



SÃO BENTO DO SAPUCAÍ

PREFEITURA MUNICIPAL

PAÇO MUNICIPAL PROFESSOR MIGUEL REALE
Avenida Sebastião de Mello Mendes, 511
Jd. Santa Terezinha - CEP: 12.490-000
www.saobentodosapucai.sp.gov.br | (12) 3971-6110
secretaria@saobentodosapucai.sp.gov.br

LEI Nº 2.571, DE 28 DE NOVEMBRO DE 2025.

Dispõe sobre alterações na Lei Complementar nº 1.841, de 29 de novembro de 2016, e em seus anexos, modificar dispositivos legais e regulamentar o Projeto Simplificado para residências unifamiliares e multifamiliares (R1 e R2).

GILBERTO DONIZETI DE SOUZA, Prefeito Municipal da Estância Climática de São Bento do Sapucaí, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei, em especial a Lei Orgânica do Município;

FAZ SABER que a Câmara Municipal da Estância Climática de São Bento do Sapucaí aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I - DAS ALTERAÇÕES EM ANEXOS

Art. 1º - O Anexo 16 da Lei Complementar nº 1.841, de 29 de novembro de 2016, passa a vigorar com a inclusão do item 22 – Projeto Simplificado para Residências Unifamiliares e Multifamiliares (R1 e R2), com a seguinte redação:

"Item 22 – Projeto Simplificado para Residências Unifamiliares e Multifamiliares (R1 e R2):

I – Ficam desconsiderados os itens 3, 4, 5, 6, 7, 12, 14, 17 e 19 do presente Anexo para os projetos classificados como residenciais simplificados.

II – Os projetos residenciais apresentados nesta modalidade deverão conter, no mínimo:

a) implantação da edificação, com polígono devidamente hachurado e indicação das cotas de recuos e demais cotas necessárias;

b) fachada frontal e seção transversal, devendo esta última conter, obrigatoriamente, a indicação do pé-direito de cada pavimento e a cota externa, de modo a permitir a verificação da altura máxima da edificação em relação ao solo;

c) para projetos de reforma, demolição e ampliação, a representação gráfica das áreas alteradas deverá obedecer ao seguinte padrão:

demolição: hachura em cor amarela;

ampliação: hachura em cor vermelha;



estruturas temporárias: hachura em cor cinza.

estruturas existentes: hachura em cor preta.

d) deverá ser indicada a projeção da cobertura na implantação, com sua respectiva cota.

III – Os demais requisitos técnicos deverão observar a legislação urbanística, edilícia e ambiental vigente no Município.”

Art. 2º - O Anexo 16 em seu item 18 passa a ter a seguinte redação:

“Item 18 - As edificações deverão atender às condições de acessibilidade às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, em conformidade com a ABNT NBR 9050 e legislação correlata, quando destinadas a:

I – uso público, entendido como aquele administrado por órgão ou entidade da Administração Pública Direta ou Indireta, ou por empresa prestadora de serviço público e destinado ao público em geral;

II – uso coletivo: compreende as edificações ou espaços privados destinados a atividades não residenciais, acessíveis a um número indeterminado de pessoas, independentemente de vínculo com o proprietário ou responsável pelo imóvel, tais como estabelecimentos comerciais, de saúde, de educação, de lazer, culturais, esportivos e religiosos.

Considera-se, exclusivamente para fins de acessibilidade:

I – uso privado: espaço ou compartimento de utilização exclusiva da população permanente da edificação de uso residencial;

II – uso restrito: espaço, compartimento ou elemento interno ou externo, disponível estritamente a pessoas autorizadas, conforme definições previstas nas normas técnicas oficiais de acessibilidade.

III - Pelo menos um dos itinerários que comuniquem horizontal e verticalmente todas as dependências e serviços da edificação, entre si e com o exterior, deverá cumprir os requisitos de acessibilidade.

IV - A construção, as áreas objeto de reforma, ampliação, regularização ou mudança de uso de edificações abertas ao público, de uso público ou privadas de uso coletivo deverão ser executadas de modo a serem



acessíveis, observados os parâmetros técnicos estabelecidos na ABNT NBR 9050 em vigor ou na que vier a substituí-la."

Art. 3º - Ficam alterados os Anexos 7 e 9 da Lei Complementar nº 1.841/2016, para:

I – incluir a categoria R2 nas tabelas de Categorias de Uso Permitidas nos seguintes zoneamentos:

a) Anexo 7 (Macrozona Rururbana): Núcleo Urbano de Apoio (NUA), Corredor Rururbano, Corredor Especial, Corredor Rural e Zona Rural;

b) Anexo 9 (Macrozona Urbana): Área do Centro (ACe), Área de Urbanização Prioritária (AUP), Área Especial de Interesse Social (ZEIS), Área de Expansão Urbana (AEU) e Área de Vocação Agrícola (AVA).

