



LEI Nº 1.719, DE 12 DE NOVEMBRO DE 2025.
(ALTERA A LEI Nº 036, DE 26 DE ABRIL DE 2007).

Eu, WAGNER JOSÉ SCHMIDT, Prefeito de São Joaquim da Barra, faço saber que a Câmara Municipal aprovou em Sessão Ordinária realizada no dia 11 de novembro de 2025, pelo que sanciono e promulgo a seguinte **LEI**:

Artigo 1º. O parágrafo único do artigo 36 da Lei nº 036, de 26 de abril de 2007, fica reenumerado e passa a vigorar como § 1º.

Artigo 2º. O artigo 36 da Lei nº 036, de 26 de abril de 2007, passa a vigorar acrescido do § 2º com a seguinte redação:

“Artigo 36. (...)

(...)

§ 2º. *Em edificações com estacionamentos de acesso direto a via pública, deve-se atentar ao limite de 50% do rebaixamento de guia para a testada do imóvel, conforme observações do Anexo II desta Lei, sem reservas ou restrições de uso pelo titular das atividades e usos descritos nos incisos I a IX do “caput” deste artigo”.*

Artigo 3º. O “caput” do artigo 48-A da Lei nº 036, de 26 de abril de 2007, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Artigo 48-A. *O Executivo Municipal poderá outorgar, na Zonas Urbana (ZU), de Expansão Urbana Mista (ZEUM), Área Especial Comercial Diversificada (AECD), Área Especial Comercial Incomoda (AECI), Área Especial Comercial e de Serviços (AECS), Área Especial Residencial (AER) e na Área Especial Mista (AEM), o direito de construir adicional ao permitido pelo coeficiente de aproveitamento básico aplicado ao solo urbano, de forma onerosa, mediante aporte financeiro a ser prestado pelos beneficiários, nos termos dos artigos 28 a 31 da Lei Federal nº 10.257, de 2001 - Estatuto da Cidade, do Capítulo V do Plano Diretor Participativo Municipal, Lei nº 086/2006, de 11 de outubro de 2006, e dos procedimentos estabelecidos nesta lei e em seus regulamentos.*
(...)”

Artigo 4º. As tabelas da ZONA URBANA (ZU) – FORA AS ÁREAS ESPECIAIS, ÁREA ESPECIAL DE URBANIZAÇÃO DA PEDREIRA (AEUP), ÁREA CENTRAL (AC), ÁREA ESPECIAL COMERCIAL DIVERSIFICADA (AECD), ÁREA ESPECIAL COMERCIAL INCÔMODA (AECI), ÁREA ESPECIAL COMERCIAL E DE SERVIÇOS (AECS) do Anexo II da Lei Municipal nº 036, de 26 de abril de 2007, que trata dos CRITÉRIOS



URBANÍSTICOS PARA USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, passam a vigorar com as seguintes redações:

"ZONA URBANA (ZU) - FORA AS ÁREAS ESPECIAIS

USOS PERMITIDOS	LOTE MÍNIMO	RECUOS	T.O. MÁX.	C. A. NOR.	C.A. MAX.	TAXA PERM. MÍN.	TAMANHO MÁXIMO DE QUADRA / VIAS	OBSERVAÇÃO
R / CSL / IC / I1	360 m ² (12 x 30)	4,00 m para o uso residencial e para os demais usos a construção poderá iniciar a partir da testada do lote ou terreno	70%	2,0	5,0	10%	Quadra máxima de 100 metros e via mínima de 15 metros	▪ No recuo frontal é permitido o uso de até 50 % da testada para construção de abrigo para autos no uso residencial. ▪ Para os terrenos existentes com área igual ou inferior a 242 m² a Taxa de Ocupação Máxima será de 80%. ▪ Em edificações destinadas ao uso comercial com estacionamentos de acesso direto a via pública, deve-se atentar ao limite de 50% do rebaixamento de guia para a testada do imóvel.
	242 m ² (11 x 22)		80%	2,0	5,0	10%	Quadra máxima de 150 metros e via mínima de 13 metros	▪ Critérios para empreendimentos exclusivamente públicos ▪ Para os terrenos existentes com área igual ou inferior a 242 m² a Taxa de Ocupação Máxima será de 80%
R / CSL / IC / I1	200 m ² (10 x 20)	4,00 m para o uso residencial e para os demais usos a construção poderá iniciar a partir da testada do lote ou terreno	80%	2,0	3,0	10%	Quadra máxima de 150 metros e via mínima de 13 metros	▪ No recuo frontal é permitido o uso de até 50% da testada para construção de abrigo para autos no uso residencial. ▪ Para os terrenos existentes com área igual ou inferior a 200 m² a Taxa de Ocupação Máxima será de 80%. ▪ Em edificações destinadas ao uso comercial com estacionamentos de acesso direto a via pública, deve-se atentar ao limite de 50% do rebaixamento de guia para a testada do imóvel.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOAQUIM DA BARRA

