



MUNICÍPIO DE TEJUPÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Alexandre Absy, 585 | CEP 18830-003 | Tejupá (SP)
tejupá.sp.gov.br | (14) 3385.3200 | CNPJ 46.223.756/0001-09

Ofício PMT nº 00/2025 – GAB

Tejupá (SP), 00 de novembro de 2025.

Excelentíssimo Senhor
EDEMIR MAURÍCIO DA SILVA
Presidente da Câmara Municipal
TEJUPÁ (SP)

Senhor Presidente,

Cumpre-nos propor à elevada consideração dessa egrégia Edilidade para apreciação, em **regime de urgência**, o **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 00/2025**, que **DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE TEJUPÁ (SP) E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**.

O presente Projeto de Lei Complementar constitui instrumento indispensável da política urbana municipal, em atendimento ao disposto no art. 182 da Constituição Federal, no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001, arts. 39 a 42-B) e nas diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Tejupá (PDDS), recentemente instituído.

O Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo organiza o território municipal de maneira a compatibilizar o crescimento urbano e econômico com a preservação ambiental e a função social da propriedade, estabelecendo critérios técnicos para a destinação de áreas residenciais, comerciais, industriais, institucionais, de interesse social e de preservação ambiental.

Entre os principais objetivos e benefícios desta legislação, destacam-se:

1. Ordenamento territorial planejado, evitando ocupações irregulares, adensamento desordenado e conflitos de uso do solo;
2. Estímulo ao desenvolvimento econômico sustentável, direcionando atividades produtivas para áreas dotadas de infraestrutura adequada;
3. Proteção ao meio ambiente, com a delimitação de áreas de preservação, zonas de amortecimento e restrições a atividades potencialmente poluidoras em áreas sensíveis;
4. Melhoria da qualidade de vida, ao promover equilíbrio entre moradia, trabalho, lazer, mobilidade e serviços;
5. Segurança jurídica e transparência, fornecendo regras claras tanto para os cidadãos quanto para investidores e empreendedores.

Além disso, o projeto contempla instrumentos de controle e fiscalização urbanística, assegurando o cumprimento das normas estabelecidas, e prevê atualizações periódicas, permitindo adequação às transformações sociais, econômicas e ambientais do município.



MUNICÍPIO DE TEJUPÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Alexandre Absy, 585 | CEP 18830-003 | Tejupá (SP)
tejupá.sp.gov.br | (14) 3385.3200 | CNPJ 46.223.756/0001-09

Assim, o Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo de Tejupá (SP) representa um instrumento estratégico de planejamento urbano e gestão ambiental, essencial para garantir que o desenvolvimento municipal ocorra de forma equilibrada, sustentável e em conformidade com a legislação federal, estadual e municipal.

Diante do exposto, solicito o apoio desta Casa Legislativa para a aprovação do presente Projeto de Lei Complementar, que será determinante para o futuro ordenado e sustentável de nosso município.

Na expectativa de contar com o indispensável apoio dos Nobres Vereadores, aproveito o ensejo para renovar a Vossa Excelência e aos demais membros desta Casa de Leis as expressões de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente.

ROBERVAL DE OLIVEIRA

Prefeito



MUNICÍPIO DE TEJUPÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Alexandre Absy, 585 | CEP 18830-003 | Tejuapá (SP)
tejuapá.sp.gov.br | (14) 3385.3200 | CNPJ 46.223.756/0001-09

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 00/2025.

DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE TEJUPÁ (SP), E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

ROBERVAL DE OLIVEIRA, Prefeito do Município de Tejuapá, Comarca de Piraju, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou, e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei Complementar dispõe sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo no município de Tejuapá (SP), estabelecendo diretrizes, parâmetros urbanísticos e a distribuição espacial de atividades, visando:

- I** – ordenar o crescimento urbano e rural;
- II** – assegurar a função social da propriedade;
- III** – promover o uso racional e sustentável do território;
- IV** – prevenir conflitos de uso e ocupação;
- V** – preservar e valorizar o patrimônio ambiental, paisagístico, histórico e cultural.

