



CARTILHA SÍNTESE

PlanMob | Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade Urbanas de Santos

LEI COMPLEMENTAR N° 1.087 DE 30 DE DEZEMBRO DE 2019

Participaram da elaboração deste material as Arq.ªs Urbanistas Marina Ferrari de Barros (coordenação), Aline Cristina da Cunha Silva, Renata Sioufi Fagundes e o Arq.ª Diogo Damasio Gomes da Silva

PASSAGENS

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO I - DOS CONCEITOS E DEFINIÇÕES
CAPÍTULO II - DO PLANO MUNICIPAL DE MOBILIDADE URBANA DE SANTOS –
PlanMob-Santos

TÍTULO I

DO SISTEMA DE MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE URBANAS

CAPÍTULO I – DO SISTEMA VIÁRIO E HIDROVIÁRIO
CAPÍTULO II – DO SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO COLETIVO
CAPÍTULO III – DO SISTEMA CICLOVIÁRIO
CAPÍTULO IV – DO SISTEMA PEATONAL

TÍTULO II

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

CAPÍTULO I – DAS INTIMAÇÕES
CAPÍTULO II – DAS MULTAS
CAPÍTULO III – DAS DESCONFORMIDADES E FISCALIZAÇÃO

TÍTULO III

TÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

TÍTULO IV

Passagens: justificativas e definições

As passagens, instrumento abordado neste material, é, de acordo com o Plano Diretor Municipal ([Lei Complementar nº 1.005, de 16 de julho de 2018](#)) parte integrante do Sistema Viário Peatonal, em conjunto com as vias exclusivas de pedestres, os passeios públicos, as áreas livres de uso público e as áreas cobertas de uso público. Esse sistema é composto portanto, tanto por vias públicas, quanto por vias particulares, nas quais deve ser garantia a acessibilidade universal.

Conforme o Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade Urbanas ([Lei Complementar nº 1.087, de 16 de julho de 2018](#)), o Plano Peatonal é composto pelos Planos de Passagens, de Rotas Preferenciais de Pedestres e de vias exclusivas de pedestres e ruas compartilhadas. Nesta Seção abordaremos especificamente o Plano de Passagens.

As passagens são as vias de uso público, destinadas a pedestres, de propriedade pública ou particular, cobertas ou não. Este dispositivo previsto no Plano Diretor e regulamentado no Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade Urbanas do Município de Santos é uma alternativa importante para assegurar a caminhabilidade urbana sem a necessidade de abertura, prolongamento ou alargamento de vias, como tradicionalmente se faz. No caso das passagens, o domínio da propriedade não é transferido ao poder público municipal mediante desapropriação, ele permanece com o proprietário, o qual, mediante o cumprimento de condições e oferta de benefícios, deve mantê-la aberta a uso público durante um período do dia.

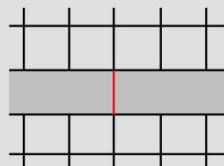
Este instrumento também se diferencia das vias públicas em relação a exclusividade do uso por pedestres, deixando de fora todo o ruído e poluição decorrente do tráfego de automóveis a que os pedestres estão sujeitos na circulação nas calçadas, sendo possível ainda, que a construção envolva esta área de circulação e estar, como veremos adiante.

O Plano de Passagens, ou seja, o conjunto de passagens públicas e privadas previstas em lei, fundamentou-se no diagnóstico do sistema viário urbano realizado a partir de 3 critérios básicos:

1 – continuidade nos caminhos possíveis de pedestres;



2 – desimpedimento de circulações com barreiras urbanas derivadas do macroparcelamento (extensão das quadras);



3 – potencial para criação de rotas de circulação de pedestres.

1

Identificação das
descontinuidades no tecido
urbano – ausência de
conexões viárias diretas



2

Identificação das quadras
extensas – em torno de 300m
ou mais de comprimento



3

Identificação das rotas de
grande alcance em
extensão



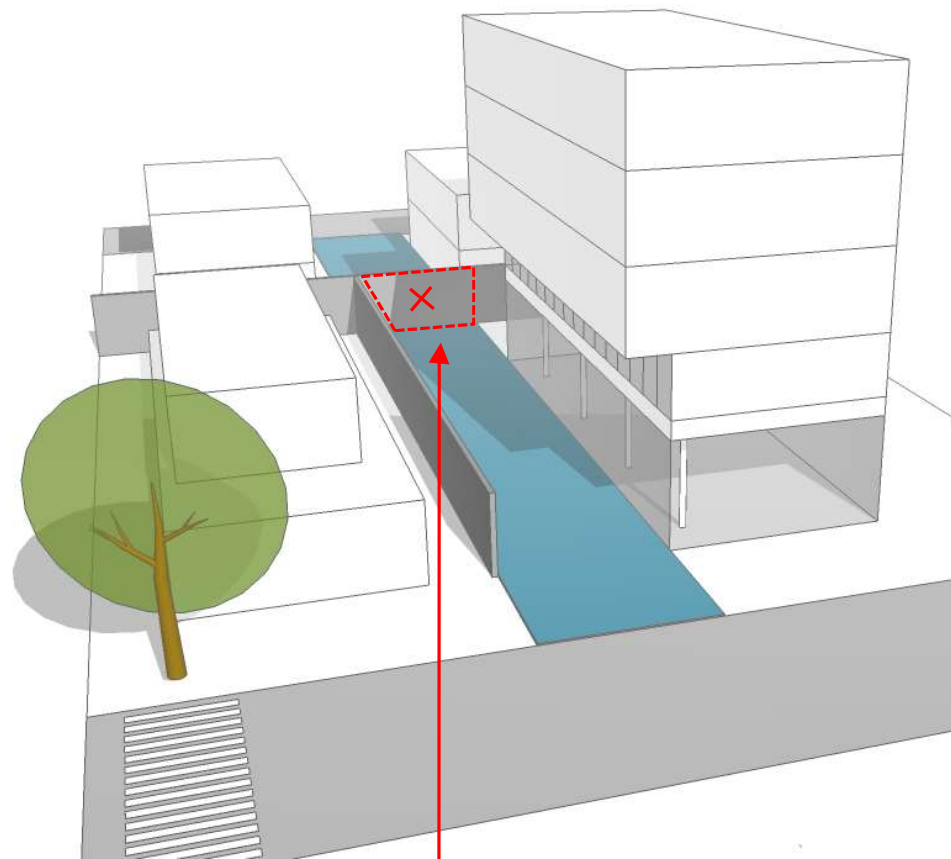
Passagens: condicionantes

Obrigações para todos os tipo de passagens

- 1 garantir o uso público de toda a área da passagem no mínimo das 7h às 20h, sem qualquer cercamento ou dispositivos de controle de acesso ao espaço, assim como sem qualquer estrangulamento horizontal ou vertical de suas aberturas durante o período de uso público, **podendo as passagens de consolidação** existentes como galerias ter horários de funcionamento distintos do especificado neste inciso;
- 2 garantir que as normas de posturas a serem observadas no interior das passagens não sejam diferentes daquelas que devem ser observadas nos logradouros públicos, **exceto nos casos de consolidação de galerias comerciais existentes e nos de conversão de recintos internos de edificações existentes**, que poderão dispor de normas de posturas mais restritivas;
- 3 Instalar placa indicativa do uso público da passagem, de seu horário de funcionamento, equipamentos disponibilizados e normas de posturas, contendo identificação e contato do responsável por sua manutenção e o canal da Ouvidoria Municipal para denúncias, em dimensões que permitam a visualização à média distância em local visível em cada um de seus acessos;
- 4 garantir que a passagem disponha de ventilação natural, sem vedação permanente ou transitória da mesma;
- 5 garantir permeabilidade visual entre a passagem e o restante do terreno em que se situa, não sendo admitidos muros para tal delimitação;
- 6 garantir pavimentação e iluminação apropriadas ao longo de todo o percurso;
- 7 manter a passagem em bom estado de limpeza e conservação;
- 8 demolir os muros de divisa de seu terreno nos locais em que imóveis contíguos também sejam afetados por passagem, quando estes executarem a passagem que os afetam.



