

Regulamenta as Leis n.º 7.805, de 1.º de novembro de 1972 e n.º 8.001, de 28 de dezembro de 1973, que dispõe sobre a divisão do Território do Município em zonas de uso e regulam o parcelamento, uso e ocupação do solo e dá outras providências.

Miguel Colasuonno, Prefeito do Município de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

D e c r e t a :

CAPÍTULO I

DOS OBJETIVOS E DEFINIÇÕES

Seção 1.a — Dos Objetivos

Art. 1.º — Este decreto, em consonância com a Lei 7.805 de 1.º de novembro de 1972, tem como objetivos:

- I — Assegurar a reserva dos espaços necessários, em localizações adequadas, destinados ao desenvolvimento das diferentes atividades urbanas;
- II — Assegurar a concentração equilibrada de atividades e de pessoas no território do Município, mediante controle do uso e do aproveitamento do solo;
- III — Estimular e orientar o desenvolvimento urbano.

Seção 2.a — Das Definições

Art. 2.º — Para efeito deste decreto, as seguintes expressões ficam assim definidas:

- I — Gleba é a área de terra que ainda não foi objeto de arruamento ou loteamento.
- II — Arruamento é o parcelamento de glebas em quadras, mediante a abertura de vias de circulação.
- III — Loteamento é o retalhamento de quadras em lotes que terão frente para via oficial de circulação de veículos.
- IV — Quadra é a porção de terreno delimitada por vias oficiais de circulação de veículos, podendo ainda, quando proveniente de arruamento aprovado, ter como limites as divisas desse mesmo arruamento.
- V — Lote é a parcela de terreno contida em uma quadra com pelo menos uma divisa lindeira à via oficial de circulação de veículos.
- VI — Desmembramento é a subdivisão de um lote em duas ou mais parcelas, para incorporação a lotes adjacentes respeitadas as disposições legais em vigor.
- VII — Desdobro do lote é a divisão de parte de sua área para formação de novo ou de novos lotes, observadas as disposições legais vigentes.
- VIII — Via de circulação é o espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres, sendo que:
 - a) via particular é a via de propriedade privada, ainda que aberta ao uso público;
 - b) via oficial é a via de uso público, aceita, declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura.

- IX — Eixo da via é a linha que, passando pelo seu centro, é equidistante aos alinhamentos.
- X — Alinhamento é a linha divisória entre o terreno de propriedade particular e o logradouro público;
- XI — Frente do lote é a sua divisa lindeira à via oficial de circulação de veículos.
- XII — Fundo do lote é a divisa oposta à frente, sendo que:
- a) no caso de lotes de esquinas, o fundo do lote é o encontro de suas divisas laterais;
 - b) no caso de lotes situados em corredores de uso especial, em esquina ou não, o fundo do lote é a divisa oposta à frente do lote lindeiro ao corredor;
 - c) no caso de lotes irregulares ou de mais de uma frente o fundo é definido de acordo com as condições estabelecidas no Quadro n.º 8, deste decreto.
- XXI — Edificação secundária é aquela isolada da edificação principal, de pelo menos 1,50 (um metro e cinquenta centímetros), acessória ao uso principal, não podendo constituir domicílio independente.
- XXII — Áreas institucionais são parcelas de terreno reservadas a edificação de equipamentos comunitários, doadas à Prefeitura por ocasião da oficialização do arruamento.
- XIII — Recuo é a distância medida entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote. O recuo de frente é medido com relação ao alinhamento ou, quando se tratar de lote lindeiro a mais de um logradouro público, a todos os alinhamentos. Os recuos serão definidos:
- a) por linhas paralelas às divisas do lote, ressalvados o aproveitamento do subsolo e a execução de saliências em edificações, nos casos previstos em lei;
 - b) no caso de lotes irregulares, conforme disposto no Quadro n.º 8, deste decreto.
- XIV — Profundidade do lote é a distância medida entre o alinhamento do lote a uma paralela a este que passa pelo ponto mais extremo do lote em relação ao alinhamento.
- XV — Pavimento térreo é aquele definido pelo projeto e cujo piso estará compreendido entre as cotas de 1 (um) metro acima ou abaixo do nível mediano da guia do logradouro público lindeiro:
- a) quando o desnível no logradouro público lindeiro, entre a cota mais elevada e a mais baixa, for maior do que 2 (dois) metros, o piso do pavimento térreo poderá estar situado em qualquer cota intermediária entre os níveis, mais elevado e mais baixo;
 - b) o disposto na alínea anterior se aplica também, quando o lote for lindeiro a mais de um logradouro público, tomando-se como referência sempre os pontos mais elevado e mais baixo, mesmo quando situados em logradouros públicos diferentes.
- XVI — Subsolo é o pavimento ou os pavimentos situados imediatamente abaixo do pavimento térreo.
- XVII — Segundo pavimento é aquele imediatamente superior ao pavimento térreo.
- XVIII — Taxa de ocupação máxima é o fator pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se obter a máxima área de projeção horizontal da edificação.
- XIX — Coeficiente de aproveitamento máximo é o fator pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se obter a área total de edificação máxima permitida nesse mesmo lote.
- XX — Uso misto é a utilização do mesmo lote ou edificação por mais de uma categoria de uso.

XXIII — Acesso é o dispositivo que permite a interligação para veículos e pedestres entre:

- a) logradouro público e propriedade privada,
- b) propriedade privada e áreas de uso comum em condomínio,
- c) logradouro público e espaços de uso comum em condomínio.

CAPÍTULO II

DOS ARRUAMENTOS E LOTEAMENTOS

Art. 3.º — O parcelamento do solo para fins urbanos, na zona urbana, caracterizado por plano de arruamento ou de loteamento, ou por desmembramento de terreno, ou por desdobro de lote, está sujeito à prévia aprovação da Prefeitura e às disposições deste decreto.

§ 1.º — Na zona rural o parcelamento do solo somente será permitido em áreas delimitadas por lei para fins de expansão urbana, mediante regulamentação própria e autorização do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária — INCRA.

§ 2.º — Nenhum parcelamento do solo será permitido em terrenos baixos, alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas, pelo requerente, as providências para assegurar-lhe o escoamento das águas; as obras necessárias para tal fim poderão ser projetadas, quando for o caso, juntamente com as das vias de circulação a serem abertas. Da mesma forma não será permitido o parcelamento de terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública, sem que sejam previamente saneados. Do mesmo modo não será permitido o parcelamento de terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento).

Art. 4.º — A elaboração de Plano de Arruamento ou Loteamento será precedida pela fixação de diretrizes, por parte da Prefeitura, a pedido do interessado, que instruirá o requerimento com os seguintes documentos, obedecidas as normas fixadas pela Coordenadoria Geral de Planejamento — COGEP:

- I — requerimento assinado pelo proprietário do terreno.
- II — 4 (quatro) vias de cópias de mapa plani alti-métrico-cadastral da área objeto do pedido, na escala 1: 1.000, com curvas de nível de metro em metro indicando com exatidão os limites da área com relação aos terrenos vizinhos, cursos d'água e suas denominações e vias oficiais;
- III — 4 (quatro) vias de cópias de planta de situação da área, na escala de 1: 5.000, que permita o perfeito reconhecimento e localização da área objeto do pedido;
- IV — título de propriedade da área;
- V — certidão negativa de impostos municipais que incidam sobre a área.

Art. 5.o — A fixação de diretrizes, pela COGEP, constará de:

- I — características, dimensionamento e localização de zona ou zonas de uso;
- II — características, dimensionamento e traçado de vias de circulação, adequados aos planos e projetos viários do Município e às condições locais;
- III — características, dimensionamento e localização de áreas verdes, até o máximo de dois terços do total exigido por lei, sendo que as mesmas não serão localizadas em parcelas de terreno que, por sua configuração topográfica, apresentem declividade superior a 15% (quinze por cento);
- IV — características, dimensionamento e localização de áreas institucionais, até o total de 5% (cinco por cento) exigido por lei.

§ único — As diretrizes terão validade pelo prazo de cento e oitenta dias corridos, contados da data de notificação publicada na imprensa oficial.

Art. 6.o — O plano de arruamento ou loteamento, submetido pelo interessado à aprovação da Prefeitura, obedecidas as diretrizes preestabelecidas, será apresentado em duas fases, correspondendo a primeira ao plano de arruamento e a segunda ao plano de loteamento.

Art. 7.o — O plano de arruamento, em 4 (quatro) vias de cópias, assinados pelo proprietário e por profissional devidamente registrado na Prefeitura, obedecidas as diretrizes anteriormente estabelecidas e as normas fixadas pela COGEP, constará de:

- I — projeto geral de arruamento, na escala de 1:1.000 incluindo curvas de nível do terreno de metro em metro, vias de circulação, quadras, zonas de uso, áreas verdes e áreas institucionais;
- II — perfis longitudinais e secções transversais de todas as vias de circulação, em escalas horizontais de 1:100, em cópias de originais desenhados sobre papel milimetrado;
- III — projeto completo do sistema de escoamento de águas pluviais, indicando e detalhando o dimensionamento e os caimentos de coletores, bocas de lobo e demais equipamentos, nas medidas, normas e padrões da Secretaria de Obras do Município;
- IV — projeto completo do sistema de coleta, tratamento e despejo de águas servidas e sua respectiva rede, obedecendo às medidas, normas e padrões da Superintendência de Águas e Esgotos da Capital — SAEC, e do Decreto Estadual n.o 52.497 de 21-7-70, devendo o projeto receber o visto de aprovação por parte da SAEC:

- V — projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água potável e respectiva rede, obedecendo às medidas, padrões e normas da Superintendência de Águas e Esgotos da Capital — SAEC, que dará, no projeto, o visto de aprovação;
- VI — projeto de guias, sarjetas e pavimentação das vias, obedecendo às medidas, normas e padrões da Secretaria de Obras do Município;
- VII — projeto de arborização das áreas verdes, bem como de arborização das vias, definindo as diferentes espécies a serem plantadas, quer nas áreas verdes como nas vias, e obedecendo às normas fixadas pela Secretaria de Serviços Municipais;
- VIII — projeto de proteção das áreas contra a erosão, inclusive mediante preservação da cobertura vegetal existente;
- IX — memoriais descritivos e justificativos, correspondentes a cada projeto;
- X — cronograma de execução das obras;
- XI — comprovação de que o profissional responsável pela execução do arruamento está registrado na Coordenadoria das Administrações Regionais.

Art. 8.º — Da área total, objeto do plano de arruamento e loteamento, serão destinados, no mínimo:

- I — 20% (vinte por cento) para vias de circulação;
- II — 15% (quinze por cento) para áreas verdes;
- III — 5% (cinco por cento) para áreas institucionais.

§ 1.º — Quando as diretrizes fixadas pela Prefeitura excederem os valores estabelecidos nos itens I, II e III, as áreas excedentes serão declaradas de utilidade pública, para efeito de desapropriação.

§ 2.º — Quando, a juízo do órgão competente da Prefeitura, o espaço necessário para vias de circulação for inferior a 20% (vinte por cento) da área arruada, a área necessária para completar esse valor será adicionada às áreas verdes.

Art. 9.º — As características técnicas, declividades, dimensões máximas e mínimas exigidas para vias de circulação, em plano de arruamento, são as constantes do Quadro n.º 1, deste decreto.

§ 1.º — O projeto do sistema de vias de circulação será elaborado de modo a não propiciar o trânsito de passagem para veículos através de vias locais, as quais se destinarão tão somente ao acesso dos respectivos lotes lindeiros.

§ 2.º — As normas e especificações para execução de passeios, guias e sarjetas, bem como para pavimentação das vias de circulação, serão estabelecidas por ato do Executivo.

Art. 10 — O espaço livre decorrente da confluência de vias de circulação só será computado como área verde quando, em algum ponto da área, puder ser contido um círculo com raio de dez metros.

§ único — Não será computado como área verde o espaço que, mesmo satisfazendo as condições previstas no caput deste artigo, apresentar declividade superior a 15% (quinze por cento).

Art. 11 — O comprimento das quadras não poderá ser superior a 300 (trezentos) metros.

§ único — As quadras com mais de 150,00 (cento e cinquenta) metros serão divididas, obrigatoriamente, a cada 100,00 (cem) metros ou menos, por vias de circulação de pedestres, com largura igual ou superior a 16% (dezesseis por cento) do comprimento da passagem, observado o mínimo de 8,00 (oito) metros.

Art. 12 — Todas as obras e melhoramentos previstos no plano de arruamento, relacionados no artigo 7.º deste decreto deverão ser executados pelo interessado antes da aceitação do mesmo por parte da Prefeitura.

§ 1.º — O prazo máximo para início de obras é de 1 (um) ano, a contar da expedição da licença para execução de obras, caracterizando-se o início de obras pela abertura e nivelamento das vias de circulação.

§ 2.º — O prazo máximo para término de obras é de 3 (três) anos, a contar da expedição da licença; a Prefeitura poderá excepcionalmente a juízo de seus órgãos técnicos competentes e mediante requerimento do interessado prorrogar esse prazo por um ano uma única vez.

§ 3.º — Após o término das obras correspondentes à primeira fase, cabe ao interessado requerer à Prefeitura a competente vistoria, para aceitação do arruamento e o recebimento, em doação, dos logradouros públicos, para sua oficialização.

Art. 13 — Após a aceitação do arruamento, cabe ao interessado submeter à aprovação da Prefeitura o plano de loteamento, correspondente à segunda fase referida no artigo 6.º deste decreto.

§ único — O plano de loteamento será submetido à aprovação da Prefeitura, mediante a apresentação dos seguintes documentos, obedecidas as normas fixadas pela COGEP:

- I — requerimento assinado pelo proprietário;
- II — 1 (uma) via de cópia do projeto geral de arruamento aprovado, a que se refere o item I do artigo 7.º deste decreto;
- III — 1 (uma) via de original transparente copiativo e 4 (quatro) vias de cópias do plano de loteamento em escala de 1:1.000, assinadas pelo proprietário e por profissional devidamente registrado na Prefeitura, obedecido a plano de arruamento aprovado e incluindo as vias de circulação, as áreas verdes, as áreas institucionais, a indicação das

zonas de uso e parcelamento das quadras em lotes os quais conterão indicação gráfica dos recuos mínimos de frente e de fundos; as cotas de todas as linhas divisórias, e as indicações da área de cada lote;

IV — documento comprovatório da doação dos logradouros públicos do arruamento.

Art. 14 — Nenhum lote poderá distar mais de 300,00 (trezentos) metros — medidos ao longo do eixo da via que lhe dá acesso — de uma via principal, ou de categoria superior, nem poderá ter frente para via de circulação de largura inferior a 12 (doze) metros.

Art. 15 — As dimensões mínimas dos lotes, os recuos de frente, de fundo e laterais, bem como as taxas de ocupação e os coeficientes de aproveitamento dos lotes, consideradas as zonas de uso, são aqueles constantes do Quadro n.º 2, deste decreto.

Art. 16 — Aprovado o plano de loteamento e expedido pela Prefeitura o respectivo alvará de aprovação, o interessado deverá, obedecidas as disposições do Decreto-lei Federal n.º 271, de 28-2-67, proceder a sua inscrição no Registro de Imóveis competente e encaminhar à Prefeitura cópia de certidão daquela, sem o que não serão expedidos alvarás para edificações nos lotes.

Art. 17 — O arruamento ou loteamento poderá ser executado por partes da área total, e assim aceito pela Prefeitura, desde que as partes constem do cronograma de execução, sem prejuízo das demais disposições contidas neste decreto.

§ 1.º — Cada parte atenderá, obrigatoriamente, aos valores mínimos fixados no Artigo 8.º deste decreto, com relação a vias de circulação, áreas verdes e áreas institucionais.

§ 2.º — No caso de execução do plano de arruamento ou loteamento por partes, a aprovação do plano de loteamento de cada parte poderá anteceder à execução das obras e melhoramentos correspondentes às partes subsequentes, ficando a aprovação do plano de loteamento de cada parte seguinte condicionada à execução, pelo interessado, e aceitação pela Prefeitura, das obras e melhoramentos correspondentes à parte anterior.

Art. 18 — Qualquer alteração em plano de arruamento ou loteamento dependerá de prévia autorização e aceitação pela Prefeitura, obedecidas as disposições deste decreto.

§ único — São admitidas alterações, mediante prévia aprovação da Prefeitura, nas dimensões de lotes existentes pertencentes a loteamentos aprovados ou regularmente inscritos nos Registros de Imóveis competentes, obedecidas as disposições deste decreto.

Art. 19 — O projeto de desmembramento de área, de desdobro de lote ou de modificação de plano de loteamento, desde que não implique em arruamento, será submetido à aprovação da Prefeitura, através das Administrações Regionais, obedecidas as normas fixadas pela COGEP, instruído com os seguintes documentos:

I — requerimento assinado pelo proprietário;

- II — 1 (uma) via de original copiativo e 4 (quatro) vias de cópias em escala de 1:1.000 do projeto, assinadas pelo proprietário e por profissional devidamente registrado na Prefeitura com indicação dos lotes resultantes do projeto cotados em todas as suas linhas divisórias com indicação gráfica dos recuos mínimos de frente e de fundo e da superfície de cada lote;
- III — 1 (uma) via de cópia de planta em escala de 1:1.000, com indicação da situação anterior da área contendo curvas de nível de metro em metro, vias lindeiras, dimensões, confrontações, recuo mínimo de frente e de fundo e superfícies;
- IV — 4 (quatro) vias de cópias de planta de situação na escala de 1:5.000, que permita o perfeito reconhecimento e localização das áreas;
- V — título de propriedade da área, que comprove o domínio da mesma.

Art. 20 — O desdobro de lote, quando vinculado a projeto de edificação será aprovado automaticamente com a aprovação desse projeto.

Art. 21 — Aprovado o projeto de desmembramento de área, de desdobro de lote ou de modificação de loteamento, e expedido o respectivo alvará de aprovação, o interessado deverá proceder à sua averbação no Registro de Imóveis competente e encaminhar à Secretaria das Finanças da Prefeitura cópia de certidão da referida averbação sem o que não serão expedidos alvarás para edificações nos lotes resultantes do projeto.

Art. 22 — Os pedidos de desdobro de lotes, para fins de lançamento tributário nos casos enquadrados nas disposições dos Artigos 19 e 20 deste decreto, serão instruídos e encaminhados ao Departamento de Rendas Imobiliárias da Prefeitura, com documentação que atenda a uma das condições estipuladas nas alíneas I, II e IV do artigo 19 citado ou com alvará de conservação de edificação nos lotes objeto do pedido de desdobro.

Art. 23 — As disposições deste decreto, relativas a desmembramento de área, desdobro de lote ou modificação de loteamento, são aplicáveis tanto a novos loteamentos como aos lotes já existentes anteriormente à Lei 7.805, de 1.º de novembro de 1972.