Art. 2º O zoneamento definido nesta Lei é parte integrante e complementar do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável (PDDS) e está em conformidade com:

- I** – a Constituição Federal de 1988;
- II** – a Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade);
- III** – a legislação ambiental municipal, estadual e federal;
- IV** – demais normas urbanísticas aplicáveis.

Art. 3º Para efeitos desta Lei Complementar, consideram-se objetivos específicos do zoneamento:

- I** – disciplinar o uso e a ocupação do solo de acordo com a capacidade de suporte ambiental, a infraestrutura existente e planejada, e a vocação de cada área;
- II** – garantir a adequada distribuição de atividades no território, evitando incompatibilidades e impactos negativos;
- III** – assegurar áreas para habitação de interesse social, equipamentos públicos, áreas verdes e lazer;
- IV** – preservar áreas de interesse ambiental e cultural, bem como as destinadas à produção agropecuária e ao turismo sustentável;
- V** – estimular a diversificação econômica e a melhoria da qualidade de vida urbana e rural.



MUNICÍPIO DE TEJUPÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Alexandre Absy, 585 | CEP 18830-003 | Tejuapá (SP)
tejuapá.sp.gov.br | (14) 3385.3200 | CNPJ 46.223.756/0001-09

Art. 4º A aplicação desta Lei Complementar obedecerá aos seguintes princípios:

- I** – função social da propriedade e da cidade;
- II** – sustentabilidade ambiental;
- III** – planejamento integrado e participativo;
- IV** – prevenção e mitigação de impactos urbanísticos e ambientais;
- V** – transparência e publicidade das informações.

Art. 5º O zoneamento do Município é definido por:

I – Tabela de Usos e Ocupações constantes do Anexo I, que classificam as atividades como:

- a)** uso permitido;
 - b)** uso permissível;
 - c)** uso proibido.
- II** – Mapas de Zoneamento constantes do Anexo II.

Art. 6º As normas desta Lei Complementar aplicam-se a todo o território municipal, abrangendo as zonas urbanas, rurais, especiais e de interesse específico, respeitadas as restrições legais e ambientais incidentes.

CAPÍTULO II

DEFINIÇÕES

Art. 7º Para fins de aplicação desta Lei Complementar, adotam-se as seguintes definições:

I – Uso do solo, destinação dada ao imóvel, edificação ou espaço, podendo ser habitacional, comercial, de serviços, industrial, institucional, de lazer, agrícola ou outros especificados no Anexo I;

II – Uso permitido, aquele expressamente autorizado nesta Lei para determinada zona, sem necessidade de anuência de vizinhos ou análise específica, desde que atendidas as normas gerais e específicas aplicáveis;

III – Uso permissível, aquele condicionado à análise técnica e autorização prévia do órgão competente, podendo exigir Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e anuência de vizinhos, nos termos desta Lei;

IV – Uso proibido, aquele vedado para determinada zona, não sendo passível de autorização;

V – Uso tolerado, uso existente, regularmente instalado antes da vigência desta Lei, que não se enquadra como permitido ou permissível, mas que poderá permanecer até que cesse ou sofra alteração relevante;



MUNICÍPIO DE TEJUPÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Alexandre Absy, 585 | CEP 18830-003 | Tejuapá (SP)
tejuapá.sp.gov.br | (14) 3385.3200 | CNPJ 46.223.756/0001-09

VI – Atividade, conjunto de ações desenvolvidas em determinado imóvel ou edificação, relacionadas à sua função principal ou complementar;

VII – Frente mínima, dimensão mínima da testada do lote voltada para o logradouro público, medida na linha divisória entre o terreno e o passeio público;

VIII – Coeficiente de Aproveitamento (CA), relação entre a área total construída e a área total do lote;

IX – Taxa de Ocupação (TO), relação percentual entre a área de projeção horizontal da edificação e a área total do lote;

X – Taxa de Permeabilidade (TP), percentual mínimo da área livre do lote a ser mantido com condições de absorção de águas pluviais;