Apenas o item 8 é obrigatório para as passagens de consolidação, o cumprimento dos outros (1 ao 7) é, para este tipo de passagem, voluntário



Obrigações apenas para as passagens de renovação e de conversão

- 9 Possuir piso compatível ao dos passeios públicos de modo a indicar continuidade de trajetos de pedestres nos termos do disposto nesta lei complementar, exceto para as passagens de renovação, caso em que deverá ser idêntico;
- 10 Possuir faixa de circulação exclusiva de pedestres, livre de barreiras permanentes ou transitórias, com largura de no mínimo 3,00 m (três metros);
- 11 Possuir acessibilidade universal, nos termos da norma regulamentadora.



Passagens: condicionantes

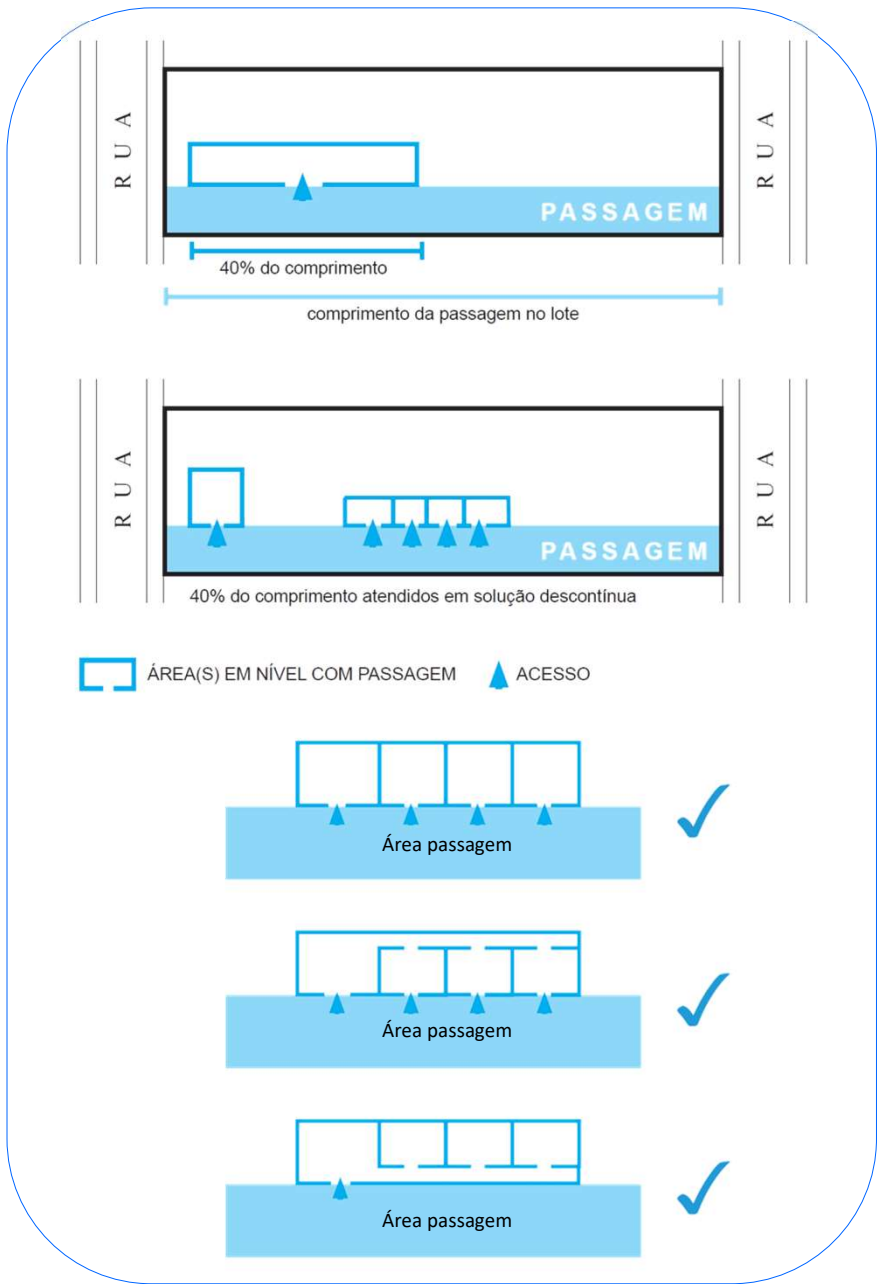
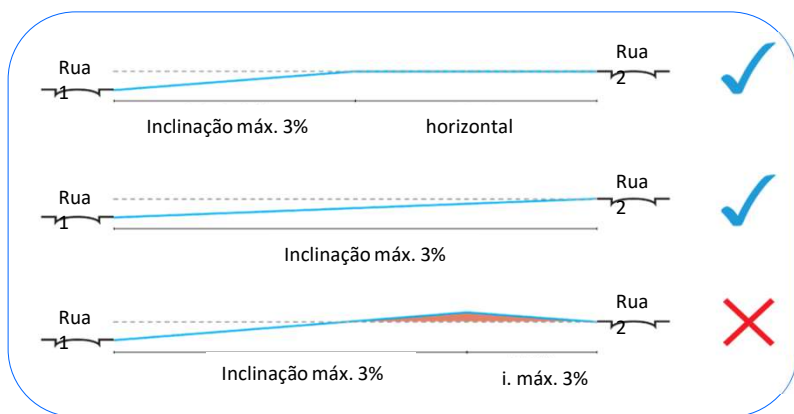
Obrigações apenas para as passagens de renovação

- 12 Garantir que o piso da passagem esteja no mesmo nível dos passeios públicos que lhe dão acesso, ou obedeça a inclinação longitudinal máxima de 3% (três por cento) quando conectar vias com diferentes níveis, sendo vedada a implantação de escadarias ou outros dispositivos de acessibilidade na área da passagem;
- 13 Garantir que a faixa do terreno contígua à passagem possua, ao longo de no mínimo 40% (quarenta por cento) de seu comprimento, em nível com a passagem e com acessos a partir dela, áreas de comércio ou prestação de serviços, Áreas Cobertas de Uso Público ou Áreas Livres de Uso Público, nos termos da lei de uso e ocupação do solo da área insular do Município de Santos, ou ainda áreas de uso comum da edificação, exceto garagens, depósitos e espaços técnicos a exemplo dos reservados a equipamentos elétricos, mecânicos ou hidráulicos;
- 14 Garantir que cada uma das áreas referidas no item anterior possua ao menos 1 (um) acesso a partir da passagem, devendo tal proporção ser observada também para cada um dos compartimentos internos de tais áreas contíguas à passagem, admitindo-se para atendimento das exigências de ventilação e iluminação de compartimentos de uso prolongado, conforme definido na Lei Complementar nº 1025, de 16 de janeiro de 2019, abertura voltada as áreas das passagens;



13 e 14

12



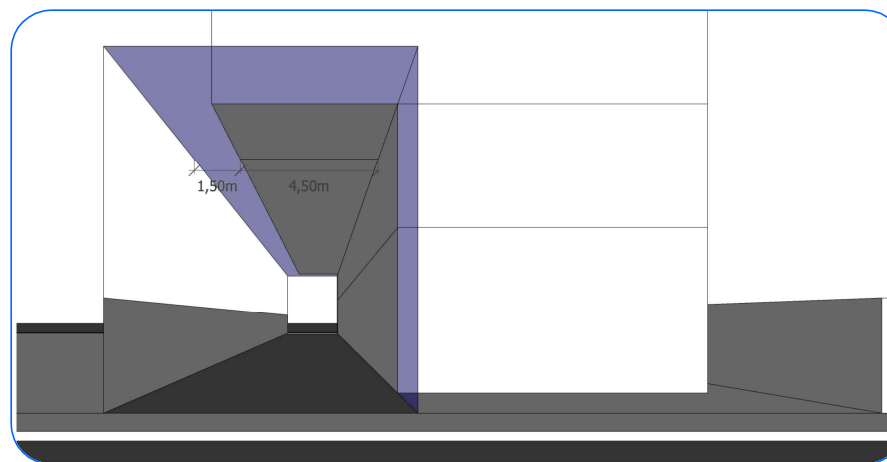
Passagens: condicionantes

Obrigações apenas para as passagens de renovação

- 15 Garantir que a totalidade das superfícies da edificação confrontantes à passagem possua no máximo 30% (trinta por cento) de superfície cega, a exemplo de alvenarias, elementos vazados, cobogós, elementos construtivos não vinculados a aberturas, elementos estruturais e vidros opacos, fumê ou espelhados;
- 16 Garantir que não haja qualquer circulação ou parada de automóveis, inclusive para embarque e desembarque de passageiros, em toda a área da passagem, assim como nas áreas referidas no item 13;
- 17 Garantir que as áreas de recuos afetadas pela passagem não possuam qualquer tipo de cobertura ou construção, a exemplo das ordinariamente permitidas em áreas de recuo pela lei de uso e ocupação do solo do Município;
- 18 Garantir que a passagem seja iluminada e ventilada, diretamente, por aberturas voltadas para espaço exterior, devendo tais aberturas corresponder cumulativamente a no mínimo 1/3 (um terço) da área coberta da passagem.

