

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS**

Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos

Coordenadoria Setorial de Documentação

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial do Município - DOM.

**LEI COMPLEMENTAR Nº 184 DE 01 DE NOVEMBRO DE 2017***(Publicação DOM 06/11/2017 p.1)**(Errata da numeração DOM 08/11/2017 p. 1)***DISPÕE SOBRE O EMPREENDIMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL - EHIS - COHAB, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O PREFEITO MUNICIPAL DE CAMPINAS. Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

**TÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º** O Empreendimento Habitacional de Interesse Social - EHIS-COHAB será desenvolvido e implementado pela Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB-Campinas nos termos desta Lei Complementar.

**Parágrafo único.** O EHIS-COHAB poderá ter a participação de empreendedores privados, cooperativas e associações habilitadas ao Ministério das Cidades em regime de parceria com a COHAB-Campinas através da abertura de Sociedade de Propósito Específico - SPE ou outras formas associativas, societárias ou contratuais.

**Art. 2º** São objetivos desta Lei Complementar, em consonância com a Política de Habitação do Município de Campinas:

- I** - Estabelecer mecanismo legal para que a COHAB-Campinas, enquanto órgão da Administração Indireta do Município de Campinas responsável pelas ações que têm por finalidade a redução do déficit habitacional registrado na faixa de população denominada de interesse social, possa atuar diretamente ou sob regime de parcerias na produção de empreendimentos habitacionais de interesse social;
- II** - Estimular a produção de empreendimentos habitacionais de interesse social, atraindo maiores investimentos para o setor, aumentando a oferta de imóveis de interesse social, especialmente nas áreas de vazios urbanos, de modo a reduzir o déficit habitacional existente no município de Campinas;
- III** - Simplificar e agilizar os procedimentos de aprovação de empreendimentos de interesse social projetados para atender à demanda habitacional no município de Campinas.

**Art. 3º** O EHIS-COHAB divide-se em tipos, conforme definido no Anexo I desta Lei Complementar, que poderão ser implantados em um único empreendimento e/ou loteamento, devidamente relacionados em memorial descritivo, respeitando-se os demais parâmetros estabelecidos na legislação edilícia vigente.

**Parágrafo único.** Os tipos descritos no Anexo I poderão ser alterados por ato do Poder Público Municipal para adequar-se a critérios e parâmetros definidos em programas habitacionais da União, do Estado, bem como do Município, para fins de inscrição no Cadastro de Interessados de Moradia - CIM mantido pela COHAB-Campinas.

**Art. 4º** O empreendimento EHIS-COHAB será considerado de manifesto interesse público e terá tramitação prioritária e preferencial perante os órgãos municipais licenciadores, que serão analisados e aprovados em até noventa dias, prorrogáveis por mais noventa dias.

**Art. 5º** A COHAB-Campinas poderá assumir a administração e gerenciamento das obras dos empreendimentos executados nos termos desta Lei Complementar, conforme critérios a serem estabelecidos pela Secretaria Municipal de Habitação através de decreto regulamentar

## **TÍTULO II**

### **DA VIABILIDADE TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO E AÇÕES MITIGATÓRIAS DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

**Art. 6º** Os empreendimentos enquadrados como EHIS-COHAB deverão ser submetidos à viabilidade técnica e socioeconômica mediante a apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, que serão analisados pela Secretaria Municipal de Habitação e demais secretarias municipais competentes.

**§ 1º** O EIV/RIV deverá ser elaborado por equipe técnica devidamente habilitada, contratada às expensas e sob responsabilidade do interessado;

**§ 2º** Os estudos apresentados deverão conter linguagem adequada e acessível à compreensão de todos os segmentos sociais;

**§ 3º** O EIV/RIV deverá contemplar a análise dos efeitos positivos e negativos do empreendimento na qualidade de vida da população residente ou usuária da vizinhança imediata;

**§ 4º** Considera-se vizinhança imediata, aquela instalada nos lotes e quadras lindeiros ao empreendimento, e, vizinhança mediata, aquela situada na área de influência do empreendimento e que pode por ele ser atingida, cujo raio é variável, nunca inferior a 1 km, e deverá ser justificado;

**§ 5º** Concluída a análise do EIV/RIV, a Secretaria Municipal de Habitação expedirá Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômica com validade improrrogável de quatro anos contendo informações necessárias para prosseguimento do processo.

**Art. 7º** O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) tem por objetivos:

**I** - definir medidas mitigadoras e compensatórias em relação aos impactos negativos de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas;

**II** - definir medidas intensificadoras em relação aos impactos positivos de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas;

**III** - democratizar o processo de aprovação de empreendimento de impacto;

**IV** - orientar a realização de adaptações ao projeto de aprovação dos empreendimentos de impacto de forma a adequá-los às características urbanísticas, ambientais, culturais e socioeconômicas locais;

**V** - assegurar a utilização adequada e sustentável dos recursos ambientais, culturais, urbanos e humanos;

**VI** - subsidiar processos de tomada de decisão relativos à aprovação de empreendimentos de impacto;

**VII** - contribuir para a garantia de boas condições de saúde e segurança da população;

**VIII** - evitar mudanças irreversíveis e danos graves ao meio ambiente, às atividades culturais e ao espaço urbano;

**IX** - subsidiar o processo de gestão do sistema municipal de planejamento.

**Art. 8º** O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento, incluindo a análise, no mínimo, dos seguintes itens:

**I** - adensamento populacional;

**II** - equipamentos públicos urbanos, incluindo-se: abastecimento de água, coleta e afastamento de esgoto, estações de tratamento de esgotos, fornecimento de energia elétrica, geração e coleta de resíduos, capacidade das redes de escoamento de águas pluviais;

**III** - equipamentos públicos comunitários;

**IV** - uso e ocupação do solo;

**V** - efeitos da valorização ou desvalorização imobiliária do entorno;

**VI** - a geração de tráfego e de demandas por melhorias e complementações nos sistemas de transporte coletivo e de circulação viária não motorizada e motorizada e sistemas de mobilidade urbana;

**VII** - os efeitos da volumetria do empreendimento e das intervenções urbanísticas propostas sobre a ventilação, iluminação, paisagem urbana, recursos naturais e patrimônio histórico e cultural da vizinhança;

**VIII** - geração de renda e emprego;

**IX** - geração de poluição ambiental, sonora, vibração e outros;

**X** - geração de resíduos sólidos;

**XI** - efeitos nas águas superficiais e subterrâneas;

**XII** - o acúmulo de impactos urbanos, ambientais, socioeconômicos e culturais gerados tanto pelos empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas propostos quanto pelos já existentes.