Art. 24 — Compete:

- I — A COGEP, a fixação de diretrizes para plano de arruamento e loteamento, bem como a apreciação preliminar do plano de arruamento, para verificação do perfeito cumprimento das diretrizes fixadas.
- II — As Administrações Regionais, a aprovação de plano de arruamento, a expedição de licença para sua execução e, quando for o caso, a prorrogação de prazo da referida

licença; o acompanhamento e a fiscalização técnico-administrativa da execução de plano de arruamento aprovado; a fiscalização, embargo e aplicação de sanções às obras, irregulares ou clandestinas, de arruamentos; a vistoria final, para aceitação de arruamento executado, ou partes de arruamento executadas; a preparação dos elementos para lavratura, pelo Departamento Patrimonial, de escrituras de doação de logradouros públicos resultantes da execução de plano de arruamento executado incluindo vias de circulação, áreas verdes e áreas institucionais; a preparação de elementos para oficialização dos logradouros públicos doados; a aprovação de plano de loteamento, bem como a expedição do respectivo alvará.

- III — Ao Departamento de Rendas Imobiliárias da Prefeitura, o cadastramento e lançamento tributário relativo a imóvel resultantes de plano de loteamento aprovado, bem como resultantes de desmembramento de área e de desdobro ou englobamento de lotes.
- IV — Ao Departamento Patrimonial da Prefeitura, a lavratura de escrituras de doação dos logradouros públicos resultantes de plano de arruamento aprovado.

CAPÍTULO III

DAS ZONAS DE USO

Art. 25 — Para os fins do disposto neste decreto, o território do Município fica dividido em zonas de uso, com localização, limites e perímetros descritos no Quadro 8A anexo à Lei n.º 8.001, de 28 de dezembro de 1973 e determinados no mapa n.º 221-12-0271-A anexo à referida Lei.

§ único — As restantes áreas cuja descrição de perímetros não está incluída no referido Quadro 8A, ficam enquadradas, por exclusão, na zona Z2, exceto a zona rural, para a qual se aplicam dispositivos específicos, constantes deste decreto e de legislação federal própria.

Art. 26 — As zonas de uso obedecerão à seguinte classificação, representada por siglas e com as respectivas características básicas:

- a. Z1 — uso estritamente residencial, de densidade demográfica baixa;
- b. Z2 — uso predominantemente residencial, de densidade demográfica baixa;
- c. Z3 — uso predominantemente residencial, de densidade demográfica média;
- d. Z4 — uso misto, de densidade demográfica média alta;
- e. Z5 — uso misto, de densidade demográfica alta;
- f. Z6 — uso predominantemente industrial;
- g. Z7 — uso estritamente industrial;
- h. Z8 — usos especiais.

§ único — As características de dimensionamento, ocupação e aproveitamento dos lotes, bem como as categorias de uso permitidas, correspondentes, a cada zona de uso, são aquelas constantes do Quadro 2 e 3, anexos.

Art. 27 — A zona de usos especiais (Z8), a que se refere o artigo anterior, será objeto de planos específicos, elaborados pela Coordenadoria Geral de Planejamento — COGEP, no prazo de 1 (um) ano, para cada um dos seus perímetros, contado a partir da data de publicação da Lei n.º 8.001, de 28 de dezembro de 1973.

§ 1.º — Para fins deste decreto, fica a zona rural do Município classificada como zona de uso especial Z8.100 com perímetros coincidentes com os da atual zona rural.

§ 2.º — Os planos que forem elaborados para os perímetros da zona Z8, descritos e relacionados no Quadro 8A, anexo à Lei n.º 8.001, de 28 de dezembro de 1973, serão submetidos à aprovação da Câmara Municipal.

§ 3.º — Enquanto não for estabelecida legislação própria, os perímetros da zona Z8 ficam sujeitos às disposições constantes do Quadro n.º 3 anexo.

Art. 28 — Quando incluídos dentro de perímetros de zona de uso Z8, nos lotes existentes, pertencentes a loteamentos já aprovados ou com frente para via oficial, para os casos em que seja vedado o uso residencial, admite-se a construção de residência com área edificada máxima de 72 (setenta e dois) metros quadrados, obedecidos os recuos de frente, lateral e de fundo mínimos, bem assim a taxa de ocupação máxima, fixados neste decreto para a zona de uso Z2.

Art. 29 — Na zona Z2 é admitida a categoria de uso S3, sujeita a controle especial em lotes com área mínima de 5.000 (cinco mil) metros quadrados e frente mínima de 50 (cinquenta) metros.

Art. 30 — Ficam enquadrados na zona de uso Z2 os lotes caracterizados como Núcleo Comercial, em planos de loteamento aprovados pela Prefeitura.

Art. 31 — Ficam enquadrados na zona de uso Z6, os lotes existentes pertencentes a loteamentos aprovados pela Prefeitura como industriais.

Art. 32 — Os trechos logradouros públicos relacionados e descritos no Quadro n.º 8A, anexo à lei, n.º 8.001, de 28 de dezembro de 1973, são enquadrados na zona de usos especiais Z8, a que se refere a Lei n.º 7.805, de 1.º de novembro de 1972, com a denominação de Corredores de Uso Especial, obedecendo à seguinte classificação:

- I — Z8-CR1, de uso predominantemente residencial, de densidade demográfica baixa;
- II — Z8-CR2, de uso predominantemente residencial, de densidade demográfica média-baixa;
- III — Z8-CR3, de uso misto, de densidade demográfica média alta;
- IV — Z8-CR4, de usos diversos, de acordo com a zona de uso limdeira ao Corredor.

§ 1.º — Para fins de uso do solo, consideram-se como integrantes do Corredor de Uso Especial os lotes ou partes dos lotes lindeiros aos referidos logradouros públicos em faixa de 40 (quarenta) metros, para os Corredores Z8-CR1 e Z8-CR2, e de 50 (cinquenta) metros, para o Corredor Z8-CR3, traçadas e medidas paralelamente aos alinhamentos do respectivo logradouro público.

§ 2.º — No cruzamento de dois corredores de características diferentes prevalecem as faixas e as disposições aplicáveis ao Corredor de maior restrição.

Art. 33 — Os lotes lindeiros ao logradouro público que define o Corredor somente poderão ser integrados a lotes também lindeiros ao mesmo logradouro.

Art. 34 — Aos Corredores de Uso Especial Z8-CR1, aplicam-se as seguintes disposições:

- I — A categoria de Uso R1 é permitida como uso conforme;
- II — Os seguintes estabelecimentos e atividades são permitidos como usos sujeitos a controle especial:
 - a. Escritórios administrativos sem operação de venda direta de mercadorias ao consumidor de: firmas; empresas e de representação; agências bancárias; financeiras; imobiliárias e corretagem de imóveis; seguros; publicidade e propaganda; administradoras de bens; incorporadoras; galerias de arte; agência de câmbio.
 - b. Escritórios e consultórios de profissionais liberais; de planejamento; de projetos; de engenharia; auditoria; consultoria e assessoria; Turismo.
 - c. Consulados e representações diplomáticas.
- III — As características de dimensionamento, recuos, ocupação e aproveitamento do lote são as mesmas aplicáveis à zona de uso Z1;
- IV — Fica vedado qualquer tipo de publicidade externa, admitindo-se apenas uma única placa não luminosa ou iluminada, indicativa da firma, com área máxima de 1 (um) metro quadrado;
- V — As edificações disporão de no máximo 2 (dois) pavimentos acima do nível do logradouro público, incluindo o pavimento térreo;
- VI — O gabarito máximo das edificações, sem prejuízo do número máximo de pavimentos, será de 10 (dez) metros, em qualquer ponto do terreno;
- VII — Todas as fachadas das edificações receberão tratamento arquitetônico equivalente ao das fachadas principais;
- VIII — 50% (cinquenta por cento) da área do recuo de frente dos lotes, bem como da área restante não ocupada por edificação será obrigatoriamente ajardinada e arborizada, não podendo ser utilizada para estacionamento de veículos.

Art. 35 — Os lotes incluídos no Corredor de Uso Especial Z8-CR1 não poderão ter acesso por outro logradouro público a mais de 20 (vinte) metros medidos a partir do alinhamento do logradouro que define o Corredor; toda a extensão do alinhamento pelo qual não seja permitido o acesso, será obrigatoriamente fechada por muro, mureta ou gradil, com altura mínima de 1,50 (um e meio) metros.

Art. 36 — Para os lotes situados em Corredor de Uso Especial Z8-CR1, quando a profundidade do lote for superior à largura da faixa estabelecida no artigo n.º 32 deste decreto, aplicam-se as seguintes disposições:

- I — O recuo de fundo é medido considerando-se como fundo do lote a linha que limita a faixa do Corredor;
- II — A parte do lote que exceder à faixa do Corredor será gravada com servidão “non aedificandi”, em toda a sua extensão, devidamente transcrita e averbada no competente Registro de Imóveis, podendo a referida parte ser considerada para cálculo do coeficiente de aproveitamento, mas não considerada para o cálculo da taxa de ocupação.

§ 1.º — Se a parte do lote excedente à faixa do Corredor apresentar área e dimensões iguais ou superiores aos mínimos exigidos no Quadro n.º 2, anexo ao presente decreto, para área mínima e frente mínima do lote, esta parte será desdobrada como novo lote, o qual integrará a zona de uso lindeira ao Corredor, não se aplicando o disposto no item II deste artigo.

§ 2.º — Não se aplicam as disposições deste artigo à categoria de uso R1, que atenderá às disposições da zona de uso lindeira ao Corredor.

Art. 37 — Aos Corredores de Uso Especial Z8-CR2 aplicam-se as seguintes disposições:

- I — As categorias de uso permitidas, são as mesmas da zona de uso Z2;
- II — As características de dimensionamento, recuos, ocupação e aproveitamento do lote são as mesmas aplicáveis à zona de uso Z2;
- III — As edificações disporão de, no máximo, 3 (três) pavimentos acima do nível do logradouro público, incluindo o pavimento térreo;
- IV — O gabarito máximo das edificações, sem prejuízo do número máximo de pavimentos, será de 15 (quinze) metros, em qualquer ponto do terreno.

Art. 38 — Os lotes incluídos no Corredor de Uso Especial Z8-CR2 não poderão ter acesso por outro logradouro público a mais de 20 (vinte) metros medidos a partir do alinhamento do logradouro que define o Corredor; toda a extensão do alinhamento pelo qual não seja permitido o acesso, será obrigatoriamente fechada por muro, mureta ou gradil, com altura mínima de 1,50 (um e meio) metros.

§ único — Não se aplica o disposto no caput deste artigo quando o Corredor for lindeiro à zona de uso Z2.

Art. 39 — Para os lotes situados em Corredor de Uso Especial Z8-CR2, quando a profundidade do lote for superior à largura da faixa estabelecida no artigo 32 deste decreto, aplicam-se as seguintes disposições:

I — O recuo de fundo é medido considerando-se como fundo do lote a linha que limita a faixa do Corredor;

II — A parte do lote que exceder à faixa do Corredor será gravada com servidão "non aedificandi", em toda a sua extensão, devidamente transcrita e averbada no competente Registro de Imóveis, podendo a referida parte ser considerada para o cálculo do coeficiente de aproveitamento, mas não considerada para o cálculo da taxa de ocupação.

§ 1.º — Se a parte do lote excedente à faixa do Corredor apresentar área e dimensões iguais ou superiores aos mínimos exigidos no Quadro n.º 2, anexo ao presente decreto, para área mínima e frente mínima de lote esta parte será desdobrada como novo lote, o qual integrará a zona de uso lindeira ao Corredor, não se aplicando o disposto no item II deste artigo.

§ 2.º — Não se aplicam as disposições deste artigo à categoria de Uso R1, que atenderá às disposições da zona de uso lindeira ao Corredor.

§ 3.º — Não se aplicam as disposições deste artigo quando o Corredor de Uso Especial Z8-CR2 for lindeira à zona de uso Z2.

Art. 40 — Aos Corredores de Uso Especial Z8-CR3, aplicam-se as seguintes disposições:

I — As características de dimensionamento, recuos, ocupação e aproveitamento do lote, bem como as categorias de uso permitidas, são as mesmas da zona de uso Z4, com exceção da categoria de uso I2, das oficinas mecânicas, de funilaria, de pintura, de auto elétricos e de borracheiros, que não são permitidas neste Corredor.

Art. 41 — Os lotes incluídos no Corredor de Uso Especial Z8-CR3 não poderão ter acesso por outro logradouro público a mais de 20 (vinte) metros medidos a partir do alinhamento do logradouro que define o Corredor; toda a extensão do alinhamento pelo qual não seja permitido o acesso, será obrigatoriamente fechada por muro, mureta ou gradil, com altura de 1,50 (um e meio) metros.

§ único — Não se aplica o disposto no caput deste artigo quando o Corredor for lindeiro a zona de uso Z4.

Art. 42 — Para os lotes situados em Corredor de Uso Especial Z8-CR3, quando a profundidade do lote for superior à largura da faixa estabelecida no artigo n.º 32 deste decreto, aplicam-se as seguintes disposições:

- I — O recuo de fundo é medido considerando-se como fundo do lote a linha que limita a faixa do Corredor;
- II — A parte do lote que exceder à faixa do Corredor será gravada com servidão “non aedificandi”, em toda a sua extensão, devidamente transcrita e averbada no competente Registro de Imóveis, podendo a referida parte ser considerada para o cálculo do coeficiente de aproveitamento, mas não considerada para o cálculo da taxa de ocupação.

§ 1.º — Se a parte do lote excedente à faixa do Corredor apresentar área e dimensões iguais ou superiores aos mínimos exigidos no Quadro n.º 2, anexo ao presente decreto, para área mínima e frente mínima de lote, esta parte será desdobrada como novo lote, o qual integrará a zona de uso lindeira ao Corredor, não se aplicando o disposto no item II deste artigo.

§ 2.º — Não se aplicam as disposições deste artigo à categoria de uso R1, que atenderá às disposições da zona de uso lindeira ao Corredor.

§ 3.º — Não se aplicam as disposições deste artigo, quando o Corredor de Uso Especial Z8-CR3 for lindeiro a zona de uso Z4.

Art. 43 — Aos Corredores de Uso Especial Z8-CR4 aplicam-se as seguintes disposições:

As características de dimensionamento, recuos, ocupação e aproveitamento do lote, bem como as categorias de uso permitidas, são aquelas estabelecidas para a zona de uso lindeiro, atendendo ainda:

- I — Os usos C2, C3, S2, S3, E2, E3, I2 e I3 somente são permitidos, quando os acessos aos lotes se fizerem por outra via oficial de circulação, ficando ainda os referidos acessos localizados a uma distância igual ou superior a 20 (vinte) metros do alinhamento do logradouro que constitui o Corredor; toda a extensão do alinhamento pelo qual não seja permitido o acesso, será obrigatoriamente fechada por muro, mureta ou gradil, com altura mínima de 1,50 (um e meio) metros;
- II — Nos trechos em que o Corredor Z8-CR4 for lindeiro à zona de uso Z1, aos lotes do Corredor serão aplicadas todas as exigências do Corredor Z8-CR1.

§ único — Para os lotes situados em Corredor de Uso Especial Z8-CR4, não se aplica o disposto no artigo 33.

Art. 44 — As praças, largos e jardins públicos, quando inseridos em trechos de logradouros públicos classificados como Corredores de Uso Especial, só farão parte do Corredor, quando expressamente citados na sua descrição. Em caso contrário, serão considerados casos “omissos” e examinados individualmente.

Art. 45 — As características de uso e ocupação, aproveitamento e dimensionamento dos Corredores de Uso Especial são aquelas constantes deste decreto, bem como do Quadro n.º 4, anexo.

Art. 46 — Ficam enquadrados na zona de usos especiais Z8, com as designações de Z8-AV8 e Z8-AV9, as áreas onde estão instalados os Clubes Esportivo-Sociais e os Clubes de Campo relacionados no Quadro n.º 9A, anexo à lei n.º 8.001, de 28 de dezembro de 1973.

§ 1.º — A taxa de ocupação do solo dos Clubes Esportivo-Sociais, do tipo Z8-AV8, não poderá exceder a 0,2, para edificações cobertas ou a 0,6 para qualquer tipo de instalação, incluindo edificações, áreas de estacionamento, quadras esportivas e equipamentos de lazer ao ar livre, não excedendo o coeficiente de aproveitamento do lote a 0,5.

§ 2.º — Nos Clubes Esportivo-Sociais, do tipo Z8-AV8, não serão computadas, para efeito do cálculo da taxa de ocupação, as áreas destinadas ao estacionamento de automóveis, construídas sob quadras esportivas descobertas.

§ 3.º — A taxa de ocupação do solo dos Clubes de Campo, do tipo Z8-AV9, não poderá exceder a 0,1 para edificações cobertas, ou a 0,4 para qualquer tipo de instalação, incluindo edificações, áreas de estacionamento, quadras esportivas e equipamentos de lazer ao ar livre, não excedendo o coeficiente de aproveitamento do lote a 0,2.

§ 4.º — As disposições estabelecidas nos parágrafos anteriores serão aplicadas na aprovação dos projetos de futuros clubes que se enquadrem nas categorias referidas no “caput” deste artigo.

§ 5.º — Em qualquer dos tipos de clubes, relacionados no Quadro n.º 9A, anexo à lei n.º 8.001, de 28 de dezembro de 1973, em desacordo com as condições estabelecidas neste artigo, não serão admitidas quaisquer ampliações na taxa de ocupação ou no coeficiente de aproveitamento do solo, permitindo-se apenas reformas essenciais à segurança e higiene das edificações, instalações e equipamentos existentes.

CAPÍTULO IV

DAS CATEGORIAS DE USO

Art. 47 — Para os efeitos deste decreto, são estabelecidas as categorias de uso a seguir individualizadas, com as respectivas siglas:

- I. Residência Unifamiliar (R1)
- II. Residência Multifamiliar (R2)
- III. Conjunto Residencial (R3)
- IV. Comércio Varejista de Âmbito Local (C1)
- V. Comércio Varejista Diversificado (C2)
- VI. Comércio Atacadista (C3)
- VII. Serviço de Âmbito Local (S1)
- VIII. Serviços Diversificados (S2)
- IX. Serviços Especiais (S3)
- X. Instituições de Âmbito Local (E1)

- XI. Instituições Diversificadas (E2)
- XII. Instituições Especiais (E3)
- XIII. Usos Especiais (E4)

Seção 1.a — Das Categorias de Uso Residencial

Art. 48 — Residência Unifamiliar (R1) — edificações destinadas a habitação permanente, correspondente a uma habitação por lote.