II – alterar o recuo mínimo frontal previsto no Anexo 9, de 5,00 m (cinco metros) para 3,00 m (três metros), para todas as áreas mencionadas no inciso I item b;

III – alterar o recuo mínimo de fundos previsto no Anexo 7, de 6,00 m (seis metros) para 3,00 m (três metros), para todas as áreas mencionadas do inciso I item a;

IV – alterar a categoria de uso permitida na Zona Rural, Corredor Rururbano e Corredor Rural no campo "Indústrias" para: I1 e I2, excluindo a observação 11.

Art. 4º - O Anexo 13 da Lei Complementar nº 1.841/2016 passa a vigorar com as seguintes alterações:

"**I** – criação do item 100 – Definição de Pergolado:

ITEM 100) Considera-se pergolado a estrutura arquitetônica leve, composta por pilares e traves, podendo ser coberta ou não por elementos vazados, vegetação ou materiais translúcidos, cuja função principal é a proteção parcial contra insolação e a valorização estética ou paisagística dos imóveis, não configurando área edificada fechada ou de ocupação permanente. O pergolado, por não se caracterizar como área construída nem alterar o coeficiente de aproveitamento do lote, poderá ser implantado:

a) nos recuos laterais;

b) no recuo frontal, desde que não obstrua acessos obrigatórios e mantenha a permeabilidade visual exigida pela legislação;



- c) deverá ter área máxima de até 25,00 m² (vinte e cinco metros quadrados).
- d) a instalação de pergolados deverá respeitar a faixa de servidão pública, as normas de acessibilidade, de circulação de veículos e pedestres, bem como demais restrições urbanísticas aplicáveis.
- e) na hipótese de o pergolado ser fechado posteriormente de forma a caracterizar área edificada, aplicar-se-ão as disposições relativas a edificações convencionais, observando-se os afastamentos e índices urbanísticos pertinentes.

II – Alteração do item 5 – Área Construída Não Computável (ACnC):

ITEM 5 - Área Construída Não Computável (ACnC): são as áreas edificadas ou cobertas que não integram o cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (CA), devendo ser descontadas da Área Construída Total para fins de cálculo da Área Construída Computável (ACC), tais como:

- a) caixas d'água, casas de máquinas, casas de bombas e poços de elevadores;
- b) caixas de escadas e rampas de acesso;
- c) depósitos de material de limpeza (DML) e salas técnicas de instalações prediais (painéis elétricos, ar-condicionado, gás, telefonia, pressurização, etc.);
- d) áreas destinadas a abrigo de resíduos sólidos, coleta seletiva e demais exigências legais;
- e) porões e sótãos com pé-direito inferior a 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros);
- f) áreas cobertas por marquises, pergolados ou elementos vazados que possuam, no mínimo, duas laterais abertas e no máximo 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados);
- g) circulações horizontais de uso comum, quando abertas e descobertas.”

Art. 5º - O Anexo 6 da Lei Complementar nº 1.841/2016 passa a vigorar com as seguintes alterações:



I – as áreas atualmente classificadas como Zona de Preservação III – ZP III, correspondentes aos condomínios Pereiral, Pôr do Sol, ficam reclassificadas como Área Especial de Preservação Ambiental e Restrição à Ocupação – AEPAR;

II – a área atualmente classificada como Zona de Conservação Hídrica – ZCH, correspondente ao loteamento Village, fica reclassificada como Área de Urbanização Prioritária – AUP.”

CAPÍTULO II – DAS ALTERAÇÕES NA LEI COMPLEMENTAR Nº 1.841/2016

Art. 6º - O artigo 74, §2º, inciso I, passa a vigorar com a seguinte redação:

“§2º. Nos imóveis resultantes de desmembramento nas condições deste artigo ficam admitidos os seguintes usos:

I. Residencial unifamiliar e multifamiliar (R1 e R2);

II. Residências Coletivas (RC), tais como condomínios disciplinados pelo artigo 1.331 do Código Civil em vigor;

III. Comércio e Serviços de âmbito local (CS);

IV. Atividades relacionadas ao turismo, como hotel, pousada, restaurante, lanchonete, bar;

V. Indústria virtualmente sem risco ambiental e de risco ambiental leve, classificadas como I1 e I2;

VI. Demais usos permitidos na Zona Rural da respectiva Unidade de Planejamento, atendidos os critérios estabelecidos no Decreto Federal nº 62.504, de 08 de abril de 1968.”

Art. 7º - O inciso III do Art. 107 da Lei 1.841/2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“III – Apenas atividades classificadas como R1, R2, RC e CS são permitidas na Ace.”



Art. 8º - O inciso III do artigo 111 da Lei 1.841/2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

"III – Atividades classificadas como R1, R2, RC, CS e CS1 são permitidas na AUP."

Art. 9º O artigo 118 passa a vigorar com a seguinte redação:

"Atividades classificadas como R1, R2, RC e CS são permitidas na ZEIS."

Art. 10 - O artigo 128, inciso II passa a vigorar com a seguinte redação:

"II – Secundariamente: atividades residenciais (R1 e R2), de comércio e serviço de âmbito local (CS) e institucionais."

Art. 11 - O artigo 134, parágrafo único passa a vigorar com a seguinte redação:

"Parágrafo Único – Atividades classificadas como R1, R2, RC, CS e CS1 são permitidas na AEU."