XI – Gabarito, número máximo de pavimentos ou altura máxima permitida para edificação em determinada zona;

XII – Recuo, distância mínima obrigatória entre a edificação e as divisas do lote, podendo ser frontal, lateral ou de fundo;

XIII – Lote mínimo, menor área permitida para parcelamento do solo, conforme a zona;

XIV – Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), instrumento técnico destinado a avaliar os efeitos positivos e negativos de um empreendimento ou atividade sobre a vizinhança e a cidade, contendo os elementos definidos nesta Lei;

XV – Certidão de Uso e Ocupação do Solo, documento expedido pelo órgão competente, informando a classificação e as restrições aplicáveis a um imóvel, com prazo de validade estabelecido;

XVI – Operação Urbana Consorciada, conjunto de intervenções coordenadas pelo Poder Público, com a participação de proprietários, investidores e moradores, visando promover transformações estruturais em área específica, de acordo com o PDDs;

XVII – Zona Especial, porção do território com parâmetros diferenciados de uso e ocupação, destinada a atender funções sociais específicas, como habitação de interesse social, preservação ambiental ou desenvolvimento turístico;

XVIII – Macrozoneamento, divisão geral do território em grandes zonas (urbanas, rurais, especiais), conforme diretrizes do PDDs.

CAPÍTULO III

ZONEAMENTO URBANO E RURAL

Art. 8º O território do Município de Tejuapá (SP) é dividido em macrozonas e zonas específicas de uso e ocupação, conforme delimitado no Mapa de Zoneamento constante do Anexo II e detalhado na Tabela de Usos do Anexo I.

Art. 9º As macrozonas são classificadas em:

I – Macrozona Urbana, área dotada ou passível de ser dotada de infraestrutura urbana básica, destinada a usos habitacionais, comerciais, de serviços, institucionais, industriais, de lazer e outros compatíveis;



MUNICÍPIO DE TEJUPÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Alexandre Absy, 585 | CEP 18830-003 | Tejuapá (SP)
tejuapá.sp.gov.br | (14) 3385.3200 | CNPJ 46.223.756/0001-09

II – Macrozona Rural, área destinada predominantemente à produção agropecuária, conservação ambiental, turismo rural e usos compatíveis, observadas as restrições ambientais;

III – Macrozona de Interesse Especial, áreas com regulamentação diferenciada para atender funções específicas, como preservação ambiental, habitação de interesse social, equipamentos públicos ou desenvolvimento turístico.

Art. 10. A Macrozona Urbana é subdividida nas seguintes zonas:

I – ZR – Zona Residencial, destinada predominantemente a usos habitacionais, admitindo atividades complementares de baixo impacto, conforme o Anexo II;

II – ZCS – Zona Comercial e de Serviços, destinada à instalação de atividades comerciais, de serviços e institucionais, admitindo usos residenciais e outros compatíveis, conforme o ANEXO II;

III – ZI – Zona Industrial, destinada à instalação de atividades industriais e correlatas, observados os padrões de impacto ambiental e urbano, conforme o Anexo II;

IV – ZUM – Zona de Uso Misto, destinada à convivência de usos residenciais, comerciais e de serviços, observada a compatibilidade de atividades e parâmetros urbanísticos específicos;

V – ZE – Zonas Especiais, áreas internas à macrozona urbana que possuem objetivos e parâmetros diferenciados, detalhadas no Capítulo VII.

Art. 11. A Macrozona Rural compreende:

I – ZPA – Zona de Produção Agropecuária, áreas de uso agropecuário, silvicultura e atividades extrativistas, observadas as normas ambientais;

II – ZPE – Zona de Preservação Ecológica, áreas de proteção de mananciais, vegetação nativa e de preservação permanente, regidas pela legislação federal e estadual;

III – ZTR – Zona de Turismo Rural, atividades de turismo rural, ecoturismo e outras compatíveis.