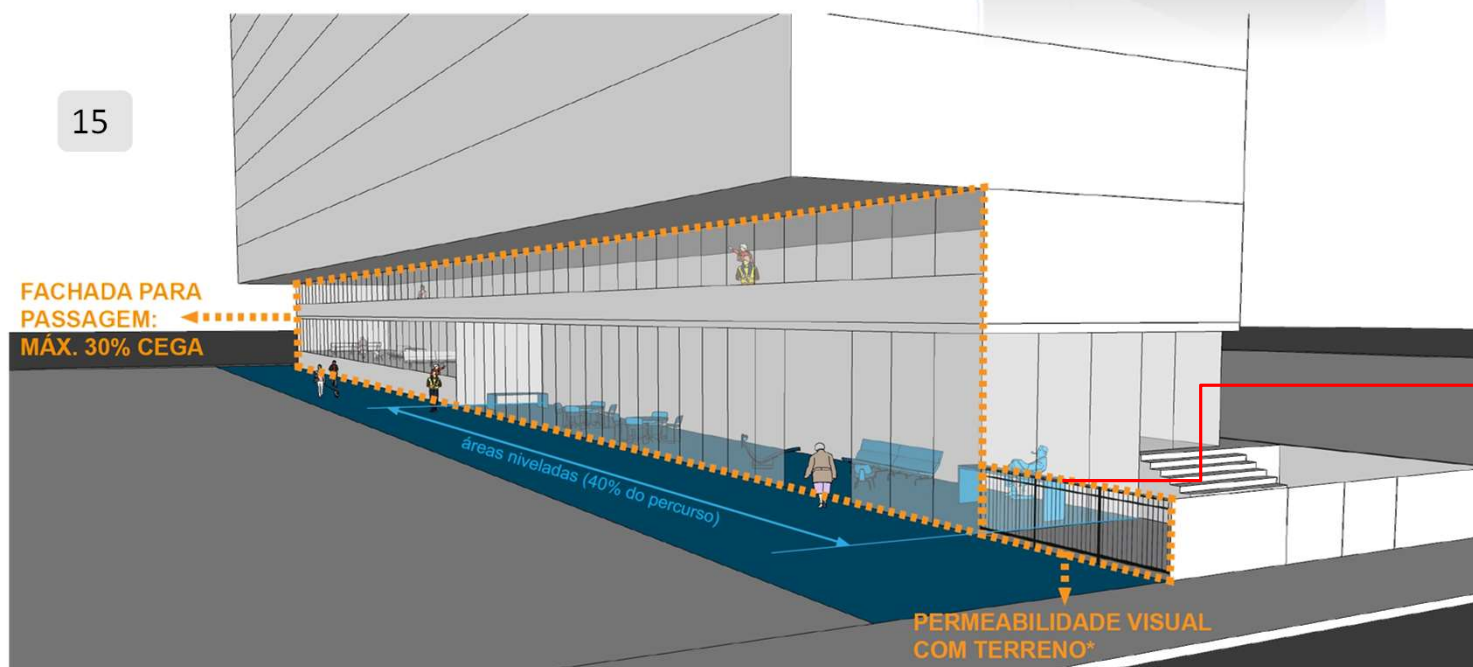


18



15

FACHADA PARA
PASSAGEM:
MÁX. 30% CEGA

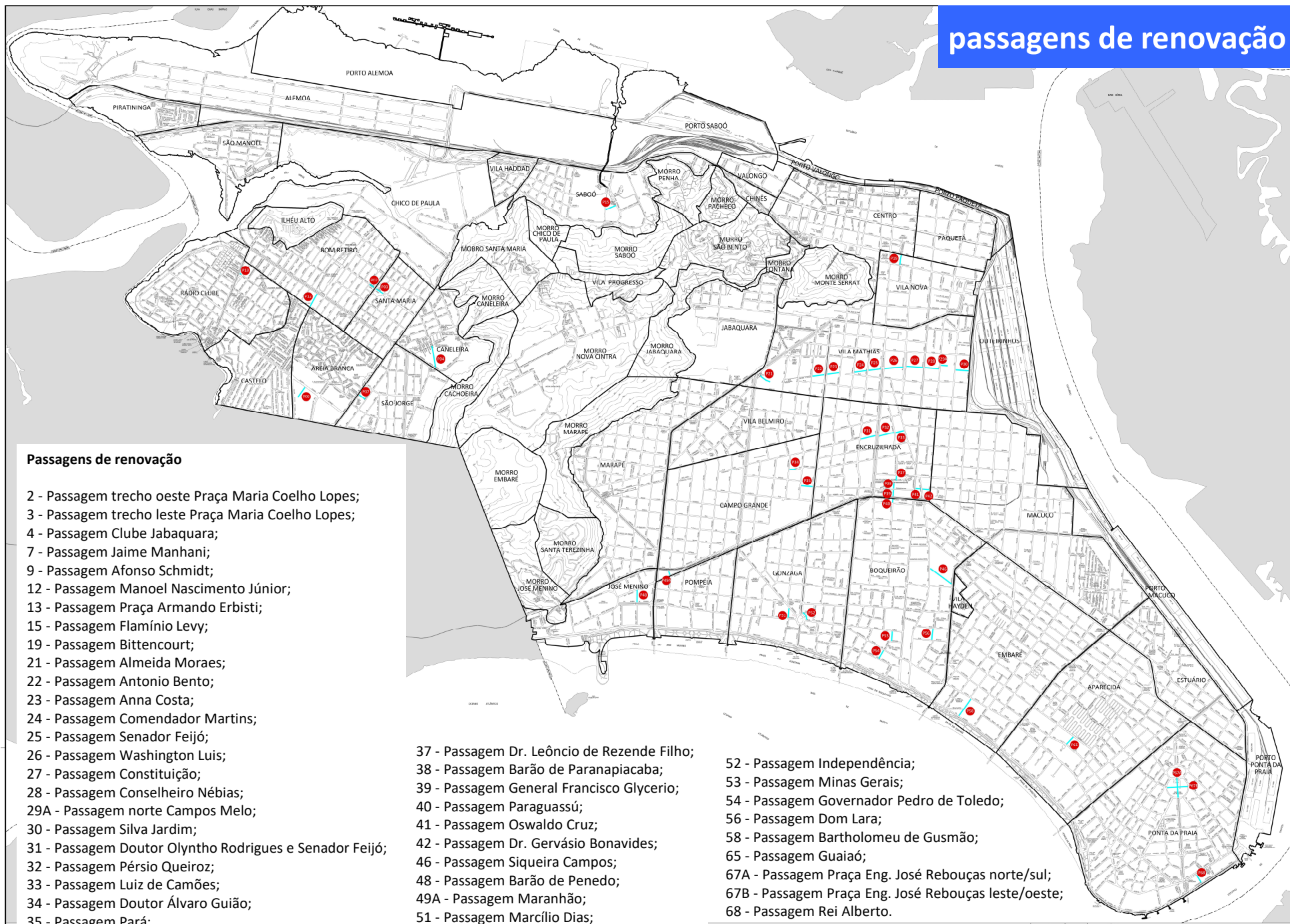


5

permeabilidade visual entre a passagem e o restante do terreno em que se situa, não sendo admitidos muros para tal delimitação;

* Aplicável a áreas térreas descobertas, niveladas ou não com o solo, a exemplo das situadas sobre subsolo aflorado.