**Parágrafo Único.** O EIV/RIV deverá indicar as eventuais medidas mitigadoras ou compensatórias para os impactos da implantação do EHIS-COHAB e os procedimentos e medidas necessárias a compatibilização dos interesses do ambiente de sua localização, entorno e vizinhança mediata/imediata

**Art. 9º** O Poder Executivo Municipal poderá solicitar alterações e complementações no EIV/RIV como condição para aprovação do projeto, visando mitigar e compensar os impactos negativos do empreendimento.

**Art. 10.** As obras e serviços necessários para mitigação dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento apontados no Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômica deverão ser objeto de Termo de Acordo e Compromisso - TAC entre a Prefeitura, a COHAB-Campinas, a Secretaria Municipal de Habitação e parceiros, e executados às expensas do interessado.

**Art. 11.** A emissão do Alvará de Execução do empreendimento ficará condicionada à apresentação de Termo de Acordo e Compromisso - TAC, sendo o Certificado de Conclusão da Obra - CCO, somente será expedido após o cumprimento integral de suas disposições.

**Art. 12.** O EHIS-COHAB de baixo impacto ficará dispensado da elaboração de EIV/RIV.

**§ 1º** Para os fins desta Lei, consideram-se de baixo impacto os empreendimentos com até duzentas unidades habitacionais servidos por infraestrutura básica, comprovada através de certidão emitida pela Secretaria Municipal de Infraestrutura.

**§ 2º** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a exigir EIV-RIV caso seja apresentado novo projeto de EHIS-COHAB de baixo impacto na vizinhança imediata de projeto da mesma natureza já aprovado e/ou implantado no município.

**Art. 13.** O desembolso para a mitigação apontada no Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômica deverá obedecer aos critérios estabelecidos no Anexo III, Quadro I, parte integrante desta Lei, não podendo exceder 5% (cinco por cento) do custo global da obra.

**§ 1º** Para efeito de cálculo do custo da obra, será utilizado o valor do CUB (Custo Unitário Básico da Construção, padrão normal, categoria R8N), com desoneração do mês corrente, divulgado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo - Sinduscon, aplicado sobre a área total a construir.

**§ 2º** Os empreendimentos EHIS-COHAB serão autorizados mediante pagamento de contrapartida pelo empreendedor em unidades habitacionais acabadas e/ou lotes urbanizados conforme estabelecido no Quadro II do Anexo III desta Lei Complementar, a ser transferida à COHAB-Campinas.

**§ 3º** Para o EHIS-COHAB previsto na forma de loteamento, fica dispensado o pagamento da contrapartida física prevista no parágrafo anterior.

**§ 4º** Ficam dispensados do pagamento da contrapartida física estabelecida no § 2º deste artigo durante os três primeiros anos de vigência desta Lei Complementar todos os empreendimentos EHIS-COHAB implantados na área central estabelecida como Zona 17 na Lei Municipal nº 6.031, de 28 de dezembro de 1988.

**§ 5º** As unidades habitacionais acabadas e/ou lotes urbanizados provenientes da contrapartida física serão destinadas prioritariamente aos inscritos no Cadastro Municipal de Interesse a Moradia - CIM enquadrados na

categoria EHIS-COHAB tipo 1.

§ 6º A contrapartida física poderá ser transferida à COHAB-Campinas no mesmo empreendimento ou em imóvel localizado na mesma Unidade Territorial Básica - UTB, estabelecida na Lei Complementar 15, de 29 de dezembro de 2006, e suas alterações, respeitando-se o mínimo de:

I - 42,00m<sup>2</sup> de área privativa quando se tratar de unidade habitacional acabada;

II - 140,00m<sup>2</sup> de área de terreno quando se tratar de lote urbanizado.

§ 7º Qualquer unidade a ser doada para a COHAB-Campinas poderá ser transformada em área equivalente para efeito de cumprimento do disposto no Quadro II do Anexo III desta Lei Complementar.

### TÍTULO III

#### DAS ESPECIFICIDADES PARA PARCELAMENTO E OCUPAÇÃO ADMITIDOS PARA OS EHIS-COHAB

**Art. 14.** O EHIS-COHAB, em todas as formas previstas no artigo 3º desta Lei Complementar, poderá ser aprovado no território urbano do município de Campinas, conforme Plano Diretor vigente, após a emissão de Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômica pela Secretaria Municipal de Habitação.

§ 1º *(Revogado pela Lei Complementar nº 189, de 08/01/2018)*

§ 2º O EHIS-COHAB previsto nos subdistritos de Barão Geraldo, Sousas e Joaquim Egídio deverão ainda atender às restrições específicas estabelecidas nas legislações vigentes.

### CAPÍTULO I

#### DOS PARÂMETROS ADMITIDOS PARA OS EHIS-COHAB IMPLANTADOS NA FORMA DE LOTEAMENTO OU CONJUNTO HABITACIONAL

**Art. 15.** Para aprovação de parcelamento do solo, o empreendedor deverá executar as seguintes obras e serviços:

I - abertura de vias de circulação, incluindo pavimentação de leito carroçável e passeio público, respeitando-se a norma brasileira de acessibilidade;

II - demarcação de lotes, quadras e logradouros;

III - sistema de escoamento de águas pluviais;

IV - rede de energia elétrica;

V - rede de distribuição de água potável;

VI - rede de esgoto;

VII - sistema local de efluentes domésticos, quando for o caso;

VIII - sinalização viária vertical e horizontal;

IX - arborização das vias de pedestres;

X - recuperação/plantio ambiental das áreas verdes.

**Parágrafo único.** A infraestrutura prevista no caput deste artigo deverá ser executada no prazo máximo de quatro anos, indicado no cronograma de execução, que deverá ser apresentado no processo de análise do parcelamento do solo.

**Art. 16.** Os loteamentos EHIS-COHAB poderão ser aprovados mediante garantia para a execução das obras e serviços previstos no art. 15 desta Lei Complementar, prestada nas seguintes modalidades:

I - depósito em dinheiro em conta bancária específica para este fim;

II - caução em lotes do próprio empreendimento, mediante escritura de garantia hipotecária;

III - garantia hipotecária em imóveis localizados no município de Campinas;

IV - seguro-garantia;

V - fiança bancária.

**Parágrafo único.** As garantias previstas nos incisos IV e V devem ser estipuladas pelo prazo de execução das obras previsto no respectivo cronograma acrescido de três meses.