Art. 12 - O artigo 237 passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 237 A Prefeitura Municipal terá o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias para proceder à análise do pedido de Alvará de Obra, observadas as seguintes disposições:

I – na hipótese de emissão de "Comunique-se", o responsável técnico disporá do prazo de 15 (quinze) dias para apresentar as informações e correções solicitadas;

II – o prazo referido no inciso anterior poderá ser prorrogado, uma única vez, por igual período, mediante requerimento formal do responsável técnico devidamente justificado;

III – após a devolutiva do responsável técnico, a Prefeitura Municipal terá novo prazo de 15 (quinze) dias para análise das adequações apresentadas;

IV – a Prefeitura Municipal poderá emitir, no máximo, 3 (três) "Comunique-se" durante a tramitação do processo;

V – esgotado o limite previsto no inciso anterior, e não sendo sanados os apontamentos técnicos, o pedido de Alvará de Obra será arquivado,



sendo necessário ao interessado protocolar nova solicitação para reabertura da análise;

VI – o prazo de análise da Prefeitura Municipal poderá ser suspenso nos seguintes casos, entre outros devidamente justificados:

- a)** necessidade de manifestação de órgãos ou entidades externas ao Município, quando exigível por legislação específica;
- b)** necessidade de apresentação de estudos complementares, tais como de impacto urbanístico, ambiental ou de vizinhança;
- c)** caso fortuito ou força maior que impeça a continuidade da análise técnica dentro dos prazos estabelecidos.”

Art. 13 - O artigo 85 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 85 – A Zona Rural da Macrozona Rurubana é destinada ao desenvolvimento de atividades agropecuárias, de comércio e serviços de apoio, bem como de atividades industriais classificadas como de impacto ambiental virtualmente nulo ou de impacto ambiental leve, além de usos relacionados ao turismo e ao lazer, observados os critérios específicos definidos para cada Unidade de Planejamento.

§ 1º – As atividades permitidas nesta Zona deverão adotar práticas de manejo e gestão ambiental adequadas, compreendendo:

I – a segregação, armazenamento, transporte e destinação final dos resíduos sólidos, líquidos e efluentes gerados, em conformidade com a Lei Federal nº 12.305/2010 (Política Nacional de Resíduos Sólidos), legislações estaduais e normas complementares;

II – a comprovação da destinação final ambientalmente adequada dos resíduos, priorizando a redução, a reutilização, a reciclagem e o tratamento, antes da disposição final;

III – a prevenção e o controle de contaminação do solo, dos corpos hídricos e da atmosfera, decorrente das atividades instaladas.

§ 2º – O descumprimento das disposições deste artigo sujeitará o responsável às penalidades previstas na legislação ambiental municipal,



estadual e federal, sem prejuízo da obrigação de reparar integralmente os danos ambientais eventualmente causados.”

**CAPÍTULO III –
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 14 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

São Bento do Sapucaí, 28 de Novembro de 2025.

GILBERTO DONIZETI DE SOUZA
Prefeito Municipal

Registrada e publicada por afixação na sede da Prefeitura Municipal e publicada no Diário Oficial Eletrônico do Município, conforme art. 68, § 1º da Lei Orgânica do Município.

JAECLI EVANDRO DE CAMARGO
Assessor Jurídico

Anexo 01 – Áreas alteradas

- Área alterada para AEPAR na Unidade de Planejamento 08 (UP08) – Condomínio Pereiral e Pôr do Sol



