



Prefeitura Municipal de Mogi Mirim
Departamento de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente
Rua Dr. José Alves, n.º 129 - Centro - CEP 13.800-090
Fone/Fax (19) 3814-1036 planej@mogimirim.sp.gov.br, div.plan@ig.com.br

LEI MUNICIPAL Nº 1.641 DE 27 DE FEVEREIRO DE 1987

ESTABELECE AS NORMAS TÉCNICAS
ORDENADORAS DA ATIVIDADE DA
CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO
COLETIVA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

LUÍZ DE AMOEDO CAMPOS NETTO, Prefeito do
Município de Mogi-Mirim, Estado de São Paulo etc.,

FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou e
eu sanciono e promulgo a seguinte lei:

CAPÍTULO I - Disposições Gerais

Artigo 1º - Esta lei estabelece as normas técnicas ordenadoras da atividade da construção de edifícios de habitação coletiva, também denominados edifícios de apartamentos, genuinamente destinados à habitação residencial, de edifícios de uso misto, destinados parte à habitação residencial e parte ao uso comercial e de edifícios de uso comercial.

Parágrafo Único – Os aspectos específicos abrangidos pela presente lei são de natureza urbanística, isto é, relativos ao uso do solo. Em seus aspectos gerais, a lei cuida de agregar as restrições de caráter construtivo consideradas indispensáveis à aplicação de suas normas e, também, à segurança dos edifícios de que trata.

Artigo 2º - As disposições desta lei rigorosamente observadas:

I - Na apreciação dos projetos arquitetônicos, para fins de aprovação, e na fiscalização de sua execução, pelos órgãos da Prefeitura Municipal e pelo SAAE, responsáveis e competentes para tanto:

II - Na execução das obras, referentes aos projetos aprovados pela firma ou quem de direito, responsável perante o CREA – Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e a Prefeitura Municipal de Mogi Mirim.

Artigo 3º - Todo e qualquer projeto de edifício enquadrado nas disposições desta lei deverá, quando de sua apresentação à Prefeitura Municipal e ao SAAE, para fins de aprovação, ser acompanhado do Termo de Diretrizes, a ser fornecido pela Assessoria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Mogi Mirim, ou por outro órgão incumbido da aprovação dos projetos, no qual estarão fixados os indicadores que deverão ser observados pelo autor do projeto em questão:



Prefeitura Municipal de Mogi Mirim
Departamento de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente
Rua Dr. José Alves, n.º 129 - Centro - CEP 13.800-090
Fone/Fax (19) 3814-1036 planej@mogimirim.sp.gov.br, div.plan@ig.com.br

- I – caracterização da zona, onde o interessado pretende construir;
- II - fixação dos índices ou taxas de ocupação e aproveitamento, relativos ao terreno;
- III – fixação dos recuos frontal, laterais e de fundo, considerados mínimos, relativos as vias públicas que servem o imóvel ;
- IV – fixação das densidades líquida e bruta , a serem observadas , respectivamente às populações do edifício e da quadra onde se situa o imóvel;
- V – altura do edifício.

Parágrafo Único – O projeto do edifício aludido no “caput”, será composto das seguintes unidades:

- a - projeto estrutural;
- b - projeto de instalações elétricas;
- c - projeto de instalações elétricas;
- d - projeto do sistema de prevenção e combate a incêndio.

Artigo 4º - O projeto do sistema de prevenção e combate a incêndios, com as informações indispensáveis do projeto deverá, antes de apresentado ao SAAE e a Prefeitura Municipal, ser submetido à análise da Brigada de Incêndio Municipal, se para tanto tiver competência ou, em sua falta, do Corpo de Bombeiros da cidade de Campinas, que o aprovará ou não, emitindo parecer claro e conclusivo a respeito.

Parágrafo único – O projeto do edifício deverá observar, rigorosamente as exigências e determinações estabelecidas pelo Decreto Estadual nº 20.811 de 11 de março de 1.983 – Especificações para instalações de proteção contra incêndio , pela NB -208 e pela EB -920/80.

Artigo 5º - As imposições urbanísticas, de caráter específico correspondem a cinco naturezas de indicadores ou índices: de ocupação de terreno, de aproveitamento do terreno, recuos frontais, laterais e de fundo, densidades líquidas e bruta e altura dos edifícios.