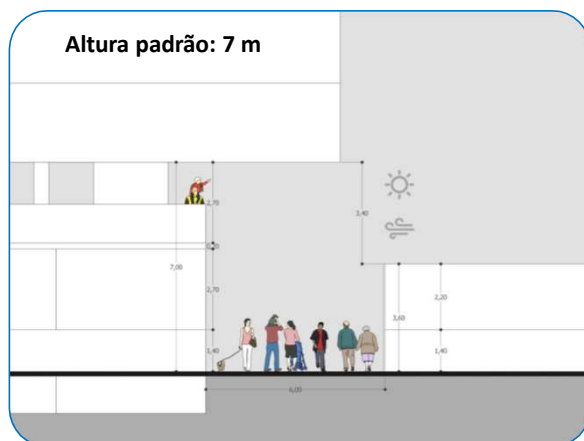
passagens de renovação



passagens de renovação

Passagem de Renovação Urbana: circulação com largura mínima de 6,00 m (seis metros) e pé direito mínimo de 7,00 m (sete metros), quando coberta, situada em área pública ou privada e obrigatória quando houver processo de construção, substituição da edificação existente ou reforma com ampliação da área construída total do imóvel superior a 30% (trinta por cento) daquela regularmente licenciada e existente;

- 43 passagens
- 64 imóveis afetados;
- Passagem obrigatória em construções novas ou para reformas e ampliações acima de 30% da área construída existente;



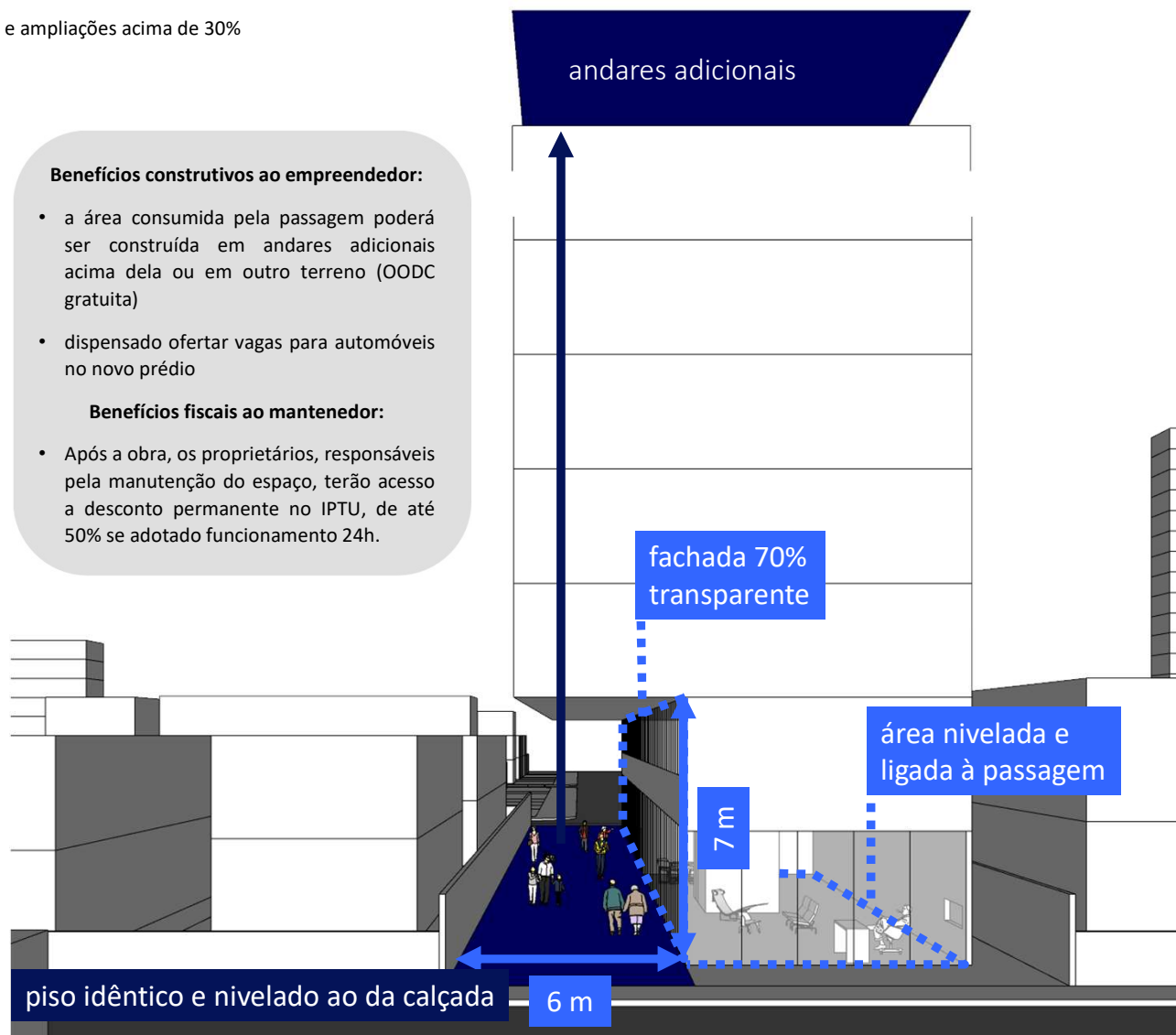
Benefícios construtivos ao empreendedor:

- a área consumida pela passagem poderá ser construída em andares adicionais acima dela ou em outro terreno (OODC gratuita)
- dispensado ofertar vagas para automóveis no novo prédio

Benefícios fiscais ao mantenedor:

- Após a obra, os proprietários, responsáveis pela manutenção do espaço, terão acesso a desconto permanente no IPTU, de até 50% se adotado funcionamento 24h.

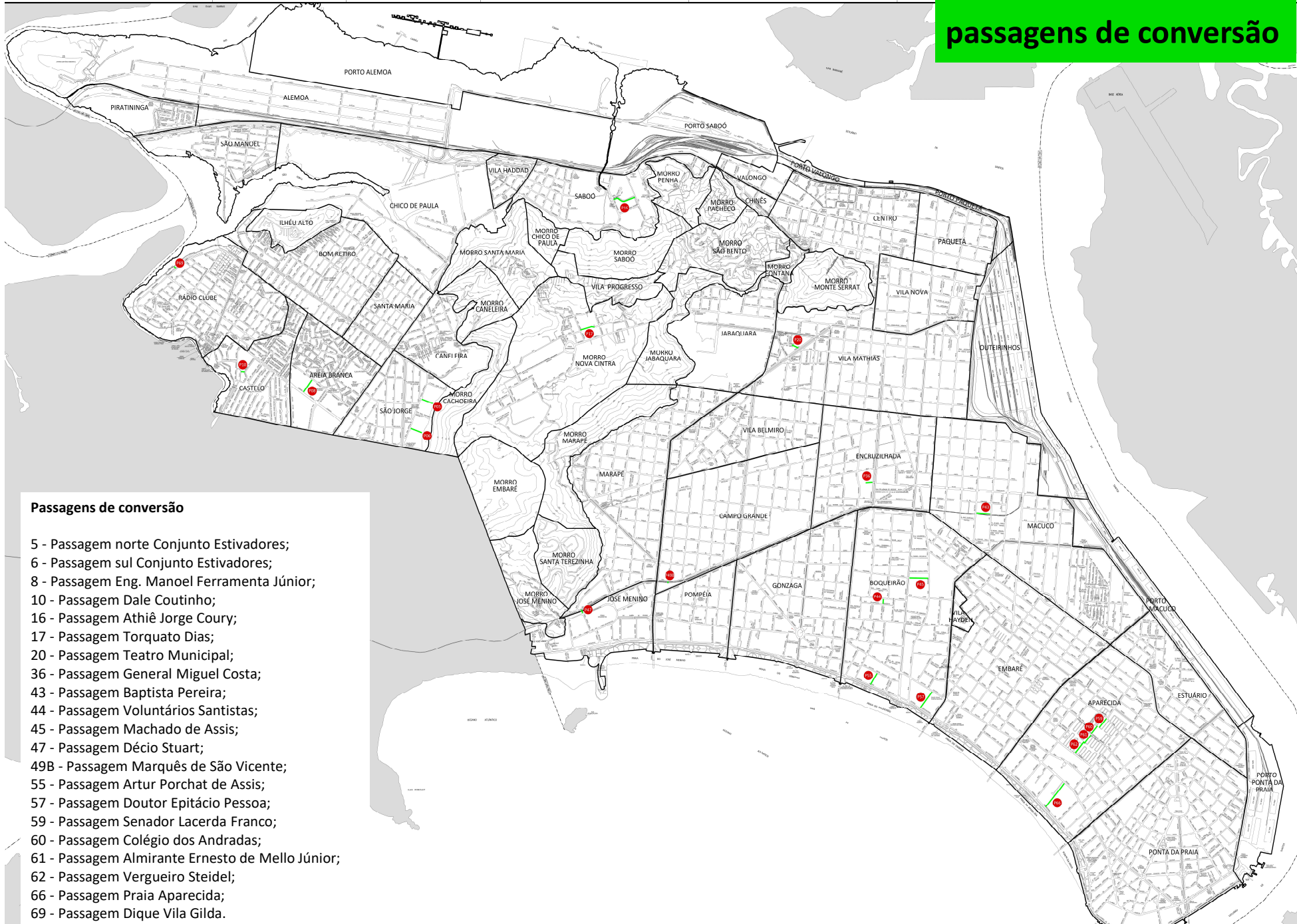
- O espaço, com piso idêntico e nivelado ao da calçada, deverá em geral possuir no mínimo seis metros de largura e pé direito duplo.
- Finalizada a obra, a passagem será de uso público todos os dias das 7 às 20h no mínimo, período de maior movimentação de pedestres.
- A lei prevê que o espaço sirva também como local de permanência, com lojas e espaços sociais requeridos em parte do percurso.