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA PROF. IVO VANNUCHI S/N - FONE PABX (16) 3810-9000 - FAX (16) 3810-9040



R / CSL / IC / I1	150,00 m ² (testada mínima de 7,50 m)	4,00 m para o uso residencial e para os demais usos a construção poderá iniciar a partir da testada do lote ou terreno	80%	2,0	2,0	10%	Quadra máxima de 200 metros e via mínima de 13 metros ▪ Critérios exclusivos para loteamentos de interesse social com unidades habitacionais populares; ▪ No recuo frontal é permitido o uso de até 100% da testada para construção de abrigo para autos no uso residencial. ▪ Em edificações destinadas ao uso comercial com estacionamentos de acesso direto a via pública, é permitido o rebaixamento de toda a guia para a testada do imóvel.
R / CSL / IC / I1	125,00 m ² (testada mínima de 5,00 m)	4,00 m para o uso residencial e para os demais usos a construção poderá iniciar a partir da testada do lote ou terreno	80%	2,0	2,0	10%	Quadra máxima de 200 metros e via mínima de 13 metros ▪ No recuo frontal é permitido o uso de até 100% da testada para construção de abrigo para autos no uso residencial. ▪ É vedado o desdobro em situações em que haja restrições de metragem na matrícula do loteamento, e em novos loteamentos. ▪ Em edificações destinadas ao uso comercial com estacionamentos de acesso direto a via pública, é permitido o rebaixamento de toda a guia para a testada do imóvel.

(...)

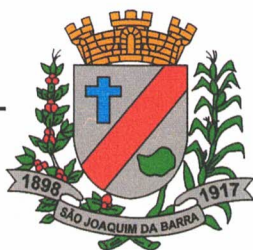
ÁREA ESPECIAL DE URBANIZAÇÃO DA PEDREIRA (AEUP)

USOS PERMITIDOS	LOTE MÍNIMO	RECUOS	T.O. MÁX.	C. A. NOR.	C.A. MAX.	TAXA PERM. MÍN.	TAMANHO MÁXIMO DE QUADRA / VIAS	OBSERVAÇÃO
R / CSL / IC	360 m ² (12x30) e 250 m ² (10x25)	4,00 m para o uso residencial e para os demais usos a construção poderá iniciar a partir da testada do lote ou terreno	70%	2,0	2,0	10 %	Quadra máxima de 150 m e via mínima de 13 m	• No recuo frontal é permitido o uso de até 50 % da testada para construção de abrigo para autos no uso residencial. • Obedecer aos critérios definidos no zoneamento preliminar em Anexo a esta lei

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOAQUIM DA BARRA

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA PROF. IVO VANNUCHI S/N - FONE PABX (16) 3810-9000 - FAX (16) 3810-9040



		terreno						• Em edificações destinadas ao uso comercial com estacionamentos de acesso direto a via pública, deve-se atentar ao limite de 50% do rebaixamento de guia para a testada do imóvel.
--	--	---------	--	--	--	--	--	---