- Área alterada na Unidade de Planejamento 05 (UP05) – Loteamento Village

Amorim

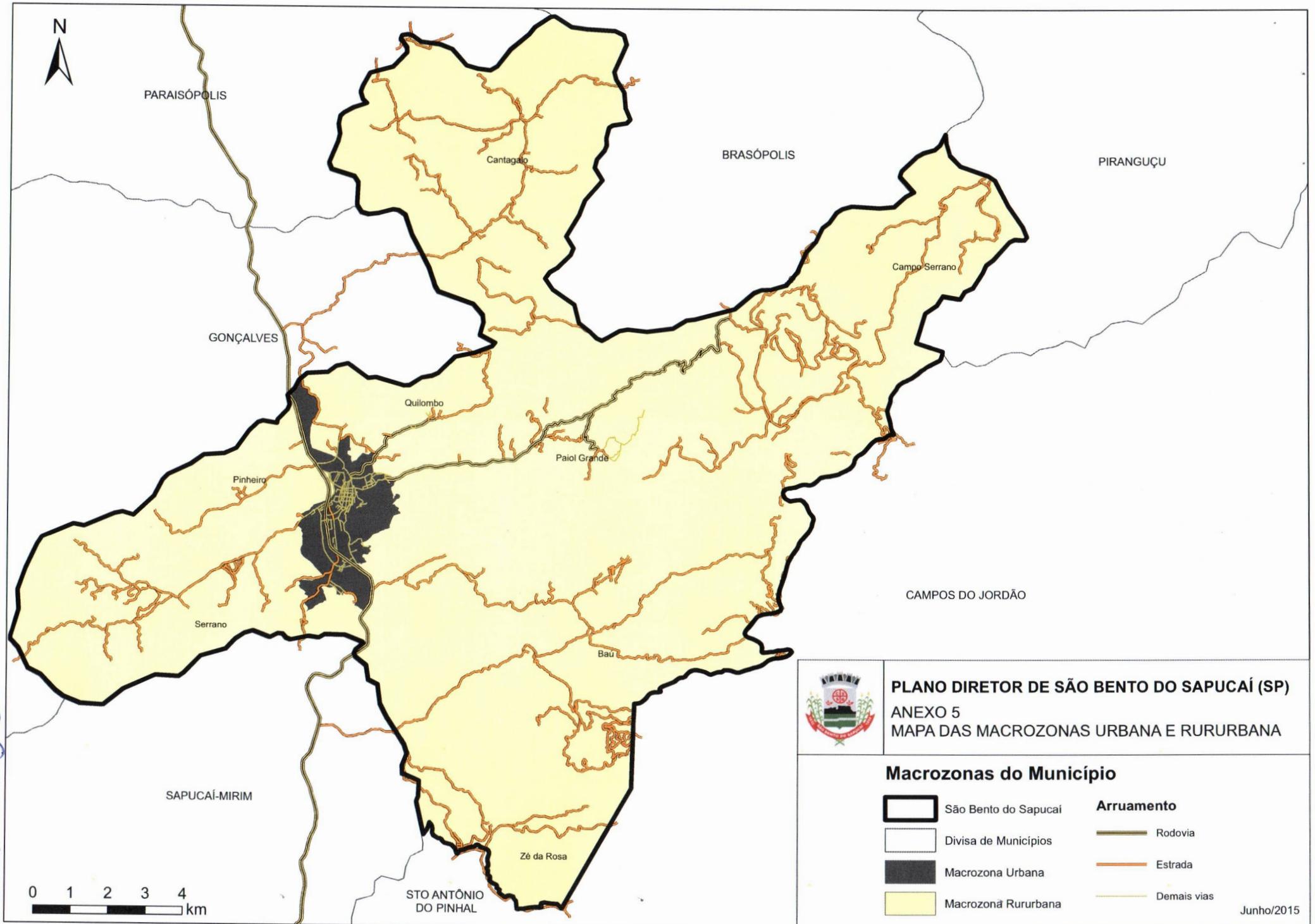
LPT



Concordia

SN

N



PLANO DIRETOR DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ (SP)
ANEXO 5
MAPA DAS MACROZONAS URBANA E RURURBANA

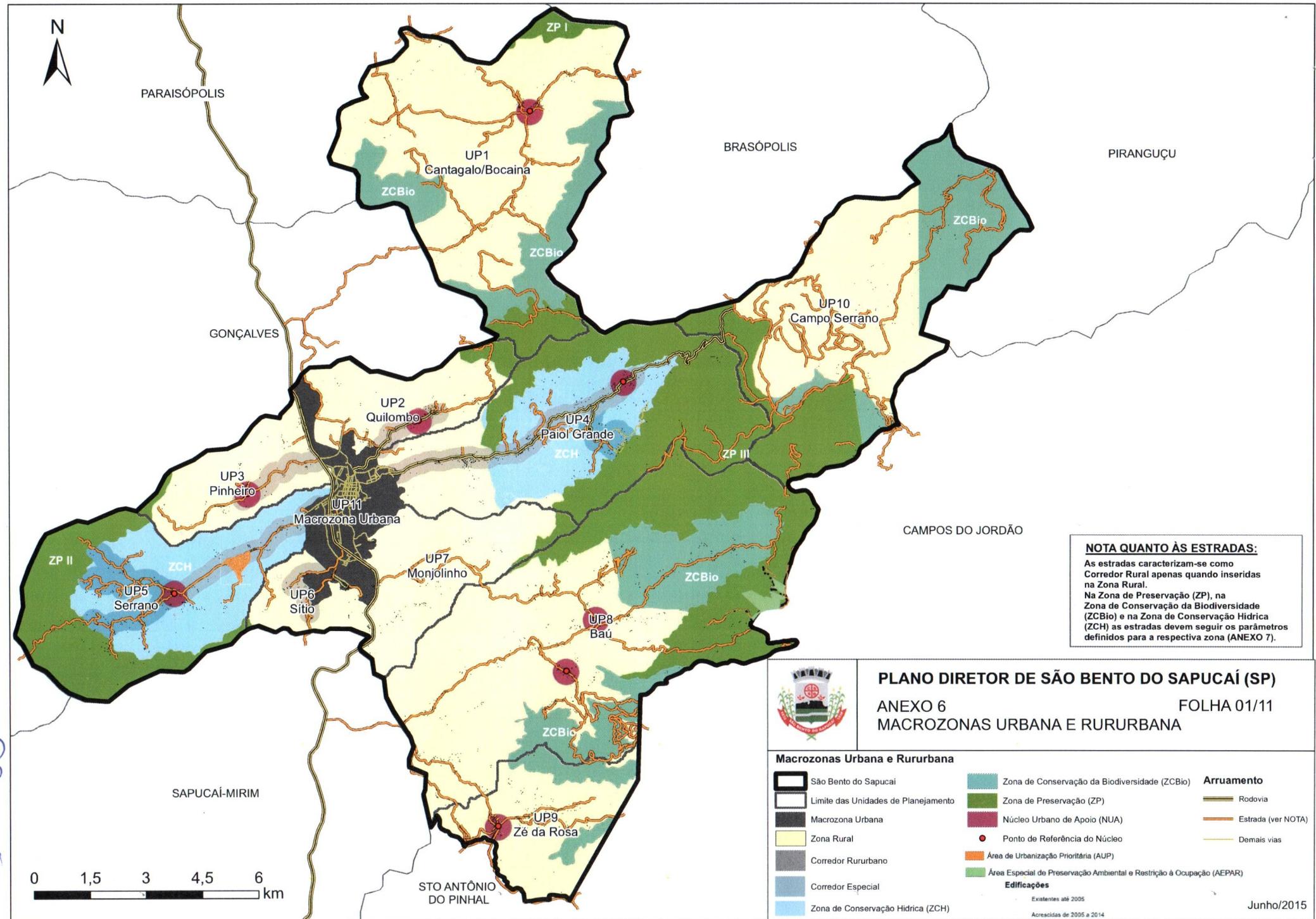
Macrozonas do Município

[Black square]	São Bento do Sapucaí
[White square]	Divisa de Municípios
[Black square]	Macrozona Urbana
[Yellow square]	Macrozona Rurubana

Arruamento
Rodovia
Estrada
Demais vias

Junho/2015

N



N

PARAISÓPOLIS

ZP I

BRASÓPOLIS

ZCBio

UP1
Cantagalo/Bocaina

Zona Rural

ZCBio

GONÇALVES

ZP III

0 0,55 1,1 1,65 2,2 km

UP2
Quilombo

NOTA QUANTO ÀS ESTRADAS:

As estradas caracterizam-se como Corredor Rural apenas quando inseridas na Zona Rural.
Na Zona de Preservação (ZP) e na Zona de Conservação da Biodiversidade as estradas devem seguir os parâmetros definidos para a respectiva zona (ANEXO 7).



PLANO DIRETOR DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ (SP) ANEXO 6 FOLHA 02/11 UNIDADE DE PLANEJAMENTO 1 - CANTAGALO (UP1)

Macrozona Rururbana - UP1

- São Bento do Sapucaí
- Limite da Unidade de Planejamento
- Zona Rural
- Zona de Conservação da Biodiversidade (ZCBio)
- Zona de Preservação (ZP)
- Núcleo Urbano de Apoio (NUA)
- Ponto de Referência do Núcleo