Art. 12. A Macrozona de Interesse Especial compreende:

I – ZEIS – Zona Especial de Interesse Social, destinada à produção de habitação de interesse social, regularização fundiária e melhorias urbanas;

II – ZEIA – Zona Especial de Interesse Ambiental, áreas de relevante valor ambiental, sujeitas a restrições de uso e proteção específica;

III – ZIT – Zona de Interesse Turístico, áreas vocacionadas ao turismo, com parâmetros específicos para preservar o patrimônio cultural, natural e paisagístico;

IV – ZEEP – Zona Especial de Equipamentos Públicos, áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, de uso público.

Art. 13. Os usos permitidos, permissíveis e proibidos em cada zona, bem como os respectivos parâmetros urbanísticos, estão especificados na Tabela de Usos constante do Anexo I, que integra esta Lei Complementar.



MUNICÍPIO DE TEJUPÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Alexandre Absy, 585 | CEP 18830-003 | Tejuapá (SP)
tejuapá.sp.gov.br | (14) 3385.3200 | CNPJ 46.223.756/0001-09

CAPÍTULO IV

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Art. 14. Os parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta Lei Complementar definem os índices e condições para uso e ocupação do solo em cada zona, observados os princípios e objetivos do PDDS.

Art. 15. Os principais parâmetros urbanísticos são:

I – Coeficiente de Aproveitamento (CA), relação máxima entre a área total construída e a área total do lote, definida por zona;

II – Taxa de Ocupação (TO), percentual máximo da área do lote que pode ser ocupado pela projeção horizontal da edificação;

III – Taxa de Permeabilidade (TP), percentual mínimo da área livre do lote a ser mantida com cobertura vegetal ou material que permita infiltração de água no solo;

IV – Gabarito, altura máxima ou número máximo de pavimentos permitidos;

V – Recuos, distâncias mínimas obrigatórias entre a edificação e as divisas do lote, podendo ser frontais, laterais e de fundos;

VI – Lote mínimo, menor área e dimensões de frente e profundidade permitidas para fins de parcelamento do solo.

Art. 16. Os valores específicos de CA, TO, TP, gabaritos, recuos e dimensões mínimas de lotes serão definidos conforme a zona e constam na Tabela de Parâmetros Urbanísticos integrante do Anexo I desta Lei.

Art. 17. O atendimento aos parâmetros urbanísticos é obrigatório para aprovação de qualquer projeto de parcelamento do solo, edificação, reforma, ampliação, mudança de uso ou regularização, ressalvadas as hipóteses previstas nesta Lei Complementar para usos tolerados ou áreas especiais.

Art. 18. Em casos de Operações Urbanas Consorciadas ou Projetos Especiais de Urbanização, poderão ser estabelecidos parâmetros diferenciados, desde que:

I – haja previsão no PDDS;

II – sejam atendidas as exigências de sustentabilidade ambiental e urbanística;

III – seja realizada audiência pública para discussão das alterações propostas.

Art. 19. Em áreas sujeitas a restrições ambientais, de proteção do patrimônio histórico ou paisagístico, prevalecerão as normas específicas que impuserem parâmetros mais restritivos.



MUNICÍPIO DE TEJUPÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Alexandre Absy, 585 | CEP 18830-003 | Tejuapá (SP)
tejuapá.sp.gov.br | (14) 3385.3200 | CNPJ 46.223.756/0001-09

CAPÍTULO V

ATIVIDADES ESPECIAIS E PROCEDIMENTOS

Seção I

Do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

Art. 20. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é o instrumento técnico destinado a avaliar os efeitos positivos e negativos de empreendimentos ou atividades sobre a área onde serão implantados e sobre a cidade, visando subsidiar a decisão administrativa quanto à sua aprovação.

Art. 21. O EIV será exigido conforme orientação do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável (PDDS).

Seção II

Da Certidão de Uso e Ocupação do Solo

Art. 22. A Certidão de Uso e Ocupação do Solo é o documento expedido pelo órgão competente, declarando a classificação da zona, os usos permitidos, permissíveis ou proibidos e os parâmetros urbanísticos aplicáveis ao imóvel.