passagens de conversão

Passagens de conversão

- 5 - Passagem norte Conjunto Estivadores;
- 6 - Passagem sul Conjunto Estivadores;
- 8 - Passagem Eng. Manoel Ferramenta Júnior;
- 10 - Passagem Dale Coutinho;
- 16 - Passagem Athiê Jorge Coury;
- 17 - Passagem Torquato Dias;
- 20 - Passagem Teatro Municipal;
- 36 - Passagem General Miguel Costa;
- 43 - Passagem Baptista Pereira;
- 44 - Passagem Voluntários Santistas;
- 45 - Passagem Machado de Assis;
- 47 - Passagem Décio Stuart;
- 49B - Passagem Marquês de São Vicente;
- 55 - Passagem Artur Porchat de Assis;
- 57 - Passagem Doutor Epitácio Pessoa;
- 59 - Passagem Senador Lacerda Franco;
- 60 - Passagem Colégio dos Andradas;
- 61 - Passagem Almirante Ernesto de Mello Júnior;
- 62 - Passagem Vergueiro Steidel;
- 66 - Passagem Praia Aparecida;
- 69 - Passagem Dique Vila Gilda.



passagens de conversão

Passagem de Conversão: circulação de largura mínima de 3,00 m (três metros), situada em área desobstruída de imóvel ocupado com edificação cristalizada, sendo voluntária no caso de imóveis privados e obrigatória no caso de imóveis públicos, de concessionárias e empresas públicas de economia mista.

- 21 passagens
- 26 imóveis afetados;
- Obrigatória a Conversão de Passagem nos casos de imóveis públicos afetados;



Obrigatoriedade de conversão em imóveis públicos, de concessionárias e empresas públicas de economia mista

Importante: antes de tomar qualquer decisão que implique em gasto de dinheiro para o condomínio, faça uma consulta prévia junto ao órgão de planejamento que dirá quais diretrizes devem ser respeitadas na conversão do espaço privado do condomínio em passagem.



Incentivo fiscal para conversão em imóveis privados

Neste exemplo, se os moradores do Condomínio Indaiá optarem por criar voluntariamente uma passagem pública em área de propriedade do condomínio, de acordo com as especificações do PlanMob, poderiam se beneficiar de desconto no IPTU, de 25% se a passagem ficar aberta das 7h00 às 20h00 e de 50% de ficar aberta ao público por 24 horas.

“Passagens de conversão” afetam imóveis construídos nos quais uma grande transformação é improvável ou até proibida, como em condomínios da orla santista e edifícios tombados, por exemplo. Com parâmetros arquitetônicos menos exigentes que os da “renovação urbana”, os proprietários são estimulados a implantar o calçadão em áreas livres do imóvel, como recuos laterais por exemplo.

Nos 16 imóveis particulares afetados, a conversão é voluntária e reversível e dará acesso a desconto no IPTU vinculado ao funcionamento das 7 às 20h (25%) ou 24h (50%) conversão obrigatória nos 10 imóveis públicos afetados, como a Pinacoteca Benedito Calixto por exemplo



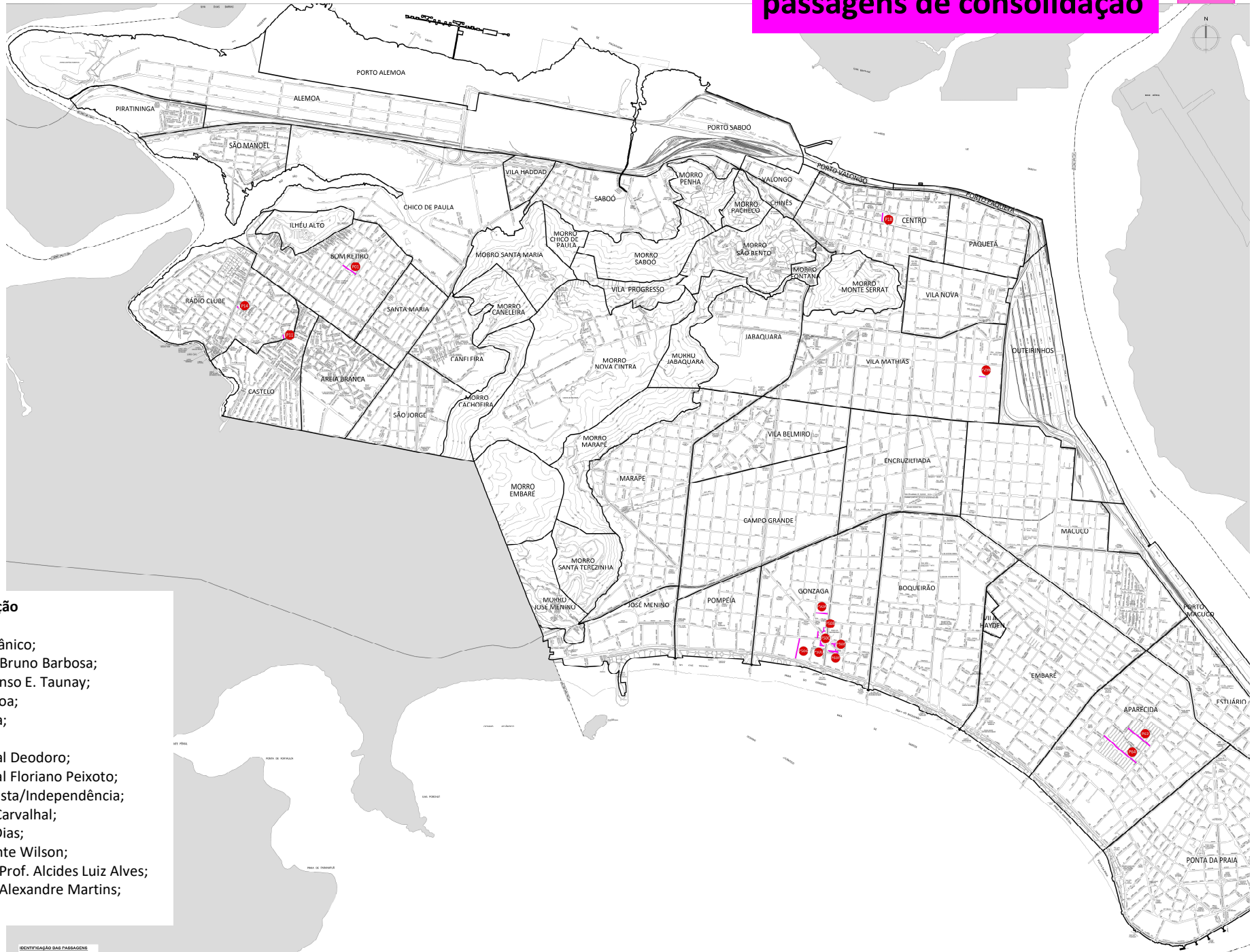
Passagem de Conversão nº 17 - Torquato Dias, favorecendo continuidade peatonal em trecho interrompido da Rua Torquato Dias.