- §1º - Entende-se por índice de ocupação de terreno a porcentagem obtida da relação entre a projeção horizontal da área coberta do edifício e a área total do terreno;
- §2º - Entende-se por índice de aproveitamento do terreno a porcentagem obtida da relação entre a área total construída e a área total do terreno;
- §3º - Entende-se por recuo frontal a distância entre o alinhamento existente, ou do projeto para alargamento ou retificação do alinhamento da via pública, e o plano vertical da construção, no pavimento térreo;
- §4º - Entende-se por recuo laterais e de fundo, as distâncias entre o plano vertical mais proeminente da construção e as divisas laterais e de fundo, respectivamente, do terreno. Em caso de divisa caracterizar uma linha quebrada, inclinada em relação a testada ou irregular, adotar-se-á restrição do recuo tomando-se como base a distância menor entre a divisa e o plano vertical da construção que lhe for correspondente e mais próximo;
- §5º - Entende-se por densidade demográficas líquidas e bruta, as relações entre o números de pessoas que constituem as populações do edifício e da quadra na qual está situado, e as áreas totais do terreno e da quadra, respectivamente;
- §6º - Entende-se por altura do edifício a medida vertical compreendida entre o plano do pavimento térreo ou primeiro piso acima do nível do passeio frontal e o plano horizontal da cobertura do pavimento mais elevado. Não serão considerados para este cálculo as massas de construções situados no topo do edifício, relativas a caixas d'água, caixa de elevador, caixa de escadas e casa do



Prefeitura Municipal de Mogi Mirim
Departamento de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente
Rua Dr. José Alves, n.º 129 - Centro - CEP 13.800-090
Fone/Fax (19) 3814-1036 planej@mogimirim.sp.gov.br, div.plan@ig.com.br

zelador, desde que, em seu conjunto, as áreas de tais elementos não superem a metade da área do pavimento tipo.

- §7º - Para o cálculo das densidades líquidas adotar-se-á o seguinte critério: duas pessoas em um dormitório, quatro pessoas em dois dormitórios, cinco pessoas em três dormitórios e seis pessoas em quatro dormitórios.
Relativamente à densidade bruta, o órgão da Prefeitura Municipal devidamente responsável fará a contagem da população real da quadra, a fim de verificar o seu enquadramento no limite demográfico ao projeto em questão.

Artigo 6º - As áreas arborizadas dentro do perímetro urbano não poderão ser desmatadas para a construção de empreendimentos imobiliários, do tipo de que trata esta lei. São consideradas áreas de preservação ambiental as faixas de terrenos arborizados ainda existentes na cidade.

Parágrafo Único - As árvores de grande porte existentes na cidade deverão ser preservadas e a necessidade de sua eliminação eventual exigirá aprovação prévia e concomitante do responsável pela Assessoria de Planejamento e de engenheiro agrônomo do Departamento de Agricultura e Abastecimento, ambos os órgãos de Prefeitura Municipal. Neste caso, uma vez permitida a eliminação da árvore deverão o proprietário do terreno e o responsável pelo empreendimento nele situado, solidariamente, plantar dois exemplares da mesma espécie ou espécie de porte grande em local previamente determinado pelos responsáveis da Assessoria de Planejamento e Departamento de Agricultura e Abastecimento.

CAPÍTULO II – Dos Usos e Índices Técnicos

Artigo 7º – A construção de edifícios destinados exclusivamente a habitações coletivas (edifícios de apartamentos), quanto aos usos e índices técnicos deverão observar as seguintes restrições:

I – Quanto aos usos:

- a – No pavimento térreo, ou no mezanino (se existir), não serão admitidos apartamentos ou unidades residenciais, constituindo exceção apenas os edifícios de até 3 (três) pavimentos, afora o térreo, que pelo seu caráter popular, não sejam dotados de elevador e tenham suas unidades comercializadas através do Sistema Federal de Habitação, órgão similar ou sucedâneo; apenas neste caso serão admitidas unidades residenciais no pavimento térreo.
- b - As vedações no pavimento térreo só se limitarão ao “hall” de entrada, caixa dos elevadores, caixa de escadas, compartimentos para medidores de força, despejo, dependências de caráter social para uso exclusivo dos moradores do prédio e W.C.
- c - O restante na área térrea fora da projeção dos limites do pavimento térreo deverá ser utilizado como jardins e equipamentos de lazer.
- d - Os estacionamentos dos automóveis poderão ser efetuados em garagens subterrâneas, cujo pé-direito será, no mínimo, de 2,50m (dois metros e meio); estas garagens poderão estar totalmente abaixo do nível do passeio frontal ao prédio ou apenas parcialmente, no mínimo metade de seu pé-direito.
- e – No caso de terrenos amplos, de sorte que, da execução do projeto, resulte área livre superior a 60% (sessenta por cento) da área total do terreno, os estacionamentos poderão ser feitos ao nível do pavimento térreo ou primeiro piso. Neste caso se as coberturas e estrutura correspondente forem do tipo



desmontável e leve, a área ocupada não entrará no cálculo do índice de ocupação até um máximo de 20% da área total; porém, será considerada neste cálculo do índice de ocupação, se cobertura e estrutura forem fixos, em alvenaria ou concreto.