Parágrafo único. A certidão terá validade de 12 (doze) meses, podendo ser renovada.

Seção III

Do Procedimento para Usos Permissíveis

Art. 23. O interessado em implantar atividade classificada como uso permissível deverá apresentar requerimento ao órgão competente, instruído com:

- I** – planta de situação;
- II** – descrição detalhada da atividade;
- III** – laudo técnico, quando exigido;
- IV** – anuência dos vizinhos, quando aplicável;
- V** – outros documentos previstos em regulamento.

Art. 24. A análise do uso permissível observará:

- I** – compatibilidade com a vizinhança;
- II** – capacidade da infraestrutura local;
- III** – atendimento às normas ambientais, de segurança e de saúde;
- IV** – eventuais condicionantes definidas pelo órgão competente.



MUNICÍPIO DE TEJUPÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Alexandre Absy, 585 | CEP 18830-003 | Tejuapá (SP)
tejuapá.sp.gov.br | (14) 3385.3200 | CNPJ 46.223.756/0001-09

Art. 25. A anuência de vizinhos será exigida nos casos previstos no Anexo I, devendo ser formalizada por escrito e anexada ao processo.

Art. 26. O indeferimento do pedido de uso permissível será fundamentado e caberá recurso ao COMDURS no prazo de 15 (quinze) dias.

CAPÍTULO VI

ALVARÁS E LICENÇAS

Art. 27. A execução de obras, reformas, ampliações, demolições e a implantação ou alteração de atividades no Município dependem da prévia obtenção de alvará ou licença expedidos pelo órgão municipal competente, observadas as normas desta Lei Complementar.

Art. 28. São modalidades de autorização:

- I** – Alvará de Construção, para execução de obras novas, reformas ou ampliações;
- II** – Alvará de Regularização, para regularização de construções existentes em desacordo com normas anteriores, desde que compatíveis com esta Lei;
- III** – Alvará de Demolição, para a remoção total ou parcial de edificações;
- IV** – Licença de Funcionamento, para início ou continuidade de atividades comerciais, de serviços, industriais ou institucionais;
- V** – Licença Especial, para atividades temporárias ou eventos, com prazo determinado.

Art. 29. O requerimento de alvará ou licença deverá ser instruído com:

- I** – documentos de propriedade ou posse legítima do imóvel;
- II** – projeto aprovado, quando aplicável;
- III** – documentos técnicos exigidos pela legislação;
- IV** – comprovação de atendimento às exigências ambientais e sanitárias;
- V** – pagamento das taxas correspondentes.

Art. 30. As licenças e alvarás terão prazo de validade estabelecido no ato de concessão e poderão ser renovados, mediante novo requerimento, desde que mantidas as condições que motivaram sua emissão.

Art. 31. A cassação do alvará ou licença ocorrerá quando:

- I** – houver descumprimento das condições estabelecidas;
- II** – a atividade causar riscos à segurança, saúde, bem-estar ou ao meio ambiente;
- III** – a autorização tiver sido concedida com base em informações falsas ou omissas.

Parágrafo único. Além da cassação do alvará, a construção ou manutenção de uso em desacordo com esta Lei sujeitará o infrator a:

- I** – Notificação e auto de infração;



MUNICÍPIO DE TEJUPÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Alexandre Absy, 585 | CEP 18830-003 | Tejuapá (SP)
tejuapá.sp.gov.br | (14) 3385.3200 | CNPJ 46.223.756/0001-09

- II** – Embargo da obra ou interdição do estabelecimento;
- III** – Demolição da construção irregular, às expensas do proprietário;
- IV** – Aplicação de multa diária até a regularização.

Art. 32. O Poder Executivo manterá cadastro atualizado de todos os alvarás e licenças emitidos, disponíveis para consulta pública.

CAPÍTULO VII

ZONAS ESPECIAIS

Art. 33. As Zonas Especiais são porções do território municipal com regulamentação diferenciada, destinadas a atender funções sociais específicas e com parâmetros próprios de uso e ocupação do solo.