**Art. 17.** Comprovada a obtenção do financiamento junto ao programa federal Minha Casa, Minha Vida, o Município

poderá liberar a garantia para as obras abrangidas pelo contrato com o agente financeiro.

**Art. 18.** Para os fins desta Lei Complementar, considera-se conjunto habitacional o empreendimento que resultar em unidades habitacionais com características comuns, analisadas e aprovadas concomitantemente ao processo de parcelamento do solo, sendo seu produto final identificado como lote urbanizado individualizado e respectiva unidade residencial edificada.

**Art. 19.** No EHS-COHAB implantado na forma de loteamento ou conjunto habitacional deverão ser respeitados os seguintes parâmetros:

**I** - Poderão ser reservados até 15% (quinze por cento) dos lotes com destinação exclusiva a usos comerciais, de serviços e institucionais estabelecidos em certidão de uso emitida pela Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo;

**II** - as unidades habitacionais acabadas, aprovadas concomitantemente aos respectivos loteamentos, não poderão ultrapassar a área construída de 80,00m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados).

**III** - as unidades habitacionais acabadas descritas no inciso II deste artigo poderão ser ampliadas por seus adquirentes observando-se os limites estabelecidos no art. 23 desta Lei complementar.

**Art. 20.** Os lotes urbanizados terão área mínima de 126,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e seis metros quadrados) e máxima de 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), com testada mínima de 5,00m (cinco metros), exceto para os lotes de esquina e aqueles localizados nas divisas, que poderão ter até 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) com testada mínima de 9,00m (nove metros).

**Parágrafo único.** No caso de incidência de viela sanitária, o lote mínimo deverá ser acrescido da área correspondente à área da viela sanitária, observada a área máxima do lote estabelecida no caput deste artigo.

**Art. 21.** As quadras terão extensão máxima de 250,00m (duzentos e cinquenta metros) e profundidade mínima de 36,00m (trinta e seis metros).

**Art. 22.** O projeto de parcelamento do solo deverá prever a hierarquização das vias públicas e a continuidade da malha viária existente, respeitando a largura das vias dos loteamentos lindeiros já aprovados, obedecendo os padrões geométricos mínimos para os logradouros públicos estabelecidos no Anexo II desta Lei Complementar.

**§ 1º** A distância máxima admitida entre as vias coletoras será de 500,00m (quinhentos metros).

**§ 2º** O raio de concordância entre vias de circulação será no mínimo de 9,00m (nove metros).

**§ 3º** Havendo a previsão de ciclovia e/ou ciclofaixa, deverá ser acrescentado o mínimo de 3,00m (três metros) ao gabarito contido no Anexo II desta Lei complementar.

## CAPÍTULO II

### DOS PARÂMETROS ADMITIDOS PARA OS EHS-COHAB IMPLANTADOS NA FORMA DE UNIDADES ACABADAS UNIFAMILIARES

**Art. 23.** O EHS-COHAB na forma de unidade habitacional acabada unifamiliar deverá atender aos seguintes parâmetros de ocupação:

**I** - Taxa máxima de ocupação de 80% (oitenta por cento);

**II** - Área permeável mínima de 10% (dez por cento) da área do terreno;

**III** - Área máxima de construção igual à área do terreno, não sendo considerada no cálculo a área do pavimento motivado por desnível acentuado até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) da área do terreno;

**IV** - Dispensado o afastamento lateral e de fundos desde que não existam aberturas a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas do terreno;

**V** - Recuo frontal de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) e recuo lateral de 2,00m (dois metros);

**a)** poderá ter vaga coberta sobre o recuo frontal;

**b)** a cobertura exclusiva para vaga que trata o inciso V do caput deste artigo não será computada no cálculo de taxa máxima de ocupação.

**VI** - Altura do pé-direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

**VII** - Número máximo de pavimentos igual a dois, podendo haver acréscimo de um pavimento quando motivado por desnível acentuado de terreno.

### **CAPÍTULO III**

#### **DAS ESPECIFICIDADES PARA OS EHS-COHAB IMPLANTADOS NA FORMA DE UNIDADES HABITACIONAIS ACABADAS MULTIFAMILIARES AGRUPADAS VERTICAL OU HORIZONTALMENTE**

**Art. 24.** O EHS-COHAB, na forma de unidades habitacionais acabadas multifamiliares agrupadas vertical ou horizontalmente, poderá ser implantado em lotes ou glebas, obedecendo ao tamanho máximo de quadra estabelecido em legislação vigente.

**§ 1º** Os parâmetros de ocupação do solo referem-se a terrenos na condição de lote e na condição de gleba com área menor ou igual a 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) não sujeita a qualquer diretriz urbanística.

**§ 2º** Os parâmetros para as taxas de ocupação, coeficientes de aproveitamento, área de construção máxima e número máximo de unidades habitacionais nos terrenos que estiverem na condição de gleba com área superior a 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) corresponderão a 0,6 (seis décimos) daqueles definidos para lotes.

**§ 3º** Os parâmetros para a área de lazer das unidades habitacionais acabadas multifamiliares agrupadas horizontalmente nos terrenos que estiverem na condição de glebas com área superior a 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) corresponderão a 1,70 (um inteiro e setenta centésimos) daqueles definidos para lotes.

**Art. 25.** A edificação sobre gleba condiciona-se à comprovação da existência de obras de infraestrutura que viabilizem a implantação do empreendimento urbano, dentre elas:

**I** - tamanho máximo de gleba não excedente à área de 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados);

**II** - vias de circulação e acessos dotados de guias, sarjetas e pavimentação;

**III** - sistema de drenagem e escoamento de águas pluviais;

**IV** - rede de energia elétrica e iluminação pública;

**V** - rede de abastecimento de água potável, sistema de coleta, afastamento, tratamento e disposição final de esgoto.

**§ 1º** Além das melhorias indicadas no caput deste artigo, outras poderão ser exigidas segundo as peculiaridades de cada empreendimento.

**§ 2º** A verificação da infraestrutura existente será de responsabilidade da Secretaria Municipal de Infraestrutura.

**§ 3º** Caso a gleba não possua a infraestrutura ou exista a necessidade de sua complementação, o empreendedor deverá providenciar a aprovação da edificação pelos órgãos competentes mediante a obtenção das licenças e executar as obras às suas expensas.

**Art. 26.** As diretrizes viárias de alargamento incidentes sobre a gleba deverão ser doadas à Municipalidade através de instrumento próprio, com abertura das matrículas correspondentes às áreas públicas e à gleba resultante.

