

DECRETO N.º 17.810, DE 4 DE FEVEREIRO DE 1982

Regulamenta, parcialmente, os artigos 523 e 565 da Lei n.º 8266, de 20 de junho

de 1975, com a nova redação conferida pela Lei n.º 9414, de 30 de dezembro de 1981, fixando normas técnicas especiais para Programas Habitacionais de Interesse Social, desenvolvidos por entidades privadas, e dá outras providências.

Reynaldo Emygdio de Barros, Prefeito do Município de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei, e

Considerando a necessidade de se criarem condições favoráveis à geração do maior número possível de unidades habitacionais de interesse social, preservados sua qualidade e seu conforto, reduzindo o favelamento e a subabitação;

Considerando, ainda, a necessidade de se incentivarem as atividades relacionadas com a construção civil, aumentando a oferta de empregos justamente em setor que absorve maior quantidade de mão-de-obra não qualificada e não emprega bens de importação;

Considerando que a nova redação dos artigos 523 e 565 da Lei n.º 8266, de 20 de junho de 1975, conferida pela Lei n.º 9414, de 30 de dezembro de 1981, aplica-se também a outras entidades, desde que operem com recursos vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação;

Considerando, finalmente, a conveniência da concessão de incentivos relativos à edificação de habitações de interesse social, através de normas técnicas especiais,

DECRETA:

Art. 1.º — As normas técnicas especiais para Programas Habitacionais de Interesse Social, desenvolvidos por entidades privadas, são aquelas fixadas pelo presente decreto e aplicam-se, exclusivamente, a áreas situadas na zona urbana do Município.

Art. 2.º — Para os efeitos e aplicação deste decreto, consideram-se programas habitacionais de interesse social desenvolvidos por entidades privadas aqueles que venham a ser realizados com recursos vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação.

Art. 3.º — As habitações de interesse social abrangidas pelo presente decreto destinam-se à habitação permanente de uma ou mais famílias e poderão ser:

I — Casas: edificações residenciais de interesse social, unifamiliares, correspondendo a uma unidade por edificação e que atendam as seguintes condições:

a) sejam edificadas em terreno com área mínima de 125 m²;

b) tenham área mínima estabelecida no artigo 177 da Lei n.º 8266, de 20 de

junho de 1975, com a nova redação conferida pelo artigo 12 da Lei n.º 8881, de 29 de março de 1979, e área máxima de 72 m²;

c) tenham até 2 pavimentos e, no máximo, 1 compartimento para instalação sanitária por pavimento;

II — Casas geminadas: edificações residenciais de interesse social, unifamiliares, correspondendo a mais de uma unidade por edificação, justapostas ou não, com acesso direto e independente ao logradouro e que, além das disposições das alíneas "b" e "c" do item I, atendam, ainda, as seguintes condições:

a) cada lote resultante do agrupamento deve ter frente mínima de 3,40m área mínima de 68m² e área máxima de 150m² os lotes de esquina deverão ter frente mínima de 5m;

b) constituam agrupamento com o mínimo de 8 (oito) unidades e tenham, no máximo, 80m de extensão, medidos ao longo da fachada;

c) o agrupamento deverá manter, em ambos os lados, um afastamento mínimo de 1,50m das divisas laterais; esse afastamento não está incluído nas dimensões mínimas estabelecidas na alínea "a", exceto para lotes de esquina;

d) a edificação principal poderá ocupar a faixa de recuo de fundo do lote, observadas as condições de insolação, iluminação e ventilação estabelecidas na legislação própria;

e) se a edificação principal não ocupar a faixa de recuo de fundo, prevista na letra anterior, deverá observar um afastamento mínimo de 1,50m da divisa de fundo do lote, respeitado o disposto na letra "c" do item III do artigo 63 da Lei n.º 8266, de 20 de junho de 1975.

