – **Vias coletoras**: partem das vias arteriais, coletando tráfego e distribuindo-o às vias locais, com circulação de velocidade baixa;
III – **Vias locais**: alimentam vias coletoras e dão acesso às edificações, com circulação de velocidade baixa;
IV – **Vias exclusivas para pedestre**: previstas em projetos urbanísticos e arquitetônicos, integradas a áreas de interesse paisagístico e turístico, destinadas à circulação de pedestres;
V – **Vias rurais ou vicinais**:

a) **Rodovias**: estradas estadualizadas, estruturadas, de tráfego intermunicipal e transporte de carga e passageiros, usualmente pavimentadas;
b) **Estradas vicinais**: vias municipais de menor estrutura, conectando áreas rurais, bairros e distritos, destinadas a curtas distâncias e transporte de carga e passageiros, podendo ter pavimentação em cascalho.

§2º: O Poder Executivo estabelecerá normas para implantação de acessos, pontos de parada de ônibus e mirantes ao longo das vias.
§3º: Consideram-se vias locais as demais vias oficiais ou aquelas criadas em processos de loteamento que se articulem com o Sistema Viário Básico de Apiaí.

Artigo 4º: As vias criadas em processos de loteamento ou oficializadas em projetos urbanísticos do Município, classificadas como vias locais, deverão possuir caixa mínima de 10 m (dez metros) de largura, com passeio de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Artigo 5º: Nos terrenos lindeiros às vias rurais ou vicinais integrantes do sistema viário, fica obrigatória a reserva de faixa não edificável de 5 (cinco) metros, contígua à rodovia, destinada à preservação da circulação e segurança viária.

Artigo 6º: Integram o Sistema Viário Básico do Município de Apiaí as vias indicadas nos MAPAS 1 ("Sistema Viário Básico") e 2 ("Estradas Rurais ou Vicinais"), parte integrante desta Lei.

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

§1°: As dimensões e os perfis transversais de cada tipo de via encontram-se nos Anexos 3, 4, 5 e 6 desta Lei.
§2°: As vias resultantes de novos parcelamentos do solo deverão obedecer aos padrões constantes nos anexos desta Lei.
§3°: Na implantação do Sistema Viário Básico em áreas já ocupadas, vias classificadas como arteriais ou coletoras poderão adotar solução em mão dupla, desde que suas caixas de rolamento comportem,

Artigo 7º: Todas as vias arteriais terão recuo obrigatório de 2 (dois) metros, independentemente da zona em que se situem.

Artigo 8º: Poderá ser instituído Plano de Alargamento das Vias integrantes do Sistema Viário Básico, quando estas incidirem em áreas já ocupadas ou em loteamentos aprovados anteriormente a esta Lei e em fase de implantação.

Artigo 9º: No licenciamento de atividades ou na expedição de alvarás para execução de obras, é obrigatória a reserva de faixa destinada à implantação do Sistema Viário, considerando a largura mínima da caixa da respectiva via.

Artigo 10: O Poder Executivo, após estudos técnicos e consulta aos Conselho Municipal da Cidade e Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente e Saneamento, estabelecerá normas para a implantação do Plano de Alargamento de Vias previsto no artigo 8º.

Artigo 11: Compete ao Poder Público Municipal disciplinar o uso das vias de circulação, inclusive mediante:

I – Estabelecimento de locais e horários exclusivos para carga, descarga e estacionamento de veículos;
II – Definição de rotas especiais para veículos de carga, de transporte de produtos perigosos ou não, e para veículos turísticos e de fretamento;
III – Criação de terminais para transporte de pessoas intraurbano e intramunicipal, abrangendo ônibus, vans, táxis, serviços de aplicativo e mototáxis;
IV – Implantação de vias exclusivas para circulação de pedestres;
V – Criação de áreas de estacionamento ao longo das vias e instalação de equipamentos do tipo "paradas rápidas" em pontos estratégicos.

Parágrafo Único: A implantação de atividades afins ou correlatas às previstas no caput do artigo poderá ser realizada em conjunto com órgãos de outras esferas governamentais.

Artigo 12: O desenho geométrico das vias de circulação deverá atender às Normas Técnicas específicas da ABNT.

CAPÍTULO II
DOS ANEXOS

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

Artigo 13: Integram esta Lei os seguintes anexos:

I – **Anexo 1**: Mapa 1 das Vias Urbanas;
II – **Anexo 2**: Mapa 2 do Sistema Viário – Estradas Rurais;
III – **Anexo 3**: Perfil transversal 1 das Vias Arteriais;
IV – **Anexo 4**: Perfil transversal 2 das Vias Arteriais Simples;
V – **Anexo 5**: Perfil transversal 3 das Vias Coletoras;
VI – **Anexo 6**: Perfil transversal 4 das Vias Locais;
VII – **Anexo 7**: Perfil transversal 5 das Vias Rurais.

CAPÍTULO III
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 14: O Poder Executivo divulgará, de forma ampla e didática, o conteúdo desta Lei, garantindo à população o acesso aos instrumentos de política urbana que orientam a produção e a organização do espaço habitado.

Artigo 15: As alterações no Sistema Viário Básico deverão observar o zoneamento de uso e ocupação do solo vigente na respectiva área ou zona.

Artigo 16: Os casos omissos nesta Lei serão resolvidos pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, após manifestação do órgão técnico competente.

Artigo 17: Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação no Diário Oficial Eletrônico do Município de Apiaí, revogando eventuais disposições em contrário.

Palácio Rio Menino - Gabinete do Prefeito,

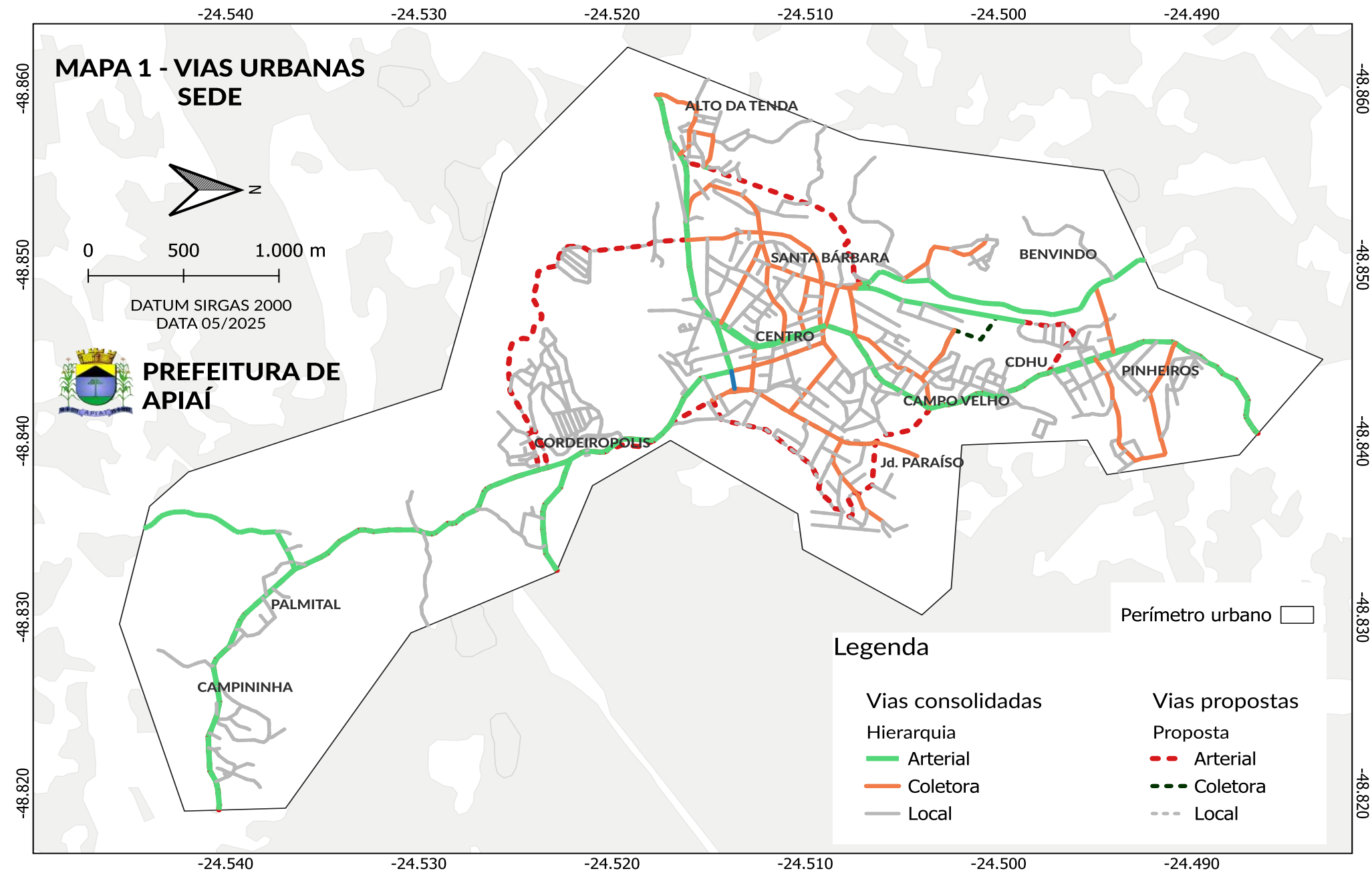
Apiaí - SP, em 06 de janeiro de 2026.

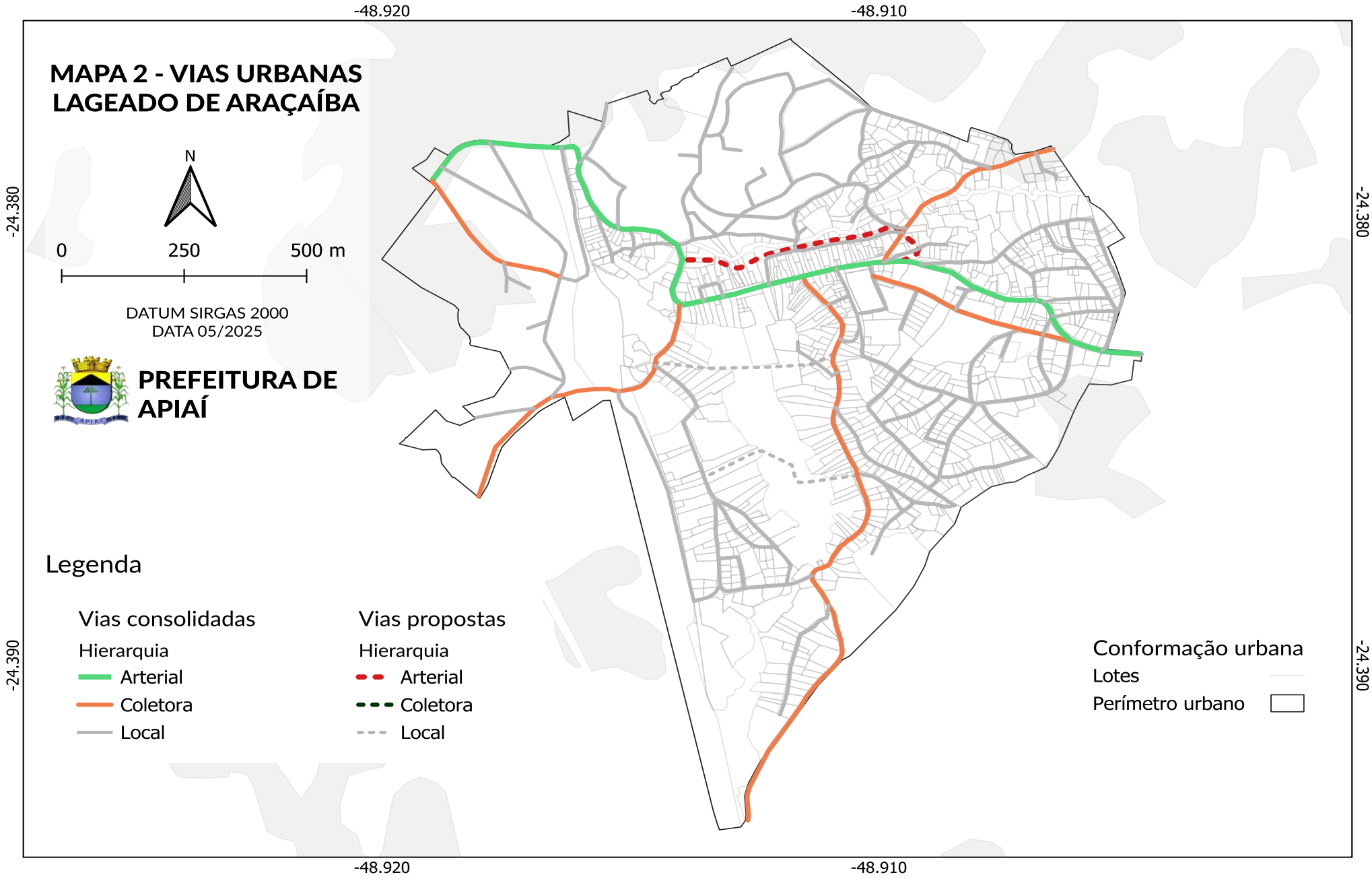
SERGIO VICTOR BORGES BARBOSA:08551639846
Assinado de forma digital por SERGIO VICTOR BORGES BARBOSA:08551639846
Dados: 2026.01.08 10:14:03 -03'00'