**§ 1º** Nos casos em que houver a incidência de diretriz viária de alargamento e não sendo possível a sua implantação no momento do empreendimento em razão de descontinuidade viária, a Secretaria Municipal de Infraestrutura avaliará o custo da implantação, acrescido de Benefícios e Despesas Indiretas (BDI), e o empreendedor deverá recolher aos cofres públicos o valor correspondente.

**§ 2º** Nos casos que forem exigidas diretrizes viárias diferentes daquelas de que trata o caput deste artigo, o imóvel deverá obrigatoriamente atender o procedimento disposto na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ficando vedada a edificação sobre a gleba.

### **SEÇÃO I**

#### **DOS PARÂMETROS PARA OS EHS-COHAB IMPLANTADOS NA FORMA DE UNIDADES HABITACIONAIS ACABADAS MULTIFAMILIARES AGRUPADAS HORIZONTALMENTE**

**Art. 27.** Para o EHIS-COHAB na forma de unidades habitacionais acabadas multifamiliares agrupadas horizontalmente, ficam admitidos os seguintes parâmetros de ocupação do solo e disposições construtivas:

**I** - Taxa de ocupação (to) de todo o conjunto menor ou igual a 0,8 (oito décimos);

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

**III** - A área construída máxima da unidade habitacional será de até 80,00m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados), que poderá ser ampliada por seu adquirente observando-se os limites contidos na aprovação do empreendimento;

**IV** - Número máximo de pavimentos da unidade habitacional igual a dois, não sendo considerada no cálculo a área do pavimento motivado por desnível acentuado até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) da área do terreno;

**V** - Número máximo de unidades habitacionais igual ao resultado da divisão da área do terreno por 126,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e seis metros quadrados), que será aproximado para mais quando a fração for igual ou maior a 0,5 (cinco décimos);

**VI** - Fração ideal por unidade habitacional mínima de 126,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e seis metros quadrados) e máxima de 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), sendo a fração ideal calculada pela divisão entre a área total do terreno e o número de unidades habitacionais a serem implantadas;

**VII** - A fração ideal poderá ser de no mínimo 63,00m<sup>2</sup> (sessenta e três metros quadrados) no caso de EHIS-COHAB destinado ao reassentamento de famílias moradoras em áreas de risco;

**VIII** - Altura do pé-direito no mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

**IX** - Recuos em relação a todos os alinhamentos maiores ou iguais a 4,00m (quatro metros);

**X** - Afastamentos maiores ou iguais a:

**a)** 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em relação a todas as divisas do terreno;

**b)** 4,00m (quatro metros) em relação às vias particulares frontais e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para vias particulares laterais;

**c)** 3,00m (três metros) entre agrupamentos de unidades habitacionais ou entre unidades isoladas;

**XI** - Extensão de fachada:

**a)** fachada do agrupamento de unidades habitacionais menor ou igual a 70,00m (setenta metros);

**b)** fachada das unidades habitacionais isoladas ou agrupadas com extensão maior ou igual a 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);

**XII** - Local destinado à guarda de veículos na proporção mínima de 1(uma) vaga para cada unidade de habitação, permitida nos recuos e afastamentos quando descoberta;

**XIII** - As vias particulares de circulação terão as seguintes características:

**a)** vias de circulação de veículos com largura mínima do leito carroçável igual a 5,00m (cinco metros) com raio de concordância mínima de 6,00m (seis metros) e declividade máxima de 12% (doze por cento);

**b)** vias de circulação de pedestres e de acesso às unidades habitacionais com largura mínima livre igual a 1,20m (um metro e vinte centímetros);

**c)** deverá ser garantido o acesso de veículos para atendimentos e emergências com largura mínima igual a 4,00m (quatro metros) em trechos retos e de 5,00m (cinco metros) nas seções em curva, sendo, nestas o raio interno mínimo de 6,00m (seis metros), devendo atender a todas as edificações do condomínio, permitida a inclusão neste acesso da via de circulação de pedestres.

**XIV** - Áreas destinadas a lazer e a atividades sociais com área maior ou igual a:

**a)** 3,50m<sup>2</sup> (três metros e cinquenta centímetros quadrados) de área descoberta por unidade habitacional;

**b)** 1,50m<sup>2</sup> (um metro e cinquenta centímetros quadrados) de área coberta por unidade habitacional, respeitando-se o mínimo de 30,00m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados).

**XV** - quando houver edificação destinada à portaria do conjunto, esta deverá ser dotada de instalação sanitária e poderá estar junto ao alinhamento, respeitando o limite de 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados);

**XVI** - Em unidades sobrepostas, a escadaria de acesso poderá atender a mais de uma unidade desde que obedecidas as dimensões mínimas e máximas previstas no Código de Obras do Município;

**XVII** - abrigo protegido para guarda de lixo no alinhamento com a via pública;

**XVIII** - Área permeável mínima 10% (dez por cento) da área do terreno;

**Art. 28.** Poderão ser reservadas até 15% (quinze por cento) das áreas destinadas à habitação para usos comerciais, de serviços e institucionais de baixo impacto conforme permissões do zoneamento vigente, observando-se que:

**I** - deverão ser garantidos acessos de pedestres e veículos independentes das áreas habitacionais;

**II** - a área de vagas destinadas aos usos comerciais, de serviços e institucionais, quando cobertas, não serão computadas na reserva de até 15% (quinze por cento) prevista neste artigo;

**III** - 1 (uma) vaga para cada 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área de construção destinada aos usos comerciais, de serviços e institucionais, permitida nos recuos e afastamentos quando descoberta, respeitando-se o mínimo de duas vagas;

**IV** - quando o estacionamento referente aos usos comerciais, de serviços e institucionais for coberto, a área correspondente poderá ser deduzida da área de construção destinada aos usos mencionados para o cálculo do número de vagas;

**Parágrafo único.** Para o cálculo do número de vagas, o resultado será aproximado para mais quando a fração for igual ou maior que 0,5 (cinco décimos).