III — apartamentos: edificações de interesse social, multifamiliares, correspondendo a mais de uma unidade residencial por edificação de categoria R2-02 ou integrante de conjuntos habitacionais categoria R3, agrupados verticalmente, e que atendam às seguintes condições:

a) cota máxima de terreno por habitação 80m²;

b) cada unidade residencial unifamiliar terá a área mínima estabelecida no artigo 180 da Lei n.º 8266, de 20 de junho de 1975, e área máxima de 72m², incluindo frações ideais de áreas cobertas de uso comum, de lazer, de equipamentos sociais e áreas não computáveis privativas ou de uso comum;

c) para os efeitos da área máxima estabelecida na letra anterior, não serão consideradas aquelas destinadas a:

- 1 — garagens ou estacionamentos cobertos;
- 2 — guaritas ou portarias;
- 3 — caixas d'água;
- 4 — passagens cobertas;
- 5 — molduras ou motivos arquitetônicos que não constituam área de piso;
- 6 — edificações para usos institucionais do conjunto R3.

d) a diferença de nível do piso do pavimento mais alto, bem como do piso do pavimento mais baixo em relação à soleira de ingresso da edificação, não poderá ser superior a 11m, não sendo permitida a instalação de elevador;

e) tenham, no máximo, 1 compartimento para instalação sanitária por apartamento e não mais que 1 instalação sanitária de uso comum por bloco. Na hipótese das instalações para uso dos empregados situarem-se fora do bloco, a distância até as mesmas deverá ser igual ou inferior a 100m, podendo o acesso ser descoberto;

f) as edificações da categoria de uso R2-02 ou os conjuntos habitacionais da categoria de uso R3 deverão ter frente para via oficial de circulação de largura igual ou superior a 10m;

g) as categorias de uso R2-02 e R3, localizadas em zona de uso Z3, Z4, Z10 e Z12, poderão adotar o coeficiente de aproveitamento do lote até 4, obedecidas as fórmulas previstas na legislação de uso e ocupação do solo para essas zonas de uso;

h) nas zonas de uso não referidas na letra anterior e indicadas no Quadro n.º 2, anexo a este decreto, poderá ser adotado o coeficiente de aproveitamento até 2, obedecidas as fórmulas previstas na legislação de uso e ocupação do solo para essas zonas de uso;

i) nos casos enquadrados nas disposições das letras "g" e "h", serão reservadas, no mínimo, 25% da área não ocupada, obrigatória, para jardim arborizado, o qual fará parte integrante do projeto da edificação, para todos os fins previstos neste decreto;

j) somente serão enquadradas na categoria de uso R2-02 as edificações para apartamentos com frente e acesso diretos para via oficial de circulação;

l) quando o prédio for constituído de 2 blocos, sendo um sem acesso direto à via pública, estes deverão ser interligados por passagem coberta, nos termos do artigo 153 da Lei n.º 8266, de 20 de junho de 1975;

m) para os efeitos deste decreto, as edificações para apartamentos, constituídas por mais de 2 blocos, enquadram-se na categoria de uso R3, devendo observar, além do estabelecido neste item, as disposições do artigo 4.º aplicáveis a conjuntos R3 agrupados verticalmente.

IV — Conjuntos Habitacionais de Interesse Social — Tipo R3-01 ou R3-02.

Art. 4.º — Para os efeitos deste decreto, os Conjuntos Habitacionais de Interesse Social do tipo R3-01 ou R3-02 definem-se como:

a) R3-01 — é aquele que tem a área do lote ou lotes igual ou inferior a 20.000m² ou aquele com 400 habitações ou menos, prevalecendo a restrição maior;

b) R3-02 — é aquele que tem a área do lote ou lotes superior a 20.000m² ou aquele com mais de 400 habitações.

§ 1.º — Aos conjuntos R3-01 e R3-02, além do estabelecido no artigo 3.º, aplicam-se as seguintes disposições:

I — Da área total objeto do conjunto habitacional é obrigatória a vinculação de cota mínima de terreno, na proporção de 25m² por habitação;

II — Espaços de utilização comum não cobertos, destinados ao lazer, correspondendo, no mínimo, a 6m² por habitação, sendo esses espaços de área nunca inferior a 200m² e devendo conter um círculo com raio mínimo de 8m;

III — Espaços de utilização comum, cobertos ou não, destinados à instalação de equipamentos sociais, correspondendo, no mínimo, a 4m² por habitação, sendo esses espaços de área nunca inferior a 200m²; quando cobertos, não serão computados para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, até o máximo de 4m² por habitação;