Art. 49 — Residência Multifamiliar (R2) — edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação, por lote, compreendendo:

I — R2.01 — Unidades residenciais agrupadas horizontalmente, todas com frente para a via oficial, obedecendo às seguintes disposições:

- a. máximo de 50 (cinquenta) metros da extensão, medidos ao longo da fachada;
- b. recuo mínimo de 1,50 metros (um metro e cinquenta centímetros) em ambas as divisas laterais do lote ou lotes ocupados por agrupamento;
- c. frente mínima de 5 (cinco) metros e área mínima de 100,00 (cem) metros quadrados, para cada lote resultante do agrupamento;

II — R2.02 — habitações agrupadas verticalmente, observado recuo de 3,00 (três) metros, em relação às divisas laterais do lote.

Art. 50 — Conjunto Residencial (R3) — uma ou mais edificações, isoladas ou agrupadas, vertical ou horizontalmente, ocupando um ou mais lotes, dispondo obrigatoriamente de espaços e instalações de utilização comum, caracterizados como bens em condomínio do conjunto, compreendendo duas subcategorias: R3.01 e R3.02.

Art. 51 — O conjunto residencial do tipo R3.01 é aquele que tem área de lote ou lotes resultantes de Arruamento aprovado igual ou inferior a 20.000 (vinte mil) metros quadrados ou aqueles com 400 (quatrocentas) habitações ou menos, devendo atender às seguintes disposições:

- I — Espaços de utilização comum não cobertos destinados ao lazer, correspondendo, no mínimo a 6 (seis) metros quadrados por habitação, sendo estes espaços de área nunca inferior a 300 (trezentos) metros quadrados e devendo conter um círculo com raio mínimo de 8 (oito) metros;
- II — Espaços de utilização comum, cobertos ou não, destinados à instalação de equipamentos sociais, correspondendo, no mínimo, a 4 (quatro) metros quadrados por habitação, sendo estes espaços de área nunca inferior a 200 (duzentos) metros quadrados; quando cobertos, não serão com-

putados para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, até o máximo de 4 (quatro) metros quadrados por habitação;

III — Os espaços definidos nos itens I e II serão devidamente equipados para os fins a que se destinam, constituindo parte integrante do projeto;

IV — O conjunto poderá dispor de espaços cobertos destinados aos usos das categorias C1 e S1, correspondendo ao máximo de 2 (dois) metros quadrados de área construída por habitação, sem prejuízo da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento da respectiva zona;

V — As edificações do conjunto obedecerão às seguintes disposições:

1. No caso de blocos de habitações agrupadas horizontalmente:

a. cada fachada do bloco não poderá ultrapassar à dimensão máxima de 80 (oitenta) metros lineares;

b. a distância mínima de 2 (dois) blocos será de 10 (dez) metros;

c. a frente mínima de cada unidade habitacional será de 5 (cinco) metros;

2. No caso de habitações isoladas, a distância mínima entre 2 (duas) unidades habitacionais será de 6 (seis) metros;

3. No caso de blocos de habitações agrupadas verticalmente, a distância mínima entre 2 (dois) blocos será de 10 (dez) metros, sendo que cada fachada do bloco não poderá ultrapassar a dimensão máxima de 80 (oitenta) metros lineares;

VI — Os acessos às edificações do conjunto somente poderão ser feitos através de via particular interna ao conjunto, ficando vedado o acesso direto pela via oficial de circulação:

1. A largura mínima da via particular de circulação de pedestres interna ao conjunto será de 4 (quatro) metros;

2. A largura mínima da via particular de circulação de veículos interna ao conjunto será de:

a. 8 (oito) metros, dos quais 2 (dois) metros destinados a passeio, quando seu comprimento for menor ou igual a 25 (vinte e cinco) metros;

b. 10 (dez) metros, dos quais 3 (três) metros destinados a passeio, quando o seu comprimento for maior do que 25 (vinte e cinco) metros e menor ou igual a 50 (cinquenta) metros;

c. 12 (doze) metros, dos quais 5 (cinco) metros destinados a passeio, quando sua extensão for maior do que 50 (cinquenta) metros;

3. A via particular de circulação interna ao conjunto com largura de 4 (quatro) metros poderá ser utilizada para acesso de veículos para uma única habitação isolada, desde que o acesso à via oficial de circulação seja feito por uma das vias definidas nas letras "a", "b" e "c" do inciso anterior;

VII — Somente a via particular de circulação de veículos interna com largura igual ou superior a 12 (doze) metros poderá estabelecer ligação entre duas vias oficiais de circulação, sendo, neste caso, cada parcela de terreno, resultante desta divisão, considerada como um conjunto R3.01 independente;

VIII — As garagens ou estacionamentos coletivos poderão ter acesso direto à via oficial de circulação, obedecidos os recuos estabelecidos por lei;

IX — As edificações do conjunto terão recuos mínimos obrigatórios, em relação às vias internas de circulação, de:

a. 3 (três) metros em relação às vias de pedestres;

b. 5 (cinco) metros em relação às vias de circulação de veículos.

Art. 52 — O conjunto residencial do tipo R3.02 é aquele que tem área de gleba, lote ou lotes superior a 20.000 (vinte mil) metros quadrados ou aquele com mais de 400 (quatrocentas) habitações, devendo atender às seguintes disposições:

I — O projeto do conjunto terá como parte integrante o plano de parcelamento do solo, segundo o disposto no Capítulo II deste decreto, excetuando-se o previsto no Artigo 8.º.

II — Da área total objeto do plano integrado de arruamento e conjunto residencial, é obrigatória a reserva de porcentagens mínimas de terreno e de quotas mínimas de terreno destinadas à:

a. 10% (dez por cento) da área do imóvel para sistema viário oficial e particular;

b. 40 m² (quarenta metros quadrados) de quota de terreno por habitação;

c. 16 m² (dezesseis metros quadrados) de quota de terreno por habitação para áreas verdes, arborizadas e ajardinadas.

d. 4 m² (quatro metros quadrados) de quota de terreno por habitação reservada para implantação de equipamentos institucionais.

- e. 2 m² (dois metros quadrados) de quota de terreno por habitação para equipamentos comunitários tais como: salão social, salão de jogos, saunas, fisioterapia e outros, a critério do projeto.
- f. da área definida na alínea "c" 8% (oito por cento) será destinada ao lazer contendo equipamentos tais como: aparelhos para recreação infantil, quadras esportivas, piscinas e outros a critério do projeto.
- g. 4 m² (quatro metros quadrados) de quota de terreno por habitação para usos das categorias C1 e S1 e admitindo-se supermercados da categoria C2 sob controle especial.

§ 1.º — Para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento do conjunto residencial R3.02 será considerada a área total do imóvel objeto do projeto integrado, não computando-se as edificações resultantes do atendimento dos mínimos estabelecidos no item II deste artigo.

§ 2.º — Para efeito de cálculo da taxa de ocupação do conjunto residencial R3.02 deverá ser computada a área definida na alínea "g" do item II deste artigo.

Art. 53 — As edificações do conjunto obedecerão às seguintes disposições:

1. No caso de blocos de habitações agrupadas horizontalmente:
 - a. cada fachada do bloco não poderá ultrapassar a dimensão máxima de 80 (oitenta) metros lineares;
 - b. a distância mínima entre 2 (dois) blocos será de 10 (dez) metros;
 - c. a frente mínima de cada unidade habitacional será 5 (cinco) metros;
2. No caso de habitações isoladas, a distância mínima entre 2 (duas) unidades habitacionais será de 6 (seis) metros;
3. No caso de blocos de habitações agrupadas verticalmente, a distância mínima entre 2 (dois) blocos será de 10 (dez) metros, sendo que cada fachada do bloco não poderá ultrapassar a dimensão máxima de 80 (oitenta) metros lineares.

§ 1.º — Os acessos às edificações do conjunto somente poderão ser feitos através de via particular interna ao conjunto, ficando vedado o acesso direto pela via oficial de circulação:

1. A largura mínima da via particular de circulação de pedestres interna ao conjunto será de 4 (quatro) metros;
2. A largura mínima da via particular de circulação de veículos interna ao conjunto será de:
 - a. 8 (oito) metros, dos quais 2 (dois) metros destinados a passeio, quando seu comprimento for menor ou igual a 25 (vinte e cinco) metros;

- b. 10 (dez) metros, dos quais 3 (três) metros destinados a passeio, quando o seu comprimento for maior do que 25 (vinte e cinco) metros e menor ou igual a 50 (cinquenta) metros;
 - c. 12 (doze) metros, dos quais 5 (cinco) metros destinados a passeio, quando sua extensão for maior do que 50 (cinquenta) metros;
3. A via particular de circulação interna ao conjunto com largura de 4 (quatro) metros poderá ser utilizada para acesso de veículos para uma única habitação isolada, desde que o acesso à via oficial de circulação seja feito por uma das vias definidas nas letras "a", "b" e "c" do inciso anterior.

§ 2.º — Somente a via particular de circulação de veículos interna com largura igual ou superior a 12 (doze) metros poderá estabelecer ligação entre duas vias oficiais de circulação, sendo, neste caso, aplicadas para cada parcela de terreno, resultante da divisão, as exigências do item II do artigo 52.

Art. 54 — As edificações destinadas a atender a alínea "g" do item II do artigo 52 terão obrigatoriamente acesso por via oficial de circulação.

Art. 55 — Quando o projeto do conjunto residencial R3.02 localizar-se em lote ou lotes resultantes da Arruamento aprovado, as áreas exigidas nas alíneas "c" e "d" do item II do artigo 52 serão reduzidas de 15% (quinze por cento) e 5% (cinco por cento) respectivamente.

Art. 56 — O conjunto residencial (R3) localizado em zona de uso Z2, poderá adotar o coeficiente de aproveitamento do lote de até 2 (dois), obedecida a fórmula prevista no artigo 84 deste decreto.

Seção 2.a — Das Categorias de Uso Comercial

Art. 57 — Para fins de uso e ocupação do solo os estabelecimentos comerciais, cuja instalação e funcionamento são permitidos no Município de São Paulo, enquadram-se numa das três categorias a seguir definidas:

- I — Comércio Varejista de Âmbito Local (C1) — estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos que se relacionam com o uso residencial, com área construída máxima de 250,00 (duzentos e cinquenta) metros quadrados;
- II — Comércio Varejista Diversificado (C2) — estabelecimento de venda direta ao consumidor de produtos relacionados ou não com o uso residencial;
- III — Comércio Atacadista (C3) — comércio não varejista de produtos relacionados ou não com o uso residencial, incluindo armazens de estocagem de mercadorias, entrepostos de mercadorias, terminais atacadistas, armazens de frio, frigoríficos e silos.

§ 1.º — Para fins de implementação da classificação e fiscalização de estabelecimentos comerciais pela Prefeitura, as categorias de uso C1, C2 e C3 ficam divididas em sub-categorias, nos termos deste decreto, a saber:

- a. C1 — Comércio Varejista de Âmbito Local.
 - C1.1 — Comércio local de alimentação.
 - C1.2 — Comércio local de diversificação.
 - C1.3 — Comércio local eventual.

- b. C2 — Comércio Varejista Diversificado.
 - C2.1 — Comércio de Consumo excepcional — raro e requintado.
 - C2.2 — Comércio de consumo no local ou associado a diversões.
 - C2.3 — Comércio de centros intermediários.
 - C2.4 — Comércio de centro subregional.
 - C2.5 — Comércio especializado (para profissionais).
 - C2.6 — Comércio de materiais de grande porte.
 - C2.7 — Comércio e depósito de materiais em geral com até 1.000 m² de área construída.
 - C2.8 — Comércio de materiais perigosos.
 - C2.9 — Comércio de distribuição de materiais de pequeno porte.

- c. C3 — Comércio Atacadista.
 - C3.1 — Comércio de alimentação.
 - C3.2 — Comércio de materiais de grande porte.
 - C3.3 — Comércio de produtos perigosos.
 - C3.4 — Comércio de produtos agro-pecuário e extrativos.
 - C3.5 — Comércio diversificado.

§ 2.º — A listagem dos usos enquadrados nas subcategorias relacionadas no parágrafo anterior, é anexa a este decreto, com a denominação de Quadro n.º 7.

Seção 3.a — Das Categorias de Uso de Serviços

Art. 58 — Para fins de uso e ocupação, os estabelecimentos destinados a prestação de serviços, cuja instalação e funcionamento são permitidos no Município de São Paulo, enquadram-se numa das três categorias a seguir definidas:

- I. Serviço de Ambito Local (S1) — estabelecimentos destinados à prestação de serviços à população, que podem adequar-se aos mesmos padrões de usos residenciais, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental, com área construída máxima de 250,00 (duzentos e cinquenta) metros quadrados;
- II. Serviços Diversificados (S2) — estabelecimentos destinados à prestação de serviços à população, que implicam na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental, sendo que os postos de abastecimento e lavagem de veículos, as oficinas mecânicas de reparo e pintura de veículos e as oficinas de reparo em geral são incluídas nesta categoria, independentemente da área construída e do número de empregados;
- III. Serviços Especiais (S3) — estabelecimentos destinados à prestação de serviços à população, que implicam na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental, tais como garagens para estacionamento de caminhões, de frotas de táxis, de frotas de ônibus, de tratores ou terminais para carga e descarga de mercadorias.

§ 1.º — Para fins de implementação da classificação e fiscalização de estabelecimentos destinados à prestação de serviços, pela Prefeitura, as categorias de uso S1, S2 e S3 ficam divididas em sub-categorias, nos termos deste decreto, a saber:

- a. S1 — Serviços de Ambito Local.
 - S1.1 — Serviços profissionais.
 - S1.2 — Serviços pessoais e de saúde.
 - S1.3 — Serviços de educação.
 - S1.4 — Serviços sócio-culturais.
 - S1.5 — Serviços de hospedagens.
 - S1.6 — Serviços de diversões.
 - S1.7 — Serviços de estúdios e oficinas.
- b. S2 — Serviços Diversificados
 - S2.1 — Serviços de escritórios e negócios
 - S2.2 — Serviços pessoais e de saúde.
 - S2.3 — Serviços de educação.
 - S2.4 — Serviços sócio-culturais
 - S2.5 — Serviços de hospedagens
 - S2.6 — Serviços de diversões

- S2.7 — Serviços de estúdios, laboratórios e oficinas técnicas.
- S2.8 — Serviços de oficinas.
- S2.9 — Serviços de guarda, distribuição e arrendamento de bens móveis.
- c. S3 — Serviços Especiais.
 - S3.1 — Garagens para empresas de transporte.
 - S3.2 — Serviços de depósito e armazenagem.

§ 2.º — A listagem dos usos enquadrados nas subcategorias relacionadas no parágrafo anterior, é anexa a este Decreto, com a denominação de Quadro n.º 7.

Seção 4.a — Das Categorias de Uso Institucional

Art. 59 — Para fins de uso e ocupação do solo os estabelecimentos institucionais, cuja instalação e funcionamento são permitidos no Município de São Paulo, enquadram-se numa das quatro categorias a seguir definidas:

- I. Instituição de Âmbito Local (E1) — espaços, estabelecimentos ou instalações destinados à educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, culto religioso ou administração pública, que tenham ligação direta, funcional ou especial com uso residencial, obedecendo às seguintes disposições:
 - a. área construída máxima de 250,00 (duzentos e cinquenta) metros quadrados;
 - b. capacidade de lotação máxima 100 (cem) pessoas;
- II. Instituições Diversificadas (E2) — espaços, estabelecimentos ou instalações destinados à educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, culto religioso ou administração pública, obedecendo às seguintes disposições:
 - a. área construída máxima de 2.500,00 (dois mil e quinhentos) metros quadrados;
 - b. capacidade de lotação máxima de 500 (quinhentas) pessoas;
- III. Instituições Especiais (E3) — espaços, estabelecimentos ou instalações destinados à educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, culto religioso ou administração pública, que implicam em grande concentração de pessoas ou veículos, níveis altos de ruído ou em padrões viários especiais;
- IV. Usos Especiais (E4) — espaços, estabelecimentos ou instalações sujeitos à preservação ou a controle específicos como monumentos históricos, mananciais de água, áreas de valor estratégico para a segurança pública e área de valor paisagístico especial.

§ 1.º — Para fins de implementação de classificação e fiscalização de estabelecimentos institucionais pela Prefeitura as categorias de uso E1, E2, E3 e E4 ficam divididas em sub-categorias, nos termos deste decreto, a saber:

- a. E1 — Instituições de Âmbito Local.
 - E1.1 — Educação.
 - E1.2 — Lazer e Cultura.
 - E1.3 — Saúde.
 - E1.4 — Assistência Social.
 - E1.5 — Culto.

- b. E2 — Instituições Diversificadas.
 - E2.1 — Educação.
 - E2.2 — Lazer e Cultura.
 - E2.3 — Saúde.
 - E2.4 — Assistência Social.
 - E2.5 — Culto.
 - E2.6 — Administração e Serviço Público.
 - E2.7 — Transporte e Comunicação.

- c. E3 — Instituições Especiais.
 - E3.1 — Educação.
 - E3.2 — Lazer e Cultura.
 - E3.3 — Saúde.
 - E3.4 — Assistência Social.
 - E3.5 — Culto.
 - E3.6 — Administração e Serviço Público.
 - E3.7 — Transporte e Comunicação.

- d. E4 — Usos Especiais.

§ 2.º — A listagem dos usos enquadrados nas sub-categorias relacionadas no parágrafo anterior, é anexa a este decreto, com a denominação de Quadro n.º 7.

Seção 5.a — Das Categorias de Uso Industrial

Art. 60 — Para os fins deste decreto, estabelecimento industrial é definido como o conjunto de instalações ou edificações localizadas em um ou mais lotes contíguos necessário a determinada atividade industrial.

Art. 61 — Para fins de uso e ocupação do solo, os estabelecimentos industriais, cuja instalação e funcionamento são permitidos no Município de São Paulo, enquadram-se numa das três categorias, a seguir definidas:

- I. Indústrias não incômodas (I1): estabelecimentos que podem adequar-se aos mesmos padrões de usos não industriais, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental, com área construída máxima de 500 (quinhentos) metros quadrados;
- II. Indústrias Diversificadas (I2): estabelecimentos que implicam na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental;
- III. Indústrias Especiais (I3): estabelecimentos cujo funcionamento possa causar prejuízo à saúde, à segurança e bem-estar público e à integridade da flora e da fauna regional.

§ único — Para fins de implementação da classificação, licenciamento de um estabelecimento industrial, o conjunto de atividades as categorias de uso II, I2 e I3 ficam divididas em sub-categorias, nos termos deste Decreto.

Art. 62 — Para fins deste Decreto, entende-se por funcionamento de um estabelecimento industrial, o conjunto de atividades nele exercidas necessárias à produção e comercialização.