A passagem Torquato Dias é de conversão voluntária, ou seja, os condôminos do conjunto implantado não são obrigados a abri-la, mas se assim decidirem, terão acesso a benefícios fiscais que os auxiliarão a cobrir os custos da obra de instalação e também para sua manutenção. Esta passagem traria um grande benefícios à circulação de pedestres, pois a quadra que esta atravessa é muito grande e aumenta bastante o percursos do pedestre no bairro.



Diretriz viária de abertura de Rua Compartilhada

passagens de consolidação



Passagens de consolidação

- 1 - Passagem Jardim Botânico;
- 11 - Passagem Praça Dr. Bruno Barbosa;
- 14 - Passagem Praça Afonso E. Taunay;
- 18 - Passagem João Pessoa;
- 29B - Passagem Vila Silva;
- 50A - Passagem Bahia;
- 50B - Passagem Marechal Deodoro;
- 50C - Passagem Marechal Floriano Peixoto;
- 50D - Passagem Anna Costa/Independência;
- 50E - Passagem Galeão Carvalho;
- 50F - Passagem Fernão Dias;
- 50G - Passagem Presidente Wilson;
- 63 - Passagem Calçadão Prof. Alcides Luiz Alves;
- 64 - Passagem Calçadão Alexandre Martins;

Passagem de Consolidação: circulação existente a ser obrigatoriamente preservada.

14 passagens

- 16 imóveis afetados;
- A preservação da passagem existente é obrigatória;

Acesso a benefícios tributários via adequação ao sistema de passagens



As passagens de Consolidação preservam circulações já abertas ao público, em sua maioria galerias comerciais construídas espontaneamente em bairros centrais como o Gonzaga nos anos 1960/70. A partir da lei recém-promulgada, tais circulações não poderão ser eliminadas nem reduzidas, devendo ser replantadas em caso de substituição das edificações que as contém. Já a adequação desses espaços a parâmetros do sistema de passagens, como sinalização e equipamento, será voluntária e renderá desconto de 50% no IPTU por um ano. Após a obra, a adoção de funcionamento 24h dará acesso a desconto permanente de 25%.

Exemplos de passagens de Consolidação localizadas no bairro Gonzaga

Passagem Marechal Deodoro, passagem de consolidação localizada entre as avenidas Anna Costa e Marechal Deodoro.



Passagem Bahia, passagem de consolidação localizada entre a Av. Anna Costa e a R. Bahia.



Passagem Marechal Floriano Peixoto, passagem de consolidação localizada entre as avenidas Marechal Floriano Peixoto e Marechal Deodoro.



Passagem Anna Costa/Independência, passagem de consolidação localizada entre as avenidas Marechal Floriano Peixoto e Anna Costa



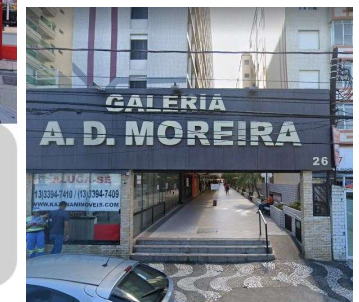
Passagem Galeão Carvalho, passagem localizada entre as ruas Galeão Carvalho e Goytacazes



passagens de consolidação



Passagem Fernão Dias, passagem localizada entre a Rua Goytacazes, a Rua Fernão Dias e a Av. Anna Costa



Passagem Presidente Wilson, passagem localizada entre as avenidas Presidente Wilson e Marechal Floriano Peixoto

Passagens: outras informações relevantes

- 1 As passagens obrigatórias serão objeto de projetos geométricos a serem definidos e incorporados a esta lei em até 2 (dois) anos contados a partir da data de sua publicação, ou seja, até dezembro de 2021. Até a publicação dos projetos, **fica o órgão municipal de planejamento urbano responsável por definir a geometria das passagens no caso de interesse do município em edificar em imóvel afetado por passagem de renovação urbana, assim como no caso de interesse em implantar passagem de conversão ou em requerer benefícios correspondentes a passagem de consolidação**, devendo o interessado consultar o órgão previamente à apresentação de projeto ou requerimento relativo ao local;
- 2 Os projetos geométricos poderão definir faixa para circulação de ciclistas no interior de passagens;
- 3 O dimensionamento das passagens de renovação urbana nos projetos geométricos poderá diferir do indicado tanto nos casos em que for necessário compatibilizar o interesse público às possibilidades de aproveitamento de lotes com largura igual ou inferior a 12,00 m (doze metros) ou que possuam casas geminadas, quanto nos casos em que for desejável a adoção de dimensões mais amplas na passagem, a exemplo de passagens de grande extensão;
- 4 **Em caso de incorporação de lotes** envolvendo passagem obrigatória, **a passagem manterá sua posição e suas dimensões originais, exceto no caso de passagem de renovação urbana originariamente com dimensões inferiores às indicadas na lei, caso em que passarão a ser exigidas largura e altura mínimas conforme as dimensões do lote resultante da incorporação**, respeitando o que segue:
 - a) para lote com largura resultante menor ou igual a 9,00 m (nove metros), passagem com largura mínima de 5,00 m (cinco metros) e pé direito mínimo de 4,00 m (quatro metros);
 - b) para lote com largura resultante maior que 9,00 m (nove metros) e menor ou igual a 12,00 m (doze metros), passagem com largura mínima de 6,00 m (seis metros) e pé-direito mínimo de 4,0m (quatro metros);
 - c) para lote com largura resultante maior que 12,00 m (doze metros), passagem com largura mínima de 6,00 m (seis metros) e pé-direito mínimo de 7,00 m (sete metros).
- 5 Em caso de substituição de edificação que contenha passagem, a nova edificação deverá incluir passagem com largura e pé direito não inferiores às dimensões da anterior, devendo quanto às demais condicionantes, observar os parâmetros atinentes a passagens de renovação urbana, admitindo-se a alteração da posição e do percurso da passagem original apenas se demonstrado maior benefício urbanístico em projeto a ser submetido à aprovação do Conselho Municipal de Mobilidade e Acessibilidade Urbanas;
- 6 Em caso de renovação edilícia de imóvel que contenha passagem de consolidação descoberta, a mesma deverá assim permanecer, valendo o mesmo para as áreas definidas como descobertas pelo projeto geométrico de passagem de conversão obrigatória;

Enquanto os projetos geométricos das passagens obrigatórias não forem incorporados ao Plano Municipal de Mobilidade, é necessária a consulta prévia ao órgão de planejamento quanto ao que se deve seguir. Este projetos poderão incluir ciclofaixas quando as passagens estiverem integradas ao sistema cicloviário municipal ou ainda apresentar dimensões diferentes das previstas na lei quando os lotes forem muito pequenos ou quando as passagens forem muito extensas.

As passagens de renovação e suas dimensões permanecem as mesmas caso haja incorporação de lotes, exceto nos casos em que o lote resultante for muito maior, nestes casos, as dimensões das passagens também devem ser maiores. Caso a edificação seja substituída, as dimensões das passagens também devem permanecer.