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

V — O conjunto R3-01 poderá dispor de edificações ou área reservada para uso das categorias C1 e S1, correspondendo ao máximo de 2m² de área construída por habitação, sem prejuízo da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento da respectiva zona;

VI — O conjunto R3-02 deverá dispor de cota de terreno destinada aos usos das categorias C1 e S1, admitindo-se a categoria de uso supermercado C2, correspondendo a 2m² (dois metros quadrados) por habitação, até 1000 unidades residenciais e mais 1m² por habitação que exceder a 1000 unidades. Essas categorias de uso estão sujeitas a controle especial, obedecidos a taxa de ocupação e o coeficiente de aproveitamento máximos permitidos para a respectiva zona de uso;

VII — No caso de blocos de habitações agrupadas horizontalmente, cada fachada do bloco não poderá ultrapassar a dimensão máxima de 80m;

VIII — Nos tipos de habitação previstos no item anterior, a distância mínima entre 2 blocos será de 3m;

IX — Nos tipos de habitação previstos no item VII, o recuo de frente mínimo poderá ser reduzido para 3m se a faixa do recuo de frente ficar em aberto sendo vedada, neste caso, a construção de muros divisórios e gradis nessa faixa;

X — No caso de blocos agrupados horizontalmente, a edificação principal poderá ocupar a faixa de recuo de fundo do lote, nas condições estabelecidas nas letras "d" e "e" do item II do artigo 3.º deste decreto;

XI — O agrupamento horizontal do conjunto deverá observar um afastamento mínimo de 1,50m das divisas laterais do lote;

XII — A frente mínima de cada parcela de terreno resultante do agrupamento deverá ser de 3,40m e a área mínima de 68m²

XIII — No caso de habitações isoladas, a distância mínima entre duas unidades habitacionais será de 1,50m;

XIV — No caso de blocos de habitações agrupadas verticalmente, a distância mínima entre 2 blocos será de 6m, sendo que cada fachada de bloco não poderá ultrapassar a extensão de 80m;

XV — A largura mínima da via particular de circulação de pedestres, interna ao conjunto, será de 4m (quatro metros);

XVI — A largura mínima da via particular de circulação de veículos, interna ao conjunto, será de 8m (oito metros), quando seu comprimento for menor ou igual a 50m; de 10m, dos quais 3m destinados a passeio, quando seu comprimento for maior que 50m e menor que 100m de 12m, dos quais 3m destinados a passeio, quando seu comprimento for maior que 100m. Para as vias com largura inferior a 10m, não será obrigatória a colocação de passeio;

XVII — Somente a via particular de circulação de veículos interna com largura igual ou superior a 12m poderá estabelecer ligação entre duas vias oficiais de circulação, sendo, neste caso, cada parcela resultante da divisão considerada como um conjunto de categoria de uso R3 independente, tipo R3-01 ou R3-02. Sempre que a área total do terreno, objeto do plano inicial, for superior a 20.000 m², as parcelas resultantes da subdivisão serão consideradas como conjuntos R3-02, observadas as disposições deste artigo;

XVIII — As garagens ou estacionamentos coletivos de veículos poderão ter acesso direto à via oficial de circulação, obedecidos os recuos estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo;

XIX — Os estacionamentos descobertos para veículos deverão ser arborizados na proporção mínima de 1 árvore para cada 50 m² de área;

XX — No conjunto R3-01, a arborização, referida no item anterior, deverá ser indicada, pelo menos, no projeto de implantação do conjunto; no caso de conjunto R3-02, essa arborização deverá ser apresentada no projeto de paisagismo;

XXI — As edificações do conjunto terão recuos mínimos de 3m, em relação ao alinhamento das vias de pedestres, e de 5m, em relação ao alinhamento das vias de circulação de veículos;

XXII — As edificações dos conjuntos habitacionais agrupados verticalmente deverão obedecer recuos mínimos de 3 m em relação às divisas do terreno;

XXIII — As edificações destinadas a atender ao item V terão obrigatoriamente acesso por via oficial de circulação;

XXIV — As categorias de uso previstos no Quadro n.º 2, anexo a este decreto, serão admitidas nos Corredores de uso especial Z8-CR4 e Z8-CR5, quando lindeiros às zonas de uso constantes do referido Quadro;