§ 1.º — Considera-se que o funcionamento de um estabelecimento industrial pode causar prejuízos à comunidade quando, como decorrência do exercício de suas atividades, ocorra ou possa ocorrer qualquer dos seguintes danos:

- I. Prejuízo à saúde, como tal entendida a provocação de lesões orgânicas, disfunções fisiológicas ou perturbações psíquicas em pessoas, fora do estabelecimento;
- II. Prejuízo à segurança e bem-estar da população, como tal entendida a provocação de acidentes, ou obstáculos à livre circulação de pessoas ou veículos, ou qualquer outra dificuldade ao pleno usufruto dos direitos dos munícipes;
- III. Prejuízo à integridade da flora e fauna regional, como tal entendidos os impedimentos ou dificuldades à conservação e ao desenvolvimento da vida animal e vegetal.

§ 2.º — Sempre que existir a possibilidade de ocorrência mencionada no parágrafo 1.º deste artigo, o estabelecimento industrial será enquadrado na categoria de uso I3 indústria especial.

Art. 63 — Considera-se que podem causar os danos mencionados no artigo anterior, os processos que na forma cuja utilização for prevista no estabelecimento provoquem ou possam provocar vibra-

ções, ruídos ou poluição ambiental acima dos níveis definidos na legislação vigente e regulamentação complementar, ou apresentar perigo para a população.

§ único — Para fins de aferição e medição serão utilizados, respectivamente, os seguintes procedimentos, parâmetros e unidades:

I. Vibrações

- a. os efeitos sobre pessoas deverão ser constatados no local onde se verificar o fenômeno, de acordo com os níveis máximos definidos em legislação específica.
- b. os efeitos sobre materiais e estruturas serão objeto de perícia.

II. Ruídos — os estabelecimentos na legislação específica.

III. Poluição Ambiental

- a. deverá ser verificada nos pontos de emissão ou de lançamento de efluentes;
- b. os níveis de poluição ambiental obedecerão aos padrões estabelecidos no quadro n.º 10, anexo.

Art. 64 — Estão enquadrados na categoria I3 — Indústrias Especiais todos os estabelecimentos cujo funcionamento inclua qualquer dos processos definidos no artigo anterior deste decreto ou tenham mais de 5.000 (cinco mil) empregados trabalhando por turno.

§ único — Independentemente de posteriores considerações, são enquadrados na categoria de uso I3, os estabelecimentos em cujo funcionamento se incluam qualquer um dos processos industriais listados a seguir:

a. Categoria de uso I3.1

Fabricação de Material Cerâmico
Fabricação de Vidro
Fabricação de Artigos de fibrocimento e gesso
Forjaria
Banhos e Impregnações Protetoras
Redução do Tronco e Cavacos de madeira, na fabricação do Papel
Beneficiamento da Borracha Natural
Preparo da Borracha Sintética
Vulcanização
Recuperação de Resíduos Têxteis
Alvejamento e Lavagem de Tecidos
Moagem e Trituração

b. Categoria de Uso I3.2

Fabricação de Concreto e Argamassa
Fabricação de Lixas, Rebolos e Abrasivos
Caldeiraria
Fabricação de Motores de Combustão
Fabricação de Veículos

Fabricação de Espumas de Borracha
Tratamento de Fibras Têxteis
Preparo de Gorduras Vegetais
Refinação de Óleos Vegetais
Torrefação
Fabricação de Rações
Preparo e Armazenagem de Fumo
Fabricação de Charutos e Cigarros

c. Categoria de uso I3.3

Extração de Minerais
Beneficiamento de Minerais
Britamento de Pedras
Fabricação de Cimento
Fusão e Fundição
Tratamentos Térmicos de Metais
Deposição Eletrolítica
Desdobramento da Madeira Bruta
Preparação da Madeira
Fabricação de Celulose ou Pasta Mecânica
Depilação de Couros e Peles
Curtição de Couros e Peles
Químicos em Geral
Produção e Usos de Explosivos
Petroquímicos em Geral
Refinação de Petróleo
Abate de Animais

Art. 65 — As indústrias da categoria I3 somente poderão instalar-se em zonas de uso estritamente industrial Z7 e deverão obrigatoriamente usar equipamentos, processos e dispositivos para minimizar seus efeitos prejudiciais.

§ único — Os equipamentos, processos e dispositivos a serem utilizados serão aqueles que em cada caso forem aprovados pelas autoridades competentes.

Art. 66 — O disciplinamento das indústrias desta categoria (I3) dentro das zonas de uso Estrictamente Industrial (Z7), será regulamentado quando da criação destas zonas, observadas as subcategorias estipuladas no artigo 64.

Art. 67 — São enquadrados na categoria de uso I2 — Indústrias Diversificadas os estabelecimentos industriais que não apresentem características que tornem obrigatório seu enquadramento na categoria de uso I3 — Indústrias Especiais e não possam ser enquadrados na categoria de uso I1 — Indústrias não Incômodas conforme definições e restrições deste decreto.

§ único — Os estabelecimentos industriais enquadrados na categoria de uso I2, deverão ser classificados em uma das sub-categorias definidas no Quadro n.º 11, anexo.

Art. 68 — Os padrões especiais e as restrições de funcionamento a serem obedecidos pelos estabelecimentos industriais enquadrados na categoria I2 são aqueles indicados no Quadro n.º 11, anexo.

Art. 69 — Serão enquadrados na categoria de uso I1 — Indústria não Incômoda, os estabelecimentos industriais cuja área construída não exceda 500 m² (quinhentos metros quadrados) e cujo funcionamento:

- I. Não inclua a adoção dos processos definidos no artigo 63 e no Quadro n.º 10, deste Decreto;
- II. Possa processar-se de conformidade com a legislação e regulamentação vigentes no que se refere aos horários de funcionamento e às características de ocupação do lote, acesso, localização, tráfego e serviços urbanos.

§ único — Os Estabelecimentos Industriais enquadrados na categoria de uso I1 — Indústrias não Incômodas, serão classificados em sub-categorias, nos termos deste decreto, a saber:

a. Categoria I1.1

- Potência elétrica instalada máxima de 10 cv
- Potência elétrica máxima, por equipamento, até 3 cv
- Sistema de ar comprimido com potência total máxima de 3 cv
- Número de empregados máximo de 20

b. Categoria I1.2

- Potência elétrica instalada máxima de 100 cv
- Potência elétrica máxima, por equipamento, até 5 cv
- Sistema de ar comprimido com potência total máxima de 5 cv
- Número de empregados máximo de 50

c. Categoria I1.3

- Potência elétrica instalada até 100 cv
- Potência elétrica máxima, por equipamento, até 10 cv
- Sistema de ar comprimido com potência total máxima de 7,5 cv
- Número de empregados máximo de 200

Art. 70 — Independentemente de quaisquer outras restrições, não poderão ser enquadrados na categoria de uso I1 — Indústria não Incômoda, os estabelecimentos que possuam alguma das características listadas a seguir:

1 — Os Destinados a Fabricação de:

1. Artigos de Cimento
2. Lãs e Pós Metálicos
3. Motores Elétricos
4. Sabões, Detergentes e Velas
5. Condimentos

6. Refeições Embaladas/conservas
7. Derivadas do Leite
8. Concentrados Alimentícios
9. Fermentos
10. Bebidas Alcoólicas
11. Refrigerantes
12. Vinagre
13. Gelo

2 — Os que apresentem um dos processos de fabricação incluídos no artigo 64.

3 — Os que possuam:

- 1 * Potência Elétrica Instalada acima de 100 cv
- 2 * Potência Elétrica Máxima, por Equipamento, acima de 10 cv
- 3 * Sistema de Ar Comprimido com Potência Total Instalada Acima de 7,5 cv
- 4 * Motores Estacionários à Combustão ou Geradores de Vapor
- 5 * Um dos Seguintes Processos de Fabricação:
 - a) Laminação, Trefilação e Extrusão
 - b) Polimento Industrial
 - c) Sintetização
 - d) Estamparia de Corte e Repuxo
 - e) Corte de Metais e Não Metálicos
 - f) Rebarbação e Limpeza de Peças por Equipamentos
 - g) Solda (Processos Industriais)
 - h) Montagens de Aparelhos Eletro-eletrônicos
 - i) Aglutinação e Folheamento de Fibras e Madeiras
 - j) Fiação
 - k) Tecelagem
 - l) Beneficiamento de Cereais
 - m) Liofilização e Desidratação
 - n) Recondicionamento de Artigos de Borracha

4 — Os que emitam efluentes que contenham ou produzam as seguintes características ou compostos (em qualquer concentração):

- 1 * Cheiro
- 2 * Tóxicos e Venenos
- 3 * Corrosivos
- 4 * Compostos Halogenados
- 5 * Óxidos Metálicos
- 6 * Combustíveis-Inflamáveis ou Explosivos
- 7 * Mercurio e seus compostos

Seção 6.a — Das Disposições Especiais

Art. 71 — Os estabelecimentos industriais da categoria de uso I2 legalmente instalados no Município que tenham adquirido imóvel em zonas de uso Z2 e Z3, por meio de documento hábil, devidamente registrado em Registro de Imóveis, anteriormente à publicação da Lei n.º 7.805, de 1.º de novembro de 1972, constando como outorgante compradora ou compromissária compradora a razão social da firma, poderão utilizá-lo para transferência de suas instalações, desde que, em ambos os casos, o total da área construída e o total da taxa de ocupação não ultrapassem os máximos exigidos para a zona de uso Z2, respeitados os níveis de ruídos, de vibrações, de poluição ambiental e horários de funcionamento fixados para a zona em que estes estiverem localizados, atendidos ainda os recuos mínimos obrigatórios para as respectivas categorias de uso, quando sujeitas a controle especial.

§ único — Nas condições previstas neste artigo, nos lotes e nas edificações anteriormente ocupadas por essas indústrias, somente será permitida a instalação de uso de categoria conforme a zona, devendo edificações existentes adequarem-se às disposições estabelecidas pela legislação em vigor.

Art. 72 — Os estabelecimentos enquadrados nas categorias de uso I2 e C3, existentes e regularmente licenciados anteriormente à publicação da Lei n.º 7.805, de 1.º de novembro de 1972, quando localizados em zonas de uso Z2 e Z3, poderão ser objeto de reforma com aumento da construção existente, desde que o total da área construída e o total da taxa de ocupação não ultrapassem os máximos exigidos para as zonas de uso em que estão localizados, respeitados os níveis de ruídos, de vibrações, de poluição ambiental e horários de funcionamento fixados para a zona, atendidos ainda os recuos mínimos obrigatórios para as respectivas categorias de usos, quando sujeitas a controle especial.

Art. 73 — Os usos enquadrados nas categorias I2, I3, C3, S3 e E3 somente serão permitidos em lotes que tenham frente para via de circulação com largura igual ou superior a 18 (dezoito) metros.

§ único — Os usos mencionados neste artigo serão admitidos em vias de circulação com largura inferior a 18 (dezoito) metros, mas não inferior a 12 (doze) metros, desde que ao recuo de frente seja acrescido o afastamento de 9 (nove) metros, contados a partir do eixo da via.

Art. 74 — Os usos enquadrados nas categorias C1, C2, I1, S1, S2, E1 e E2, somente serão permitidos em lotes que tenham frente para via de circulação com largura igual ou superior a 12 (doze) metros.

§ único — Os usos mencionados neste artigo serão admitidos em vias de circulação de largura inferior a 12 (doze) metros, mas não inferior a 10 (dez) metros, desde que:

- I — A área construída não ultrapasse a 500 (quinhentos) metros quadrados;
- II — Ao recuo de frente exigido para cada categoria na respectiva zona seja acrescido o afastamento de 7 (sete) metros, contados a partir do eixo da via.

Art. 75 — Em lotes que tenham frente para vias de circulação com largura inferior a 10 (dez) metros somente poderão instalar-se os usos das categorias R1 e R2.01.

Art. 76 — O disposto nos artigos 73, 74 e 75, quando em lotes com frente para mais de uma via de circulação, será exigido apenas em relação a uma das vias.

Art. 77 — São permitidos usos mistos em lotes e edificações localizados em qualquer zona, desde que se trate de usos permitidos nas zonas e sejam atendidas, em cada caso, as características e exigências estabelecidas neste decreto.

§ 1.º — No caso de combinação de uso conforme com uso sujeito a controle especial, permitidos na zona, prevalecem as restrições do uso sujeito a controle especial.

§ 2.º — Excluem-se das disposições contidas neste artigo os postos de abastecimento de veículos e todos os usos enquadrados nas categorias C3, I2, I3 e E3, os quais não admitirão uso misto, bem como as edificações enquadradas na categoria de uso R2.02, nas quais outros usos serão admitidos apenas quando dispuserem de áreas de acesso e de circulação independente das destinadas ao uso residencial.

CAPÍTULO V

DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 78 — As dimensões mínimas dos lotes, os recuos mínimos de frente, de fundo e laterais, bem como as taxas de ocupação e os coeficientes de aproveitamento dos lotes, consideradas as zonas de uso, são aqueles constantes do Quadro 2, anexo.

Art. 79 — Os recuos mínimos obrigatórios são estabelecidos conforme os modelos do quadro 8, anexo.

§ 1.º — No caso de lote de esquina, enquadrado nas disposições contidas no artigo 97, será exigido recuo de frente mínimo, com relação ao alinhamento de um dos logradouros públicos limediros ao lote de:

I — 2,00 (dois) metros, para as edificações enquadradas nas categorias de uso R1 e R2.01;

II — 4,00 (quatro) metros, para as edificações enquadradas nas demais categorias de uso.

§ 2.º — O menor recuo de que tratam os itens I e II do parágrafo anterior será aplicado:

- a) na maior frente do lote quando o mesmo for limedeiro a duas vias locais.
- b) na frente limedeira à via de menor importância no caso de vias de diferentes categorias de acordo com o disposto no quadro 8 anexo.

§ 3.º — Em qualquer zona de uso e para qualquer categoria de uso, quando se tratar de edificação de mais de 2 (dois) pavimentos, será exigido recuo lateral mínimo de 3 (três) metros, de ambas as divisas laterais do lote, acima do segundo pavimento, considerando o pavimento térreo como o primeiro pavimento.

§ 4.º — Para lotes com menos de 21,00 (vinte e um) metros de profundidade média, o recuo de fundo poderá ser reduzido para 3,00 (três) metros mais um terço da diferença entre a profundidade média do lote e 15,00 (quinze) metros, observado, porém, o recuo mínimo de 3,00 (três) metros.

Art. 80 — Nas zonas de uso Z3 e Z4, nas testadas de quadra que, à data da publicação da Lei n.º 7.805 de 1.º de novembro de 1972, apresentem mais de 50% (cincoenta por cento) de sua extensão ocupadas por edificações no alinhamento, será tolerada a ocupação do recuo de frente por edificação com o máximo de 2 (dois) pavimentos.

§ único — Não se aplica o disposto neste artigo quando o lote ou lotes objeto do projeto tiver frente com dimensão maior do que 50% (cincoenta por cento) da extensão da testada da quadra.

Art. 81 — Na zona Z5 somente será exigido recuo de frente nos casos em que essa restrição seja fixada no quadro número 7A, anexo a Lei n.º 8.001, de 28 de dezembro de 1973 ou em legislação específica, exigindo-se, porém, recuos de fundo e laterais mínimos de 3 (três) metros, acima do segundo pavimento, para edificações com mais de 2 (dois) pavimentos.

Art. 82 — Fica estabelecido o recuo de frente mínimo de 5 (cinco) metros para as edificações, em lotes lindeiros aos trechos de logradouros públicos relacionados no Quadro 7A, anexo à Lei n.º 8.001 de 28 de dezembro de 1973.

Art. 83 — No recuo de fundo do lote é admitida edificação secundária, isolada da edificação principal de 1,50 (um e cinquenta) metros, sem prejuízo da taxa de ocupação máxima do lote.

§ único — A edificação secundária não pode constituir domicílio independente da edificação principal.

Art. 84 — Os coeficientes de aproveitamento do lote, relativos às zonas Z3, Z4 e Z5, constantes do Quadro 2, anexo, e referidos no artigo 26 poderão ser aumentados até o limite máximo de 4 (quatro), desde que a taxa de ocupação do lote a ser utilizada seja inferior ao máximo permitido para a zona, na proporção estabelecida pela seguinte fórmula:

$$c = T/t + (C - 1), \text{ onde}$$

c = coeficiente de aproveitamento do lote, a ser utilizado;

t = taxa de ocupação do lote, a ser utilizada;

C = coeficiente de aproveitamento máximo do lote, constante do Quadro 2;

T = Taxa de ocupação máxima do lote, constante do Quadro 2.

§ único — Nos casos enquadrados nas disposições deste artigo serão reservados, no mínimo, 50% (cincoenta por cento) da área não ocupada do lote, para jardim arborizado, o qual fará parte integrante do projeto da edificação, para todos os fins previstos neste decreto.

Art. 85 — O pavimento térreo em “pilotis”, quando livre e desembaraçado e sem qualquer vedação, a não ser as caixas de escada e elevadores, não será computado para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento.

Art. 86 — A área edificada destinada à residência do zelador não será computada para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, quando igual ou inferior a 60 (sessenta) metros quadrados.

§ único — Não se aplica o disposto neste artigo às categorias de uso R1, R2.01, S1, C1 e E1 e a todas as edificações com área inferior a 300 (trezentos) metros quadrados.

Art. 87 — As áreas cobertas, em qualquer zona de uso, destinadas a garagens, estacionamento, pátio de carga, descarga e manobra de veículos, para todas as categorias de uso, não serão computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, até 100% (cem por cento) do coeficiente permitido ao adotado para a zona, desde que essas áreas, quando localizadas acima do nível do solo, não ultrapassem a 50% (cinquenta por cento) do índice adotado, mantendo-se as exigências de ocupação do lote na zona em que se situar.

Art. 88 — A taxa de ocupação máxima do lote não será aplicada aos solos utilizados para estacionamento de veículos, respeitado o recuo de frente;

Art. 89 — É exigida a reserva de espaço, coberto ou não para estacionamento de automóveis ou carga e descarga de caminhões nos lotes ocupados por edificações destinadas aos diferentes usos, obedecidos os mínimos fixados no Quadro 6, anexo.

§ 1.º — Nos casos em que o número de vagas para veículos, previsto para um imóvel, seja superior a 100 (cem), serão exigidos dispositivos para entrada e saída de veículos que minimizem a interferência no tráfego da via de acesso ao imóvel, obedecidas as seguintes exigências:

- I — Pátio de entrada, entre o alinhamento do imóvel e a área de estacionamento, com área correspondente a 2,50 m² (dois e meio metros quadrados) por vaga de estacionamento.
- II — A entrada e a saída de veículos só será permitida no mesmo sentido da corrente de tráfego.
- III — Quando a frente do imóvel for igual ou superior a 50 (cinquenta) metros, é exigida pista de acomodação, com largura mínima de 2,50 m (dois e meio metros) e passeio para pedestres, entre a pista de acomodação e a via pública, com largura mínima de 1,50 m (um metro e meio).