Seção I

Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)

Art. 34. A ZEIS destina-se prioritariamente à produção de habitação de interesse social, à regularização fundiária e à urbanização de assentamentos precários, devendo:

- I** – garantir condições adequadas de moradia, saneamento, mobilidade e acesso a equipamentos urbanos;
- II** – priorizar a permanência dos atuais moradores, quando em processos de regularização;
- III** – permitir parâmetros urbanísticos específicos, definidos para viabilizar a função social da propriedade;
- IV** – assegurar a participação da comunidade nas decisões sobre intervenções.

Seção II

Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA)

Art. 35. A ZEIA compreende áreas de relevante valor ambiental, destinadas à proteção, recuperação e uso sustentável dos recursos naturais, devendo:

- I** – respeitar as restrições da legislação ambiental federal, estadual e municipal;
- II** – admitir apenas usos compatíveis com a preservação;
- III** – priorizar atividades de pesquisa científica, educação ambiental, ecoturismo e manejo sustentável.

Seção III

Zona de Interesse Turístico (ZIT)



MUNICÍPIO DE TEJUPÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Alexandre Absy, 585 | CEP 18830-003 | Tejupá (SP)
tejupá.sp.gov.br | (14) 3385.3200 | CNPJ 46.223.756/0001-09

Art. 36. A ZIT é destinada ao fomento de atividades turísticas e correlatas, observando:

- I** – a preservação do patrimônio histórico, cultural, natural e paisagístico;
- II** – a compatibilidade dos empreendimentos com a infraestrutura local;
- III** – parâmetros urbanísticos que favoreçam a atratividade turística sem comprometer o meio ambiente e a qualidade de vida.

Seção IV

Zona Especial de Equipamentos Públicos (ZEEP)

Art. 37. A ZEEP compreende áreas destinadas à implantação e ampliação de equipamentos urbanos e comunitários, tais como:

- I** – escolas, unidades de saúde, centros culturais e esportivos;
- II** – áreas administrativas;
- III** – demais equipamentos de uso coletivo.

Parágrafo único. Os parâmetros urbanísticos das ZEEP serão definidos de forma a garantir acessibilidade, segurança e integração com o entorno.

Art. 38. Os limites e parâmetros de cada Zona Especial estão definidos nos ANEXOS I e II, integrando esta Lei Complementar.

CAPÍTULO VIII

DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 39. Esta Lei Complementar integra e complementa o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável (PDDS) do município de Tejupá (SP), devendo ser aplicada de forma harmônica com suas diretrizes e demais leis urbanísticas.

Art. 40. Os projetos de parcelamento do solo, edificações e atividades em tramitação na data de entrada em vigor desta Lei Complementar poderão ser aprovados conforme a legislação vigente na data do protocolo, desde que:

- I** – o processo esteja devidamente instruído;
- II** – a aprovação ocorra no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da publicação desta Lei Complementar.

Art. 41. Os usos existentes em desacordo com as disposições desta Lei Complementar serão considerados usos não conformes, aplicando-se:

- I** – a possibilidade de manutenção, desde que não ampliados ou modificados para atividade diversa;
- II** – a obrigatoriedade de adequação, quando houver risco à saúde, segurança, sossego público ou ao meio ambiente.



MUNICÍPIO DE TEJUPÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Alexandre Absy, 585 | CEP 18830-003 | Tejupá (SP)
tejupá.sp.gov.br | (14) 3385.3200 | CNPJ 46.223.756/0001-09

§ 1º Considera-se uso não conforme a atividade ou edificação regularmente instalada antes da vigência desta Lei, que não se enquadre nas categorias de uso permitido ou permissível.

§ 2º O uso não conforme poderá ser mantido, desde que:

- a) não seja expandido ou alterado para outra atividade não conforme;
- b) não cause incômodo à vizinhança comprovado por laudo técnico;
- c) não represente risco à saúde, segurança ou meio ambiente.

§ 3º Em caso de paralisação da atividade por período superior a 2 (dois) anos, o direito de manutenção do uso não conforme será perdido.