- f – Uma vez aprovado o projeto de construção, não será permitido qualquer desmembramento de parte do terreno, seja a que título for, mesmo de áreas consideradas excedentes as restrições desta lei.
 - g – O pé-direito mínimo do pavimento térreo (distância entre o piso e o forro, medida na vertical) será de 2,70m (dois metros e setenta centímetros).
- II – Quanto aos índices de ocupação e de aproveitamento:
- a – A taxa ou índice de ocupação será de 40% (quarenta por cento) na zona predominantemente residencial, de 30% (trinta por cento) na zona predominantemente comercial e 25% (vinte e cinco por cento) na zona predominantemente industrial.
 - b – A taxa ou índice de aproveitamento será de 3 (três) na zona predominantemente residencial, 2,5 (dois e meio) na zona predominantemente comercial e 2 (dois) na zona predominantemente industrial.
 - c – Para os casos de edifícios que adotem, em seus projetos, índices ou taxas de ocupação menores do que a permitida nesta lei, serão admitidos índices de aproveitamento maiores, regulados pela seguinte expressão:

$$a = T/t + (A - 1)$$

onde:

a – é o índice de aproveitamento a ser adotado no projeto.

T – é a taxa ou índice de ocupação máxima da lei.

t – é a taxa ou índice de ocupação adotado no projeto (efetiva).

A – é o coeficiente ou índice de aproveitamento máximo da lei.

III – Quanto aos recuos mínimos:

- a – O recuo frontal mínimo será de 5,0 (cinco) metros na zona predominantemente residencial e de 7,0 (sete) metros nas zonas predominantemente comercial e industrial.
- b – Os recuos laterais e de fundo, mínimos, serão correspondentes 1/5 (um quinto) da altura do edifício na zona predominantemente residencial, 1/4 (um quarto) na zona predominantemente comercial e 1/3 (um terço) na zona predominantemente industrial, para os casos relativos as faces, sejam laterais ou fundos que contenham apenas paredes “cegas”, isto é sem aberturas ou com aberturas apenas em caixas de escada ou, ainda, com abertura em paredes de banheiros, “closets”, cozinhas ou áreas de serviço desde que , atendendo aos mínimos índices de insolação e ventilação, estabelecidos pela Lei Estadual, tenham seus vãos ou aberturas com peitoris situados acima de 1,50m (um metro e meio) do plano do piso correspondente. Em nenhum caso, porém, os recuos laterais e de fundo serão inferiores a 3,50 (três metros e meio) para os imóveis situados em terreno de meio de quadra. Estes índices correspondem aos recuos mínimos,devendo ser observadas as demais restrições que, todavia, poderão determinar recuos superiores aos aqui estabelecidos.
- c - Para os casos de paredes que contenham janelas, terraços, portas, vãos iluminantes e de ventilação não enquadrados no sub-item anterior, para quartos e salas de toda espécie, os recuos laterais e de fundo serão de 1/3 (um terço) da altura do edifício nas zonas predominantemente residencial e comercial e de 1/2 (metade) dessa altura do edifício na zona predominantemente industrial.



- d – Nos casos de terrenos situados em esquinas, o recuo mínimo para a rua secundária será de 3 (três) metros na zona predominantemente residencial, 5 (cinco) metros na zona predominantemente comercial e 7 (sete) metros, na zona predominantemente industrial. Para estes terrenos os recuos lateral e de fundo, internos, observarão os índices mínimos estabelecidos nos sub-ítem C.2 e C.3
 - e – O recuo frontal mínimo para garagens situadas no no sub solo será de 5 (cinco) metros.
 - f - Quando existir projeto de alargamento de via, o recuo frontal corresponde ao mínimo obrigatório, será contado a partir do alinhamento previsto no projeto ou da diretriz estabelecida pela Assessoria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Mogi Mirim.
- IV – Quanto às densidades:
- a – A densidade demográfica bruta será de 400 (quatrocentas) pessoas por hectare, nas zonas predominantemente residencial e comercial e de 200 (duzentas) pessoas por hectare , na zona predominantemente industrial.
 - b – A densidade demográfica líquida será idêntica à bruta, com exceção para a zona predominantemente residencial onde será admitida a densidade líquida de 600 habitantes por hectare, permanecendo, todavia, a limitação imposta no sub-ítem anterior.
- V – Quanto as alturas:
- a – A altura máxima do edifício será determinada pela expressão:

$H = L + 2R$, onde:

H – é a altura total do edifício compreendida entre o plano do movimento térreo e o plano da cobertura do pavimento mais alto, não considerados os volumes das caixas de elevadores, escadas, água e casa do zelador, desde que tais volumes se enquadrem no disposto do parágrafo 6º do artigo 5º.

L – é a largura da via pública frontal entrada principal do edifício, compreendendo leito de tráfego de veículos e passeios.

R – é o recuo adotado

- b – No caso de edifícios que tenham adotado em seu projeto, taxa de ocupação menor do que a estipulada como máxima nesta lei, a altura do edifício terá seu máximo estabelecido em função do índice de aproveitamento calculado na alínea “c” do inciso II.
- c – No caso de incompatibilidade dos índices de aproveitamento e altura máxima do edifício, estabelecidos nesta lei, prevalecerá a restrição maior.

CAPÍTULO III – Dos Espaços Livres

Artigo 8º – Edifícios de naturezas estritamente residencial e misto (residencial-comercial), com população superior a 30 pessoas deverão, obrigatoriamente, reservar espaço livre descoberto, no pavimento térreo correspondente, no mínimo, a 12 (doze) metros quadrados por habitante, destinado às atividades de lazer, ventilação e insolação das áreas coletivas. Áreas de recuos poderão ser consideradas neste cálculo, desde que descobertas.

Parágrafo Único – Este espaço não poderá ser coberto, parcial ou totalmente, sob hipótese alguma, admitindo-se exceções para as pérgolas junto a piscinas e quiosques decorativos, com cobertura de sapé ou outro material leve.



Artigo 9º – No caso de conjunto de edifícios, isto é, dois ou mais prédios de habitação coletiva situada na mesma gleba, os espaços compreendidos entre eles observarão as mesmas restrições contidas nesta lei, independentemente um do outro, isto é, os espaços inter-faces corresponderão ao dobro dos recuos determinados por esta lei, segundo as alturas dos edifícios e a natureza das aberturas das paredes que se voltam, observadas a distância mínima de 8 (oito) metros, portanto.

CAPITULO IV – Dos edifícios de natureza mista: residencial-comercial e de natureza comercial.

Artigo 10º – Nos casos de edifícios que tenham dupla destinação, residencial e comercial, a parte referente às residências, observará em seu conjunto, as mesmas disposições estabelecidas nesta lei para os edifícios de habitações coletivas.

Parágrafo Único – Não serão admitidos edifícios de dupla destinação comercial-residencial, em zonas predominantemente residenciais, com ocupação comercial além do pavimento térreo.

Artigo 11º – A parte comercial destes edifícios observará as seguintes restrições:

I – Índices ou taxa de ocupação:

- a – zona predominantemente residencial: 1/3 (um terço)
- b – zona predominantemente comercial: 60 % (sessenta por cento)
- c – zona predominantemente industrial: 50% (cinquenta por cento)

II – Índice ou taxa de aproveitamento:

- a – zona predominantemente comercial: 4,0 (quatro)
- b – zona predominantemente industrial: 3,0 (três)

III – Recuo frontal:

- a – zona predominantemente comercial e industrial: 5,0 (cinco metros)

IV – Recuos laterais e de fundo:

- a – zona predominantemente residencial: 1/3 (um terço) da altura do edifício, independente da parede voltada para e divisa conter, ou não, aberturas;
- b – zona predominantemente comercial: 1/5 (um quinto) da altura do edifício, com um mínimo de 2,0 m (dois metros);
- c – zona predominantemente industrial: 6,0 m (seis metros).

V – Altura máxima do edifício:

A altura máxima do edifício será dada pela fórmula aplicada aos edifícios de habitações coletivas, quando situado em zona predominantemente comercial e industrial.

Artigo 12 – Os edifícios de natureza unicamente comercial deverão observar, em seu projeto, as imposições estabelecidas por esta lei, para os edifícios de natureza mista, relativamente aos indicadores aplicáveis à parte comercial.