§ 2.º — As exigências relativas a estacionamento de automóveis prescritas neste artigo não se aplicam:

- I — A lote com frente inferior a 10,00 (dez) metros;
- II — A lote lindeiro a logradouro público para o qual, por lei específica, fique vedado o livre trânsito de automóveis ou a construção de garagem para estacionamento de veículos.

Art. 90 — As edificações existentes anteriormente à data de publicação da Lei n.º 7.805 de 1.º de novembro de 1972, e as enquadradas no artigo 115 deste decreto, que não atendam às disposições estatuidas pelo presente, com relação à reserva de espaço para estacionamento de veículos para a categoria de uso, deverão atender às referidas exigências, quando ocorrer reforma com ampliação de área construída.

§ único — Não havendo disponibilidade de área no terreno edificado, o espaço destinado ao estacionamento poderá localizar-se em outro imóvel, à distância máxima de 200 (duzentos) metros, mediante vinculação desse espaço com a edificação objeto de ampliação.

Art. 91 — Nas edificações existentes anteriormente à publicação da Lei n.º 7.805, de 1.º de novembro de 1972, cujos índices de ocupação e aproveitamento não tenham atingido os máximos previstos no Quadro número 2, anexo a este decreto, porém cujos recuos estejam ocupados em desacordo, serão permitidas ampliações, desde que a edificação resultante não ultrapasse os índices estabelecidos e nas novas partes sejam atendidas todas as exigências da zona de uso em que estiverem localizadas.

Art. 92 — Qualquer projeto de reforma, ampliação ou reconstrução em imóvel enquadrado na categoria R2.01 deverá adequar-se às características exigíveis para o agrupamento como um todo.

Art. 93 — As disposições contidas nos artigos 8.º, 9.º, 11 e 14, bem como no Quadro 1, anexo, não se aplicam às vias de circulação existentes e oficializadas, nem aos loteamentos ou arruamentos aprovados, nem aos imóveis, lotes e quadras regularmente inscritos nos Registros de Imóveis competentes, todos anteriormente à data de publicação da Lei n.º 7.805 de 1.º de novembro de 1972.

§ 1.º — Para os casos de que trata este artigo, será tolerado lote com frente mínima e área total inferiores àquelas constantes do Quadro 2, anexo, desde que atendidas uma ou mais das seguintes condições:

- I — Sobre o lote tenha havido lançamento de imposto territorial comprovadamente anterior a data da Lei n.º 7.805, de 1.º de novembro de 1972;
- II — o lote seja resultante de edificação regularmente licenciada, enquadrada na categoria de uso R1 e R2.01;
- III — exista alvará para edificação no lote, em vigor na data da publicação da Lei n.º 7.805, de 1.º de novembro de 1972, exceto no caso de caducidade posterior do alvará, sem que haja início da obra.

- IV — exista, nos termos da legislação vigente, requerimento para conservação de edificação no lote, exceto no caso de indeferimento do pedido.
- V — o lote seja resultante de remanescente de lote de área maior, atingido por desapropriação ou melhoramento público.
- VI — que, antes da data de publicação da Lei n.º 7.805, o lote tenha sido objeto de escritura pública ou outro documento hábil à comprovação do seu desmembramento e de sua configuração, observado o disposto nos parágrafos deste artigo.

§ 2.º — Para os fins do disposto no item VI deste artigo, considerar-se-ão documentos hábeis os seguintes:

- a) o título aquisitivo de propriedade sobre o lote ou constitutivo de direitos reais sobre o mesmo, constante de instrumento público anterior à data da publicação da Lei n.º 7.805, devidamente registrado no Registro de Imóveis, ainda que tal registro seja posterior àquela data;
- b) o título aquisitivo de propriedade ou constitutivo de direitos reais sobre o mesmo, constante de instrumento particular, nos casos em que a Lei o admite, devidamente registrado no Registro de Imóveis, cuja data, anterior à data da publicação da Lei n.º 7.805, possa ser comprovada pelo referido registro ou pela data do reconhecimento da firma de qualquer dos contratantes por oficial público competente;
- c) o compromisso de venda e compra do lote, cessão de direitos de compromisso de venda e compra, ou a promessa de cessão desses direitos, assim como a promessa de cessão desses direitos, devidamente registrados no Registro de Imóveis, constantes de instrumento público anterior a 1.º de novembro de 1972, ou de instrumento particular cuja data, anterior a 1.º de novembro de 1972, possa ser comprovada pelo referido registro ou pela data do reconhecimento da firma de qualquer dos contratantes por oficial público competente;
- d) a cessão ou promessa de cessão de direitos hereditários sobre o lote, constante de instrumento público anterior a 1.º de novembro de 1972;
- e) quaisquer outros instrumentos públicos ou particulares atributivos da propriedade ou constitutivos de direitos reais sobre o lote, assim como os que constituam direitos à aquisição de sua propriedade ou à aquisição desses direitos, cuja data, anterior a 1.º de novembro de 1972, possa ter comprovada pela data do instrumento público, ou do registro no Registro de Imóveis, ou do reconhecimento da firma de qualquer das partes contratantes por oficial público competente.

§ 3.º — Nos casos em que o título sobre a qual se funda o direito relativo ao lote seja constituído por sentença ou tenha sido passado a favor da parte em virtude de decisão judicial, prevalecerá sobre

a data do título a data do ato processual anterior a 1.º de novembro de 1972, no qual o lote já tenha figurado com as dimensões e as conformações que vieram a constar do referido título.

§ 4.º — A prova do ato processual referido no parágrafo anterior deverá ser feita pelo interessado mediante certidão extraída dos autos do processo, de que o título se originou.

CAPÍTULO VI

DAS CONFORMIDADES E NÃO CONFORMIDADES

Art. 94 — De acordo com a zona em que se situa, o uso de um lote será classificado como:

- I — Conforme — em cada zona, o uso do lote que, adequando-se às características estabelecidas para essa zona no quadro n.º 2 anexo a este decreto, seja nela permitido e incentivado;
- II — Não Conforme — em cada zona, o uso do lote que seja inadequado em relação às características estabelecidas para essa zona de acordo com o quadro n.º 2 anexo a este decreto e nela não seja permitido;
- III — Sujeito a controle especial — em cada zona, o uso que, embora se afaste das características estabelecidas para essa zona, seja nela permitido, desde que atenda à regulamentação a ser fixada para o controle da poluição ambiental, níveis de ruídos e a um horário de funcionamento especial e esteja instalado em edificação recuada das divisas do lote, conforme o estabelecido no Quadro n.º 5, anexo ao presente decreto.

Art. 95 — De acordo com a zona em que se situa, uma edificação será classificada como:

- I — Conforme — em cada zona, a edificação que atenda às restrições quanto ao dimensionamento, recuos, ocupação e aproveitamento do lote, constantes do quadro n.º 2 anexo a este decreto e outras disposições estabelecidas em lei para a zona em que está situada;
- II — Não conforme — em cada zona, a edificação que não atenda às restrições quanto ao dimensionamento, recuos, ocupação e aproveitamento do lote, constante do quadro n.º 2 anexo a este decreto e outras disposições estabelecidas em lei para a zona em que está situada.

Art. 96 — O uso não conforme ou a edificação não conforme poderão ser tolerados, a título precário, desde que sua existência regular, anteriormente à data de publicação da Lei n.º 7.805, de 1.º de novembro de 1972, seja comprovada, mediante documento expedido por órgão da Prefeitura.

§ 1.º — O uso não conforme tolerado deverá adequar-se aos níveis de ruídos e de poluição ambiental exigíveis para a zona em que esteja localizado, bem como obedecerá aos horários de funcionamento disciplinados pela legislação pertinente.

§ 2.º — Nas edificações não conforme não serão admitidas quaisquer ampliações que agravem a não conformidade em relação à legislação em vigor, admitindo-se apenas reformas essenciais à segurança e à higiene das edificações, instalações e equipamentos.

§ 3.º — A tolerância de não conformidade está condicionada à liquidação na Prefeitura, por parte do interessado, de todos os débitos fiscais em atraso que incidem sobre o imóvel e atividade objeto da tolerância.

§ 4.º — O documento a que se refere o “caput” deste artigo será um dos seguintes:

- a) Licença de localização e funcionamento;
- b) “Habite-se”, auto de vistoria ou alvará de conservação, expedido pela Prefeitura, obedecidas as distribuições e características técnicas constantes no projeto ou expediente administrativo que originou o respectivo documento.

Art. 97 — O uso conforme poderá instalar-se em edificação não conforme desde que:

- a) a edificação tenha sido legalmente aprovada e tenha recebido o respectivo “habite-se” até a data da publicação da Lei n.º 8001, de 28 de dezembro de 1973, ou a edificação tenha sido legalmente aprovada e se enquadre nas disposições deste decreto.
- b) sejam respeitadas as exigências contidas no quadro n.º 6 anexo a este decreto, referente ao estacionamento, carga e descarga de veículos para o novo uso.

§ único — Para atender ao disposto neste artigo, poderá ser aplicado o disposto no parágrafo único do artigo 90 deste decreto.

Art. 98 — Consideram-se estabelecidos em situação irregular os usos ou edificações que tenham se instalado em qualquer zona de uso, sem um dos seguintes documentos:

- a) Licença de localização e funcionamento, expedida pela Prefeitura;
- b) “Habite-se”, auto de vistoria ou alvará de conservação expedido pela Prefeitura, obedecidas as destinações e características técnicas constantes no projeto ou expediente administrativo que originou o respectivo documento.

Art. 99 — Aos usos em situação irregular, instalados em data anterior à Lei 7.805, de 1.º de novembro de 1972 e que não tenham solicitado a sua regularização à data de publicação deste decreto, em local que pela legislação em vigor são usos permitidos, serão concedidos prazos de 12 (doze) meses para a cessação da irregularidade.

§ 1.º — O prazo estabelecido neste artigo é improrrogável e contado a partir da data da intimação do responsável.

§ 2.º — O não atendimento do prazo estabelecido neste artigo e referido na intimação, implicará na multa de 20 (vinte) salários mínimos e na simultânea lavratura do termo de fechamento administrativo.

§ 3.º — Desobedecida a ordem de fechamento administrativo estabelecido no parágrafo anterior, o Executivo solicitará o auxílio policial para manutenção da medida administrativa, na forma prevista pela Lei Orgânica dos Municípios, sem prejuízo da multa de 40 (quarenta) salários mínimos renováveis a cada 30 (trinta) dias e do inquérito policial correspondente.

Art. 100 — Aos usos em situação irregular, instalados em data anterior à Lei n.º 7.805, de 1.º de novembro de 1972, em local que pela legislação em vigor são usos não conforme serão concedidos prazos para a transferência de suas instalações, a saber:

I — De 3 (três) a 12 (doze) meses para usos não industriais conforme os seguintes critérios:

- a) 3 (três) meses quando o uso estiver instalado em imóvel próprio ou de propriedade de terceiros mediante cessão de uso.
- b) 12 (doze) meses quando o uso estiver instalado em imóvel de propriedade de terceiros mediante locação ou sublocação.

II — De 3 (três) a 36 (trinta e seis) meses para usos industriais conforme os seguintes critérios:

- a) 12 (doze) meses quando o uso estiver instalado em imóvel próprio, ou de propriedade de terceiros mediante cessão de uso, com área edificada de até 500 (quinhentos) metros quadrados, inclusive;
- b) 24 (vinte e quatro) meses quando o uso estiver instalado em imóvel de propriedade de terceiros mediante locação ou sub-locação, com área edificada de até 500 (quinhentos) metros quadrados, inclusive;
- c) 36 (trinta e seis) meses quando o uso estiver instalado em imóvel com área edificada superior a 500 (quinhentos) metros quadrados.

§ 1.º — Os prazos estabelecidos nos itens I e II deste artigo são improrrogáveis e contados a partir da data da intimação do responsável; podendo ser reduzidos até a metade, mas, nunca inferiores a 3 (três) meses, quando se tratar de uso comprovadamente nocivo ou incômodo à população local.

§ 2.º — O desatendimento dos prazos estabelecidos nos itens I e II deste artigo e referidos na intimação, implicará na multa de 25 (vinte e cinco) salários mínimos e na simultânea lavratura do termo de fechamento administrativo.

§ 3.º — Desatendida a ordem de fechamento administrativo estabelecida no parágrafo anterior, o Executivo solicitará o auxílio policial para manutenção da medida administrativa na forma prevista pela Lei Orgânica dos Municípios.

§ 4.º — O desatendimento da ordem de fechamento administrativo estabelecida no parágrafo segundo, implicará em multas de 50 (cinquenta) salários mínimos, renováveis a cada 30 (trinta) dias, sem prejuízo do inquérito policial correspondente.

Art. 101 — Aos usos em situação irregular, instalados na vigência da legislação atual, em local onde os mesmos são permitidos conformes, serão aplicadas multas de 2 (dois) salários mínimos, renováveis a cada 30 (trinta) dias conforme o disposto no Quadro 9 anexo.

§ 1.º — Após 90 (noventa) dias a contar da data da intimação do responsável e simultânea aplicação da primeira multa, conforme o disposto no "Caput" deste artigo, caso perdure a irregularidade será lavrado termo de fechamento administrativo.

§ 2.º — Desatendida a ordem de fechamento administrativo estabelecida no parágrafo anterior, o Executivo solicitará o auxílio policial para manutenção da medida administrativa, na forma prevista pela Lei Orgânica dos Municípios.

Art. 102 — Aos usos em situação irregular, instalados na vigência da legislação atual, em local onde os mesmos não são permitidos, serão lavrados termos de fechamento administrativo simultaneamente com a aplicação de multas de 50 (cinquenta) salários mínimos renováveis a cada 30 (trinta) dias.

§ único — Desatendida a ordem de fechamento administrativo estabelecido neste artigo, o Executivo solicitará o auxílio policial para manutenção da medida administrativa, na forma prevista pela Lei Orgânica dos Municípios, sem prejuízo da continuidade da aplicação das multas estabelecidas.

Art. 103 — Os expedientes administrativos sem despacho decisório que tenham por objetivo regularizar ou licenciar os usos considerados categoria de uso permitida, pela Lei 7.805, de 1.º de novembro de 1972, e que veio a ser considerada categoria de uso não permitida pela Lei 8.001, de 28 de dezembro de 1973, serão decididos pela Legislação em vigor na data de entrada da respectiva documentação.

Art. 104 — A execução deste decreto, quanto ao disposto neste Capítulo, é atribuição das Administrações Regionais na forma estabelecida pela Legislação em vigor.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 105 — Serão estabelecidas, por Decreto ou Lei à parte, as normas aplicáveis às diferentes categorias de uso e às diferentes zonas de uso, pertinentes a:

- I — Limites máximos de tolerância para níveis de ruídos, de vibrações e de poluição das águas e do ar;

- II — Processos e dispositivos de tratamento de resíduos lançados no ar ou em cursos d'água, lagos, represas ou açudes;
- III — Processos e dispositivos de medição e fiscalização dos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição das águas e do ar;
- IV — Permissão ou restrições para a colocação de cartazes, letreiros, placas, tabuletas, anúncios, quadros luminosos ou similares, em qualquer ponto visível do logradouro público;
- V — Dimensionamento de pátios para carga e descarga e de áreas para estacionamento de veículos.

Art. 106 — As diretrizes para planos de arruamentos e loteamentos, fixados pela COGEP, poderão alterar, por ato do Executivo, os perímetros de que trata o artigo 25, mediante proposta da COGEP, aprovada pela sua Comissão de Zoneamento.

Art. 107 — As instalações de infra-estrutura, bem como as edificações necessárias à mesma acima do nível do solo, relativas a abastecimento de água, coleta de esgotos, distribuição de energia elétrica, distribuição de gás canalizado e rede telefônica, poderão se implantar em uma determinada zona, desde que sua localização seja previamente aprovada pela Comissão de Zoneamento da Coordenadoria Geral de Planejamento — COGEP, que fixará as condições de ocupação, aproveitamento, recuos, gabaritos e outras, visando sua compatibilização e harmonização com o uso e paisagem circundante.

Art. 108 — As alterações nos perímetros de zonas de uso, ou caracterização de novos perímetros, serão submetidas à aprovação da Câmara Municipal.

§ 1.º — Quando a proposta de alteração não for originária dos órgãos técnicos da Prefeitura:

- a) a área objeto de projeto de alteração deverá compreender, no mínimo, uma quadra ou uma área igual ou superior a 10.000 (dez mil) metros quadrados;
- b) deverá contar com a anuência expressa de 2/3 (dois terços) do número de proprietários dos lotes atingidos pelo projeto de alteração e que esses proprietários representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) da área total atingida pelo referido projeto;
- c) o projeto de alteração deverá receber parecer favorável da Coordenadoria Geral de Planejamento — COGEP, ouvida obrigatoriamente a sua Comissão de Zoneamento.

§ 2.º — Nos casos de alteração no traçado de via pública limdeira a duas zonas de uso, fica o Executivo autorizado a proceder às alterações dos respectivos perímetros, adequando-se ao traçado da referida via, ouvida a Comissão de Zoneamento da Coordenadoria Geral de Planejamento — COGEP.

§ 3.º — Não se aplicam as disposições deste artigo às alterações de perímetros das zonas de uso levadas a efeito nos termos do artigo 106.

Art. 109 — Nenhum imóvel poderá ser ocupado sem prévia expedição, pela Prefeitura, de certificado de uso, no qual serão especificadas as categorias de uso para as quais o imóvel poderá ser licenciado.

§ 1.º — O certificado de uso será o documento hábil que comprova a situação regular de determinado estabelecimento ou atividade, perante a legislação municipal relativa ao uso e ocupação do solo.

§ 2.º — Nenhum imóvel poderá ser ocupado com uso diferente daqueles constantes do respectivo certificado de uso.

Art. 110 — O certificado de uso será expedido pela Prefeitura mediante requerimento do interessado, e constituirá documento indispensável para a obtenção ou renovação da licença de localização e funcionamento.

§ único — O certificado deverá mencionar o uso específico do estabelecimento ou atividade para o qual foi requerido.

Art. 111 — Somente o responsável pelo estabelecimento ou pela atividade poderá requerer certificado de uso.

Art. 112 — O prazo de validade do certificado de uso será de 2 (dois) anos, expirando:

I — Quando ocorrer mudança de uso específico do estabelecimento ou atividade, ou de seu responsável.

II — Quando o imóvel sofrer reformas ou ampliações que impliquem na alteração das características do uso especificamente mencionado no respectivo certificado.