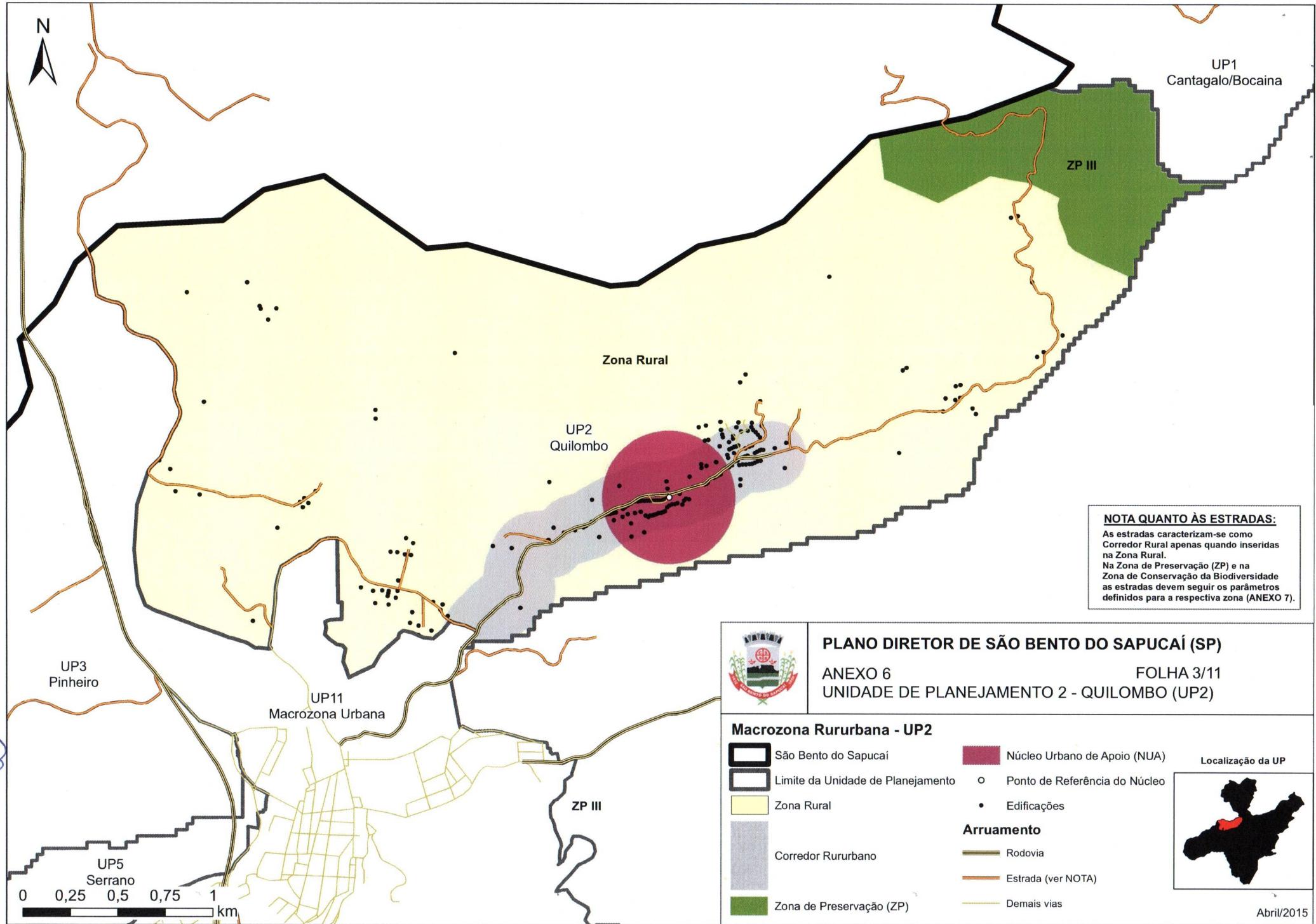
• Edificações

- Arruamento
 - Rodovia
 - Estrada (ver NOTA)
 - Demais vias

Localização da UP



Abril/2015



NOTA QUANTO ÀS ESTRADAS:

As estradas caracterizam-se como Corredor Rural apenas quando inseridas na Zona Rural.
Na Zona de Preservação (ZP) e na Zona de Conservação da Biodiversidade as estradas devem seguir os parâmetros definidos para a respectiva zona (ANEXO 7).



PLANO DIRETOR DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ (SP)
ANEXO 6
FOLHA 3/11
UNIDADE DE PLANEJAMENTO 2 - QUILOMBO (UP2)