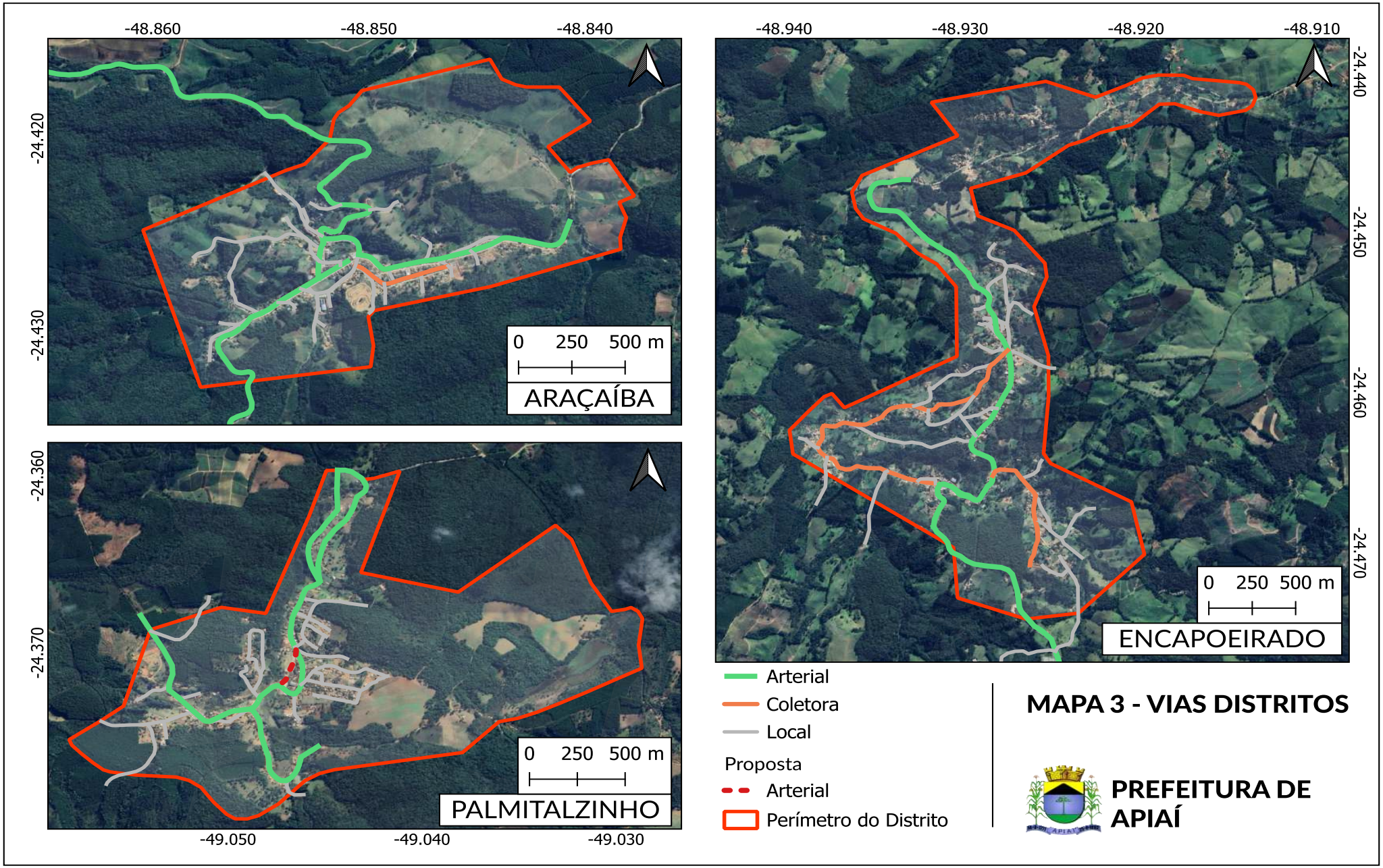
SERGIO VICTOR BORGES BARBOSA
Prefeito do Município de Apiaí

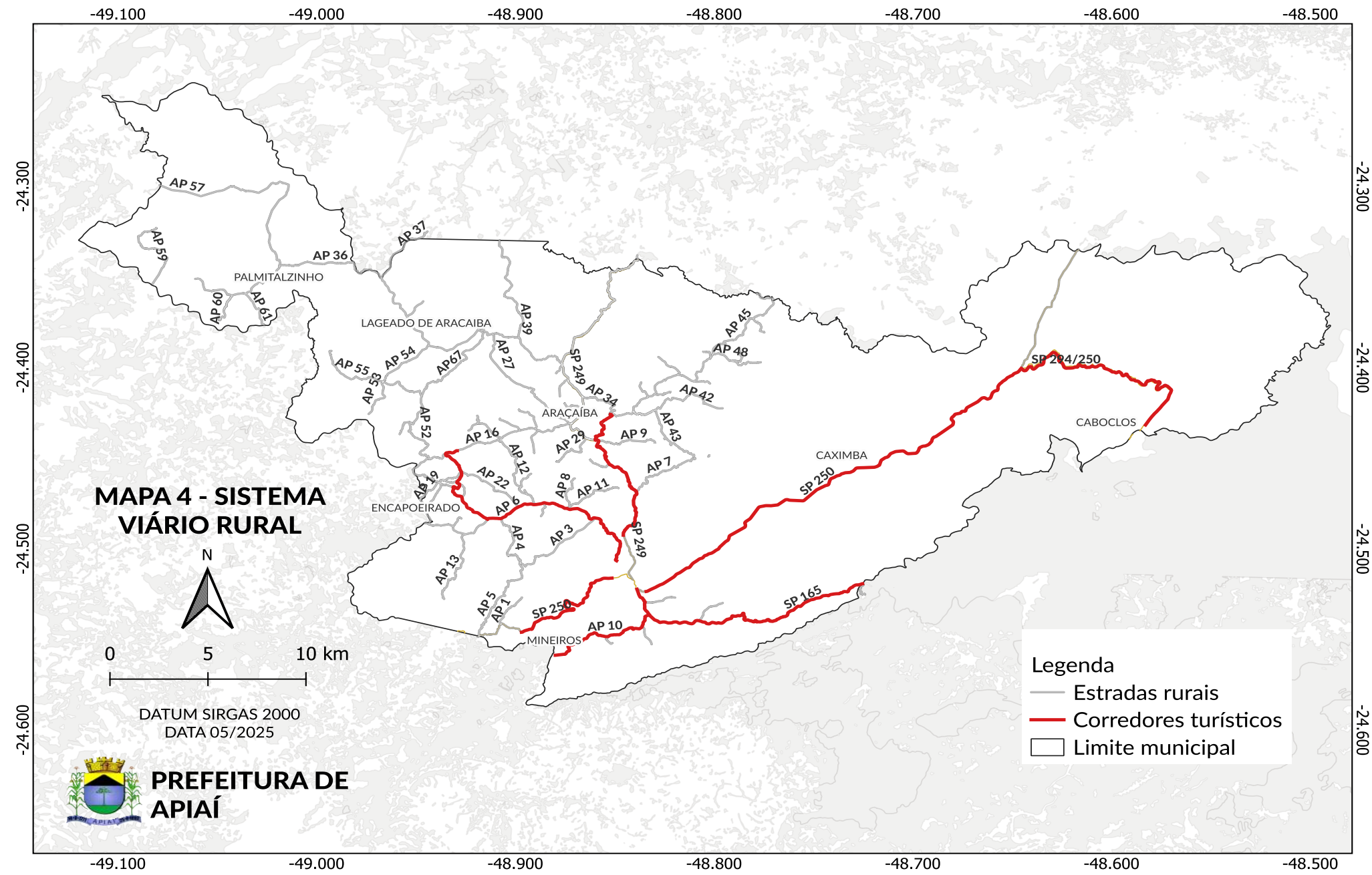
Essa Lei teve origem no Projeto de Lei nº 486, de 01 de setembro de 2025, de autoria do Prefeito do Município de Apiaí, S.r. Sergio Victor Borges Barbosa.

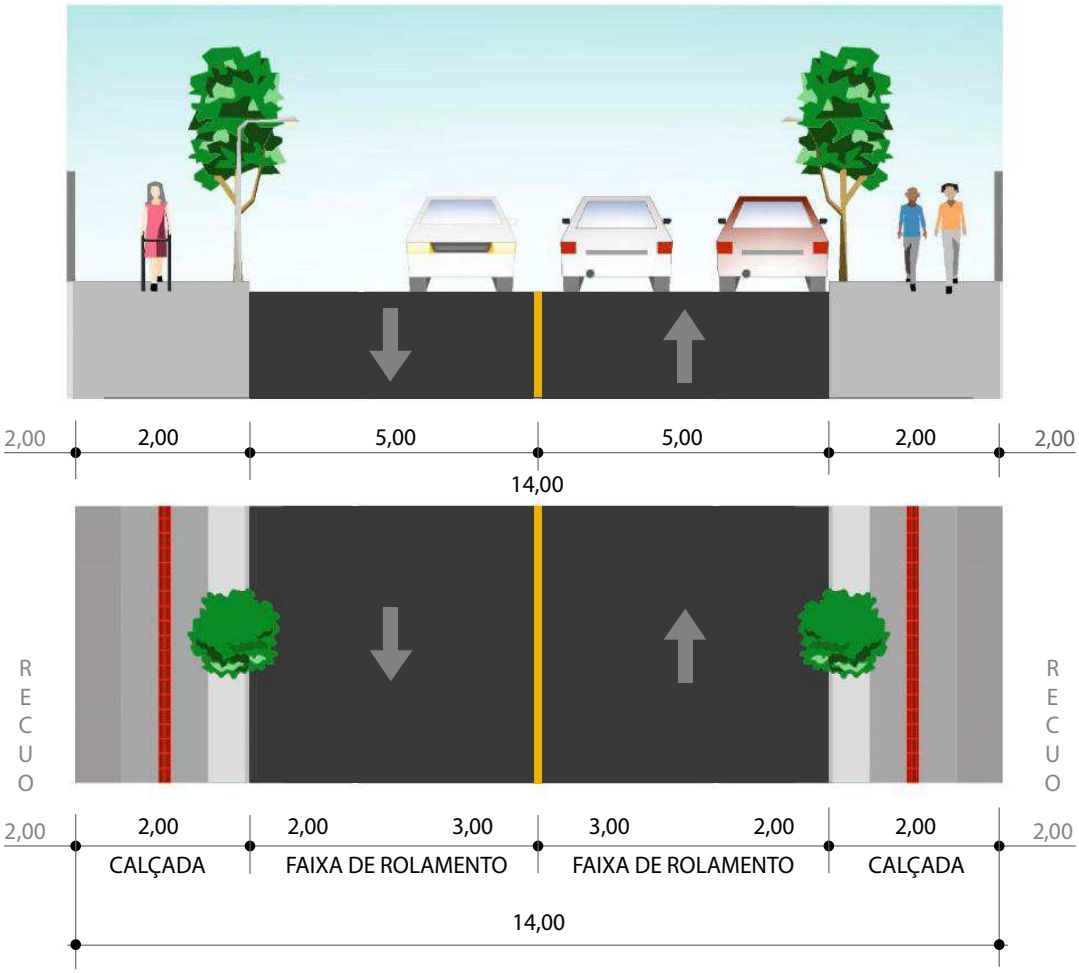
CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br