Art. 42. Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta Lei Complementar serão apreciados pelo Grupo Técnico Municipal (GTM), ao qual é atribuída também a competência para estudar e definir os elementos técnicos necessários a toda atividade normativa decorrente da presente Lei Complementar.

Art. 43. O Poder Executivo Municipal poderá estabelecer por Decreto Municipal as normas complementares e necessárias para o cumprimento da presente Lei Complementar.

Art. 44. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Município de Tejupá (SP), 00 de novembro de 2025.

ROBERVAL DE OLIVEIRA

Prefeito



MUNICÍPIO DE TEJUPÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Alexandre Absy, 585 | CEP 18830-003 | Tejuapá (SP)
tejuapá.sp.gov.br | (14) 3385.3200 | CNPJ 46.223.756/0001-09

ANEXO I

TABELA DE USOS E PARÂMETROS URBANÍSTICOS

1.1. Macrozonas e zonas

ZONA	DESCRIÇÃO	USO RESIDENCIAL	USO COMERCIAL	USO DE SERVIÇOS	USO INDUSTRIAL	USO INSTITUCIONAL	USO AGROPECUÁRIO	USO TURÍSTICO	USO ESPECIAL
ZR	Predominância habitacional, baixa e média densidade	P	Pm (baixo impacto)	Pm (baixo impacto)	Pr	P	Pr	Pm	Pm
ZCS	Comércio, serviços e atividades institucionais	Pm	P	P	Pm (baixo impacto)	P	Pr	Pm	P
ZI	Atividades industriais, logística e correlatas	Pr	Pm	Pm	P	P	Pr	Pm	Pm
ZUM	Convivência de usos residenciais, comerciais e de serviços	P	P	P	Pm (compatível)	P	Pr	Pm	P
ZEIS	Habitação de interesse social e regularização fundiária	P	Pm	Pm	Pr	P	Pr	Pm	Pm
ZEIA	Proteção e conservação ambiental	Pr	Pr	Pm (ecoturismo/educação)	Pr	Pm	Pm (manejo sustentável)	Pm (turismo sustentável)	Pm
ZIT	Turismo e preservação cultural/paisagística	Pm	P	P	Pm	P	Pm	P	P
ZEEP	Equipamentos urbanos e comunitários	P	P	P	Pr	P	Pr	Pm	P

Fonte: Tejuapá (SP), 2025.

Legenda:

ZR – Zona Residencial

ZCS – Zona Comercial e de Serviços

ZI – Zona Industrial

ZUM – Zona de Uso Misto

ZEIS – Zona Especial de Interesse Social

ZEIA – Zona Especial de Interesse Ambiental

ZIT – Zona de Interesse Turístico

ZEEP – Zona Especial de Equipamentos Públicos

P – **Permitido**: atividade autorizada diretamente.

Pm – **Permissível**: atividade sujeita à análise prévia e cumprimento de requisitos específicos.

Pr – **Proibido**: atividade não autorizada na zona.



MUNICÍPIO DE TEJUPÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Alexandre Absy, 585 | CEP 18830-003 | Tejuapá (SP)
tejuapá.sp.gov.br | (14) 3385.3200 | CNPJ 46.223.756/0001-09

1.2. Parâmetros urbanísticos por zona

ZONA	CA (Coeficiente de Aproveitamento)	TO (Taxa de Ocupação)	TP (Taxa de Permeabilidade)	Gabarito máximo	Recuo frontal	Recuo lateral	Recuo fundos	Lote mínimo (m²)	Frete mínima (m)
ZR	1,5	60%	20%	2 pav.	5,0 m	1,5 m	2,0 m	200	8
ZCS	2,0	70%	15%	3 pav.	5,0 m	0,0 m	2,0 m	200	8
ZI	2,5	70%	10%	2 pav. (ou 12 m)	5,0 m	3,0 m	3,0 m	500	15
ZUM	2,0	65%	15%	3 pav.	5,0 m	1,5 m	2,0 m	200	8
ZEIS	1,8	70%	10%	2 pav.	5,0 m	1,5 m	2,0 m	150	7
ZEIA	0,2	20%	70%	1 pav.	5,0 m	3,0 m	3,0 m	1000	20
ZIT	1,5	50%	30%	2 pav.	5,0 m	2,0 m	2,0 m	500	15
ZEEP	1,5	60%	20%	2 pav.	5,0 m	2,0 m	2,0 m	500	15

Fonte: Tejuapá (SP), 2025.