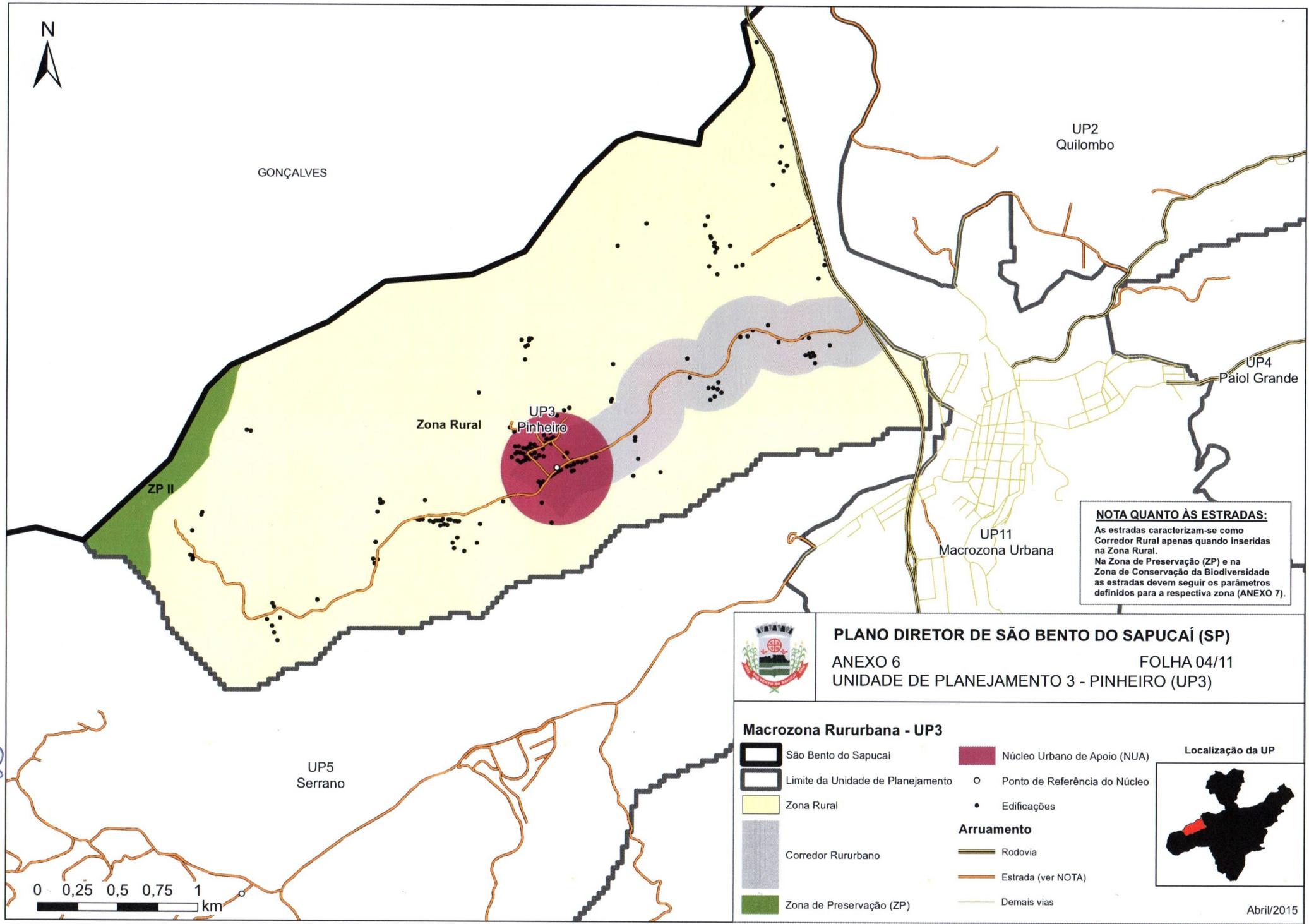
Macrozona Rururbana - UP2

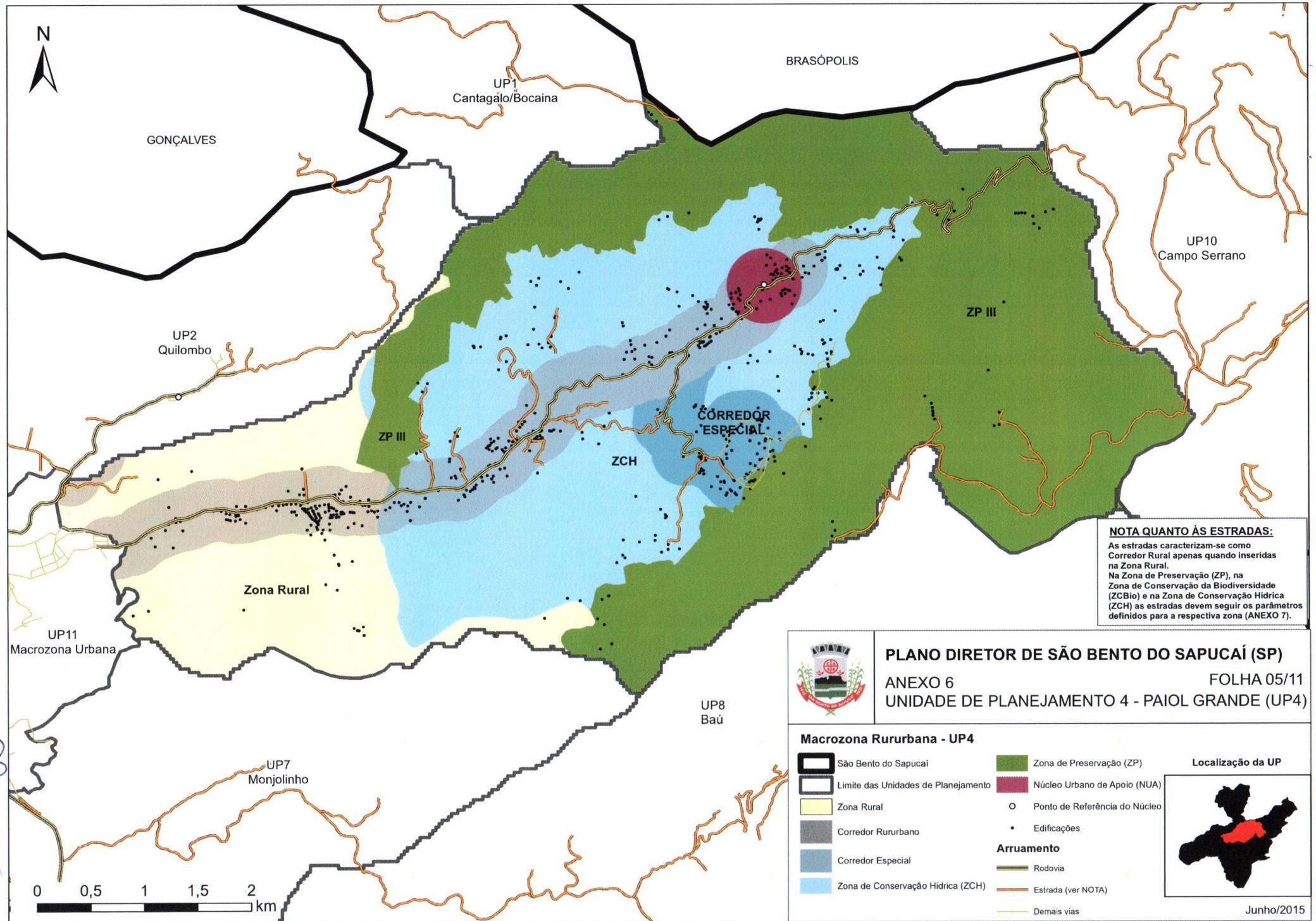
São Bento do Sapucaí	Núcleo Urbano de Apoio (NUA)
Limite da Unidade de Planejamento	○ Ponto de Referência do Núcleo
Zona Rural	● Edificações
Corredor Rururbano	
Zona de Preservação (ZP)	