XXV — Quando a via particular de circulação de veículos tiver apenas um acesso para via oficial ou para via de circulação de veículos interna ao conjunto, deverá conter, no seu término, uma praça de retorno, a qual possa ser inscrito um círculo com diâmetro de 12 m, na faixa do leito carroçável, e passeio com largura mínima de 1m;

XXVI — O comprimento das quadras internas ao conjunto não poderá ser superior a 450 m, o que permitirá a implantação de superquadras com a utilização de via de acesso por veículos, com balão de retorno. As quadras internas ao conjunto com mais de 300m serão divididas, obrigatoriamente, a distância não superior a 250 m por via de circulação de pedestres com largura mínima de 4m;

XXVII — A aprovação de conjuntos habitacionais de interesse social do tipo R3-02 deverá ser precedida da aprovação de um plano por parte da Prefeitura, que fixará o prazo de sua vigência e as diretrizes gerais, nos termos os artigos 3.o, 4.o e 5.o da Lei n.o 9413, de 30 de dezembro de 1981, em especial quanto:

- a) ao sistema viário básico;
- b) à localização das áreas verdes e institucionais;
- c) às zonas de uso;

XXVIII — Para a aprovação do conjunto R3-02, o interessado deverá instruir o requerimento com os documentos exigidos pela legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo;

XXIX — O projeto do conjunto terá como parte integrante os projetos relacionados nos itens II a X do artigo 6.o da Lei n.o 9413, de 30 de dezembro de 1981;

XXX — Da área total do conjunto de habitação de interesse social categoria R3-02 serão destinadas, no mínimo, 10% (dez por cento) para área verde, 5% para áreas institucionais e 10% para vias de circulação.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 5.o — As dimensões mínimas dos lotes, os recuos mínimos de frente, lateral e de fundos, as taxas de ocupação e os coeficientes de aproveitamento dos lotes são aqueles constantes do Quadro n.o 2, anexo a este decreto.

Art. 6.o — Nos lotes regulares, com área inferior àquela constante do Quadro n.o 2, anexo a este decreto, poderão ser implantadas habitações de interesse social unifamiliares (casas), com taxa de ocupação além daquela prevista no citado Quadro, desde que respeitados a área máxima de 72m² e os recuos estabelecidos para a zona de uso em questão.

Art. 7.o — As habitações de interesse social das categorias de uso R2-02 e R3 deverão prever espaço para estacionamento de veículos, na proporção mínima de uma vaga para cada duas unidades residenciais e, no máximo, uma para cada unidade.

Art. 8.o — Nas habitações de interesse social, o pé-direito mínimo dos compartimentos será:

- I — De 2,40m para os compartimentos de permanência prolongada;

II — De 2,20m para os compartimentos de permanência transitória.

Art. 9.º — As instalações sanitárias referidas no item III do artigo 177 da Lei n.º 8266, de 20 de junho de 1975 com a redação conferida pelo artigo 12 da Lei n.º 8881, de 29 de março de 1979, poderão dispor de lavatório externo, caso em que a área do compartimento sanitário poderá ser reduzida para 1,20m².

Art. 10 — Nos programas habitacionais de interesse social abrangidos por este decreto, somente serão admitidos usos mistos nas condições estabelecidas nos itens V e VI do artigo 4.º.

Art. 11 — Às Comissões de Zoneamento e de Edificações e Uso do Solo caberá opinar sobre as dúvidas e casos omissos, mediante aplicação analógica das suas disposições ou da legislação vigente, que serão decididos pela Coordenadoria Geral do Planejamento — COGEP, ou pela Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano — SEHAB.

Art. 12 — Para obter licença para edificar, deverão ser atendidas as disposições do artigo 516 da Lei n.º 8266, de 20 de junho de 1975.

Parágrafo único — Juntamente com os documentos a serem apresentados, deverá ser anexada declaração assinada pelo proprietário, assegurando que a obra será executada com recursos vinculados aos Programas de Habitação de Interesse Social do Sistema Financeiro da Habitação.

Art. 13 — Das peças gráficas, do memorial descritivo e do Alvará deverá constar a indicação "Programa Habitacional de Interesse Social".