§ único — Nos casos previstos nos incisos I e II deste artigo, o interessado deverá solicitar novo certificado de uso, a fim de oferecer prova necessária à obtenção de nova licença de localização e funcionamento.

Art. 113 — A expedição de certificado de uso dependerá de vistoria prévia a ser efetuada pelo órgão competente da Prefeitura.

Art. 114 — Nos casos de edificações recém-constituídas destinadas exclusivamente a fins residenciais, o “Habite-se” substituirá o certificado de uso.

Art. 115 — A fiscalização da Prefeitura poderá, a qualquer tempo, vistoriar a edificação e as instalações do estabelecimento ou atividade para constatação de sua compatibilidade com o certificado de uso.

Art. 116 — Ficam mantidas as exigências de dimensionamento, recuos, ocupação e aproveitamento do lote, estabelecidas em documento público e devidamente transcritas em Registro de Imóveis, para arruamentos aprovados pela Prefeitura, sempre que as referidas exigências sejam maiores do que as fixadas neste decreto.

Art. 117 — Os expedientes administrativos, ainda sem despacho decisório, protocolado, anteriormente à data de publicação da Lei n.º 8.001, de 28 de dezembro de 1973 que não se enquadrem nas disposições estatuídas nessa Lei serão decididos de acordo com a legislação anterior.

§ único — O prazo máximo admitido para início de obra de edificação abrangida pelo disposto neste artigo é de 1 (um) ano, a contar da data de expedição do respectivo alvará, caracterizando-se o início de obras pelo prescrito na legislação em vigor.

Art. 118 — Nos projetos de edificação com licenças expedidas anteriormente à data de publicação da Lei n.º 8.001, de 28 de dezembro de 1973, bem como nos projetos de edificação enquadrados nas disposições contidas no artigo anterior, não será admitida qualquer alteração que implique em aumento de área construída, majoração do número de unidades habitacionais, mudança de destinação da edificação ou agravamento da desconformidade do projeto com relação ao estatuído no presente decreto.

§ único — Não se aplicam as disposições deste artigo às alterações do projeto que tenham por objetivo o seu pleno enquadramento nas disposições deste decreto.

Art. 119 — Os infratores das disposições deste decreto ficam sujeitos à aplicação das multas e sanções previstas no quadro n.º 9 anexo, sem prejuízo de outras sanções estabelecidas em legislação própria.

Art. 120 — Os casos omissos e aqueles que não se enquadrem nos termos da legislação vigente, relacionados com parcelamento, uso ou ocupação do solo do Município, serão decididos pela Coordenadoria Geral de Planejamento — COGEP — ouvida a sua Comissão de Zoneamento.

Art. 121 — Fazem parte integrante deste decreto, rubricados pelo Prefeito, os quadros de n.ºs 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11, do arquivo da Coordenadoria Geral de Planejamento — COGEP.

Art. 122 — Ficam revogadas as disposições em contrário e em especial os decretos de n.ºs 10.461, de 17 de abril de 1974 e 10.993, de 23 de abril de 1974.

Art. 123 — Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura do Município de São Paulo, aos 28 de junho de 1974, 421.º da fundação de São Paulo — O Prefeito, **Miguel Colasuonno** — O Secretário de Negócios Internos e Jurídicos, **Theóphilo Arthur de Siqueira Cavalcanti Filho** — O Secretário das Finanças, **Nelson Mortada** — O Secretário de Obras, **Ivan Lubacheski** — O Secretário de Educação e Cultura, **Roberto Ferreira do Amaral** — O Secretário de Higiene e Saúde, **Aldo Fazzi** — O Secretário de Abastecimento, **Euclides Carli** — O Secretário de Serviços Municipais, **Werner Eugenio Zulauf** — O Secretário de Bem Estar Social, **Henrique Gamba** — O Secretário de Turismo e Fomento, **José Maria Mendes Pereira** — O Secretário Municipal de Transportes, **Mario Alves de Melo** — O Secretário Municipal de Esportes, **Paulo Machado de Carvalho** — O Secretário dos Negócios Extraordinários, **Luiz Mendonça de Freitas**.

Publicado na Chefia do Gabinete do Prefeito, em 28 de junho de 1974 — O Chefe do Gabinete, **Edmundo de Menezes Guimarães**.

VIAS DE CIRCULAÇÃO	VIAS PARA CIRCULAÇÃO DE VEICULOS		VIAS PARA CIRCULAÇÃO DE VEICULOS E/OU DE PEDESTRES		VIAS PARA CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES			
	VIA EXPRESSA		VIA ARTERIAL			VIA PRINCIPAL	VIA LOCAL	
	1ª Categoria	2ª Categoria	1ª Categoria	2ª Categoria				
LARGURA MINIMA	(a)	(a)	36 m	30 m	20 m	12 m	8 m	
CAIXA CARROÇAVEL MINIMA	(a)	(a)	27 m	21 m	14 m	7 m	—	
PASSEIO LATERAL MINIMO (de cada lado da via)	(a)	(a)	3,5 m	3,5 m	3 m	2,5 m	—	
CANTEIRO CENTRAL MINIMO	(a)	(a)	2 m	2 m	—	—	—	
DECLIVIDADE MAXIMA	6%	6%	8%	8%	10%	15%	15% ou escadaria	
DECLIVIDADE MINIMA	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	
OBSERVAÇÃO: (a) PROJETO ESPECIFICO PARA CADA CASO.						ZONEAMENTO		VIAS DE CIRCULAÇÃO
						VIA:		
						QUADRO REPERIDO NOS ARTIGOS		QUADRO 1

ZONAS DE USO	CATEGORIAS DE USO PERMITIDAS	Sujeitos a Controle Especial (A)	CARACTERISTICAS DE DIMENSIONAMENTO, RECUO, OCUPAÇÃO E APROVEITAMENTO DO LOTE (B)															
			Fronte Mínima	Área Mínima	Recuo de Frente (C)	RECUO LATERAL MÍNIMO		Recuo de Fundo Mínimo	Taxa de Ocupação Máxima (a)	Coeficiente de Aproveitamento Máximo (b)								
				Até 2º Pavimento		Acima do 2º Pavimento												
Z-1	R1	E4	10 m	250 m²	5 m	1,5 m Apenas de um Lado		3,0 m de ambos os lados		5 m	0,5	1,0						
						ESTUDO DE CADA CASO PELA COGEP E REGULAMENTAÇÃO PELO EXECUTIVO												
Z-2	R1 - R-201 - R3 - C1 - E1 - I1 - S1	E4	10 m	250 m²	5 m	1,5 m apenas de um lado		3,0 m de ambos os lados		5 m	0,5	1,0						
						ESTUDO DE CADA CASO PELA COGEP E REGULAMENTAÇÃO PELO EXECUTIVO												
						C2 - E2 - S2	10 m	3,0 m DE AMBOS OS LADOS					10 m	0,5	1,0			
								ESTUDO DE CADA CASO PELA COGEP E REGULAMENTAÇÃO PELO EXECUTIVO										
E3	10 m	3,0 m DE AMBOS OS LADOS		10 m	0,5	1,0												
		ESTUDO DE CADA CASO PELA COGEP E REGULAMENTAÇÃO PELO EXECUTIVO																
E4	10 m	3,0 m DE AMBOS OS LADOS		10 m	0,5	1,0												
		ESTUDO DE CADA CASO PELA COGEP E REGULAMENTAÇÃO PELO EXECUTIVO																
Z-3	R1 - R2 - R3 - C1 - C2 - E1 - S1 - S2 - I1	E	10 m	250 m²	5 m	3,0 m de ambos os lados		5 m	0,5	2,5								
						ESTUDO DE CADA CASO PELA COGEP E REGULAMENTAÇÃO PELO EXECUTIVO												
Z-4	R1 - R2 - R3 - C1 - C2 - S1 - S2 - E1 - E2 - I1	E4	10 m	250 m²	5 m	3,0 m DE AMBOS OS LADOS		10 m	0,7	3,0								
						ESTUDO DE CADA CASO PELA COGEP E REGULAMENTAÇÃO PELO EXECUTIVO												
Z-5	R1 - R2 - R3 - C1 - C2 - S1 - S2 - I1 - E1 - E2	E4	10 m	250 m²	10 m	3,0 m de ambos os lados		3,0 m Acima do 2º Pavimento	0,8	3,5								
						ESTUDO DE CADA CASO PELA COGEP E REGULAMENTAÇÃO PELO EXECUTIVO												
Z-6	C1 - C2 - C3 - I2 - S3	E4	20 m	1.000 m²	10 m	2,0 m de ambos os lados		3,0 m de ambos os lados		10 m	0,7	1,5						
						ESTUDO DE CADA CASO PELA COGEP E REGULAMENTAÇÃO PELO EXECUTIVO												
Z-7	I2 - I3 - C3 - S3	E4	50 m	5.000 m²	10 m	3,0 m DE AMBOS OS LADOS		15 m	0,5	1,0								
						ESTUDO DE CADA CASO PELA COGEP E REGULAMENTAÇÃO PELO EXECUTIVO												
Z-8	VER QUADRO 3A	E4	50 m	5.000 m²	10 m	3,0 m DE AMBOS OS LADOS		6 m	0,5	1,0								
						ESTUDO DE CADA CASO PELA COGEP E REGULAMENTAÇÃO PELO EXECUTIVO												

ZONEAMENTO

VISÃO:

QUADRO 2

CARACTERISTICAS DAS ZONAS DE USO

QUADRO REFERENDO NOS ARTIGOS

PERMÍTTIVO DA ZONA Z-8	CATEGORIA DE USO PERMITIDAS		CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO, REQUERIMENTO, OCUPAÇÃO E APROVEITAMENTO DO LOTE (c)				Coeficiente de Aproveitamento Máximo (C)			
	CONDIÇÕES	SUBTIPO A EXECUTIVO (a)	Frente Mínima	Área Mínima	Índice de Frente Mínima	Retorno de Lado Mínimo		Retorno de Lado Mínimo (b)	Taxa de Ocupação Máxima (b)	
001/002/004/011/014/017/018/021/024/027/030/038/040/041/042/044/045/046/047/048/049/050/051/052/054/058/057/059	E3 - E4		(d)	(d)	10 m	10 m	10 m	0,025	0,05	
	E3 - E4		(d)	(d)	—	—	—	—	0,5	2,0
003	E3 - E4		(d)	(d)	—	—	—	—	0,5	2,0
	E3 - E4		(d)	(d)	—	—	—	—	0,1	0,2
100 ZONA RURAL	R1 - E1 - E2 - E3 - E4	I3	100 m	20.000 m ²	20 m	20 m	20 m	5 m	0,1	0,2
	R1 - R2 - R3 - C1 - S1 - I1 - E1		10 m	250 m ²	5 m	1,5 m Apenas de Um Lado Até o 2º Pavimento	2,0 De Ambos os Lados Até ao 2º Pavimento	5 m	0,1	0,2
005	S2 - E2		10 m	250 m ²	6 m	3 m DE AMBOS OS LADOS	6 m	0,7	1,5	
	I2 - C3 - E3		10 m	250 m ²	10 m	3 m DE AMBOS OS LADOS	10 m	0,7	1,5	
006/029	C1 - S1 - C2 - S2 - E2 - E3		(d)	(d)	10 m	10 m	10 m	0,025	0,10	
	E4		(d)	(d)	10 m	10 m	10 m	0,025	0,10	
007/010/030 031/032/033 034/035/036 055/058/059	R1 - R2 - R3 - C1 - I1 - S1 - E1		(d)	(d)	6 m	1,5 m Apenas de Um Lado Até o 2º Pavimento	3,0 De Ambos os Lados Até ao 2º Pavimento	6 m	0,5	1,5
	E4		(d)	(d)	10 m	3 m DE AMBOS OS LADOS	10 m	0,5	1,5	
008/009/012 015/016	I1 - I2 - I3 - C3		(d)	(d)	10 m	5 m DE AMBOS OS LADOS	10 m	0,5	1,0	
	C1 - S1 - E1		50 m	5.000 m ²	6 m	1,5 m Apenas de Um Lado Até o 2º Pavimento	3,0 De Ambos os Lados Até ao 2º Pavimento	6 m	0,5	1,0
013	C2 - S2 - E2		50 m	5.000 m ²	6 m	3 m DE AMBOS OS LADOS	10 m	0,5	1,0	
	E3		50 m	5.000 m ²	10 m	3 m DE AMBOS OS LADOS	10 m	0,5	1,0	
019/020/021/025/026/027/028/031/032	R1 - R2 - R3 - C1 - S1 - E1		20 m	1.000 m ²	10 m	3 m DE AMBOS OS LADOS	10 m	0,4	1,0	
	C2 - S2 - E2		20 m	1.000 m ²	6 m	3 m DE AMBOS OS LADOS	6 m	0,4	1,0	
AVB e AV9	R1 - C1 - S1 - E1		25 m	5.000 m ²	10 m	5 m	10 m	0,05	0,10	
	E4		25 m	5.000 m ²	10 m	5 m	10 m	0,05	0,10	
Ver artigo 25 da Lei										
ZONAMENTO		VISTO:		QUADRO 3						
ZONA DE USOS ESPECIAIS										
QUADRO REFERIDO NOS ARTIGOS										

CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO, RECURS, OCUPAÇÃO E APROVEITAMENTO DO LOTE																	
ZONAMENTO	CORREDORES DE USO ESPECIAL	CATEGORIAS DE USO PERMITIDAS	CATEGORIAS DE USO NÃO PERMITIDAS	N. de Pavimento Máximo	Gabarito Máximo	Frente Mínima do Lote	Área Mínima do Lote	Recuo de Frente Mínimo	RECUEO LATERAL MÍNIMO			Recuo de Fundo Mínimo	Taxa de Ocupação Máxima	Coef. de Aprov. Máximo	N. de Vagas	Profundidade do Corredor	
									Até 2º Pavimento	Acima do 2º Pavimento							
Z8-CR1	R1	Uso Especial Conforme Artigo 34	-	2	10 m	10 m	250 m²	5 m	ESTUDO DE CADA CASO PELA COOP E REGULAMENTAÇÃO PELA EXECUTIVO			5 m	0,5	1	quadro 4-A	40 m	
									1,50 m Acima de Um Lado	3,00 m De Ambos os Lados	5 m						
Z8-CR2		R1, R2, R3, R4, C1, E1, II, S1	-	3	15 m	10 m	250 m²	5 m	ESTUDO DE CADA CASO PELA COOP E REGULAMENTAÇÃO PELA EXECUTIVO			5 m	0,5	1	quadro 4-A	40 m	
									1,50 m Acima de Um Lado	3,00 m Acima de Ambos os Lados	5 m						
									6 m	3,00 m De Ambos os Lados							4 m
									10 m								10 m
Z8-CR3	R1, R2, R3, C1, C2, S1, S2, E1, E2, II	Uso Especial Conforme Artigo 34	-	-	-	10 m	250 m²	5 m	ESTUDO DE CADA CASO PELA COOP E REGULAMENTAÇÃO PELA EXECUTIVO			5 m	0,7	3	quadro 4-A	50 m	
									1,50 m Acima de Um Lado	3,00 m Acima de Ambos os Lados	5 m						
									10 m	3,00 m De Ambos os Lados							10 m
									10 m								10 m
<p>USOS NÃO PERMITIDAS E2: Oficinas: Mecânica, Funilaria, Pintura, Auto Estofam, Interacelada</p>																	
<p>CATEGORIAS DE USO PERMITIDAS: CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO, RECURS, OCUPAÇÃO E APROVEITAMENTO.</p>																	
<p>CATEGORIAS DE USO NÃO PERMITIDAS: CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO, RECURS, OCUPAÇÃO E APROVEITAMENTO.</p>																	
<p>São as Estabelecidas para a Zona de Uso Lindelma.</p>																	
<p>Nota: Quando a Zona Lindelma for Z1, o Corredor ZM1-CM4 se transforma em Corredor Z8-CR1.</p>																	

QUADRO 4

QUADRO REFERIDO NOS ARTIGOS

CORREDORES DE USO ESPECIAL

ZONAMENTO

Visto:

CATEGORIA DE USO	RESTRICÖES ESPECIAIS PARA USOS SUJEITOS A CONTROLE ESPECIAL			
	RECUO DE FRENTE MÍNIMO	RECUO LATERAL MÍNIMO	RECUO DE FUNDO MÍNIMO	HORARIO DE FUNCIONAMENTO
R-1	6 m	1,50 m De Ambos os Lados	6 m	—
R-2	6 m	1,50 m De Ambos os Lados	6 m	—
R-3	6 m	3 m De Ambos os Lados	6 m	—
C-1	6 m	1,50 m De Ambos os Lados	6 m	A Regulamentar
C-2	6 m	3 m De Ambos os Lados	6 m	A Regulamentar
C-3	10 m	3 m De Ambos os Lados	10 m	A Regulamentar
I-1	6 m	1,50 m De Ambos os Lados	6 m	A Regulamentar
I-2	10 m	3 m De Ambos os Lados	10 m	A Regulamentar
S-1	6 m	1,50 m De Ambos os Lados	6 m	A Regulamentar
S-2	6 m	3 m De Ambos os Lados	6 m	A Regulamentar
S-3	10 m	3 m De Ambos os Lados	10 m	A Regulamentar
E-1	6 m	1,50 m De Ambos os Lados	6 m	A Regulamentar
E-2	6 m	3 m De Ambos os Lados	6 m	A Regulamentar
E-3	10 m	3 m De Ambos os Lados	10 m	A Regulamentar
E-4	ESTUDO PELA COGEP DE CADA CASO ESPECIFICO E REGULAMENTAÇÃO ATRAVÉS DE ATO DO EXECUTIVO			
ZONEAMENTO		Visto:		QUADRO 5
RESTRICÖES PARA USOS SUJEITOS A CONTROLE ESPECIAL				
QUADRO REFERIDO NOS ARTIGOS				

CATEGORIAS DE USO	NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS PARA ESTACIONAMENTO DE AUTOMÓVEIS	PATIO PARA CARGA E DESCARGA DE CAMINHÕES	
R ₁	a) Uma vaga por habitação com área edificada até 200 (duzentos) metros quadrados.		
R ₂	b) Duas vagas por habitação com área edificada superior a 200 (duzentos) metros quadrados e inferior a 500 metros quadrados.		
R ₃	c) Três vagas por habitação com área edificada superior a 500 m ² .		
C ₁	Uma vaga para cada 100 metros quadrados de área edificada ou fração.		
C ₂	Uma vaga para cada 50 metros quadrados de área edificada ou fração.	Obrigatório para estabelecimentos ou grupos de estabelecimentos localizados na mesma edificação ocupando área edificada superior a 1.000 metros quadrados.	
C ₃	Uma vaga para cada 100 metros quadrados de área edificada ou fração.		
I ₁	Uma vaga para cada 100 metros quadrados de área edificada ou fração.		
I ₂	Uma vaga para cada 100 metros quadrados de área edificada ou fração.	Obrigatório.	
I ₃	Uma vaga para cada 100 metros quadrados de área edificada ou fração.		
S ₁	Uma vaga para cada 100 metros quadrados de área edificada ou fração.		
S ₂	Uma vaga para cada 50 metros quadrados de área edificada ou fração.		
S ₃	Uma vaga para cada 100 metros quadrados de área edificada ou fração.	Obrigatório.	
E ₁	Uma vaga para cada 75 metros quadrados de área edificada ou fração.		
E ₂			
E ₃	Estudo e dimensionamento, para COGEP, para cada caso específico.		
E ₄			
ZONEAMENTO		Visto:	QUADRO 6
ESTACIONAMENTO, CARGA E DESCARGA			
QUADRO REFERIDO NOS ARTIGOS			