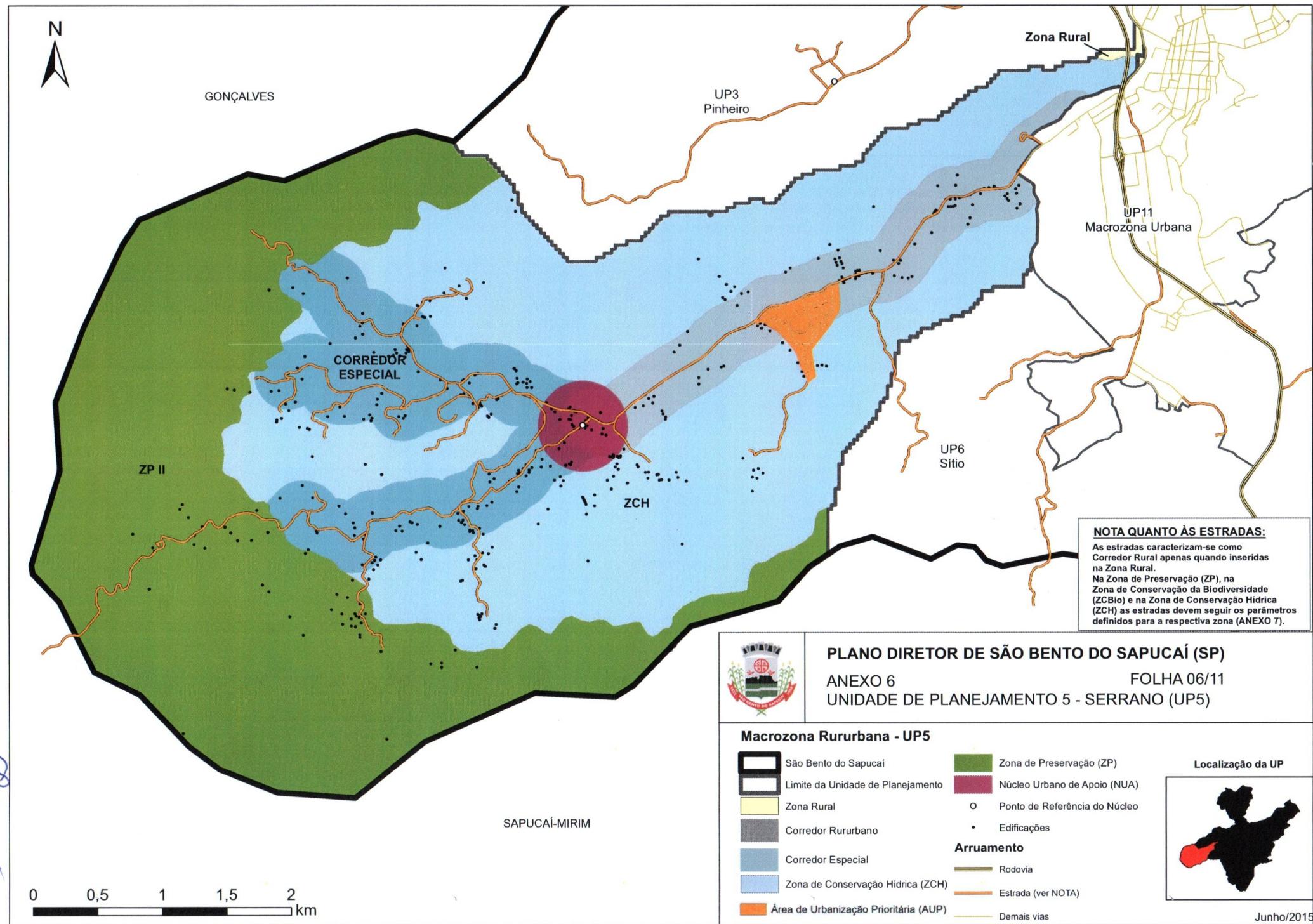
Localização da UP



Abril/2015







N

UP5
Serrano

Zona Rural

UP11
Macrozona Urbana

UP6
Sítio

UP7
Monjolinho

ZP II

SAPUCAÍ - MIRIM

NOTA QUANTO ÀS ESTRADAS:

As estradas caracterizam-se como Corredor Rural apenas quando inseridas na Zona Rural.

Na Zona de Preservação (ZP), na Zona de Conservação da Biodiversidade (ZCBio) e na Zona de Conservação Hídrica (ZCH) as estradas devem seguir os parâmetros definidos para a respectiva zona (ANEXO 7).



PLANO DIRETOR DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ (SP)

ANEXO 6

UNIDADE DE PLANEJAMENTO 6 - SÍTIO (UP6)

FOLHA 07/11

0 0,25 0,5 0,75 1 km

Macrozona Rururbana - UP6

São Bento do Sapucaí

Límite das Unidades de Planejamento

Arruamento

Rodovia

Estrada (ver NOTA)

Demais vias

• Edificações

Zona Rural

Corredor Rururbano

Zona de Preservação (ZP)

Localização da UP



Junho/2015