ÁREA CENTRAL (AC)

USOS PERMITIDOS	LOTE MÍNIMO	RECUOS	T.O. MÁX.	C. A. NOR.	C.A. MAX.	TAXA PERM. MÍN.	TAMANHO MÁXIMO DE QUADRA / VIAS	OBSERVAÇÃO
R / CSL / CSD / IC / I1	250 m ² (testada mín. de 5 m) para uso residencial. 125 m ² (testada mín. de 5 m) para uso CSL e IC	4,00 m para o uso residencial e para os demais usos a construção poderá iniciar a partir da testada do lote ou terreno	80%	1	1	10%	-	▪ Critérios válidos para os imóveis de frente para as seguintes vias: Rua Ceará, Rua Piauí, Rua Sergipe, Rua São Paulo, Rua Minas Gerais, Av. Orestes Quércia, Rua Voluntário Geraldo, Rua Rio de Janeiro, Rua Mato Grosso, no trecho entre a Rua Maranhão e Marechal Deodoro. ▪ É permitido construções com no máximo dois pavimentos. ▪ No recuo frontal é permitido o uso de até 50 % da testada para construção de abrigo para autos no uso residencial. ▪ Em edificações destinadas ao uso comercial com estacionamentos de acesso direto a via pública, deve-se atentar ao limite de 50% do rebaixamento de guia para a testada do imóvel. ▪ Para os lotes com testada de 5 m, é permitido o

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOAQUIM DA BARRA

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA PROF. IVO VANNUCHI S/N - FONE PABX (16) 3810-9000 - FAX (16) 3810-9040



								uso de até 100% da testada para construção de abrigo para autos no uso residencial. ▪ Para os lotes com testada de 5 m, destinados ao uso comercial com estacionamentos de acesso direto a via pública, é permitido o rebaixamento de toda a guia para a testada do imóvel.
			80%	2	2	10%	-	▪ Critérios válidos para o restante da Área Central. ▪ No recuo frontal é permitido o uso de até 50 % da testada para construção de abrigo para autos no uso residencial. ▪ Em edificações destinadas ao uso comercial com estacionamentos de acesso direto a via pública, deve-se atentar ao limite de 50% do rebaixamento de guia para a testada do imóvel. ▪ Para os lotes com testada de 5 m, é permitido o uso de até 100% da testada para construção de abrigo para autos no uso residencial. ▪ Para os lotes com testada de 5 m, destinados ao uso comercial com estacionamentos de acesso direto a via pública, é permitido o rebaixamento de toda a guia para a testada do imóvel.

ÁREA ESPECIAL COMERCIAL DIVERSIFICADA (AECD)

USOS PERMITIDOS	LOTE MÍNIMO	RECUOS	T.O. MÁX.	C. A. NOR.	C.A. MAX.	TAXA PERM. MÍN.	TAMANHO MÁXIMO DE QUADRA / VIAS	OBSERVAÇÃO
-----------------	-------------	--------	-----------	------------	-----------	-----------------	---------------------------------	------------



R / CSL / CSD / IC / I1	250 m ² (testada mín. de 5 m) para uso R / CSD e I1. 125 m ² (testada mín. de 5 m) para uso CSL e IC	4,00 m para o uso residencial e para os demais usos a construção poderá iniciar a partir da testada do lote ou terreno	80%	2,0	5,0	10%	18 m (12 m de leito carroçável e 3 m de passeio)	• No recuo frontal é permitido o uso de até 50 % da testada para construção de abrigo para autos no uso residencial. • As áreas que coincidirem com a Área Central (AC), seguem o Coeficiente de Aproveitamento e demais parâmetros da Área Central. • Em edificações destinadas ao uso comercial com estacionamentos de acesso direto a via pública, deve-se atentar ao limite de 50% do rebaixamento de guia para a testada do imóvel. • Para os lotes com testada de 5 m, é permitido o uso de até 100% da testada para construção de abrigo para autos no uso residencial. • Para os lotes com testada de 5 m, destinados ao uso comercial com estacionamentos de acesso direto a via pública, é permitido o rebaixamento de toda a guia para a testada do imóvel.
----------------------------	---	--	-----	-----	-----	-----	--	--