MAPA 1 - VIAS URBANAS
SEDE
N
0
500
1.000 m
DATUM SIRGAS 2000
DATA 05/2025
PREFEITURA DE
APIAÍ
-24.540
-24.530
-24.520
-24.510
-24.500
-24.490
-48.860
-48.850
-48.840
-48.830
-48.820
ALTO DA TENDA
SANTA BÁRBARA
BENVINDO
CENTRO
CDHU
PINHEIROS
CAMPO VELHO
CORDEIROPOLIS
Jd. PARAÍSO
PALMITAL
CAMPININHA
Perímetro urbano
Legenda
Vias consolidadas
Hierarquia
Arterial
Coletora
Local
Vias propostas
Proposta
Arterial
Coletora
Local


-48.920
-48.910
-24.380
-24.390
MAPA 2 - VIAS URBANAS
LAGEADO DE ARAÇAÍBA
N
0
250
500 m
DATUM SIRGAS 2000
DATA 05/2025
PREFEITURA DE
APIAÍ
Legenda
Vias consolidadas
Hierarquia
Arterial
Coletora
Local
Vias propostas
Hierarquia
Arterial
Coletora
Local
Conformação urbana
Lotes
Perímetro urbano


-48.860
-48.850
-48.840
-24.420
-24.430
0 250 500 m
ARAÇAÍBA
-24.360
-24.370
-49.050
-49.040
-49.030
0 250 500 m
PALMITALZINHO
-48.940
-48.930
-48.920
-48.910
-24.440
-24.450
-24.460
-24.470
0 250 500 m
ENCAPOEIRADO
Arterial
Coletora
Local
Proposta
Arterial
Perímetro do Distrito
MAPA 3 - VIAS DISTRITOS
PREFEITURA DE APIAÍ


-49.100
-49.000
-48.900
-48.800
-48.700
-48.600
-48.500
-24.300
-24.400
-24.500
-24.600
PALMITALZINHO
LAGEADO DE ARACAIBA
ARAÇAÍBA
ENCAPOEIRADO
CAXIMBA
CABOCLOS
MINEIROS
AP 57
AP 59
AP 36
AP 37
AP 60
AP 61
AP 39
AP 45
AP 48
AP 55
AP 54
AP 53
AP67
AP 27
SP 249
AP 34
AP 42
AP 52
AP 16
AP 29
AP 9
AP 43
AP 12
AP 7
AP 19
AP 22
AP 8
AP 11
AP 6
AP 4
AP 3
SP 249
AP 13
AP 5
AP 1
SP 250
AP 10
SP 165
SP 294/250
SP 250
MAPA 4 - SISTEMA VIÁRIO RURAL
N
0
5
10 km
DATUM SIRGAS 2000
DATA 05/2025
PREFEITURA DE APIAÍ
Legenda
Estradas rurais
Corredores turísticos
Limite municipal

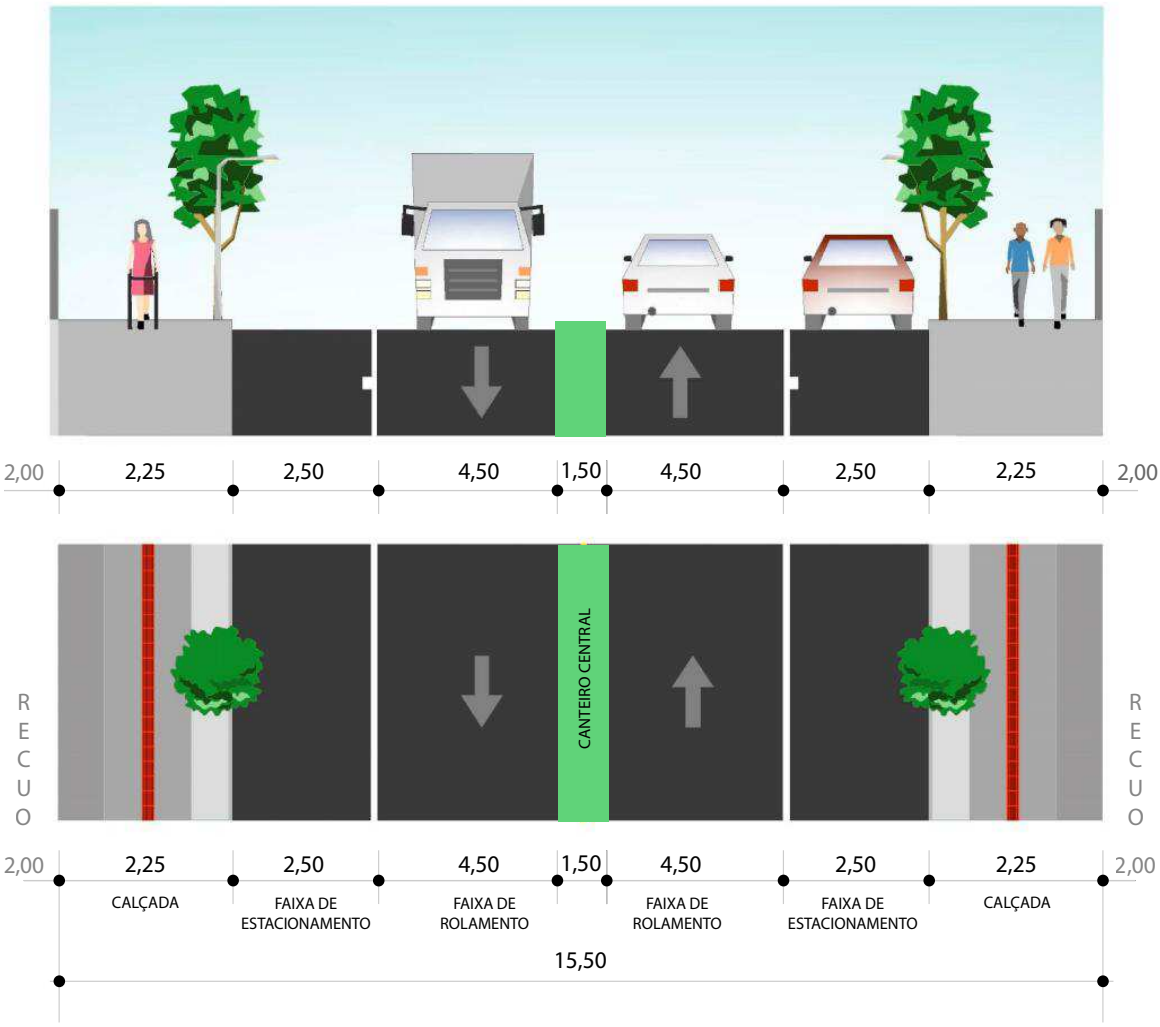


CALÇADA	2,00 metros
FAIXA DE ROLAMENTO	5,00 metros
FAIXA DE ROLAMENTO	5,00 metros
CALÇADA	2,00 metros
TOTAL	14,00 metros

Revisão do Plano Diretor
Município de Apiaí

Anexo V
Perfil da Via Arterial Simples

Janeiro de 2025



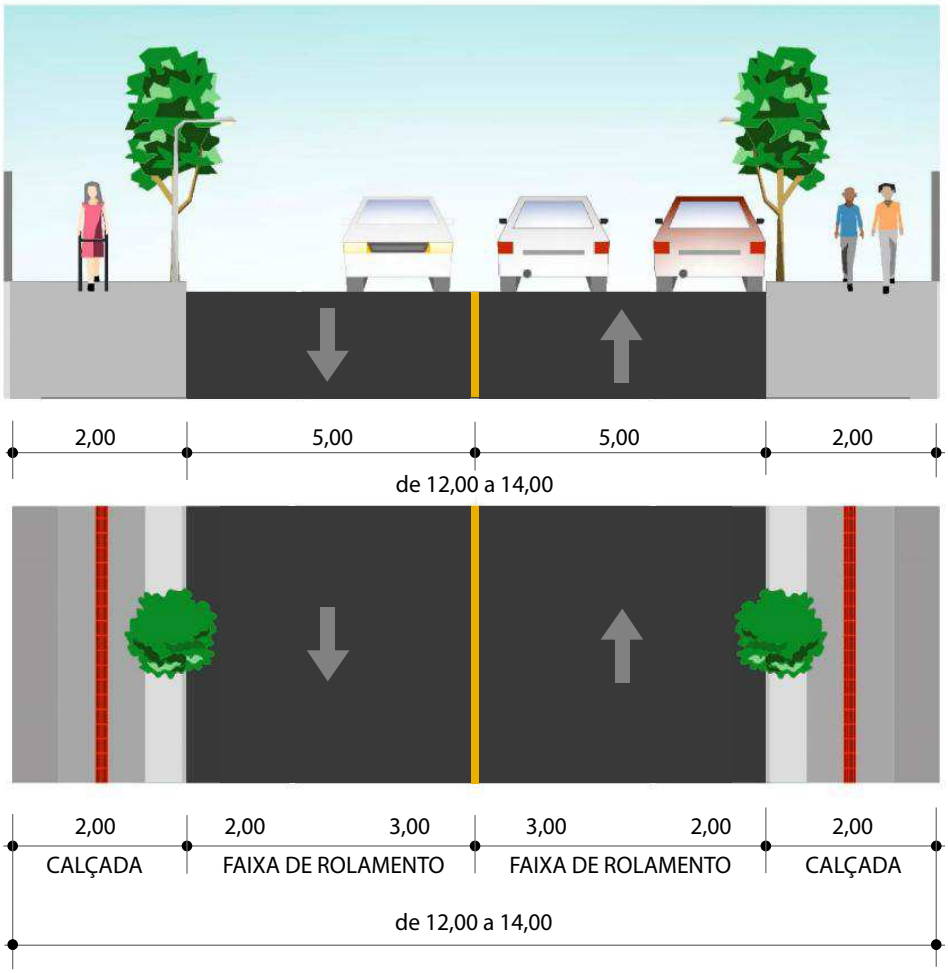
CALÇADA	2,25 Metros
FAIXA DE ESTACIONAMENTO	2,50 Metros
FAIXA DE ROLAMENTO	4,50 Metros
CANTEIRO CENTRAL	1,50 Metro
FAIXA DE ROLAMENTO	4,50 Metros
FAIXA DE ESTACIONAMENTO	2,50 Metros
CALÇADA	2,25 Metros
TOTAL	20,00 Metros

Revisão do Plano Diretor
Município de Apiaí

Anexo VI
Perfil da Via Arterial

Janeiro de 2025

Diário Oficial assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2, de 2001, e Lei 14.063, de 2020, garantindo autenticidade, validade jurídica e integridade.