## SEÇÃO II

### DOS PARÂMETROS ADMITIDOS PARA OS EHS-COHAB IMPLANTADOS NA FORMA DE UNIDADES HABITACIONAIS ACABADAS MULTIFAMILIARES AGRUPADAS VERTICALMENTE

**Art. 29.** O EHS-COHAB na forma de unidades habitacionais acabadas multifamiliares agrupadas verticalmente será dividido em dois grupos, admitindo-se os seguintes parâmetros de ocupação do solo e disposições construtivas:

**I** - Grupo A

**a)** Taxa de ocupação do térreo (te) menor ou igual a 0,75 (setenta e cinco centésimos); e da torre (to), menor ou igual a 0,5 (cinco décimos);

**b)** Taxa de ocupação do primeiro andar menor ou igual a 0,75 (setenta e cinco centésimos) desde que seja destinado exclusivamente a comércio, serviço, institucional, lazer e estacionamento de veículos;

**c)** Coeficiente de aproveitamento igual a 1 (um), considerando-se que:

1. as áreas construídas destinadas aos usos comerciais, de serviços e institucionais, em qualquer pavimento, serão excluídas do cálculo do coeficiente de aproveitamento até o limite de 15% (quinze por cento) da área total construída destinada ao uso habitacional;

2. as áreas cobertas, em qualquer pavimento, destinadas aos estacionamentos não serão consideradas no cálculo do coeficiente de aproveitamento;

**d)** Número máximo de pavimentos menor ou igual a oito, sendo subsolo, térreo e seis andares;

**e)** Dispensado o uso de elevador quando o desnível entre o pavimento mais baixo e o piso do pavimento mais elevado for de até 12,00m (doze) metros;

**f)** Área máxima da unidade habitacional não poderá exceder a 80,00m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados);

**g)** Até 15% (quinze por cento) das áreas destinadas à habitação poderão ser reservadas para usos comerciais, de serviços e institucionais de baixo impacto, conforme permissões do zoneamento vigente, observando-se que:

1. as áreas destinadas aos usos comerciais, serviços e institucionais poderão ocupar qualquer pavimento da edificação desde que sejam garantidos acessos de pedestres e veículos independentes das áreas habitacionais;

2. a área de vagas destinadas aos usos comerciais, de serviços e institucionais, quando cobertas, não será computada na reserva de até 15% (quinze por cento) prevista na alínea "g";

**h)** Recuos:

1. para uso habitacional: recuos frontal e de fundo maiores ou iguais a 4,00m (quatro metros) e recuo lateral maior ou igual a 3,00m (três metros);

2. Para uso comercial, serviços e institucional: recuos maiores ou iguais a 5,00m (cinco metros);

**i)** Afastamentos maiores ou iguais a:

1. 3,00m (três metros) quando laterais e de fundo;

2. 4,00m (quatro metros) quando entre edificações isoladas ou agrupadas de um mesmo conjunto;



**j)** O subsolo poderá ocupar a totalidade da área do terreno nas faixas correspondentes aos recuos e afastamentos mínimos desde que:

1. a área do terreno seja menor ou igual a 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);
2. os níveis superiores da laje de cobertura do subsolo não se situem acima de 0,50m (cinquenta centímetros) dos níveis correspondentes do passeio público junto aos respectivos alinhamentos e divisas do terreno;
3. não existam aberturas para insolação e ventilação nas faces voltadas para as vias públicas;
4. as vias públicas para as quais os terrenos estiverem voltados não sejam objeto de legislação que impeça a ocupação do solo ao longo dos alinhamentos e até profundidades determinadas;
5. não atinjam o lençol freático, conforme constatado em laudo de sondagem específico;

**k)** Local destinado à guarda de veículos permitido nos recuos e afastamentos quando descoberto, na proporção mínima de:

1. 0,5 (cinco décimos) de vaga de veículo e 0,25 (vinte e cinco centésimos) de vaga de moto para cada unidade de habitação;
2. 1 (uma) vaga para cada 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) de área de construção destinada aos usos comerciais, de serviços e institucionais;
3. quando o estacionamento referente aos usos comerciais, de serviços e institucionais for coberto, a área correspondente poderá ser deduzida da área de construção destinada aos usos mencionados para o cálculo do número de vagas, aproximando-se o resultado para mais quando a fração for igual ou maior que 0,5 (cinco décimos);

**l)** As vias particulares de circulação terão as seguintes características:

1. Vias de circulação de veículos com largura mínima do leito carroçável igual a 5,00m (cinco metros) com raio de concordância mínima de 6,00m (seis metros) e declividade máxima de 12% (doze por cento);
2. Vias de circulação de pedestres e de acesso às unidades habitacionais com largura mínima livre igual a 1,20m (um metro e vinte centímetros);
3. Garantido o acesso de veículos para atendimentos emergenciais com largura mínima igual a 4,00m (quatro metros) em trechos retos e de 5,00m (cinco metros) nas seções em curva, sendo nestas o raio interno mínimo de 6,00m (seis metros), devendo atender a todas as edificações do condomínio, podendo estar incluída neste acesso a via de circulação de pedestres;

**m)** Altura do pé-direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

**n)** Áreas destinadas a lazer e a atividades sociais com área maior ou igual a:

1. 3,50m<sup>2</sup> (três metros e cinquenta centímetros quadrados) de área descoberta por unidade habitacional;
2. 1,50m<sup>2</sup> (um metro e cinquenta centímetros quadrados) de área coberta por unidade habitacional, respeitando-se o mínimo de 30,00m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados);

**o)** Quando houver edificação destinada à portaria do conjunto, esta deverá ser dotada de instalação sanitária e poderá estar no alinhamento, respeitando o limite de 10,00m<sup>2</sup>;

**p)** Abrigo protegido para guarda de lixo no alinhamento com a via pública;

**q)** Área permeável mínima de 10% (dez por cento) da área do terreno;

## II - Grupo B

**a)** Taxa de ocupação do térreo (te), menor ou igual a 0,75 (setenta e cinco centésimos);  
e da torre (to), menor ou igual a 0,5 (cinco décimos);

**b)** Taxa de ocupação do primeiro andar, menor ou igual a 0,75 (setenta e cinco centésimos) desde que seja destinado exclusivamente a comércio, serviço, institucional, lazer e estacionamento de veículos.