ÁREA ESPECIAL COMERCIAL INCOMODA (AECI)

USOS PERMITIDOS	LOTE MÍNIMO	RECUOS	T.O. MÁX.	C. A. NOR.	C.A. MAX.	TAXA PERM. MÍN.	TAMANHO MÁXIMO DE QUADRA / VIAS	OBSERVAÇÃO
--------------------	----------------	--------	--------------	---------------	--------------	-----------------------	---	------------



R / CSL / CSD / CSI / IC / I1	250 m ² (testada mín. de 5 m) para uso R / CSD / CSI e I1.	4,00 m para o uso residencial e para os demais usos a construção poderá iniciar a partir da testada do lote ou terreno	80%	2,0	3,0	10%	18 m (12 m de leito carroçável e 3 m de passeio)	▪ No recuo frontal é permitido o uso de até 50% da testada para construção de abrigo para autos no uso residencial. ▪ Em edificações destinadas ao uso comercial com estacionamentos de acesso direto a via pública, deve-se atentar ao limite de 50% do rebaixamento de guia para a testada do imóvel. ▪ Para os lotes com testada de 5 m, é permitido o uso de até 100% da testada para construção de abrigo para autos no uso residencial. ▪ Para os lotes com testada de 5 m, destinados ao uso comercial com estacionamentos de acesso direto a via pública, é permitido o rebaixamento de toda a guia para a testada do imóvel.
R / CSL / CSD / CSI / IC / I1	125 m ² (testada mín. de 5 m) para uso CSL e IC	4,00 m para o uso residencial e para os demais usos a construção poderá iniciar a partir da testada do lote ou terreno	80%	2,0	2,0	10%	18 m (12 m de leito carroçável e 3 m de passeio)	▪ No recuo frontal é permitido o uso de até 50% da testada para construção de abrigo para autos no uso residencial. ▪ Em edificações destinadas ao uso comercial com estacionamentos de acesso direto a via pública, deve-se atentar ao limite de 50% do rebaixamento de guia para a testada do imóvel. ▪ Para os lotes com testada de 5 m, é permitido o uso de até 100% da testada para construção de abrigo para autos no uso residencial. ▪ Para os lotes com testada de 5 m, destinados ao uso comercial com estacionamentos de acesso direto a via pública, é permitido o rebaixamento de toda

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOAQUIM DA BARRA

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA PROF. IVO VANNUCHI S/N - FONE PABX (16) 3810-9000 - FAX (16) 3810-9040



								a guia para a testada do imóvel.
--	--	--	--	--	--	--	--	----------------------------------

ÁREA ESPECIAL COMERCIAL E DE SERVIÇOS (AECS)

USOS PERMITIDOS	LOTE MÍNIMO	RECUOS	T.O. MÁX.	C. A. NOR.	C.A. MAX.	TAXA PERM. MÍN.	TAMANHO MÁXIMO DE QUADRA / VIAS	OBSERVAÇÃO
R / CSL / CSD / IC / I1	360 m ² (testada mínima de 12 m)	4,00 m para o uso residencial e para os demais usos a construção poderá iniciar a partir da testada do lote ou terreno	80%	2,0	5,0	10%	18 m (12 m de leito carroçável e 3 m de passeio)	▪ Vedado os usos de comércio e serviços e indústrias que tenham produção de barulho, resíduos, pó e fumaça que causem incômodo. ▪ No recuo frontal é permitido o uso de até 50 % da testada para construção de abrigo para autos no uso residencial. ▪ As áreas que coincidirem com a Área Central (AC), seguem o Coeficiente de Aproveitamento e demais parâmetros da Área Central. ▪ Em edificações destinadas ao uso comercial com estacionamentos de acesso direto a via pública, deve-se atentar ao limite de 50% do rebaixamento de guia para a testada do imóvel.