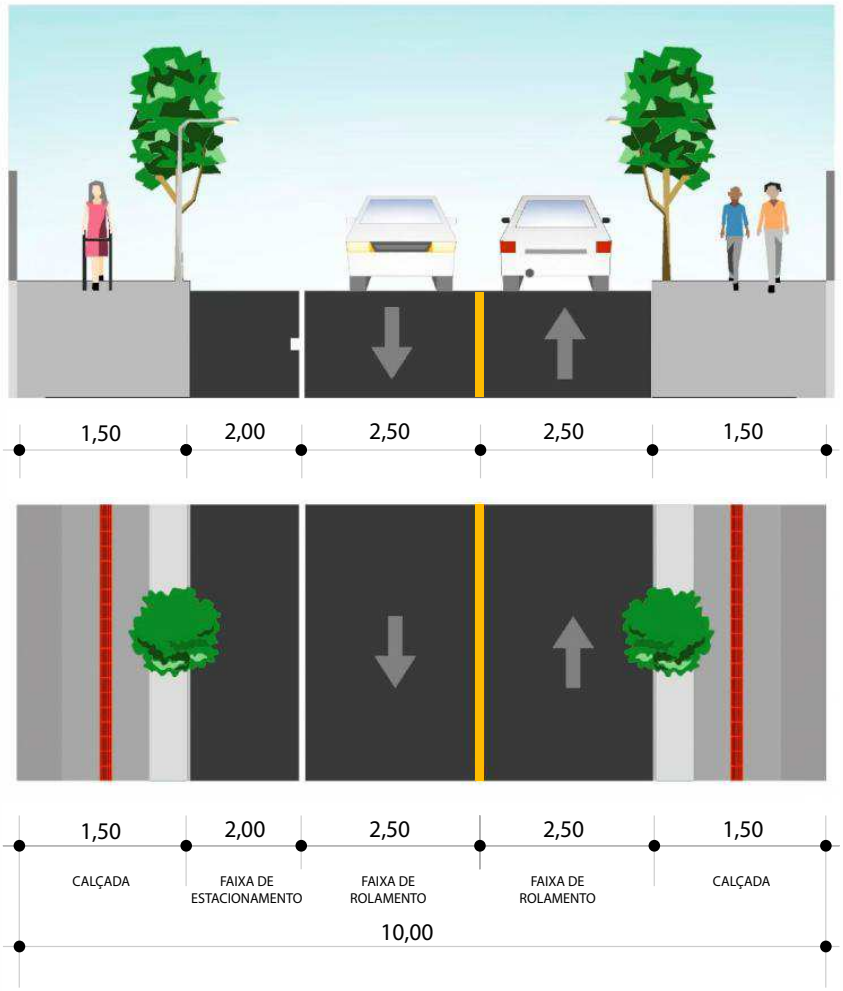


CALÇADA	2,00 metros
FAIXA DE ROLAMENTO	5,00 metros
FAIXA DE ROLAMENTO	5,00 metros
CALÇADA	2,00 metros
TOTAL	14,00 metros

Revisão do Plano Diretor
Município de Apiaí

Anexo VII
Perfil da Via Coletora

Janeiro de 2025

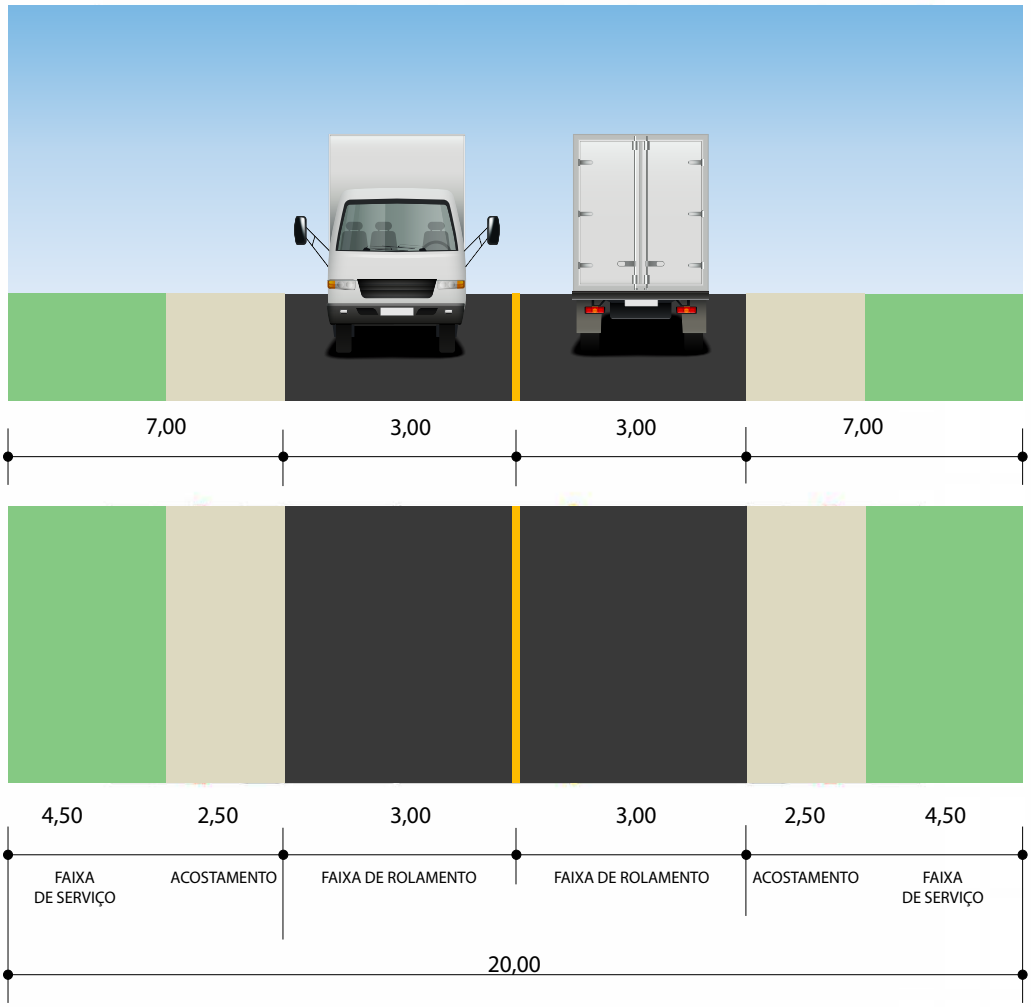


CALÇADA	2,00 Metros
FAIXA DE ESTACIONAMENTO	2,00 Metros
FAIXA DE ROLAMENTO	2,50 Metros
FAIXA DE ROLAMENTO	2,50 Metros
CALÇADA	2,00 Metros
TOTAL	10,00 Metros

Revisão do Plano Diretor
Município de Apiaí

Anexo VIII
Perfil da Via Local

Janeiro de 2025



FAIXA DE SERVIÇO	4,50 metros
ACOSTAMENTO	7,00 metros
FAIXA DE ROLAMENTO	3,00 metros
FAIXA DE ROLAMENTO	3,00 metros
ACOSTAMENTO	7,00 metros
FAIXA DE SERVIÇO	4,50 metros
TOTAL	20,00 metros

Revisão do Plano Diretor
Município de Apiaí

Anexo IX
Perfil da Estrada Rural

Janeiro de 2025

Diário Oficial assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2, de 2001, e Lei 14.063, de 2020, garantindo autenticidade, validade jurídica e integridade.

Prefeitura do Município de Apiaí
Estado de São Paulo
"PORTAL DA MATA ATLÂNTICA"

LEI MUNICIPAL N° 400, DE 06 DE JANEIRO DE 2026

"Dispõe sobre a regulamentação e aplicação do Direito de Preempção no âmbito do Município de Apiaí, nos termos do Estatuto da Cidade e do Plano Diretor Municipal, e dá outras providências."

SERGIO VICTOR BORGES BARBOSA, Prefeito do Município de Apiaí, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais e nos termos da legislação específica:

FAZ SABER, que a Câmara Municipal de Apiaí, aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Artigo 1º: Esta Lei regulamenta o exercício do Direito de Preempção, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade – e da Lei do Plano Diretor Municipal de Apiaí.

Artigo 2º: O Direito de Preempção confere ao Poder Público Municipal a preferência na aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

Artigo 3º: O Direito de Preempção será exercido pelo Município sempre que necessário à obtenção de áreas destinadas às seguintes finalidades:

I – regularização fundiária;
II – execução de programas e projetos habitacionais populares ou de interesse social;
III – constituição de reserva fundiária;
IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
VII – instituição de unidades de conservação ou proteção de áreas de interesse ambiental;
VIII – preservação de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Parágrafo Único: Os imóveis indicados pelo Poder Público Municipal para o exercício do Direito de Preempção poderão enquadrar-se em uma ou mais das finalidades previstas neste artigo.

Artigo 4º: O Direito de Preempção poderá ser aplicado em todo o território municipal, desde que presente o interesse público, conforme o disposto no artigo 2º desta Lei, devidamente demonstrado em laudo técnico circunstanciado.

Artigo 5º: O exercício do Direito de Preempção será formalizado mediante Decreto do Poder Executivo, no qual constarão os fundamentos que justificam a preferência na aquisição do imóvel,

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

devendo o proprietário ser notificado, no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da data de publicação do referido Decreto.

§1º: Havendo manifestação de interesse de terceiros na aquisição do imóvel objeto do Decreto, o proprietário deverá comunicar de imediato ao Município, por escrito, sua intenção de aliená-lo onerosamente.

§2º: A comunicação de que trata o §1º deverá ser instruída com os seguintes documentos:

I – cópia integral da proposta de aquisição apresentada pelo terceiro interessado, da qual constem preço, condições de pagamento e prazo de validade;
II – endereço atualizado do proprietário para recebimento de comunicações;
III – certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis competente;
IV – declaração firmada pelo proprietário, sob as penas da lei, de inexistência de ônus ou encargos incidentes sobre o imóvel, de natureza real, tributária ou executória.

Artigo 6º: Recebida a comunicação de que trata o §2º do artigo 5º, o Município deverá manifestar-se, por escrito, no prazo de até 30 (trinta) dias, quanto ao interesse em exercer a preferência para aquisição do imóvel.

§1º: O Município fará publicar, no Diário Oficial do Município ou, na sua ausência, em pelo menos um jornal local de grande circulação, edital contendo aviso da notificação recebida, nos termos do artigo 5º, bem como da intenção de exercer a preferência para aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§2º: O Direito de Preempção sobre o imóvel referido no caput terá vigência de até 5 (cinco) anos, renovável, uma única vez, por igual período, a critério do Município.

§3º: O Direito de Preempção permanecerá assegurado durante o prazo de vigência previsto no §2º, independentemente do número de transmissões onerosas relativas ao mesmo imóvel.

§4º: A incidência do Direito de Preempção será averbada, a requerimento do Município, à margem da matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§5º: Decorrido o prazo de 30 (trinta) dias, contado do recebimento da notificação do proprietário, sem manifestação expressa do Município quanto ao exercício da preferência, ficará o proprietário autorizado a alienar onerosamente o imóvel ao proponente interessado, nas condições da proposta apresentada, sem prejuízo do exercício futuro do Direito de Preempção em relação a outras propostas de alienação onerosa, desde que dentro do prazo de vigência estabelecido no §2º.

Artigo 7º: Concretizada a alienação do imóvel a terceiro, o proprietário deverá encaminhar ao Município, no prazo de até 30 (trinta) dias, cópia integral do instrumento público ou particular de

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

alienação, sob pena de multa diária correspondente a 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) do valor total da operação.

§1º. A alienação realizada em condições diversas daquelas constantes da proposta apresentada ao Município será nula de pleno direito.