**c)** Coeficiente de aproveitamento igual ao da tipologia HMV permitida no zoneamento vigente, considerando-se que:

1. As áreas construídas destinadas aos usos comerciais, de serviços e institucionais, em qualquer pavimento, serão excluídas do cálculo do coeficiente de aproveitamento até o limite de 15% (quinze por cento) da área total construída destinada ao uso habitacional;
2. As áreas cobertas, em qualquer pavimento, destinadas aos estacionamentos não serão consideradas no cálculo do coeficiente de aproveitamento;

**d)** Afastamentos maiores ou iguais a:

1. Afastamentos de fundos maior ou igual a 6m (seis metros) para edificações com altura maior que 9m (nove metros) e menor ou igual a 58 m (cinquenta e oito metros). Quando a edificação tiver altura maior que 58m (cinquenta e oito metros), aplicar a fórmula:

$$AF \geq 6 + [(h-58)/2,60] \times 0,35$$

2. Afastamentos laterais maior ou igual a 3m (três metros) para edificações com altura maior que 9m (nove metros) e menor ou igual a 37m (trinta e sete metros). Afastamentos laterais maior ou igual a 6m (seis metros) para edificações com altura maior que 37m (trinta e sete metros) e menor ou igual a 58m (cinquenta e oito metros). Quando a edificação tiver altura maior que 58m (cinquenta e oito metros), aplicar a fórmula:

$$AL \geq 6 + [(h-58)/2,60] \times 0,35$$

3. Afastamentos maiores ou iguais a 6m (seis metros) entre edificações agrupadas ou isoladas, com exceção dos subsolos.

**e) Recuos maiores ou iguais a:**

1. Recuos Frontal e de Fundos maior ou igual a 5m (cinco metros) para edificações com altura menor ou igual a 100m (cem metros). Quando a edificação tiver altura maior que 100m (cem metros), aplicar a fórmula:

$$RF \geq 5 + [(h-100)/2,60] \times 0,35$$

2. Recuo Lateral maior ou igual a 2m (dois metros) para edificações com altura menor ou igual a 80m (oitenta metros). Quando a edificação tiver altura maior que 80m (oitenta metros), aplicar a fórmula:

$$RL \geq 2 + [(h-80)/2,60] \times 0,35$$

**f) Dispensado o uso de elevador quando o desnível entre o pavimento mais baixo e o piso do pavimento mais elevado for de até 12,00m (doze metros);**

**g) Área máxima da unidade habitacional não poderá exceder a 80.00m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados);**

**h) Poderão ser reservados até 15% (quinze por cento) das áreas destinadas à habitação para usos comerciais, de serviços e institucionais de baixo impacto, estabelecidos conforme permissões do zoneamento vigente, observando-se que:**

1. as áreas destinadas aos usos comerciais, serviços e institucionais poderão ocupar qualquer pavimento da edificação desde que sejam garantidos acessos de pedestres e veículos isolados das áreas habitacionais;
2. a área de vagas destinadas aos usos comerciais, de serviços e institucionais, quando cobertas, não serão computadas na reserva de até 15%(quinze por cento) prevista na alínea "h";

**i) O subsolo poderá ocupar a totalidade da área do terreno nas faixas correspondentes aos recuos e afastamentos mínimos desde que:**

1. a área do terreno seja menor ou igual a 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);
2. os níveis superiores da laje de cobertura do subsolo não se situem acima de 0,50m (cinquenta centímetros) dos níveis correspondentes do passeio público junto aos respectivos alinhamentos e divisas do terreno;
3. não existam aberturas para insolação e ventilação nas faces voltadas para as vias públicas;
4. as vias públicas para as quais os terrenos estiverem voltados não sejam objeto de legislação que impeça a ocupação do solo ao longo dos alinhamentos e até profundidades determinadas;
5. não atinjam o então freático, conforme constatado em laudo de sondagem específico;

**j) Local destinado a guarda de veículos será permitido nos recuos e afastamentos, quando descoberto, na proporção mínima de:**

1. 1 (uma) vaga para cada unidade de habitação;
2. 1 (uma) vaga para cada 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) de área de construção destinada aos usos comerciais, de serviços e institucionais.
3. quando o estacionamento referente aos usos comerciais, de serviços e institucionais for coberto, a área correspondente poderá ser deduzida da área de construção destinada aos usos mencionados para o cálculo do número de vagas, cujo resultado será aproximado para mais quando a fração for igual ou maior que 0,5 (cinco décimos);

**k) As vias particulares de circulação terão as seguintes características:**

1. Vias de circulação de veículos com largura mínima do leito carroçável igual a 5,00m (cinco metros) com raio de concordância mínima de 6,00m (seis metros) e declividade de 12% (doze por cento);
2. Vias de circulação de pedestres e de acesso às unidades habitacionais com largura mínima livre igual a 1,20m (um metro e vinte centímetros);
3. É dispensada a via de circulação de pedestres que coincidir com a divisa do terreno e não servir de acesso à habitação;
4. Deverá ser garantido o acesso de veículos para atendimentos emergenciais com largura mínima igual a 4,00m (quatro metros) entre os trechos retos e de 5,00m (cinco metros) nas seções em curva, sendo nestas o raio interno mínimo de 6,00m (seis metros), devendo atender a todas as edificações do condomínio, podendo estar incluída neste acesso a via de circulação de pedestres;

**l)** Altura do pé-direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

**m)** Áreas destinadas a lazer e a atividades sociais com área maior ou igual a:

1. 10% (dez por cento) da área do terreno de área descoberta.
2. 2% (dois por cento) da área do terreno de área coberta, respeitando-se o mínimo de 50,00m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados).

**n)** Quando houver edificação destinada à portaria do conjunto, esta deverá ser dotada de instalação sanitária e poderá estar junto ao alinhamento, respeitando o limite de 10,00 m<sup>2</sup> (dez metros quadrados);

**o)** Abrigo protegido para guarda de lixo no alinhamento com a via pública;

**p)** Área permeável mínima de 10% (dez por cento) da área do terreno.

**Parágrafo Único.** Os projetos de empreendimentos enquadrados nos grupos de que tratam o Anexo I desta Lei deverão contemplar de 5% (cinco por cento) até 30% (trinta por cento) das unidades habitacionais a serem construídas, observada a viabilidade econômica, destinadas ao EHS-COHAB/TIPO 1, quando houver disponibilidade de recursos financeiros no âmbito dos programas habitacionais de interesse social a cargo dos governos Federal, Estadual ou Municipal.

#### **CAPÍTULO IV**

#### **DAS ESPECIFICIDADES ADMITIDAS PARA OS EHS-COHAB IMPLANTADOS NA FORMA DE UNIDADES EVOLUTIVAS**

**Art. 30.** Será admitida a unidade evolutiva em unidades unifamiliares implantadas através de conjunto habitacional e em unidades habitacionais acabadas multifamiliares agrupadas horizontalmente, obedecidos os parâmetros definidos nesta Lei complementar, exceto quando se tratar de unidades sobrepostas.

**Art. 31.** A unidade evolutiva deverá compreender minimamente sala, dormitório, banheiro e cozinha na proporção mínima de 1/5 (um quinto) de área construída para a área do terreno ou unidade privativa, respeitando-se o mínimo de 25,20m<sup>2</sup> (vinte cinco metros e vinte centímetros quadrados) previsto no Decreto Estadual nº 12.342, de 27 de setembro de 1978 - Código Sanitário Estadual, devendo estar adequada tecnicamente de modo a garantir a sua ampliação.