Passagens: outras informações relevantes

- 7** Para as passagens de renovação urbana e para as de conversão obrigatória no interior das quais forem admissíveis colunas, os projetos geométricos de que trata este artigo definirão o eixo exclusivamente ao longo do qual serão permitidas, não podendo as colunas ocupar mais que 0,50 m (cinquenta centímetros) da largura da passagem, nem constituir, ao longo do referido eixo, vão livre inferior a 7,00 m (sete metros), sendo vedados quaisquer outros elementos estruturais, exceto vigas, de sustentação da cobertura da passagem;
- 8** O desmembramento de lotes afetados por passagem obrigatória fica condicionado à manutenção da geometria original da passagem, acrescida, em cada um dos lotes resultantes afetados pela mesma, de faixa privativa contígua à passagem e com largura mínima edificável de 2,00 m (dois metros);
- 9** O interessado em edificar em terreno afetado por passagem de renovação urbana que, de acordo com o projeto geométrico definido por esta lei complementar, não afete qualquer lote contíguo, **poderá propor à administração municipal novo projeto geométrico**, cuja conveniência urbanística será analisada pelo órgão municipal de planejamento urbano e o projeto submetido à aprovação do Conselho Municipal de Mobilidade e Acessibilidade Urbanas, devendo a proposta:
- a) não resultar em passagem com largura ou pé-direito menor que os estabelecidos no projeto geométrico original, nem atingir qualquer lote contíguo;
 - b) melhor atender à circulação intrabairro ou entre regiões pretendida pelo projeto geométrico original, implicando a nova geometria em reposicionamento da passagem para local mais próximo do centro do quarteirão, ou em conexão mais direta entre as circulações de uso público situadas nas imediações da geometria original;
 - c) corresponder ao menor percurso possível entre suas extremidades;
 - d) ser apreciada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- 10** Os proprietários de imóveis particulares interessados em implantar passagem de conversão deverão submeter à administração municipal projeto de implantação da passagem, em acordo com diretrizes a serem previamente requeridas pelo interessado junto ao órgão municipal de planejamento urbano;
- 11** Os proprietários de imóveis afetados por passagens de renovação urbana podem requerer a aplicação do Coeficiente de Mobilidade Urbana (CMU), desde que em pleno cumprimento das condições estabelecidas para passagens de renovação urbana, sem a necessidade de nova edificação ou ampliação superior a 30% da área construída da edificação existente, sem prejuízo da utilização futura dos benefícios construtivos previstos.
- 12** A fiscalização quanto à execução e manutenção da passagem em conformidade com o projeto aprovado será de responsabilidade da SIEDI, ficando a fiscalização dos demais parâmetros, a exemplo das normas de posturas e horários de funcionamento, sob responsabilidade da SEFIN, com o apoio da SESEG.

Nos casos de passagens de consolidação, cuja preservação é obrigatória e de conversão obrigatória descobertas ou com áreas descobertas, estas assim deverão permanecer, sendo proibida sua cobertura.

Casos de desmembramento de lotes afetados por passagens; largura edificável é a não afetada por recuo obrigatório; portanto, em zonas com exigência de recuo lateral mínimo de 1,5m, por exemplo, a faixa privativa deverá ser de 3,5m (2+1,5).

Caso em que é possível propor projeto geométrico diferente do previsto em lei.

Critérios de avaliação

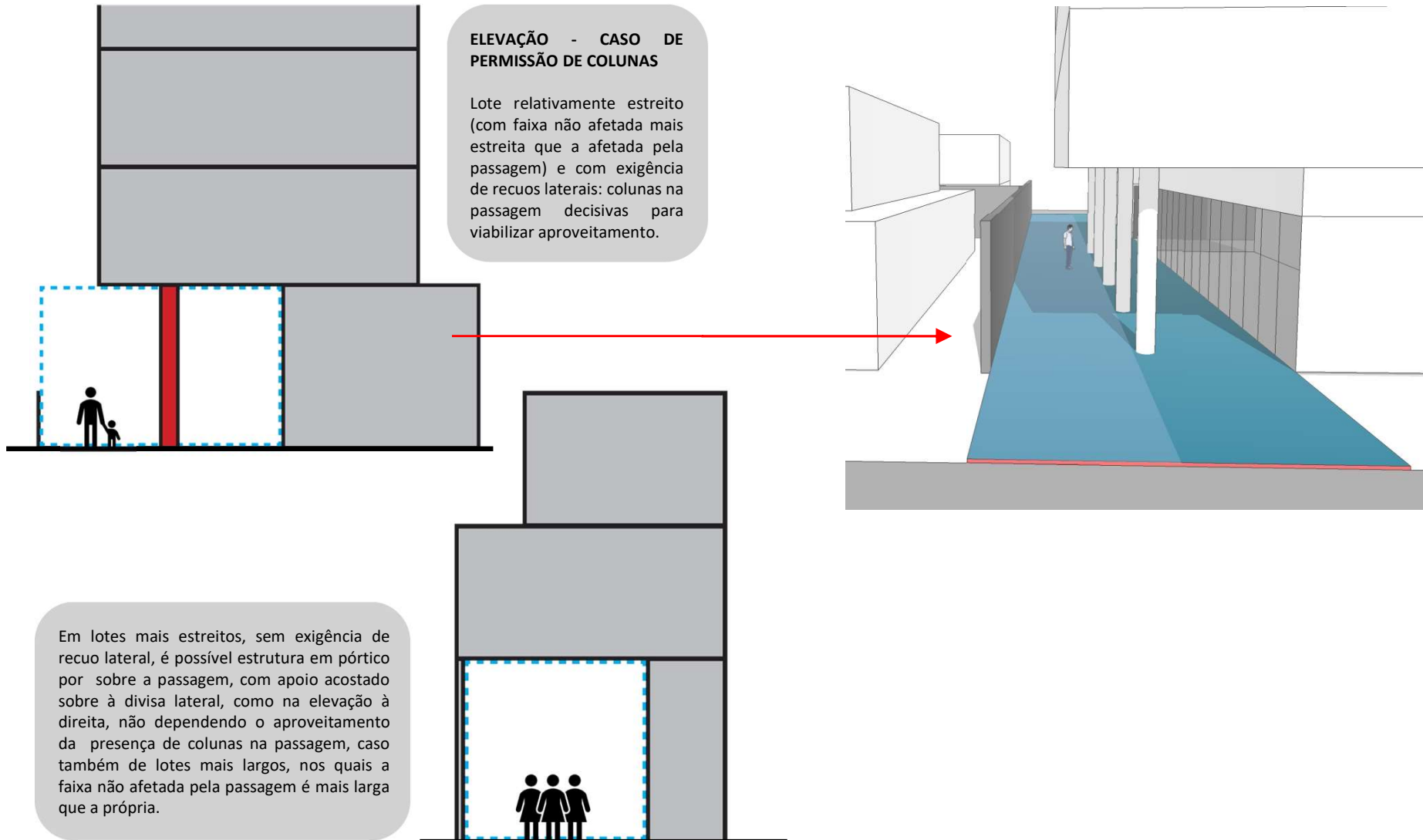
Antes de implantar passagem de conversão, solicitar diretrizes ao órgão de planejamento.

Passagens: outras informações relevantes - colunas

7

art. 69

§2º Para as passagens de renovação urbana e para as de conversão obrigatória no interior das quais forem admissíveis colunas, os projetos geométricos definirão o eixo exclusivamente ao longo do qual serão permitidas, não podendo as colunas ocupar mais que 0,5 m (cinquenta centímetros) da largura da passagem, nem constituir, ao longo do referido eixo, vão livre inferior a 7,00 m (sete metros), sendo vedados quaisquer outros elementos estruturais, exceto vigas de sustentação da cobertura da passagem.