Artigo 5º. Fica incluída no Anexo II da Lei nº 036, de 26 de abril de 2007, que trata dos CRITÉRIOS URBANÍSTICOS PARA USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, a ÁREA ESPECIAL MISTA (AEM), com a seguinte descrição:

ÁREA ESPECIAL MISTA (AEM)

USOS PERMITIDOS	LOTE MÍNIMO	RECUOS	T.O. MÁX.	C. A. NOR.	C.A. MAX.	TAXA PERM. MÍN.	TAMANHO MÁXIMO DE QUADRA / VIAS	OBSERVAÇÃO
-----------------	-------------	--------	-----------	------------	-----------	-----------------	---------------------------------	------------

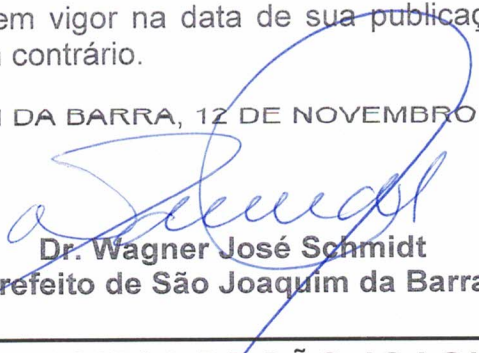


R / CSL / IC	200 m ² (10m x 20m)	4,00 m para o uso residencial e para os demais usos a construção poderá iniciar a partir da testada do lote ou terreno	80%	2,0	2,0	10%	Quadra máxima de 200,00 m. Via mínima de 13 m.	• No recuo frontal é permitido o uso de até 50 % da testada para construção de abrigo para autos no uso residencial. • O rebaixamento de guias para o uso comercial deve-se atentar ao limite de 50% da testada do lote para vagas de estacionamento com acesso direto ao leito carroçável.
CSD / CSI	250 m ² (10m x 25m)	4,00 m para o uso residencial e para os demais usos a construção poderá iniciar a partir da testada do lote ou terreno	80%	2,0	2,0	10%	Quadra máxima de 200,00 m. Via mínima de 13 m.	• O rebaixamento de guias para o uso comercial deve-se atentar ao limite de 50% da testada do lote para vagas de estacionamento com acesso direto ao leito carroçável.
I1 / I2	1.000 m ² (testada de 20 m)	Até 4,00 m frontais e 2,00 m nas laterais para as construções de até 6,00 m de pé direito	80%	1,0	1,0	10%	Quadra máxima de 400,00 m Via mínima de 15 m (9 m de leito carroçável e 3 m de passeio)	• Nas construções superiores a 6 m de pé direito, a cada metro de altura superior a 6 m, serão acrescentados 50 cm nos recuos laterais e fundos. • O rebaixamento de guias para o uso comercial deve-se atentar ao limite de 50% da testada do lote.

Artigo 6º. O Anexo III da Lei nº 036, de 26 de abril de 2007 passa a vigorar conforme Mapa que segue em anexo.