**Art. 32.** Deverá ser apresentado o projeto completo da unidade habitacional, incluindo a ampliação, que receberá alvará de aprovação da área total.

§ 1º Para a unidade familiar (embrião), será fornecido alvará de execução e certificado de conclusão de obra parcial.

§ 2º Para a ampliação do embrião, será necessária apresentação de responsável técnico e solicitação de alvará de execução dentro do prazo de validade do alvará de aprovação.

§ 3º Decorrido o prazo de validade do alvará de aprovação, a ampliação deverá ser submetida a nova análise.

#### **TÍTULO IV**

#### **DO PROCESSO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DOS EHS-COHAB**

**Art. 33.** Os empreendimentos habitacionais de interesse social EHIS-COHAB serão aprovados em nome da COHAB-Campinas ou de Sociedade de Propósito Específico - SPE, quando em regime de parceria previsto no parágrafo único do art. 1º desta Lei Complementar.

**Art. 34.** Nos casos de regime de parceria entre empreendedores privados e a COHAB-Campinas, esta poderá desenvolver e disponibilizar os projetos das unidades habitacionais.

**Art. 35.** Aplica-se ao empreendimento EHIS-COHAB o disposto no art. 3º da Lei nº 13.580, de 11 de maio de 2009 - Plano de Incentivos a Projetos Habitacionais Populares.

**Art. 36.** Para análise e emissão das licenças municipais, deverá ser apresentado, além do Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômica emitido pela Secretaria Municipal da Habitação, a documentação obrigatória conforme previsto no Decreto Municipal nº 18.757, de 11 de junho de 2015.

## **TÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 37.** O EHIS-COHAB poderá ser aprovado no território urbano do município de Campinas desde que respeite a legislação edilícia vigente, bem como demais legislações municipais, estaduais e federais vigentes no que esta Lei Complementar for omissa.

**Parágrafo único.** Não serão permitidas tipologias em zonas onde já existam restrições para sua implantação.

**Art. 38.** As divergências existentes entre o Cadastro da Prefeitura Municipal de Campinas, as Certidões de Matrículas emitidas pelo Cartório de Registro de Imóveis, os projetos topográficos de imóveis e os projetos de anexações, subdivisões e modificações de lotes ou glebas serão consideradas como erro evidente a exigir retificação de matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis quando forem superiores a 2% (dois por cento) em medidas lineares ou a 4% (quatro por cento) em área.

**Art. 39.** Deverão ser atendidas as legislações municipais, estaduais e federais vigentes no que couber, em especial o artigo 1º da Lei Municipal nº 6.031, de 28 de dezembro de 1988.

**Art. 40.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 41.** *(Revogado pela Lei Complementar nº 189, de 08/01/2018)*