§2º. Ocorrendo a hipótese prevista no §1º, poderá o Município exercer o Direito de Preempção, adquirindo o imóvel pelo valor venal de referência utilizado para fins de lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, ou pelo valor constante da proposta apresentada, prevalecendo o menor entre ambos.

Artigo 8º: Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação no Diário Oficial Eletrônico do Município de Apiaí, revogando eventuais disposições em contrário.

Palácio Rio Menino - Gabinete do Prefeito,

Apiaí - SP, em 06 de janeiro de 2026.

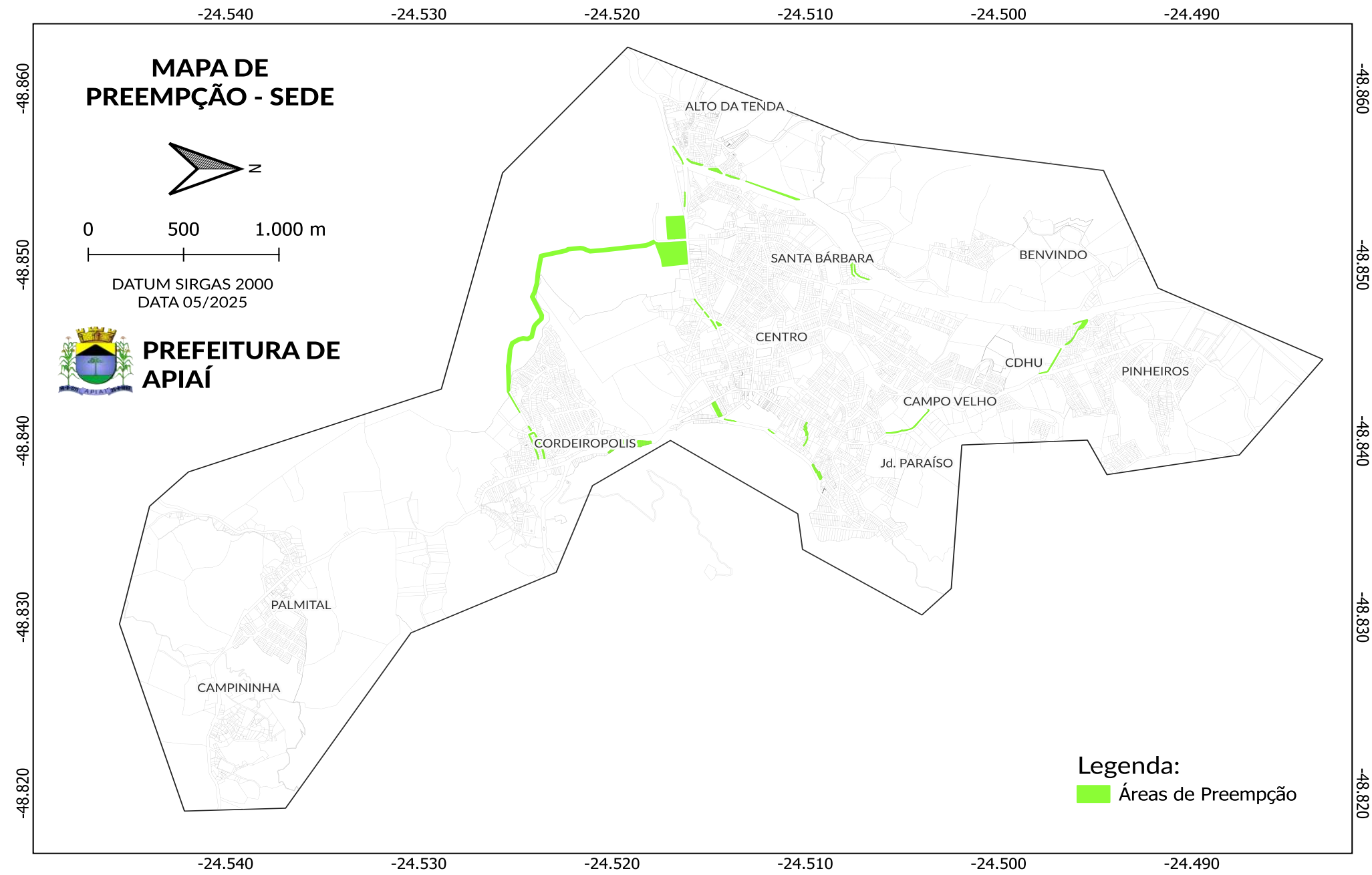
SERGIO VICTOR BORGES BARBOSA:08551639846

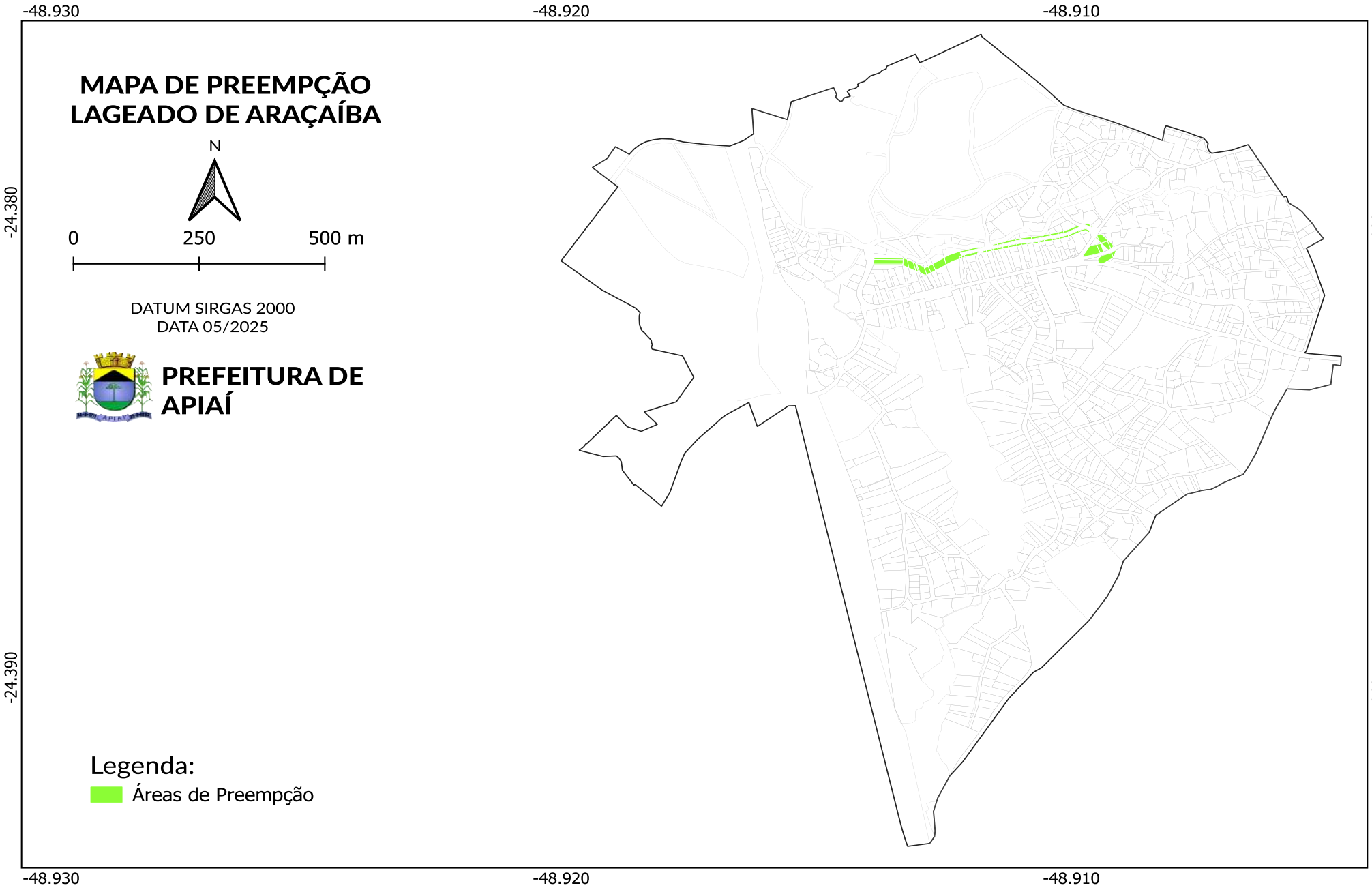
Assinado de forma digital por SERGIO VICTOR BORGES BARBOSA:08551639846
Dados: 2026.01.08 10:27:25 -03'00'

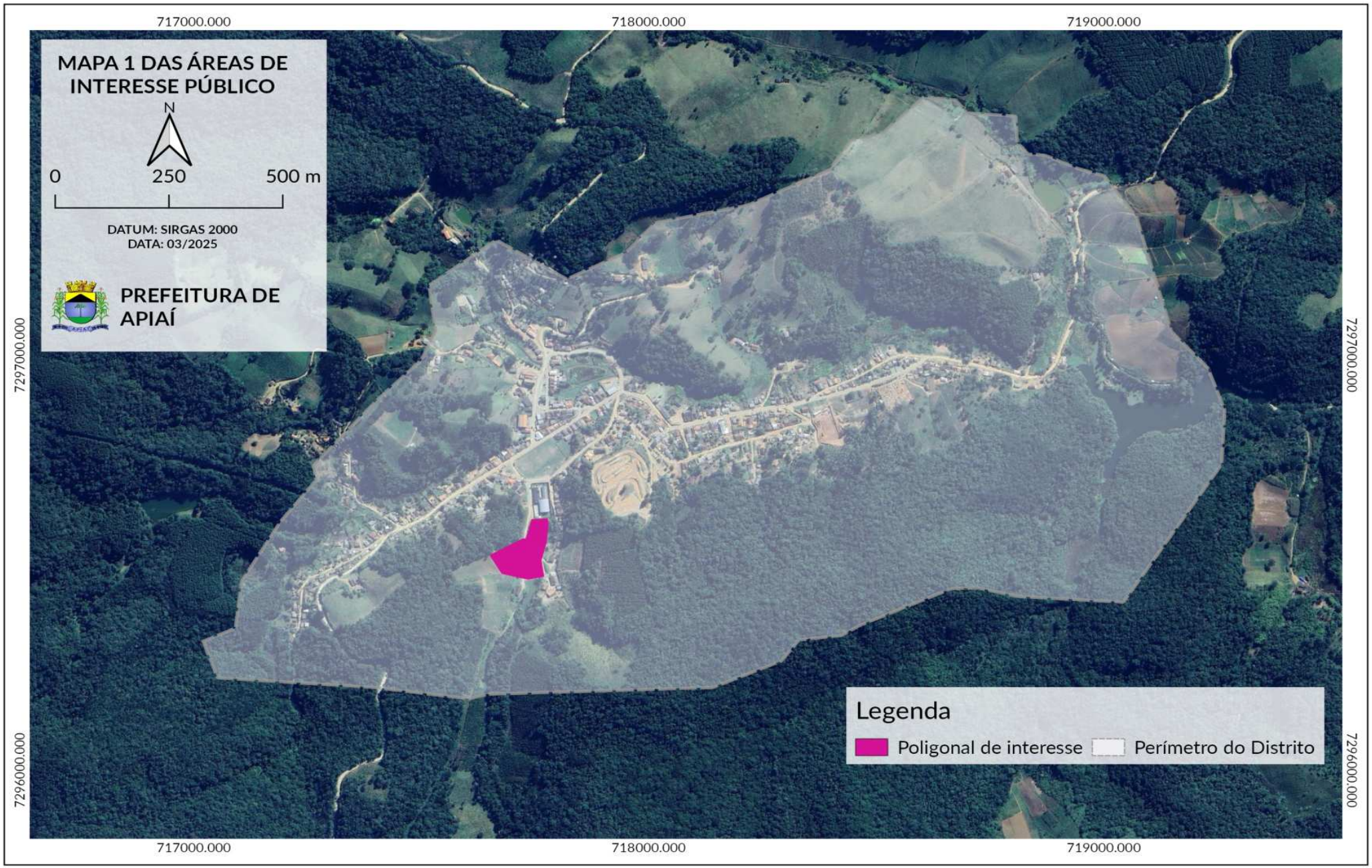
SERGIO VICTOR BORGES BARBOSA
Prefeito do Município de Apiaí

Essa Lei teve origem no Projeto de Lei nº 487, de 01 de setembro de 2025, de autoria do Prefeito do Município de Apiaí, S.r. Sergio Victor Borges Barbosa.