CAPITULO V – Das disposições finais



Prefeitura Municipal de Mogi Mirim
Departamento de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente
Rua Dr. José Alves, n.º 129 - Centro - CEP 13.800-090
Fone/Fax (19) 3814-1036 planej@mogimirim.sp.gov.br, div.plan@ig.com.br

Artigo 13 – Os edifícios de habitação coletiva terão, obrigatoriamente, estacionamentos; aqueles situados em zona predominantemente residencial terão que reservar uma vaga coberta exclusiva para veículo de porte médio por unidade residencial; nas zonas predominantemente comercial e industrial, a relação a ser observada é de duas vagas cobertas e exclusivas por unidade residencial.

Artigo 14 – Os estacionamentos de edifícios mistos residencial-comercial ou unicamente de natureza comercial, deverá observar a reserva de duas vagas cobertas e exclusivas para veículos de porte médio por unidade comercial.

Artigo 15 – Para não serem computados como área construída os balanços 1,50 m (um metro e meio) em relação à linha do perímetro do pavimento térreo que define a figura de ocupação do edifício no terreno acima de 1,50 m (um metro e meio) de largura, balanços ou projeções entrarão no cômputo das áreas construídas.

Artigo 16 – Não serão permitidos postos de serviços para veículos (postos de abastecimento) em área ou fração de terreno de área destinada à construção de edifícios de habitação coletiva ou de natureza mista comercial-residencial.

Artigo 17 – Para o estabelecimento da altura máxima do edifício, o índice L (Largura da via pública), compreendendo leito destinado a veículos e os passeios, não considerará existência eventual de calçadas, ou equivalente, praça, jardim ou quaisquer outras áreas que possam descaracterizar a largura do passeio ou dos passeios; neste caso, prevalecerá a largura média do passeio existente na mesma via pública, em trecho de rua normal.

Artigo 18 – As referências efetuadas neste texto da lei às zonas, quando ao uso do espaço urbano, corresponde exatamente às especificações dispostas pelo artigo 13 e 14 da lei nº 596, Plano Diretor Físico de Mogi-Mirim.

Artigo 19 – Ficam revogadas para os casos de construções de edifícios de habitações coletivas, de uso misto residencial-comercial e de edifícios unicamente comerciais, os seguintes dispositivos da Lei nº 596, Lei do Plano Diretor Físico:

- I – Parágrafo 4º – parágrafo 5º, parágrafo 6º, parágrafo 7º, parágrafo 8º e parágrafo 9º do artigo 15
- II – artigo 16
- III – artigo 22
- IV – artigo 23
- V – artigo 24
- VI – artigo 27
- VII – artigo 29

Artigo 20 – Fica incorporada a esta lei a Tabela Anexa nº 1.

Artigo 21 – Esta lei em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Mogi Mirim, aos 27 de fevereiro de 1987.

LUIZ DE AMOÊDO CAMPOS NETTO
Prefeito Municipal



TABELA nº 01

ÍNDICES	Edifícios de Apartamentos ou parte residencial de edifícios mistos de uso comercial-residencial			Edifícios comerciais ou parte de edifícios de uso misto comercial-residencial		
	ZONAS			ZONAS		
	PR	PC	PI	PR	PC	PI
A. Taxa de Ocupação	40%	30%	25%	1/3	60%	50%
B. Taxa de Aproveitamento	3,0	2,5	2,0	1/3	4,0	3,0
C. Recuo Frontal	5,0m (*) 8,0m	8,0m	8,0m	6,0m	4,0m	4,0m
D. Recuos Laterais e de Fundo						
D.1 – Edifícios com paredes “cegas” ou com vãos de cozinhas, banheiros e “closets”, com peitoris iguais ou superiores a 1,50m de altura.	1/5H 1/3H	1/4H 1/3H	1/3H 1/2H	1/3H	1/5H	6,0m
D.2 – Demais casos						
E. Densidade Bruta	400	400	200	-	-	-
F. Densidade Líquida	600	400	200	-	-	-
G. Altura Máxima do Edifício	H=L+2R	H=L+2R	H=L+2R	3 pavimentos (**)	H=L+2R	H=L+2R
Legenda: PR – Zona Predominantemente Residencial PC – Zona Predominantemente Comercial PI – Zona Predominantemente Industrial				Observações: (*) – Apenas em frentes para ruas locais (**) – Excluindo o pavimento térreo H = Altura do edifício		