Passagens: benefícios construtivos

Benefícios construtivos para todos os tipos de passagens

1



dispensa da obrigação de oferta de vagas mínimas de automóveis, regulamentados em lei específica, exceto no caso de Polos Atrativos de Trânsito e Transporte nela previstos;



Os proprietários de imóveis afetados por passagem de renovação urbana poderão, mediante doação ao município de terreno composto pela área afetada pela passagem e por faixa a ela contígua com largura edificável de 2,0 m (dois metros), condicionada à prévia aceitação, transferir a totalidade do direito de construir correspondente ao Coeficiente de Aproveitamento Básico do terreno doado, nos termos do artigo 158 da Lei Complementar nº 1006, de 16 de julho de 2018, não cabendo os benefícios descritos neste artigo às áreas remanescentes do imóvel original

Benefícios construtivos apenas para as passagens de renovação urbana

2

adicional de potencial construtivo (construção acima do coeficiente de aproveitamento básico da zona sem obrigação de pagamento de outorga), nas seguintes condições:



No caso de doação de terreno composto pela área da passagem + 2m de faixa edificável contígua (zona sem recuo lateral, terreno doado 8x100m=800m²), seria possível transferir 3.200m² (800 x 4, CA Básico)

a) pé direito da passagem menor que 7,0 m (sete metros) - potencial adicional não oneroso de 1 (uma) vez a área afetada pela passagem, limitado ao coeficiente máximo ou ampliado permitido para a localidade, adicional que também poderá ser alienado, no todo ou em parte, mediante Transferência do Potencial Construtivo;

b) pé direito igual ou maior que 7,0 m (sete metros) - potencial adicional não oneroso de 2 (duas) vezes a área afetada pela passagem, limitado ao coeficiente máximo ou ampliado permitido para a localidade, adicional que poderá ser alienado, no todo ou em parte, mediante Transferência do Potencial Construtivo;

Exemplo – pé direito menor que 7 m:

Lote afetado: 12x100m = 1.200 m²

Passagem: 6x100m = 600 m²

CA Básico zona: 4

CA Máximo zona: 5

Pode construir sem pagamento de outorga (CA Básico): 4.800 m²

Com a implantação da passagem, poderá construir sem necessidade de pagamento de outorga, 5.400 m² (4.800 + 600).

Exemplo – pé direito igual ou maior que 7 m:

Lote afetado: 20x100m = 2.000 m²

Passagem: 6x100m = 600 m²

CA Básico zona: 4

CA Máximo zona: 5

Pode construir sem pagamento de outorga (CA Básico): 8.000 m²

Com a implantação da passagem, poderá construir sem necessidade de pagamento de outorga, 9.200 m² (8.000 + (2 x 600)).

Benefício de acostamento e de desobrigação de taxa de ocupação :

3








a) em lote com largura menor ou igual a 9,00 m - dispensada taxa de ocupação máxima nos 3 (três) primeiros pavimentos e permitido o acostamento em uma das divisas laterais até a altura de 10,00 m;

b) em lote com largura maior que 9,00 m e menor ou igual a 12,00 m - dispensada taxa de ocupação máxima no pavimento térreo e permitido o acostamento em uma das divisas laterais até a altura de 4,50 m;

O potencial transferível de que trata o inciso II do artigo 73, somado à área construída existente e/ou projetada computável no lote deve ser igual ou inferior aos limites máximos ou ampliados de coeficientes de aproveitamento previstos para a zona, conforme definidos na LUOS.

A utilização de adicional construtivo fica limitada ao coeficiente de aproveitamento máximo ou ampliado das zonas onde se situam os imóveis, e nos casos de Transferência de Potencial Construtivo, limitada aos coeficientes de aproveitamento máximos ou ampliados das zonas de destino, considerando os índices vinculados à classificação viária mais permissiva

Passagens: benefícios fiscais

		BENEFÍCIOS NÃO SÃO CUMULATIVOS	
1	<p>Benefícios de implantação</p> <p>Os imóveis afetados por passagens de renovação urbana, conversão e de consolidação terão direito a utilização do Coeficiente de Mobilidade Urbana (CMU), aplicado sobre o valor venal dos imóveis de modo a reduzir o valor do IPTU a ser pago pelo (s) proprietário (s):</p> <p>I – o coeficiente será de 0.5 quando implantadas passagens de conversão em até 5 (cinco) anos da publicação desta lei complementar, aplicado apenas durante o período de 1 (um) ano, a partir do exercício seguinte àquele em que implantada a passagem;</p> <p>II – o coeficiente será de 0.75 quando implantadas passagens de conversão após 5 (cinco) e em até 10 (dez) anos da publicação desta lei complementar, aplicado apenas durante o período de 1 (um) ano, a partir do exercício seguinte àquele em que implantada a passagem;</p>		<p>Passagens de conversão 50% de desconto no IPTU durante 1 ano implantadas em até 5 anos da publicação da lei, ou seja, até dezembro de 2024</p> <p>Passagens de conversão 25% de desconto no IPTU durante 1 ano implantadas após 5 anos até 10 anos da publicação da lei, ou seja, de dezembro de 2024 até dezembro de 2029</p>
2	<p>Benefícios de implantação</p> <p>III – o coeficiente será de 0.5 quando adequadas as passagens de consolidação aos parâmetros referidos no artigo 68 desta lei complementar, aplicado apenas durante o período de 1 (um) ano, a partir do exercício seguinte àquele ao da adequação da passagem;</p>		<p>Passagens de consolidação 50% de desconto no IPTU durante 1 ano para as passagens adequadas de acordo com os parâmetros da lei.</p>
3	<p>Benefícios permanentes</p> <p>IV – o coeficiente será de 0.75 para as passagens de renovação e conversão já implantadas;</p>	 	<p>Passagens de renovação e conversão 25% de desconto para passagens implantadas e mantidas de acordo com os parâmetros e condições da lei</p>
4	<p>Benefícios permanentes</p> <p>V – para os imóveis que adotarem uso público 24 (vinte e quatro) horas na passagem que os afeta o coeficiente será de 0.5 no caso de passagens de renovação e conversão, e de 0.75 no caso de passagens de consolidação já adequadas às condições estabelecidas no artigo 68, mediante assinatura de Termo de Compromisso pelo proprietário, a ser homologado e fiscalizado pela Secretaria Municipal de Finanças, com validade de 1 (um) ano, condicionado o benefício, nos casos em que a passagem afete imóveis contíguos, à adoção do uso público 24 (vinte e quatro) horas simultaneamente em todos esses imóveis.</p>	  	<p>Passagens de renovação e conversão 50% de desconto para passagens implantadas e mantidas abertas para uso público 24 horas por dia</p> <p>Passagens de consolidação 25% de desconto no IPTU para passagens adequadas e mantidas abertas a uso público 24 horas por dia</p>

Tipo Passagem		Obrigatórias	Dimensões mínimas passagens		Benefícios Construtivos				Benefícios Fiscais (desconto IPTU)				
			Largura mínima	Altura mínima	Dispensa oferta de vagas de garagem	TO (Taxa de Ocupação) livre	Acostamento	TPC (transferência de Potencial Construtivo)	Adicional de Potencial	Implantação (1 ano de benefício)		permanentes	
										Até dez 2024	De dez 2024 à dez 2029	Aberta das 7h00 às 20h00	Aberta 24 horas
Renovação Urbana	Largura lote > 12 m	sim	6 m (**)	7 m (**)	sim	—	—	2 vezes a área da passagem	2 vezes a área da passagem	—	—	25%	50%
	12 m ≤ Largura lote > 9 m		6 m (**)	4 m (**)		No pavimento térreo	Permitido em uma das divisas até a altura de 4,50 m	1 vez a área da passagem (*)	1 vez a área da passagem (*)				
	Largura lote ≤ 9 m		5 m (**)	4 m (**)		Nos 3 primeiros pavimentos	Permitido em uma das divisas até a altura de 10 m	1 vez a área da passagem (*)	1 vez a área da passagem (*)				
Conversão	públicas	sim	3 m	Conforme projeto geométrico	sim	—	—	—	—	—	—	—	—
	privadas	não		Conforme definido pelo órgão de planejamento									
Consolidação	públicas	Preservação obrigatória e adequação voluntária	Conforme projeto geométrico	Conforme projeto geométrico	sim	—	—	—	—	—	—	—	—
	privadas	Preservação obrigatória e adequação voluntária	Conforme projeto geométrico	Conforme projeto geométrico									

* o incentivo fiscal é condicionado pela altura da passagem

** as larguras e alturas informadas no quadro são de referência, aplicando-se a rigor na eventual incorporação de lotes, podendo o projeto geométrico inicial diferir, nos termos do art. 69 §4º