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br


MAPA DE PREEMPÇÃO - SEDE
N
0
500
1.000 m
DATUM SIRGAS 2000
DATA 05/2025
PREFEITURA DE APIAÍ
-24.540
-24.530
-24.520
-24.510
-24.500
-24.490
-48.860
-48.850
-48.840
-48.830
-48.820
ALTO DA TENDA
SANTA BÁRBARA
BENVINDO
CENTRO
CDHU
PINHEIROS
CAMPO VELHO
CORDEIROPOLIS
Jd. PARAÍSO
PALMITAL
CAMPININHA
Legenda:
Áreas de Preempção


-48.930
-48.920
-48.910
-24.380
-24.390
MAPA DE PREEMPÇÃO
LAGEADO DE ARAÇAÍBA
N
0
250
500 m
DATUM SIRGAS 2000
DATA 05/2025
PREFEITURA DE
APIAÍ
Legenda:
Áreas de Preempção


MAPA 1 DAS ÁREAS DE INTERESSE PÚBLICO
N
0
250
500 m
DATUM: SIRGAS 2000
DATA: 03/2025
PREFEITURA DE APIAÍ
717000.000
718000.000
719000.000
7297000.000
7296000.000
Legenda
Poligonal de interesse
Perímetro do Distrito

Prefeitura do Município de Apiaí
Estado de São Paulo
"PORTAL DA MATA ATLÂNTICA"

LEI MUNICIPAL N° 401, DE 06 DE JANEIRO DE 2026

"Dispõe sobre diretrizes de uso e ocupação do solo, normas de parcelamento, loteamento, desmembramento, anexação e alternativas de urbanização do território do Município de Apiaí, e dá outras providências correlatas."

SERGIO VICTOR BORGES BARBOSA, Prefeito do Município de Apiaí, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais e nos termos da legislação específica:

FAZ SABER, que a Câmara Municipal de Apiaí, aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E DOS OBJETIVOS

Artigo 1º: Esta Lei regulamenta a abertura de vias públicas e a criação de lotes para fins urbanos, mediante as modalidades de loteamento, desmembramento e anexação.

§1º: Para os efeitos desta Lei, considera-se urbano todo parcelamento que não tenha finalidade agropecuária ou extrativa, bem como qualquer divisão de solo que resulte em lotes inferiores ao módulo rural fixado para o Município pela autoridade federal competente.
§2º: Via pública é a área destinada ao uso público e integrante do patrimônio do Município.
§3º: Lote edificável para fins urbanos é a porção de terra delimitada, com pelo menos uma divisa confrontante com logradouro público, que atenda a pelo menos um dos seguintes critérios:

a) seja produto de parcelamento regular para fins urbanos;
b) possua área igual ou inferior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados).

§4º: Gleba é a porção de terra delimitada com área superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) que não tenha sido objeto de parcelamento urbano.
§5º: Loteamento é a divisão de uma gleba em lotes para fins urbanos, com abertura de novas vias ou modificação, prolongamento e ampliação das vias públicas existentes.
§6º: Desmembramento é a divisão de uma gleba em lotes para fins urbanos, aproveitando-se o sistema viário existente, sem abertura de novas vias ou prolongamento das vias atuais.
§7º: Anexação é a reunião de dois ou mais lotes ou glebas em uma única unidade territorial.

Artigo 2º: O parcelamento de solo para fins urbanos somente poderá ocorrer nas zonas Urbana ou de Expansão Urbana do Município.

Parágrafo Único: Para os efeitos desta Lei, considera-se parcelamento de solo a divisão de uma gleba nas modalidades loteamento ou desmembramento.

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

Artigo 3º: Todo e qualquer parcelamento de solo, inclusive o decorrente de divisão amigável ou judicial, será regulado por esta Lei, observadas, no que couber, as disposições da legislação federal, estadual e municipal aplicáveis.

Artigo 4º: São permitidos projetos integrados de parcelamento com construção de edificações, desde que atendam a todos os índices e normas legais aplicáveis, tanto ao parcelamento quanto às edificações.

CAPÍTULO II
DA APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Artigo 5º: Qualquer parcelamento do solo para fins urbanos, na forma de loteamento ou desmembramento, somente poderá ser realizado após a aprovação do projeto pela Prefeitura e a emissão do respectivo alvará de execução.

Parágrafo Único: É vedado lotear, parcelar ou desmembrar áreas de risco, contaminadas ou de preservação ambiental, definidas como não edificáveis no plano diretor ou em legislação correlata.

SEÇÃO I
DA CERTIDÃO DE USO DO SOLO

Artigo 6º: Antes da elaboração do projeto de loteamento ou desmembramento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura a certidão de uso do solo, mediante requerimento assinado pelo proprietário ou seu representante legal.

Parágrafo Único: O pedido de certidão de uso do solo será analisado e expedido pelo órgão competente da Prefeitura no prazo de até 15 (quinze) dias úteis.

SEÇÃO II
DAS DIRETRIZES DE USO DO SOLO

Artigo 7º: Independentemente da expedição da certidão de uso do solo, a aprovação de loteamentos dependerá de solicitação de diretrizes, mediante apresentação de requerimento contendo o tipo de loteamento em arquivos digitais ou em duas cópias físicas, com os seguintes elementos:

I - levantamento planialtimétrico e cadastral da gleba, nas escalas 1:500, 1:1.000 e 1:2.000, contendo:

a) delimitação das divisas;
b) curvas de nível de metro em metro, indicando a altitude;
c) localização de bosques, árvores isoladas, matas, cursos d'água e edificações existentes;
d) identificação das coordenadas geográficas.

II - mapa de situação da gleba em relação à planta do Município;
III - certidão atualizada da matrícula do imóvel;
IV - certidão de quitação dos impostos predial e territorial;
V - plantas assinadas pelo proprietário do empreendimento e por profissionais legalmente habilitados e registrados no conselho de classe competente;

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

VI - indeferimento do requerimento caso a gleba esteja situada em área onde o parcelamento urbano seja proibido;
VII - indicação, no requerimento, da opção de execução do loteamento em até 4 (quatro) anos, com apresentação de cronograma físico-financeiro.

Artigo 8º: Atendendo ao requerimento do interessado, a Prefeitura analisará as seguintes diretrizes:

I -traçado e seções transversais das vias integrantes do sistema viário do Município;
II - alargamento, prolongamento ou modificação das vias existentes;
III - localização de logradouros públicos e áreas destinadas a equipamentos comunitários;
IV - faixas de terreno destinadas ao escoamento das águas pluviais e áreas não edificáveis;
V - restrições legais de uso e ocupação do solo;
VI - usos do solo permitidos e índices urbanísticos aplicáveis;
VII - preservação de matas nativas e áreas reflorestadas, bem como restrições em áreas frágeis;
VIII - elementos necessários ao projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;
IX - elementos necessários ao projeto de pavimentação;
X - projeto urbanístico de arborização e paisagismo, quando não houver vegetação nativa a ser preservada.

§1º: As diretrizes terão validade máxima de 4 (quatro) anos, ressalvadas alterações na legislação municipal, estadual ou federal.
§2º: Índices urbanísticos são expressões matemáticas que representam a relação entre os espaços e grandezas característicos do parcelamento urbano.
§3º: Matas nativas são áreas florestais compostas por vegetação natural, incluindo árvores, arbustos, herbáceas e epífitas.
§4º: Áreas reflorestadas são compostas por plantios florestais de espécies nativas ou exóticas, em povoamentos homogêneos ou heterogêneos, destinados à recuperação ou manutenção de cobertura vegetal.
§5º: Logradouro público é a área de uso comum da população e de propriedade do Município.

Artigo 9º: As solicitações de diretrizes para parcelamento serão analisadas e expedidas pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos por meio de comunicação oficial ("Comunique-se").

§1º: As diretrizes deverão ser avaliadas no prazo máximo de 30 (trinta) dias.
§2º: Após a avaliação, o processo será encaminhado ao interessado para ciência e providências subsequentes.

SEÇÃO III
DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE PARCELAMENTO

SUBSEÇÃO I
DO LOTEAMENTO

Artigo 10: O projeto de loteamento, elaborado em conformidade com a legislação vigente, quando apresentado à Prefeitura para aprovação, deverá conter os seguintes elementos:

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

I - certidão atualizada da matrícula do imóvel;
II - certidão negativa de tributos municipais;
III. projeto de loteamento, em 03 (três) vias, quando físico, contendo:
a) divisão das quadras em lotes, com dimensões, numerações, localização, áreas de equipamentos comunitários e áreas livres de uso público;
b) sistema viário, com dimensões lineares e angulares, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
c) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação;
d) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento georreferenciados;
e) projeto de arborização das vias, preferencialmente com espécies nativas, considerando compatibilidade com rede elétrica e calçamento;
f) indicação de faixas ou áreas não edificáveis e demais restrições urbanísticas;
g) memorial descritivo e justificativo do projeto;
h) projeto de pavimentação das vias;
i) projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;
j) projeto de energia elétrica pública e domiciliar, aprovado pela concessionária competente;
k) projeto de distribuição de água potável e esgotamento sanitário, aprovado pela concessionária;
l) cronograma de execução das obras, com prazo máximo de 04 (quatro) anos;
m) projeto de localização dos postes de iluminação e de pavimentação das vias, conforme padrões técnicos da Prefeitura.

§1º: Nos loteamentos populares e de interesse social, deverão ser observadas as normas federais e estaduais aplicáveis.
§2º: Equipamentos comunitários são os bens públicos destinados à educação, cultura, lazer, esportes e atividades correlatas.
§3º: Faixas ou áreas não edificáveis são parcelas de terrenos, públicos ou privados, sujeitas a restrição quanto ao direito de construir, por interesse urbanístico.
§4º: Todos os projetos deverão estar acompanhados da respectiva ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica).

Artigo 11: O loteador deverá oferecer, como garantia da execução das obras previstas no cronograma, um ou mais imóveis cujo valor total supere o custo das obras, arcando com todas as despesas relativas à outorga e registro da escritura pública, observando-se:

I - a hipoteca será formalizada por escritura pública, com valor fixado a critério da Prefeitura;
II - a critério da Prefeitura, a garantia poderá ser prestada por fiança bancária;
III - no ato da aprovação do projeto e da apresentação da garantia, deverão constar expressamente as obras e serviços a serem executados, nos prazos do cronograma;
IV - a Prefeitura, por meio de seu corpo técnico, acompanhará a execução das obras em todas as fases.

Parágrafo Único: Os imóveis hipotecados poderão situar-se em outra gleba já provida de equipamentos urbanos essenciais, desde que localizados neste Município.

Artigo 12: Pagos os emolumentos devidos e outorgada a escritura de hipoteca, a Prefeitura expedirá o competente alvará de parcelamento.

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

Parágrafo Único: O alvará de parcelamento explicitará o cronograma aprovado e a aceitação da garantia oferecida.

Artigo 13: O prazo máximo para manifestação da Prefeitura, aprovando ou rejeitando o projeto e os elementos mencionados, inclusive com anuência dos órgãos competentes não municipais, será de 60 (sessenta) dias.