QUADRO 7

C — USO COMERCIAL

C1 — COMÉRCIO VAREJISTA DE ÂMBITO LOCAL

C1.1 — COMÉRCIO LOCAL DE ALIMENTAÇÃO

Açougue (e/ou casa de carnes)
Armazém (secos e molhados)
Avícola (aves e ovos)
Bar
Botequim
Confeitaria
Doceira
Empório
Frutas (barracas)
Laticínios e Frios
Leiteria
Mercearia
Padaria
Panificadora
Pastificio
Peixaria
Quitanda

C1.2 — COMÉRCIO LOCAL DIVERSIFICADO

Armarinhos
Bazar
Farmácia
Jornais e Revistas

C1.3 — COMÉRCIO LOCAL EVENTUAL

Adega
"Bombonière"
Charutaria
Drogaria
Flores (Floricultura)
Lanchonete
Livraria
Loterias (casa de)
Papeleria
Pastelaria
Perfumaria (e/ou artigos de toucador)
Plantas Naturais (arbustos)
"Rôtisserie"
Sorveteria

C2 — COMÉRCIO VAREJISTA DIVERSIFICADO

C2.1 — COMÉRCIO DE CONSUMO EXCEPCIONAL — RARO E REQUINTADO

Artesanato (artigos de)
Antiguidades
"Boutiques"
"Delicatessen"
"Design" (loja de artigos de)
Especiaria
Filatélica
Folclore (artigos de)
Galeria de Arte
Importados (artigos)
Molduras
Móveis de Arte
Numismática
Objetos de Arte
Quadros
"Souvenirs"
Tabacaria

C2.2 — COMÉRCIO DE CONSUMO NO LOCAL OU ASSOCIADO A DIVERSÕES

Boate
Café (casas de)
Cantina
Chá (casas de)
Choperia
"Drinks" (casas de)
Pizzaria
Restaurante
Samba (casas de)

C2.3 — COMÉRCIO DE CENTROS INTERMEDIÁRIOS

Aeromodelismo
Alimentos para cães e outros animais
Ar condicionado (equipamentos)
Artefatos de metal
Automóveis — acessórios
— bagageiros
— baterias
— faróis
— peças
— rádios

Aviamentos
Balanças
Bananas
Barracas para campismo
Bebês (artigos para)
"Bijouterias"
Bolsas, Malas e Pastas
Bombas (em geral)
Brinquedos
Cabeleireiros (artigos para)
Caça e Pesca
Calçados
Camisaria
Campismo (material)
Canetas
Capas e Guarda-chuva
Centro de Compras
Cereais
Cintos (Bolsas, Malas e Pastas)
Cofres
Cooperativas de Consumo
Cortinas e Tapetes
Couro (artigos de)
Cristais
Cutelaria
Decoração (artigos para)
Departamentos (lojas de)
Discos (fitas)
Eletrodomésticos
Esportivos e Recreativos (artigos)
Estofados (colchões)
Ferragens
Ferramentas
Festas (artigos para)
Fitas
Flores Artificiais
Foto. Fotografia (artigos para)
Infantis (artigos)
Jardins (artigos para)
"Lingerie" (artigos em)
Lonas e Toldos
Louças, Porcelanas e Cristais
Luminárias
Magazines (lojas)
Malhas (roupas)
Materiais de Limpeza
Material Elétrico
Meias
Mercados (abastecimento)
Móveis
Ótica e Fotografia (materiais)
Presentes
Raízes e Plantas Medicinais
Recreativos (artigos)
Relojoaria

Roupas (vestuário)
Roupas de Cama, Mesa e Banho
Sabões e outros materiais de
limpeza
Som (equipamentos de)
Supermercados
Tapetes e Cortinas
Tecidos
Utensílios Domésticos

C2.4 — COMÉRCIO DE CENTRO SUB-REGIONAL

Acabamentos para construção
(materiais)
Adubos e outros materiais agri-
colas
Animais domésticos
Aquecedores
Armas e Munições
Balé (artigos para)
Bicicletas
Chapéus
Cozinhas (exposição)
Fibras Vegetais, Juta, Sisal
Fios Têxteis
Fornitura
Gelo (depósito)
Impressos (papeleria)
Instrumentos de Mecânica Téc-
nica e Controle
Instrumentos Musicais
Joalheria
Jogos (artigos para)
Lentes de contato
Luvas
Máquinas e Equipamentos para
comércio
Máquinas e Equipamentos para
serviço
Materiais para serviços de re-
paração e confecção
Motocicletas (agência)
Motores de lanchas
Peleteria
Perucas
Piscina (artigos para)
Pianos
Religiosos (artigos)
Relojoaria
Roupas profissionais ou de pro-
teção
Selas e/ou arreios
Vidros

**C2.5 — COMÉRCIO
ESPECIALIZADO
(PARA PROFISSIONAIS)**

Instrumentos dentários
Instrumentos elétricos e eletrônicos
Instrumentos médicos
Instrumentos de precisão
Mapas e impressos especializad.
Máquinas e equipamentos para escritórios
Máquinas e equipamentos para profissionais-liberais
Material p/ desenho e pintura
Material médico-cirúrgico
Ortopédicos (artigos)
Preparados Químicos de uso médico
Preparados de uso dentário

C2.6 — COMÉRCIO DE MATERIAIS DE GRANDE PORTE

Acessórios p/ máquinas e instalações mecânicas
Automóveis — agências
Barcos e Motores Marítimos — peças
Caminhões e ônibus - acessórios
- agência
- peças
Concessionária de veículos
Equipamentos para combate ao fogo
Equipamentos pesados
Ferro para construção
Implementos agrícolas
Máquinas e equipamentos para agricultura
Máquinas e equipamentos para indústria
Pequenos Aviões
"Trailers" e outros veículos não motorizados
Tratores

C2.7 — COMÉRCIO E DEPÓSITOS DE MATERIAIS EM GERAL C/ ATÉ 1.000 M² DE ÁREA CONSTRUÍDA

Artefatos para construção em barro cozido

Artefatos para construção em cimento
Artefatos para construção em concreto
Artefatos para construção em madeira
Artefatos para construção em plástico
Artefatos em madeira aparelhada
Bebidas (depósitos/distribuidoras)
Cal e cimento
Cerâmica (artigos de)
Depósitos de instalações comerciais e/ou industriais
Ferro velho
Garrafas e/ou outros recipientes
Metais e ligas metálicas
Minerais
Pedras para construção
Pisos (revestimentos)
Sucata

C2.8 — COMÉRCIO DE MATERIAIS PERIGOSOS

Alcool (depósito)
Armazenagem de petróleo
Artefatos de borracha
Artefatos de plástico
Carvão
Gás engarrafado
Graxas
Inseticidas
Materiais lubrificantes
Óleos combustíveis
Pneus
Produtos Químicos
Resinas e Gomas
Tintas e Vernizes

C2.9 — COMÉRCIO DE DISTRIBUIÇÃO DE MATERIAIS DE PEQUENO PORTE (unidade de transporte: um lote portátil de mercadorias).

Acessórios para automóveis
Artefatos de borracha
Artefatos de metal
Artefatos de plástico
Aviamentos
"Bijouterias"

Cabeleireiros (artigos)
Canetas
Cutelaria (artigos)
Drogas
Fornitura
Jóias
Luvas
Materiais de desenho
Materiais de escritório
Meias
Peças para automóveis
Perfumaria e/ou artigos de
tocado
Preparados de uso dentário
Relógios
Tabaco (produtos)
Utensílios domésticos

C3 — COMÉRCIO ATACADISTA

**C3.1 — COMÉRCIO DE ALIMEN-
TAÇÃO**

Alimentos para animais
Aves
Bananas
Bebidas
Carne
Café
Cereais
Chá
Frios e laticínios
Frutas
Hortaliças
Ovos
Pescado
Sal

**C3.2 — COMÉRCIO DE MATE-
RIAS DE GRANDE POR-
TE**

Acessórios para máquinas e ins-
talações mecânicas
Aparelhos elétricos e eletrôni-
cos
Aparelhos e equipamentos de
som
Aquecedores
Ar condicionado (aquipamen-
tos)
Artefatos de Borracha
Artefatos para construção em:
— barro cozido
— cimento
— concreto
— madeira
— plástico

Artefatos de metal
Artefatos de plástico
Automóveis — acessórios
Automóveis — peças
Balanças
Barcos e Motores marítimos e
peças
Bicicletas
Bombas (em geral)
Cal e cimento
Caminhões e Ônibus — aces-
sórios
Caminhões e Ônibus — agência
Caminhões e Ônibus — peças
Cerâmica
Concessionárias de veículos
Cortinas e Tapetes
Eletrodomésticos
Equipamentos para Combate ao
fogo
Equipamentos para Jardins
(Jardinagem)
Equipamentos pesados
Ferragens
Ferro
Implementos agrícolas
Instrumentos de mecânica téc-
nica e controle
Madeira Aparelhada
Máquinas e Equipamentos para
prestação de serviços
Máquinas e Equipamentos para
uso agrícola
Máquinas e Equipamentos para
uso comercial
Máquinas e Equipamentos para
uso industrial
Máquinas e Equipamentos para
uso profissional
Materiais de acabamento para
construção
Materiais de construção em
geral
Material elétrico
Metais e Ligas Metálicas
Motocicletas — agência
Móveis
Papel e derivados
Papel de parede
Pedras para construção
Pisos, revestimentos
Tratores
Veículos não motorizados
Vidros

C3.3 — COMÉRCIO DE PRODUTOS PERIGOSOS

Alcool
Carvão
Combustíveis
Gás engarrafado
Inseticidas
Lubrificantes e Graxas
Papel
Pneus
Produtos químicos
Resinas e Gomas
Tintas e Vernizes

C3.4 — COMÉRCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS E EXTRATIVOS

Algodão
Borracha natural
Carvão Mineral
Carvão Vegetal
Chifres e Ossos
Couros crus, peles
Fenos e Forragens
Fibras Vegetais, Juta, Sisal
Gado (bovino, equino, suíno)
Goma vegetal
Lenha
Madeira bruta
Produtos e resíduos de origem animal
Sementes, grãos e frutos (para extração de óleo)
Tabaco

C3.5 — COMÉRCIO DIVERSIFICADO

Adubos e fertilizantes
Bolsas, malas, pastas
Brinquedos
Caça e pesca (materiais para)
Calçados
Capas e Guarda-chuvas
Chapéus
Couro (artigos de)
Discos
Esportivos, Recreativos (artigos de)
Fios têxteis
Fitas
Flores artificiais
Fotográfico (material)
Garrafas
Infantis (artigos)
Instrumentos musicais
Jogos (artigos de)
"Lingerie"
Louças, Porcelanas e Cristais
Malhas
Material de limpeza
Perucas
Produtos químicos (não perigosos)
Recreativos (artigos)
Roupas (vestuário)
Roupas de cama, mesa e banho
Sabões
Sacos
Selas e arreios
Tecidos

S — SERVIÇOS

S1 — SERVIÇOS DE AMBITO LOCAL

S1.1 — SERVIÇOS PROFISSIONAIS

Escritórios, consultórios e “ateliers” de profissionais autônomos, liberais e qualificados

S1.2 — SERVIÇOS PESSOAIS E DE SAÚDE E HIGIENE

Banhos, duchas e saunas
Barbeiros
Cabeleireiros
Fisioterapia e Hidroterapia
Institutos de Beleza
Manicures
Massagens
Pedicuros e calistas
Tratamento e limpeza da pele

S1.3 — SERVIÇOS DE EDUCAÇÃO

Academia de ginástica e esporte
Auto-escola
Datilografia (escola)
Escolas de arte
Escolas domésticas
Escolas de dança e música
Escolas de ioga

S1.4 — SERVIÇOS SÓCIO-CULTURAIS

Associações beneficentes
Associações Culturais
Associações Comunitárias de vizinhança

S1.5 — SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM

Pensões

S1.6 — SERVIÇOS DIVERSOS

Bilhares
Boliches
Pebolim

S1.7 — SERVIÇOS DE ESTÚDIO E OFICINAS

Alfaiates
Amoladores
Aparelhos eletrodomésticos-portáteis (reparos)
Bolsas, malas, pastas (reparos)
Bordados
Calçados (reparos)
Calçados sob medida
Camiseiros
Caneteiros
Carimbos
Cezidores
Chapéus (reparos)
Chaveiros (reparos de chaves e fechaduras)
Colchoarias
Costureiras
Cutelaria (reparos)
Eletricistas
Encanadores
Encadernadores
Enceradores
Engraxatarias
Estofados
Estúdios fotográficos
Estúdios de reparação de obras e objetos de arte
Guarda-chuvas (reparos)
Jóias e Relógios (reparos)
Lavanderias e Tinturarias (não industriais)
Lustradores
Moldureiros
Ourivesaria e Gravação
“Plissês”, “ponto a jour”, cobertura de botões
Rádio e TV (reparos)
Reformas de peles
Tapetes, passadeiras e cortinas (reparos)
Vidraceiro

S2 — SERVIÇOS DIVERSIFICADOS

S2.1 — SERVIÇOS DE ESCRITÓRIOS E NEGÓCIOS

Assessoria fiscal e tributária
Assessoria em importação e exportação
Ações e Valores Mobiliários
Administradoras (bens, negócios, consórcios e fundo mútuo)
Administradoras de Imóveis
Agência de anúncios em jornais
Agências bancárias
Agências de casamentos
Agência de capitalização
Agências de cobranças
Agências de empregos e mão-de-obra temporária
Agências de informações e/ou centro de informação
Agências de passagens
Agências de propagandas
Agências de Turismo
Agências Noticiosas
Agentes de Propriedade Industrial
Análises de Mercado
Auditores e Peritos
Avaliadores
Aviação Agrícola (escritório)
Aviação (companhia)
Banco (sede)
Bolsa de Valores
Caixas Benéficas
Câmaras do Comércio
Câmbio (estabelecimento)
Comissário de Despachos
Consignações e Comissões (escritório)
Construção por Administração — empreiteiras
Consulados e legações (representação diplomática)
Consultoria
Cooperativa de produção
Copiadora (à máquina de escrever)
Carteira de Saúde
Cartórios de Notas e Protestos
Cartório de Registro Civil
Despachantes
Despachantes Aduaneiros

Detetives (agências)
Distribuidoras de Títulos e Valores
Editoras de livros, jornais e revistas (Administração e/ou redação)
Empresários
Empresas de Incentivos Fiscais
Escritórios representativos ou administrativos de indústria, comércio e prestação de serviços
Empresas de seguros em geral
Escritórios Técnicos e Profissionais
Financeiras, Financiamentos
Fundos de Investimento
Incorporadoras
Marcas e Patentes
Mensageiros e entrega de encomendas
Mercado de Capitais
Organização de congressos e feiras
Pesquisa de Mercado
Processamento de Dados
Promoção de Vendas
Publicidade e Propaganda
Recados telefônicos
Recortes de jornais
Seguros de automóveis
Tabeliães
Vigilância

S2.2 — SERVIÇOS PESSOAIS E DE SAÚDE

Abreugrafia
Ambulatórios
Bancos de Sangue
Casas de repouso
Centro de reabilitação
Clínicas dentárias
Clínicas médicas
Clínicas de repouso
Clínica veterinária
Eletroterapia e/ou Radioterapia (eletricidade médica)
Hospital Veterinário
Institutos Psicotécnicos
Laboratório de Análises Clínicas
Orientação Vocacional
Posto de Medicina Preventiva
Pronto-Socorro
Raio X

S2.3 — SERVIÇOS DE EDUCAÇÃO

Cursos de Aprendizagem Profissional (técnico-industrial e comercial)
Cursos de Aviação e Navegação
Cursos para cabeleireiros e barbeiros
Cursos por correspondência
Cursos de línguas
Cursos preparatórios para escolas superiores, militares e madurezas

S2.4 — SERVIÇOS SÓCIO-CULTURAIS

Associações científicas
Organizações associativas de profissionais
Sindicatos ou organizações similares do trabalho

S2.5 — SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM

Hotéis
Motéis

S2.6 — SERVIÇOS DE DIVERSÕES

Auto-cine
"Buffet" (salão de)
Diversões Eletrônicas
"Drive-in"
Jogos (casas de)
Salão de festas, bailes (arrendamento de)
Tiro ao alvo
Tobogã

S2.7 — SERVIÇOS DE ESTÚDIOS, LABORATÓRIOS E OFICINAS TÉCNICAS

Análises Técnicas
Controle Tecnológico
Copiadoras
Fotocópias
Fotografias
Gravação de filmes
Gravação de Som

Instrumentos científicos (consertos)
Instrumentos de engenharia (consertos)
Lentes de Contato
Linotipia
Máquinas fotográficas (consertos)
Microfilmagem
Ótica (oficina de)
Relojoaria

S2.8 — SERVIÇOS DE OFICINAS

Oficinas de conservação, manutenção, limpeza, reparos, recondicionamento e pequenas confecções:

Aquecedores
Ar condicionado
Armeiros
Artefatos de metal
Automóveis:

- Acessórios
- Alinhamentos
- Amortecedores
- Balanceamentos
- Baterias
- Chassi (retificação)
- Eletricidade
- Estofamento
- Faróis
- Fechaduras
- Freios
- Funilaria
- Molas
- Motores
- Pintura
- Radiadores
- Rádio
- Vidros

Balanças
Barcos
Brinquedos
Caldeiras
Caminhões e ônibus
Cantaria
Carpinteiros
Clicheria
Compressores
Durações
Elétricos (aparelhos)
Elevadores
Embalagem, rotulagem e encaixotamento

Entalhadores
Equipamentos domésticos
Equipamentos profissionais
Esportivos (artigos)
Extintores (manutenção)
Ferreiros
Fotolito
Funilarias
Galvanoplastia
Instrumentos musicais
Laqueadores
Litografia
Magnetistas
Máquinas em geral
Marcenarias
Marmorarias
Mecânicos
Motores
Móveis
Pianos
Pintura de placas e cartazes
Pintura de móveis
Serralheiros
Soldagens
Talheres e prataria
Tanoaria
Taxidermista
Tipografia
Torneadores
Vidraçaria