Artigo 7º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

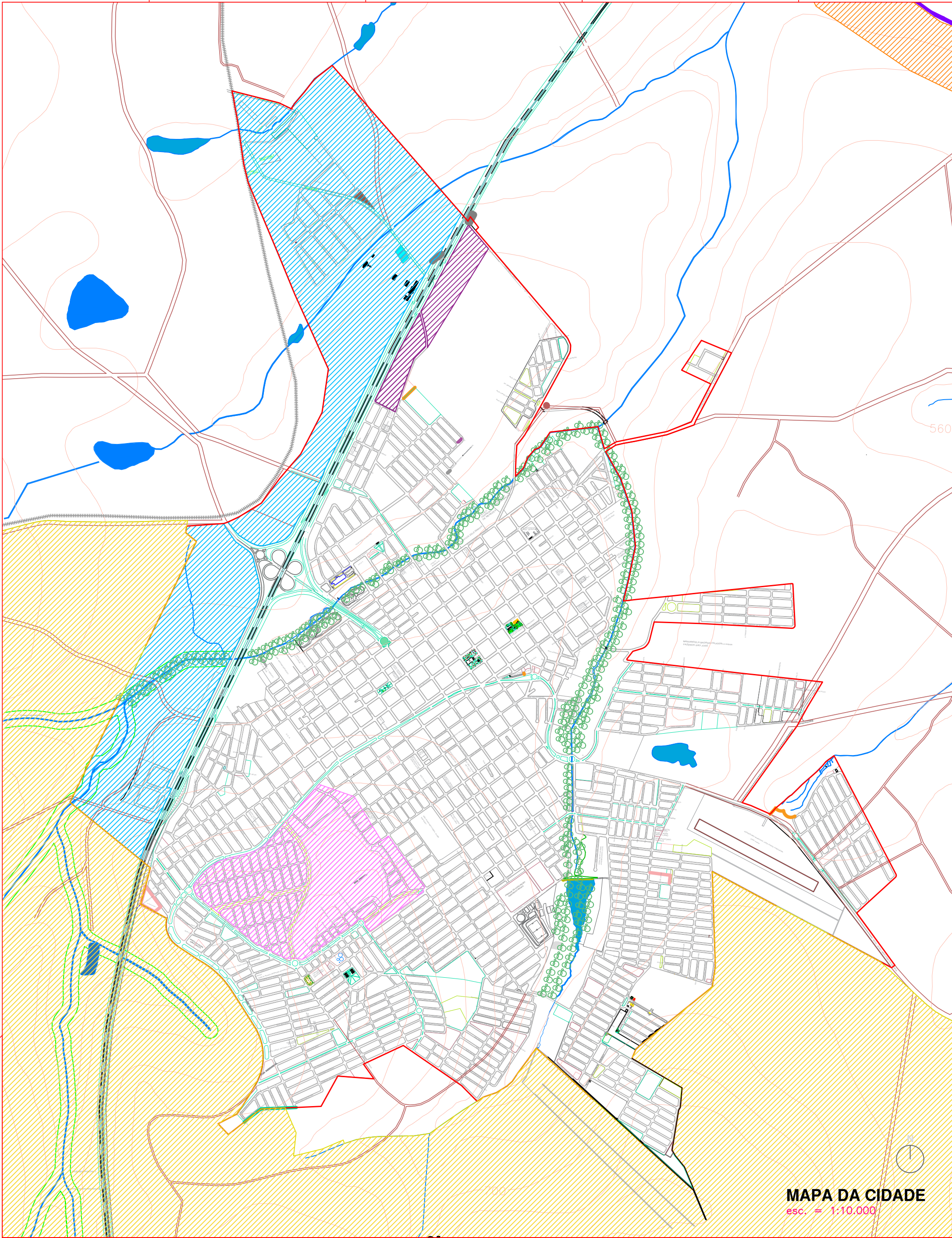
SÃO JOAQUIM DA BARRA, 12 DE NOVEMBRO DE 2025.


Dr. Wagner José Schmidt
 Prefeito de São Joaquim da Barra

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOAQUIM DA BARRA

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA PROF. IVO VANNUCHI S/N - FONE PABX (16) 3810-9000 - FAX (16) 3810-9040



MAPA DA CIDADE
esc. = 1:10.000

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ANEXO III PLANO DE DIRETRIZES PARA VIAS E PARQUES

- | | | | |
|---|--------------------------------------|---|---|
|  | PERÍMETRO URBANO |  | AEI - ÁREA ESPECIAL INDUSTRIAL |
|  | AEM - ÁREA ESPECIAL MISTA |  | AEUM - ÁREA ESPECIAL DE URBANIZAÇÃO DA PEDREIRA |
|  | ZPM - ZONA DE PROTEÇÃO DE MANANCIAIS |  | PARQUES LINEARES |