Artigo 14: O projeto será aprovado desde que esteja em conformidade com esta Lei e com a legislação federal, estadual e municipal aplicável.

Artigo 15: Concluído o prazo previsto no inciso VII do artigo 7º, caso as obras e serviços exigidos não tenham sido realizados, a Prefeitura poderá executá-los, sem prejuízo de outras medidas legais, comunicando os fatos ao Ministério Público da Comarca ou à autoridade policial local.

Artigo 16: Após a conclusão das obras e serviços, a Prefeitura, mediante requerimento do loteador e após fiscalização, expedirá o termo de verificação, liberando a garantia oferecida.

Artigo 17: A aprovação do projeto de loteamento não autoriza o início das obras, que dependerá da expedição do alvará de execução previsto no artigo 18.

Artigo 18: O alvará de execução das obras, com validade máxima de 04 (quatro) anos, somente será expedido após:

I - registro do loteamento;
II - registro da hipoteca ou fiança oferecida como garantia;
III - assinatura do termo de compromisso pelo loteador, em conformidade com o projeto aprovado.

Artigo 19: A aceitação final das obras será formalizada por decreto, após vistoria dos órgãos técnicos competentes.

Artigo 20: Os contratos de compra e venda de lotes deverão mencionar obrigatoriamente as restrições previstas nesta Lei.

Artigo 21: Alternativamente, a critério da Prefeitura, a garantia poderá ser parcialmente liberada em função do adiantamento das obras do loteamento.

Parágrafo Único: A medida prevista no caput poderá ser aplicada a loteamentos já iniciados.

Artigo 22: Os terrenos oferecidos em garantia serão avaliados por técnicos habilitados e aprovados pela Prefeitura Municipal.

SUBSEÇÃO II
DO DESMEMBRAMENTO E ANEXAÇÃO

Artigo 23: O desmembramento de terrenos somente será aprovado quando o imóvel possuir frente para via pública oficial.

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

Artigo 24: O projeto de desmembramento ou anexação será apresentado pelo interessado à Prefeitura, acompanhado dos seguintes documentos:

I - certidão atualizada da matrícula do imóvel ou documentação equivalente;
II - certidão negativa de tributos municipais;
III - projeto em 03 (três) vias, físico ou digital, assinado pelo proprietário e por profissional habilitado, contendo:

a) divisão da gleba em lotes, com dimensões georreferenciadas;
b) locação das edificações existentes;
c) descrição perimétrica dos lotes e das áreas públicas;
d) documento de responsabilidade técnica conforme legislação dos conselhos de classe.

Artigo 25: O projeto de desmembramento ou anexação será aprovado pela Prefeitura, homologado pelo Prefeito e a certidão correspondente expedida, no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

SUBSEÇÃO III
DO LOTEAMENTO FECHADO

Artigo 26: O loteamento poderá adotar a forma fechada, desde que atendidos os seguintes requisitos:

I - cumprimento de todos os requisitos urbanísticos aplicáveis ao loteamento;
II - preservação da conformidade da malha viária urbana, sem comprometer sistemas viários estruturais;
III - áreas institucionais com acesso externo por via pública oficial, com frente mínima de 9 (nove) metros, não inseridas no perímetro fechado;
IV - execução integral dos serviços e obras de conservação pela entidade legalmente constituída para esse fim;
V - ruas, sistemas de lazer e faixas de preservação destinados exclusivamente ao uso comum;
VI - concessão real de uso autorizada pelo Executivo Municipal, por prazo determinado, com cláusulas de revogação em caso de descumprimento ou prejuízo ao interesse público;
VII - manifestação do loteador, no pedido de Diretrizes, acerca do interesse em adotar loteamento fechado;
VIII - possibilidade de loteamentos existentes adotarem forma fechada mediante criação de entidade regulamentada;
IX - obrigatoriedade legal de associação à entidade de moradores por parte do proprietário de lote;
X - regulamento do loteador para uso, conservação e manutenção de equipamentos comunitários, vias, pavimentação, redes públicas, arborização e serviços correlatos, seguindo padrões técnicos da Prefeitura;
XI - contrato de compra e venda e escritura definitiva deverão prever o uso dos espaços livres, coleta de lixo, serviços de vigilância, rede de comunicação interna e demais despesas associadas;
XII - estabelecimento dos direitos, obrigações e forma de administração do loteamento, com ônus dos moradores;
XIII - concessão real de uso outorgada conforme interesse e conveniência do Poder Público;
XIV - administração interna do loteamento e regulamentação dos direitos e obrigações dos moradores a critério dos adquirentes e do parcelador;

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

XV - prefeitura definirá diretriz que melhor atenda ao interesse público, devendo o parcelador apresentar ato administrativo que autorize o uso;
XVI - loteamentos fechados somente serão permitidos nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana, observando o lote mínimo da zona, sendo de 125 m² na expansão urbana sem zoneamento definido.

§1º: O fechamento do loteamento não poderá impedir o direito de acesso de terceiros a áreas limítrofes.
§2º: Os associados responderão solidariamente pelas obrigações assumidas perante a Prefeitura.

SUBSEÇÃO IV
DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Artigo 27: Nos condomínios de lotes, algumas áreas poderão ser de propriedade exclusiva e outras de propriedade comum dos condôminos.

§1º: A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo, ao potencial construtivo ou a outros critérios previstos no ato de instituição.
§2º: Aplicam-se, no que couber, as normas do condomínio edilício, respeitada a legislação urbanística vigente.
§3º: Para fins de incorporação imobiliária, a implantação integral da infraestrutura será de responsabilidade do empreendedor.

SEÇÃO IV
DAS NORMAS TÉCNICAS

Artigo 28: Quando o loteamento contiver Áreas de Preservação Permanente – APPs (nascentes, cursos d'água, reservatórios naturais ou artificiais, olhos d'água, topos de morros e vegetação natural em encostas com declividade superior a 45º) – os projetos de implantação das obras necessárias (saneamento e vias de circulação) deverão ser encaminhados aos órgãos ambientais estaduais para aprovação, observando a legislação específica sobre desmatamento.

Artigo 29: Os três tipos de áreas a serem doadas à Municipalidade deverão observar a seguinte tabela:

LOTEAMENTO	PORCENTAGEM MÍNIMA DE ÁREA PÚBLICA		
	VIAS	ÁREA VERDE	AREA INSTITUCIONAL
De interesse social	10%	0,3%	0,3% *
Popular	12%	0,3%	0,3% *
Convencional	15%	05%	0,5% *
Condomínio Fechado	20%	10%	0,5% *
Condomínio de Lotes	20%	10%	0,5% *
Outros	20%	10%	0,5% *

* A área mínima institucional deverá ser de 300 m² (trezentos metros quadrados).

§1º: É vedada a doação ou transferência a qualquer título das áreas verdes incorporadas ao patrimônio público em decorrência do registro de loteamento.
§2º: Áreas institucionais são aquelas destinadas à instalação de equipamentos urbanos e comunitários.

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

§3º: Até metade das áreas verdes não edificáveis ou de preservação permanente poderá ser destinada a sistemas de lazer, a critério do corpo técnico da Prefeitura.

Artigo 30: As vias de acesso de qualquer loteamento deverão garantir a continuidade do traçado com as vias existentes nas adjacências da gleba, conforme as diretrizes estabelecidas pela Prefeitura.

Parágrafo Único: As vias principais do loteamento deverão atender aos padrões e dimensões das vias adjacentes.

Artigo 31: Nos novos projetos de loteamento deverão ser observadas as seguintes disposições:

I - **Vias Arteriais**: previsão de faixa de 80 (oitenta) centímetros junto às guias, com tratamento paisagístico e permeabilidade do solo, incluindo plantio de grama ou cobertura verde equivalente, destinado a equipamentos públicos, e passeios com largura mínima de 145 (cento e quarenta e cinco) centímetros, acessíveis;
II - **Vias Coletoras**: previsão de faixa de 80 (oitenta) centímetros junto às guias, com tratamento paisagístico e permeabilidade do solo, incluindo plantio de grama ou cobertura verde equivalente, destinado a equipamentos públicos, e passeios com largura mínima de 120 (cento e vinte) centímetros, acessíveis;
III - **Vias Locais**: passeio de 150 (cento e cinquenta) centímetros, sendo 120 (cento e vinte) centímetros acessíveis.

Parágrafo Único: As demais larguras deverão ser incorporadas à faixa de acessibilidade e às áreas adjacentes ao alinhamento público.

Artigo 32: Os serviços e obras de movimento de terra, além de aprovados previamente pela Prefeitura, deverão observar:

I - taludes em conformidade com os projetos e normas técnicas pertinentes;
II - revestimento com vegetação rasteira adequada ao controle de erosão, podendo ser dispensados taludes com altura inferior a 1 (um) metro ou declividade igual ou inferior a 1:3 (um terço), a critério da Prefeitura;
III - taludes com altura superior a 5 (cinco) metros deverão ser interrompidos com bermas providas de canaletas de drenagem.

Parágrafo Único: Taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo ou dispositivos de proteção similares, observadas as normas técnicas aplicáveis.

Artigo 33: As dimensões mínimas dos lotes deverão atender aos seguintes requisitos:

I - **Zonas residenciais**: área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros;
II - **Zonas industriais**, definidas por lei municipal: área mínima de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

Parágrafo Único: Lotes com dimensões inferiores poderão ser admitidos em projetos de urbanização específica ou em conjuntos habitacionais de interesse social.

Artigo 34: Quando o desnível do lote, da frente aos fundos, for superior à profundidade da rede de esgotos da via pública fronteiriça, deverá ser previsto sistema de interligação da rede doméstica à rede pública ou alternativas adequadas de esgotamento sanitário.

Artigo 35: Ao longo das faixas de domínio público:

§1º: Rodovias: reserva de faixa não edificável mínima de 15 (quinze) metros de cada lado, podendo ser reduzida por lei municipal para no mínimo 5 (cinco) metros;
§2º: Ferrovias: reserva obrigatória de faixa não edificável mínima de 15 (quinze) metros de cada lado;
§3º: Cursos d'água em zona urbana: faixa mínima não edificável de 15 (quinze) metros de cada lado;
§4º: Lagos, lagoas e reservatórios naturais ou artificiais resultantes de barramento ou represamento: faixa não edificável mínima de 30 (trinta) metros, contada da cota altimétrica de máxima cheia.

Artigo 36: Servidões de passagem que incidam sobre áreas a parcelar deverão ser preservadas, garantindo o tráfego por meio das novas vias de circulação.

CAPÍTULO III
SOBRE URBANIZAÇÃO DE LOTES ASSOCIADOS À CONSTRUÇÃO DE EDIFICAÇÕES EM CONDOMÍNIO

SEÇÃO I
DO CONDOMÍNIO DEITADO OU VILAS RESIDENCIAIS

Artigo 37: Entende-se por Condomínio Deitado aquele constituído por edificações térreas e/ou assobradadas, implantadas em terrenos de até 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), nos termos da legislação vigente sobre regime condominial e incorporações imobiliárias.

Artigo 38: O Condomínio Deitado caracteriza-se como conjunto de residências, não configurando parcelamento do solo, observando-se:

I - as edificações constituirão unidades autônomas, incluindo áreas de uso exclusivo, como jardins, quintais e estacionamentos;
II - o adquirente da unidade autônoma será proprietário da unidade e de fração ideal do terreno ou gleba onde o empreendimento se insere;
III - o adquirente terá também fração ideal sobre áreas comuns, incluindo vias internas, áreas verdes e equipamentos compartilhados, regulamentadas na convenção condominial;
IV - o condomínio poderá ser fechado ou murado, com vias internas convergindo para a via pública por portões ou dispositivos similares;
V - a formação do condomínio poderá ocorrer por projeto de construção, com averbação após conclusão das unidades e registro do condomínio;
VI - as vilas só poderão ser implantadas em glebas contíguas, respeitando faixas de terreno entre elas definidas no pedido de Diretrizes pelo corpo técnico da Prefeitura.