S2.9 — SERVIÇOS DE ARRENDAMENTO, DISTRIBUIÇÃO E GUARDA DE BENS MÓVEIS

Aluguel de caminhões
Aluguel de equipamentos de som
Aluguel de Filmes
Aluguel de Louças
Aluguel de Móveis
Aluguel de Toalhas
Aluguel de Veículos
Aluguel de Vestimentas

Arrendamento de Máquinas e Equipamentos
Depósito de Equipamentos de "Buffet"
Depósito de Materiais e Equipamentos de empresas de prestação de serviços
Distribuição de Fitas Cinematográficas e de TV
Distribuição de Jornais
Estacionamento
Fiel Depositário
Garagens Automáticas
Guarda de Animais
Guarda Móveis e outros bens
Guarda de peles
Guarda de veículos de socorro

S3 — SERVIÇOS ESPECIAIS

S3.1 — GARAGENS PARA EMPRESAS DE TRANSPORTE

Empresas de mudanças
Garagens de frota de caminhões
Garagens de frota de táxi
Garagens de ônibus
Garagens de tratores e máquinas afins

S3.2 — SERVIÇOS DE DEPÓSITO E ARMAZENAGEM

Aluguel de guindastes e gruas
Armazém alfandegado
Armazém de estocagem de mercadorias
Depósito de despachos
Depósito de Materiais e Equipamentos de Empresas Construtoras e afins
Depósito de Resíduos industriais

E — USO INSTITUCIONAL

E1 — INSTITUIÇÕES DE ÂMBITO LOCAL

E1.1 — EDUCAÇÃO

Ensino Básico do Primeiro Grau
Ensino Pré-Primário
Ensino Técnico Profissional
Escola Maternal
Jardim da Infância
Parque Infantil (com recreação orientada)

E1.2 — LAZER E CULTURA

Anfiteatros
Áreas para Recreação Infantil
Clubes Associativos, Recreativos e Esportivos
Piscinas
Quadras de Esportes
Salões para Esportes

E1.3 — SAÚDE

Centro de Saúde
Posto de Puericultura
Posto de Saúde
Posto de Vacinação

E1.4 — ASSISTÊNCIA SOCIAL

Creches
Asilos
Orfanatos

E1.5 — CULTO

Conventos
Igrejas
Locais de Culto
Mosteiros
Templos

E2 — INSTITUIÇÕES DIVERSIFICADAS

E2.1 — EDUCAÇÃO

Colégio
Colégio-Internato
Cursos de Pós-Graduação
Ensino Básico do Segundo Grau
Faculdade

E2.2 — LAZER E CULTURA

Aquário
Biblioteca
Campo de Esportes
Cinema
Cinemateca
Espaço e/ou Edificações para Exposições
Discoteca
Filmoteca
Ginásio de Esportes
Hípica
Parque de Esportes
Museus
Pinacoteca
Pistas para Esportes
Planetário
Quadra de Escolas de Samba
Quermesse
Teatros

E2.3 — SAÚDE

Casa de Saúde
Hospital
Maternidade
Sanatório

E2.4 — ASSISTÊNCIA SOCIAL

Centro de Orientação Familiar
Centro de Orientação Profissional
Centro de Reintegração Social
Colonização e Migração (centro de assistência à)

E2.5 — CULTO

Enquadram-se os usos listados em E1.5 obedecendo as disposições definidas para E2.

E2.6 — ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇO PÚBLICO

Administração Regional
Agência de Órgãos de Previdência Social
Corpo de Bombeiros
Delegacia de Ensino
Delegacia de Polícia
Estabelecimentos Administrativos de Órgãos Públicos

Lagos
Instalações de Ferrovias e Metrô
Locais Históricos
Locais para Iate, Remo ou Pedalinho
Monumentos Históricos
Parques de Animais Selvagens
Parques Ornamentais e de Lazer
Parques Públicos
Pátio de Manobras de Ferrovias e Metrô
Praia
Portos

Funerário, Serviço
Junta de Alistamento Eleitoral
Junta de Alistamento Militar
Posto de Identificação e Documentação
Vara Distrital

E2.7 — TRANSPORTE E COMUNICAÇÃO

Estação de Transmissão Telegráfica
Estação de Difusão por Rádio
Terminal de Ônibus Urbano
Agência Telefônica
Agência de Correio

E3 — INSTITUIÇÕES ESPECIAIS

E3.1 — EDUCAÇÃO

Universidade

E3.2 — LAZER E CULTURA

Arenas
Auditórios para Convenções, Congressos e Conferências
Autódromos
Circo
Estádio
Hipódromo
Parque de Diversões
Pavilhões para Feiras de Amostras
Velódromo

E3.3 — SAÚDE

Enquadram-se os usos listados em E1.3 e E2.3 obedecendo as disposições definidas para E3.

E3.4 — ASSISTÊNCIA SOCIAL

Enquadram-se os usos listados em E1.4 e E2.4 obedecendo as disposições definidas para E3

E3.5 — CULTO

Enquadram-se os usos listados em E1.5 obedecendo as disposições definidas para E3

Quartéis
Raia Olímpica,
Represa
Reservas Florestais (não comerciais)
Reservatórios de Água
Rios, Afluentes
Sanitário Público
Torre de Telecomunicações
Usina Elétrica
Usina de Gás
Usina de Incineração
Usina de Tratamento de Resíduos

E3.6 — ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇO PÚBLICO

Administração Federal, Estadual e Municipal
Casa de Detenção
Central de Polícia
Institutos Correccionais
Juizado de Menores
Penitenciária

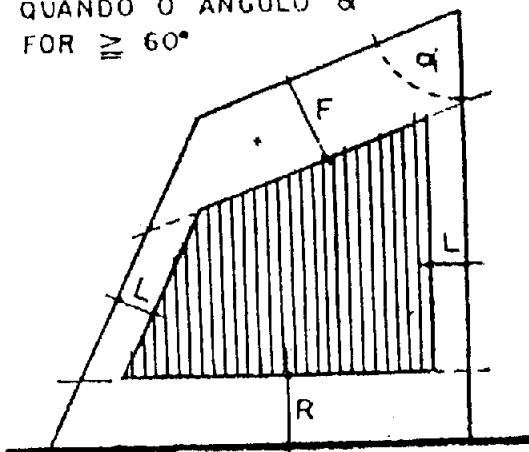
E3.7 — TRANSPORTE E COMUNICAÇÃO

Central Telefônica
Correio Central
Estúdio de Difusão por Rádio e TV (combinados)
Estúdio de Difusão por TV
Terminal Ferroviário
Terminal de Metrô
Terminal Rodoviário Interurbano

E4 — USOS ESPECIAIS

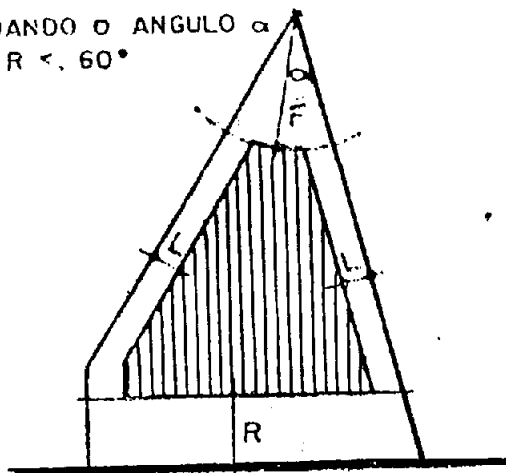
Aeroportos
Áreas para Depósito de Resíduos
Base Aérea Militar
Base de Treinamento Militar
Canais de Distribuição para Irrigação
Cemitérios
Estações de Controle, Pressão e Tratamento de Água
Estações de Controle, Pressão e Tratamento de Esgoto
Estações e/ou Subestações Reguladoras de Energia Elétrica
Estações de Telecomunicações
Estação de Controle e Depósito de Petróleo
Estação de Controle e Depósito de Gás
Faixa Adutora de Água
Faixa Adutora de Esgoto
Faixa de Linha de Transmissão de Alta Tensão
Faixa de Oleodutos
Faixa de Gasodutos
Ferrovias
Hangares
Heliportos
Jardim Botânico
Jardim Zoológico

QUANDO O ANGULO α
FOR $\geq 60^\circ$

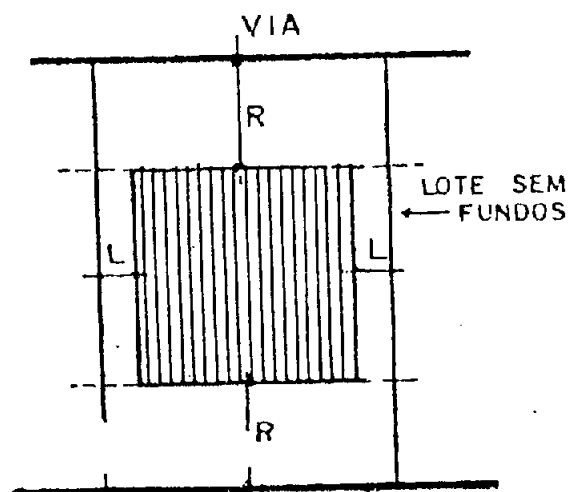


VIA

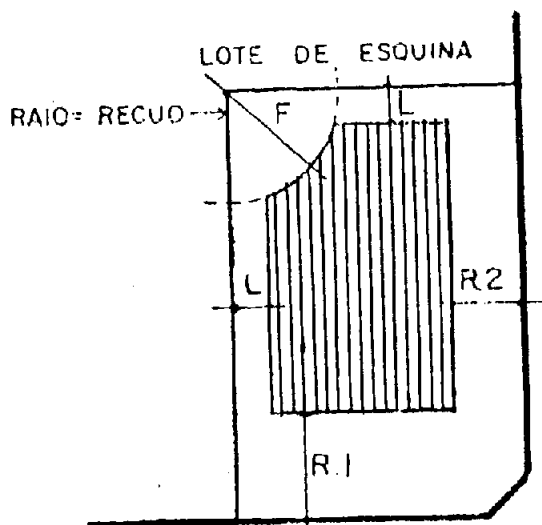
QUANDO O ANGULO α
FOR $< 60^\circ$



VIA

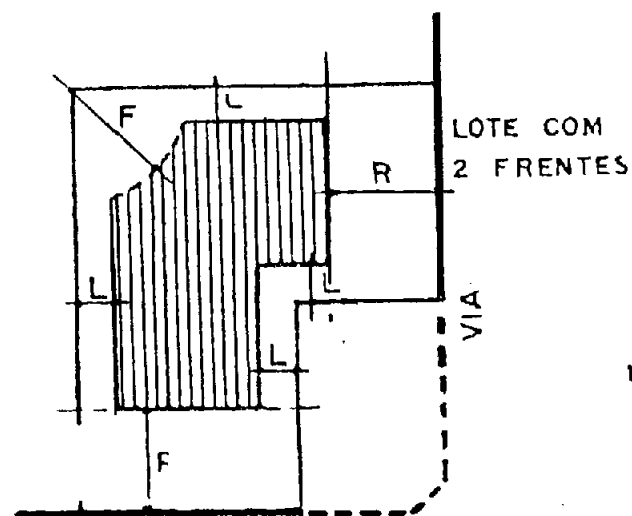


VIA

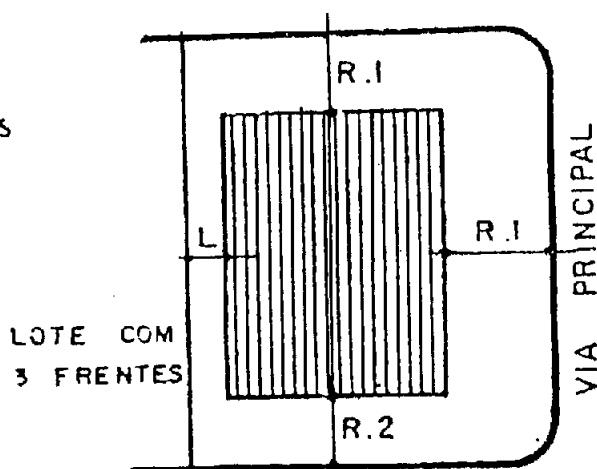


VIA

R.1 = RECUO MAIOR
R.2 = RECUO MENOR



VIA

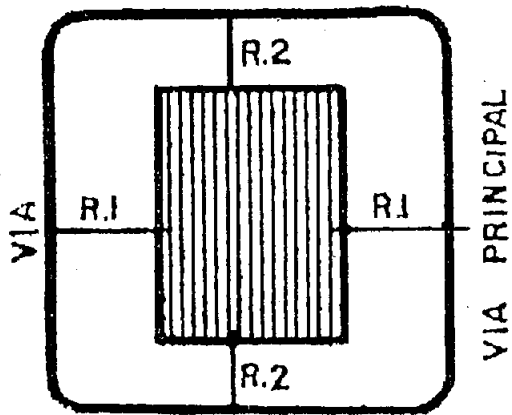


VIA

R.1 = RECUO MAIOR
R.2 = RECUO MENOR

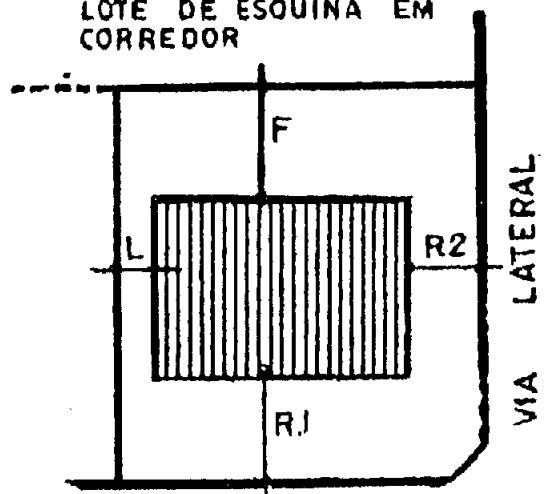
ZONEAMENTO	Visto	CONTINUAÇÃO
RECUOS		QUADRO 8
QUADRO REFERIDO NOS ARTIGOS		

LOTE COM 4 FRENTES
VIA



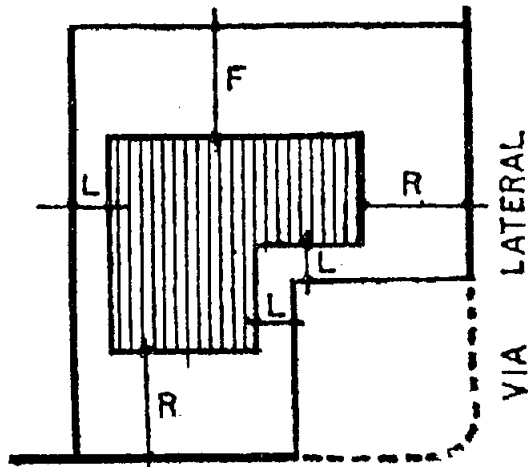
R.1 = RECUO MAIOR
R.2 = RECUO MENOR

LOTE DE ESQUINA EM
CORREDOR



VIA CORREDOR

LOTE COM 2 FRENTES EM CORREDOR



VIA CORREDOR

ZONEAMENTO	Visão:	CONTINUAÇÃO
RECUOS		QUADRO 8
QUADRO REFERIDO NOS ARTIGOS		

I**USO INDUSTRIAL****NÍVEIS DE POLUIÇÃO AMBIENTAL MÁXIMOS TOLERADOS**

MEIO POLUIDO	REGULAMENTAÇÃO VIGENTE	
<p>POLUIÇÃO DO AR</p>	<p>LEGISLAÇÃO ESTADUAL Decreto-Lei n. 211, de 30 de março de 1970. Decreto n. 52.497, de 21 de julho de 1970.</p> <p>Livro IV -- Título I.</p> <p>CRITÉRIOS SUSAM -- Superintendência de Saneamento Ambiental.</p>	
<p>POLUIÇÃO DAS ÁGUAS</p> <p>Lançamento direto</p> <p>Lançamento nas redes</p>	<p>LEGISLAÇÃO ESTADUAL Decreto-Lei n. 195-A, de 19 de fevereiro de 1970. Decreto n. 52.490, de 14 de julho de 1970. Decreto n. 52.864, de 17 de novembro de 1972.</p> <p>CRITÉRIOS CETESP -- Centro Tecnológico de Saneamento Básico. SABESP -- Saneamento Básico do Estado de São Paulo.</p>	
<p>POLUIÇÃO DO SOLO</p>	<p>LEGISLAÇÃO ESTADUAL Decreto n. 32.497, de 21 de julho de 1970. Livro IV -- Título II. Decreto-Lei n. 211, de 30 de março de 1970.</p> <p>CRITÉRIOS Lei Municipal n. 7.775, de 13 de setembro de 1972.</p>	
<p>ZONEAMENTO</p>	<p>Visto:</p>	<p>QUADRO 10</p>
<p>NÍVEIS DE POLUIÇÃO AMBIENTAL MÁXIMOS TOLERADOS</p>		
<p>QUADRO REFERIDO NOS ARTIGOS</p>		

I

USO INDUSTRIAL

SUB-CATEGORIA	CARACTERÍSTICAS	RESTRICÇÕES	
		QUANDO USO CONFORME	QUANDO USO ESPECIAL
12.1	Área construída máxima 2.500 m ² . Número máximo de empregados, por turno = 200.	Pátio para carga e descarga, mínimo, 5,0% da área construída.	Potência elétrica instalada, máxima, 100 cv. Potência elétrica, máxima, por equipamento, 10 cv. Sistema de ar comprimido com potência total, máxima, 7,5 cv.
12.2	Área construída máxima 5.000 m ² . Número máximo de empregados, por turno = 500.	Pátio para carga e descarga, mínimo, 4,5% da área construída.	Potência elétrica instalada, máxima, 100 cv. Potência elétrica, máxima, por equipamento, 10 cv. Sistema de ar comprimido com potência total máxima, 7,5 cv.
12.3	Área construída máxima 7.500 m ² . Número máximo de empregados, por turno = 1.000.	Pátio para carga e descarga, mínimo, 4,0% da área construída.	Instalação da cabine primária.
12.4	Área construída máxima 10.000 m ² . Número máximo de empregados, por turno = 2.000.	Pátio para carga e descarga, mínimo, 3,5% da área construída.	Instalação da cabine primária.
12.5	Área construída acima de 10.000 m ² . Número máximo de empregados, por turno = 5.000.	Pátio para carga e descarga, mínimo, 3,5% da área construída.	Instalação da cabine primária.
ZONEAMENTO		Visto:	
DIVISÕES E RESTRICÇÕES DA CATEGORIA IZ			QUADRO 11
QUADRO REFERIDO NOS ARTIGOS			