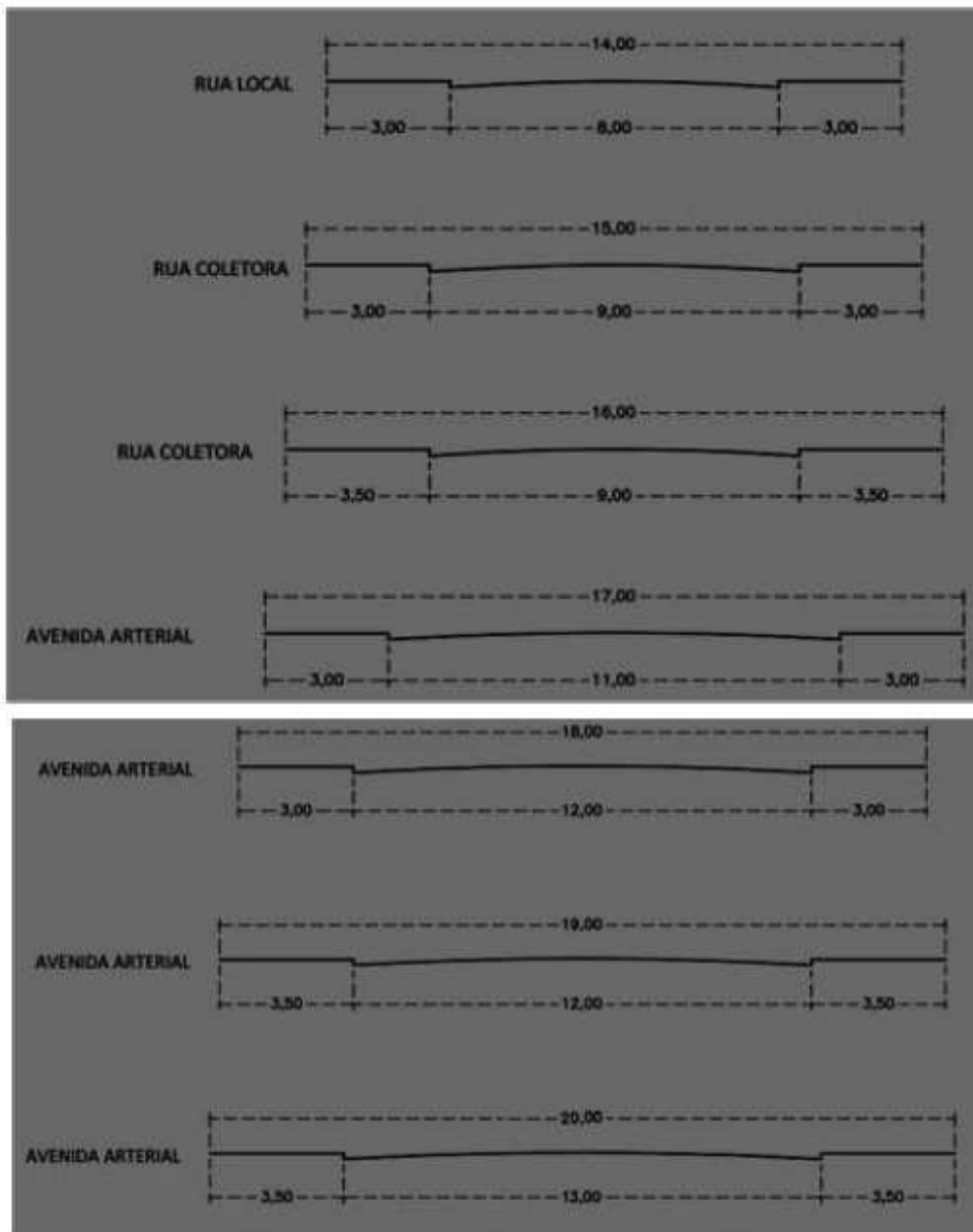
## **ANEXO I**

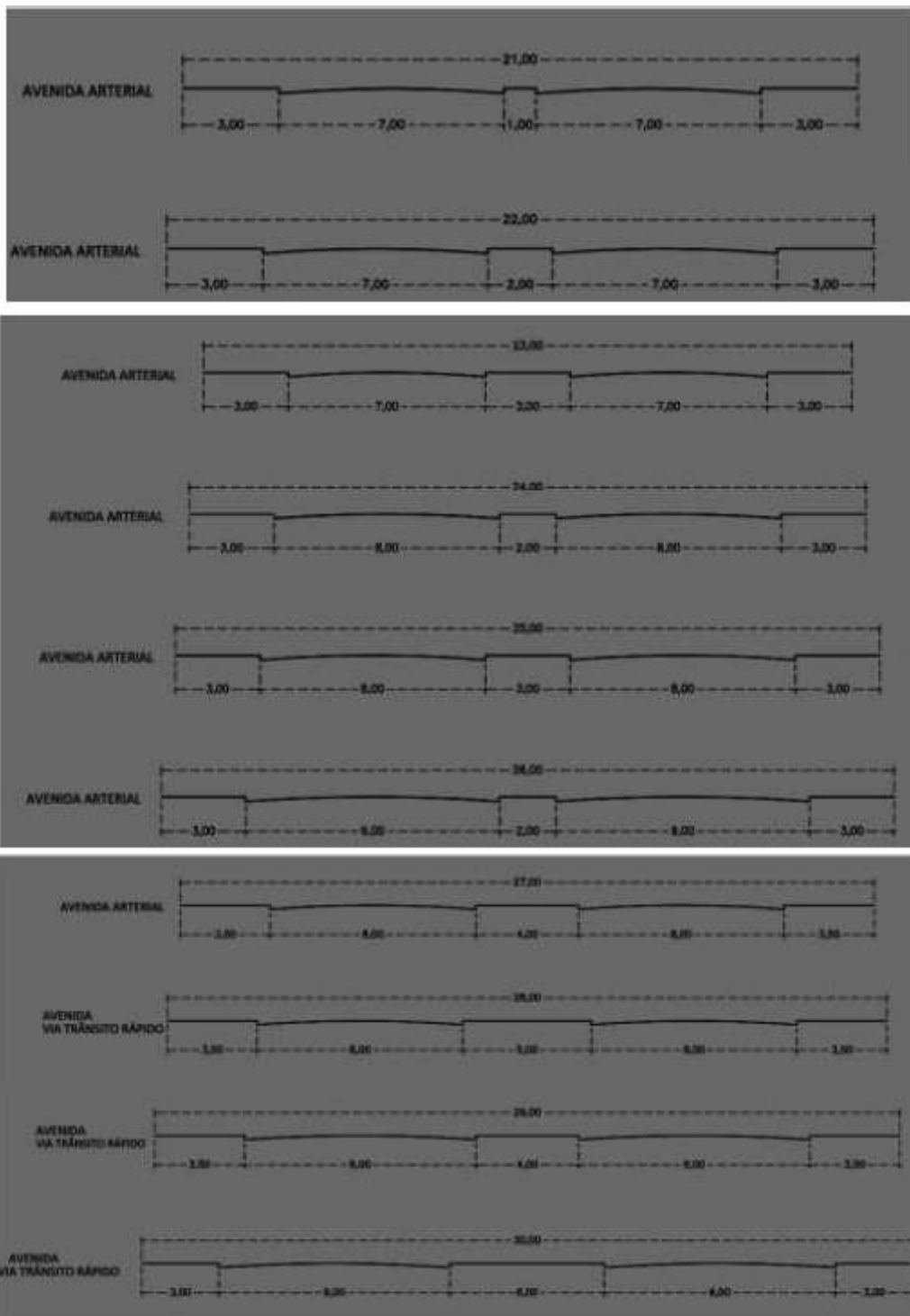
I - EHIS-COHAB/ Tipo 1: assim considerado o empreendimento habitacional destinado às famílias com renda bruta mensal de até três salários mínimos;

II - EHIS-COHAB/ Tipo 2: assim considerado o empreendimento habitacional destinado às famílias com renda bruta mensal superior a três e inferior a seis salários mínimos;

III - EHIS-COHAB/ Tipo 3: assim considerado o empreendimento habitacional destinado às famílias com renda bruta mensal superior a seis e inferior a dez salários mínimos.

### ANEXO II





**ANEXO III**  
**QUADRO I**

EHIS-COHAB	EMPREENHIMENTOS COM ATÉ 200 U.H.	EMPREENHIMENTOS ACIMA DE 200 U.H.
TIPO 1	DISPENSADO EIV/RIV	OBRIGATÓRIO EIV/RIV Execução de medidas mitigatórias previstas no EIV/RIV com limite de 5% do custo global da obra.
TIPO 2	DISPENSADO EIV/RIV	OBRIGATÓRIO EIV/RIV Execução de medidas mitigatórias previstas no EIV/RIV com mínimo de 2% e máximo de 5% do custo global da obra.
TIPO 3	DISPENSADO EIV/RIV	OBRIGATÓRIO EIV/RIV Execução de medidas mitigatórias previstas no EIV/RIV com mínimo de 3% e máximo de 5% do custo global da obra.

**QUADRO II**

EHIS-COHAB	CONTRAPARTIDA FÍSICA	CONTRAPARTIDA FÍSICA COM ACRÉSCIMO DE COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (+1)
TIPO 1	DISPENSADO	DISPENSADO
TIPO 2/ TIPO 3	2% do total de unidades habitacionais acabadas <sup>1</sup> ou lotes urbanizados <sup>2</sup> previstos no projeto* a serem transferidos para a COHAB-Campinas.	3% do total de unidades habitacionais acabadas <sup>1</sup> ou lotes urbanizados <sup>2</sup> previstos no projeto* a serem transferidos para a COHAB-Campinas.

\* resultado aproximado para mais quando a fração for igual ou maior que 0,5 (cinco décimos).

<sup>1</sup> Tamanho mínimo da unidade 42,00 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Tamanho mínimo do lote 126,00 m<sup>2</sup>.

Campinas, 01 de novembro de 2017

**JONAS DONIZETTE**

Prefeito Municipal

Autoria: Executivo Municipal

Protocolado nº: 17/10/19845