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

Artigo 39: Os conjuntos deverão observar área máxima de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).

Parágrafo Único: Os projetos deverão observar:

I - testada mínima das unidades para vias internas: 5 (cinco) metros;
II - área mínima da unidade autônoma: 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);
III - apresentação de aprovação da SABESP ou órgão sucessor quanto às redes de água e esgoto, podendo ser utilizadas soluções alternativas de saneamento quando não houver infraestrutura pública.

Artigo 40: O projeto das edificações deverá ser apresentado conjuntamente com o plano urbanístico do condomínio.

Artigo 41: Ficam admitidos no Município de Apiaí os condomínios de natureza comercial e/ou industrial, cujas normas específicas de implantação, funcionamento e fiscalização serão disciplinadas por Decreto do Poder Executivo.

SEÇÃO II
DA EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIOS

Artigo 42: Não se configuram como desmembramento ou loteamento as divisões de glebas destinadas à extinção, total ou parcial, da comunhão existente entre coproprietários.

§1º: Para fins de dispensa de registro especial, o número de imóveis originados da divisão não poderá exceder o número de condôminos a quem forem atribuídos.
§2º: As servidões constituídas nas glebas objeto da divisão não se caracterizam como vias públicas para efeitos de desmembramento, ressalvadas aquelas que venham a ser posteriormente instituídas como logradouros públicos.
§3º: As servidões deverão integrar as glebas divididas e possuir largura mínima de 9 (nove) metros, excetuados os casos em que já existam de forma comprovada há mais de 20 (vinte) anos.

SEÇÃO III
DOS CONJUNTOS DE EDIFICAÇÕES VERTICAIS

Artigo 43: Os conjuntos de edificações verticais em condomínio somente poderão ser implantados em glebas que possuam acesso direto ao sistema viário principal do Município, o qual deverá dispor, no mínimo, de duas faixas de rolamento ou de leito carroçável com largura mínima de 9 (nove) metros.

Artigo 44: A implantação dos conjuntos de edificações verticais observará, além das exigências desta Lei, os seguintes requisitos:

I – recuos em relação às divisas da gleba ou de alinhamentos paralelos de acesso:
a) frontal: 4 (quatro) metros;
b) lateral ou fundos: (H/10) + 1,5 m, sendo H a altura da edificação;
c) afastamento mínimo entre edificações: 6 (seis) metros quando houver paredes com aberturas, e 3 (três) metros quando se tratar de paredes cegas;

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

II – as garagens poderão ocupar os subsolos, respeitados os índices máximos de impermeabilização;
III – as vagas de estacionamento deverão ser previstas na forma da norma específica aplicável;
IV – as rampas de acesso a veículos deverão apresentar inclinação máxima de 30% (trinta por cento);
V – nos conjuntos residenciais em condomínio com mais de 100 (cem) unidades habitacionais, será obrigatória a implantação de creche, na proporção de 1 m² (um metro quadrado) por unidade;
VI – em qualquer conjunto de edificações verticais, independentemente da área, deverão ser previstas áreas de recreação, proporcionais ao porte e à população do empreendimento, a critério da Municipalidade;
VII – nos empreendimentos implantados em glebas com área superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), será exigida a construção de centro de atividades comunitárias, na proporção de 1 m² (um metro quadrado) por unidade habitacional;
VIII – o Município poderá exigir, nos empreendimentos implantados em glebas com área superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), a destinação de percentual da área total para a implantação de unidade escolar, proporcional ao porte e à população do empreendimento.

Parágrafo Único: Deverão ser reservadas áreas livres de uso comum do condomínio em percentual não inferior a 10% (dez por cento) da superfície total da gleba.

SEÇÃO IV
DAS DEFINIÇÕES

Artigo 45: O sistema viário interno dos conjuntos residenciais verticais deverá compreender vias de circulação de veículos com, no mínimo, duas faixas de rolamento, leito carroçável com largura mínima de 6 (seis) metros e calçadas com largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) em cada lado.

Artigo 46: Para os fins desta Lei, consideram-se:
I – **área para lazer e equipamentos comunitários**: a parcela do terreno de propriedade comum dos condôminos, não destinada ao uso exclusivo de unidade autônoma nem reservada à circulação de veículos;
II – **unidade autônoma residencial**: conjunto de compartimentos de uso privativo, destinado à moradia.

SEÇÃO V
DOS PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO

Artigo 47: Antes da elaboração de projetos de conjuntos de edificações cuja implantação implique a abertura de vias particulares de circulação no interior da gleba, o interessado deverá solicitar à Prefeitura a expedição de diretrizes, mediante requerimento instruído com os seguintes elementos:

I – mapa digital da situação da gleba, acompanhado de 2 (duas) vias físicas, contendo:
a) georreferenciamento para a precisa localização da gleba a ser urbanizada e edificada, incluindo estradas, acidentes geográficos e referências de nível;
b) identificação dos logradouros e equipamentos públicos urbanos e comunitários existentes nas adjacências;
c) localização de cursos d'água, bosques e construções existentes;
d) indicação e denominação das vias dos arruamentos contíguos a todo o perímetro da gleba.

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

Artigo 48. Atendendo ao requerimento do interessado, a Prefeitura expedirá diretrizes que deverão conter, no mínimo:

I – relação das obras e serviços necessários à implantação das edificações, cuja execução deverá anteceder a abertura das vias de circulação;
II – traçado aproximado e seções-tipo das vias destinadas a assegurar a continuidade dos logradouros públicos, em caso de dissolução do condomínio;
III – localização das faixas de terreno indispensáveis ao escoamento de águas pluviais, bem como das áreas não edificáveis;
IV – restrições legais aplicáveis ao uso e à ocupação do solo na zona em que situada a gleba.

Parágrafo Único: As diretrizes expedidas terão validade máxima de 1 (um) ano, contado da data de sua emissão.

Artigo 49: O projeto das vias de circulação particulares, dos equipamentos de uso comum e das edificações, elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas pela Prefeitura, será apresentado pelo interessado, que requererá sua aprovação junto ao Município.

Artigo 50: Estando o projeto em conformidade com as disposições desta Lei e com as legislações federal, estadual e municipal pertinentes, será aprovado pela Prefeitura.
Artigo 51: Concluídas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura, mediante requerimento do interessado e após a devida fiscalização, expedirá o termo de verificação e concederá o respectivo "habite-se".

SEÇÃO VI
DAS NORMAS TÉCNICAS

Artigo 52: Para aprovação de conjuntos de edificações verticais deverão ser apresentados, além dos demais exigidos em lei, os seguintes projetos específicos:

I – de afastamento e tratamento dos esgotos domésticos e/ou solução alternativa, bem como de abastecimento de água potável, nos casos em que não houver atendimento pelas redes públicas;
II – de prevenção e combate a incêndios, em conformidade com a legislação aplicável.

CAPÍTULO IV
DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Artigo 53: Para os fins desta Lei, somente poderão assumir a responsabilidade técnica por projetos, memoriais descritivos, cálculos, especificações ou quaisquer peças a serem submetidas à apreciação da Prefeitura, os profissionais legalmente habilitados e regularmente inscritos junto ao Município.

Parágrafo Único: A responsabilidade civil pelos serviços de projeto, cálculo e especificações caberá exclusivamente a seus autores e responsáveis técnicos, enquanto a execução das obras ficará a cargo dos profissionais que as executarem.

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

CAPÍTULO V
DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Artigo 54: A inobservância de qualquer dispositivo desta Lei acarretará, sem prejuízo das responsabilidades civis e criminais previstas no Código Civil e na legislação vigente, a aplicação, isolada ou cumulativamente, das seguintes penalidades:

I – multa;
II – embargo da obra ou serviço;
III – interdição do canteiro de obras ou do imóvel;
IV – demolição das partes executadas em desconformidade com a legislação.

Artigo 55: A infração a dispositivo desta Lei, bem como a execução de obra ou serviço que ofereça risco à segurança pública ou ao próprio executor, ensejará a notificação do infrator para regularização no prazo que lhe for assinalado pela Prefeitura.

Artigo 56: Decorrido o prazo fixado na notificação sem que tenha havido a regularização da situação, aplicar-se-ão, cumulativamente ou não:

I – multa, em valor a ser definido em Decreto regulamentar;
II – embargo das obras, serviços ou do uso do imóvel, até sua plena regularização.

Artigo 57: O descumprimento de embargo de obra, serviço ou uso de imóvel sujeitará o infrator, independentemente de outras penalidades cabíveis, às seguintes sanções:

I – aplicação de multa diária, conforme previsto no §1º;
II – interdição do canteiro de obras ou do imóvel;
III – demolição das partes executadas em desacordo com as normas técnicas desta Lei.

§1º: Consideram-se infrações sujeitas à multa diária, a ser regulamentada por Decreto:

I – executar obras em desacordo com as indicações constantes do projeto aprovado ou do alvará de parcelamento;
II – executar obras em desconformidade com as normas técnicas desta Lei;
III – realizar qualquer obra de parcelamento sem o respectivo alvará;
IV – executar obras de parcelamento sem acompanhamento de profissional regularmente habilitado e inscrito na Prefeitura;
V – deixar de adotar as precauções necessárias à segurança de pessoas ou bens, ou causar dano a logradouros públicos em razão da execução das obras;
VI – anunciar, vender, prometer ou ceder direitos sobre imóveis, parcelados ou não, sem a prévia aprovação do parcelamento, ou após o término do prazo de validade do ato autorizativo, em desconformidade com a legislação municipal vigente.

§2º: Em caso de reincidência, a multa será aplicada em dobro.

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

Artigo 58: Para assegurar a efetiva paralisação de serviços ou obras embargadas, a Prefeitura poderá, se necessário, requisitar o auxílio da força policial.

Artigo 59: Enquanto perdurar débito decorrente de multa aplicada com fundamento nesta Lei, o infrator não poderá:

I – receber valores ou créditos que detenha junto à Prefeitura;
II – participar de licitações em qualquer modalidade;
III – celebrar contratos, convênios, termos ou ajustes de qualquer natureza com a Administração Municipal;
IV – transacionar, a qualquer título, com a Prefeitura.

Artigo 60: A aplicação das penalidades previstas neste Capítulo não afasta a obrigação de o infrator cumprir integralmente as disposições desta Lei e de suas normas regulamentares, tampouco o exime de reparar os danos causados, na forma da legislação vigente.

CAPÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Artigo 61: A execução de obras de parcelamento cujo projeto tenha sido protocolado, comprovadamente, junto aos órgãos competentes da Prefeitura em data anterior à publicação desta Lei, continuará a reger-se pela legislação vigente à época da apresentação do projeto.

Parágrafo Único: Consideram-se convalidadas, para todos os efeitos legais, as diretrizes urbanísticas expedidas até a data de publicação desta Lei, relativas ao parcelamento do solo e a outras modalidades de urbanização.

Artigo 62: Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação no Diário Oficial Eletrônico do Município de Apiaí, revogando eventuais disposições em contrário.

Palácio Rio Menino - Gabinete do Prefeito,

Apiaí - SP, em 06 de janeiro de 2026.

SERGIO VICTOR BORGES BARBOSA:08551639846 Assinado de forma digital por SERGIO VICTOR BORGES BARBOSA:08551639846 Dados: 2026.01.08 10:32:50 -03'00'

SERGIO VICTOR BORGES BARBOSA
Prefeito do Município de Apiaí

Essa Lei teve origem no Projeto de Lei nº 488, de 01 de setembro de 2025, de autoria do Prefeito do Município de Apiaí, S.r. Sergio Victor Borges Barbosa.

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br