Legenda:

- ZR – Zona Residencial
- ZCS – Zona Comercial e de Serviços
- ZI – Zona Industrial
- ZUM – Zona de Uso Misto
- ZEIS – Zona Especial de Interesse Social
- ZEIA – Zona Especial de Interesse Ambiental
- ZIT – Zona de Interesse Turístico
- ZEEP – Zona Especial de Equipamentos Públicos



MUNICÍPIO DE TEJUPÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Alexandre Absy, 585 | CEP 18830-003 | Tejuapá (SP)
tejuapá.sp.gov.br | (14) 3385.3200 | CNPJ 46.223.756/0001-09

ANEXO II

MAPAS DE ZONEAMENTO

O **Mapa de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo** é o documento cartográfico oficial que integra esta Lei Complementar, elaborado sobre base georreferenciada do território municipal, indicando:

- I** – Delimitação das Macrozonas Urbana, Rural e de Interesse Especial;
- II** – Subdivisão das zonas (ZR, ZCS, ZI, ZUM, ZEIS, ZEIA, ZIT, ZEEP);
- III** – Áreas de preservação permanente, unidades de conservação e áreas de interesse ambiental;
- IV** – Eixos viários estruturantes e principais;
- V** – Limites de perímetro urbano;
- VI** – Localização dos equipamentos urbanos e comunitários de porte estratégico.



MUNICÍPIO DE TEJUPÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Alexandre Absy, 585 | CEP 18830-003 | Tejuapá (SP)
tejuapá.sp.gov.br | (14) 3385.3200 | CNPJ 46.223.756/0001-09

I – Delimitação das Macrozonas Urbana, Rural e de Interesse Especial

Fonte: TÁCITO, 2025.



MUNICÍPIO DE TEJUPÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Alexandre Absy, 585 | CEP 18830-003 | Tejuapá (SP)
tejuapá.sp.gov.br | (14) 3385.3200 | CNPJ 46.223.756/0001-09

II – Subdivisão das zonas (ZR, ZCS, ZI, ZUM, ZEIS, ZEIA, ZIT, ZEEP)

Fonte: TÁCITO, 2025.



MUNICÍPIO DE TEJUPÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Alexandre Absy, 585 | CEP 18830-003 | Tejuapá (SP)
tejuapá.sp.gov.br | (14) 3385.3200 | CNPJ 46.223.756/0001-09

III – Áreas de preservação permanente, unidades de conservação e áreas de interesse ambiental

Fonte: TÁCITO, 2025.



MUNICÍPIO DE TEJUPÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Alexandre Absy, 585 | CEP 18830-003 | Tejuapá (SP)
tejuapá.sp.gov.br | (14) 3385.3200 | CNPJ 46.223.756/0001-09

IV – Eixos viários estruturantes e principais

Fonte: TÁCITO, 2025.



MUNICÍPIO DE TEJUPÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Alexandre Absy, 585 | CEP 18830-003 | Tejuapá (SP)
tejuapá.sp.gov.br | (14) 3385.3200 | CNPJ 46.223.756/0001-09

V – Limites de perímetro urbano

Fonte: TÁCITO, 2025.



MUNICÍPIO DE TEJUPÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Alexandre Absy, 585 | CEP 18830-003 | Tejuapá (SP)
tejuapá.sp.gov.br | (14) 3385.3200 | CNPJ 46.223.756/0001-09

VI – Localização dos equipamentos urbanos e comunitários de porte estratégico

Fonte: TÁCITO, 2025.