Art. 14 — Os pedidos de diretrizes para Conjuntos Habitacionais de Interesse Social tipo R3-02, desenvolvidos por entidades privadas, que se enquadrem no presente decreto, terão direito à redução de 50% (cinquenta por cento) das taxas devidas para a aprovação.

Art. 15 — Para a expedição do Auto de Conclusão de edificações que se enquadrem no presente decreto, será exigida a apresentação de declaração de agente financeiro comprovando a utilização, no empreendimento, de recursos vinculados aos Programas de Habitação de Interesse Social do Sistema Financeiro da Habitação.

Parágrafo único — Para a expedição do Auto de Conclusão relativo às edificações integrantes do Conjunto Habitacional de Interesse Social tipo R3-02, abrangidas pelo presente decreto, será exigida ainda, a apresentação do termo de verificação das obras relativo aos projetos referidos no item XXIX do artigo 4.º.

Art. 16 — Na hipótese de não ser concretizada a obra com a participação de recursos vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação, o interessado ficará obrigado a enquadrá-la na legislação vigente, e a complementar o pagamento das taxas devidas, sob pena de cassação do alvará de licença.

Art. 17 — Fazem parte integrante deste decreto os Quadros n.º 1 e n.º 2, anexos.

Art. 18 — As disposições das letras "g", "h" e "i" do item III do artigo 3.º, bem como dos itens X, XVI, XXIV, XXV e XXVI do artigo 4.º deste

decreto são também aplicáveis aos Programas Habitacionais de Interesse Social desenvolvidos pelo Poder Público e por entidades sob seu controle.

Art. 19 — Aplicam-se também às Entidades Promotoras sob controle do Poder Público os índices constantes do Quadro n.º 2, anexo a este decreto, quando forem menos restritivos do que aqueles fixados na legislação especial que regulamenta a implantação desses programas para essas entidades.

Art. 20 — Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura do Município de São Paulo, aos 4 de fevereiro de 1982, 429.º da fundação de São Paulo. — O Prefeito, **Reynaldo Emygdio de Barros** — O Secretário dos Negócios Jurídicos, **Manoel Figueiredo Ferraz** — O Secretário das Finanças, **Pedro Cipollari** — O Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano, **Octávio Augusto Speranzini** — O Secretário-Coordenador do Planejamento, **Lauro Rios Rodrigues** — O Secretário dos Negócios Extraordinários, **Roberto Pastana Câmara**.

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 4 de fevereiro de 1982. — O Secretário do Governo Municipal, **Orlando Carneiro de Ribeiro Arnaud**.

QUADRO 1 — VIAS DE CIRCULAÇÃO DOS CONJUNTOS RESIDENCIAIS R3 DO PROGRAMA HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL, ANEXO AO DECRETO N.º 17.810, DE 4/2/1982

Vias de Circulação Características	VIAS DE CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS			Vias de Circulação de Pedestres
	com extensão até 50m	com extensão de 50m a 100m	com extensão maior que 100m	
Largura Mínima (M)	8	10	12	4
Caixa Carroçável Mínima (M)	6	6	7	—
Passeio lateral Mínimo de cada lado da via (M)	—	1,50	1,50	—
Declividade Máxima (%)	18%	18%	15%	18% ou escadaria
Declividade Mínima (%)	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
OBSERVAÇÃO: As vias a serem estabelecidas nas condições previstas nos itens XVII e XXVII do artigo 4.º atenderão às disposições da Lei n.º 9413/81.				

QUADRO N.º 2 CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO PARA PROGRAMAS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL, ANEXO AO DECRETO N.º 17.810, DE 4 DE FEVEREIRO DE 1982

CATEGORIAS DE USO PERMITIDAS		CARACTERÍSTICAS, DIMENSIONAMENTO, RECUOS E APROVEITAMENTO DOS LOTES							Coef. de Aproveitamento Máx.		
Zonas de Uso	Conformes	Sujeito a Controle Especial	Frente Mínima (M)	Area Mínima (M ²)	Recuo Frente Mínimo (M)	Recuo Lateral Mínimo	Recuo Fundo Mínimo (M)	Taxa de Ocupação Máxima			
					Até 2.º Pav.	Acima 2.º Pav.					
Z2	R1	-	5	125	5	1,50 m de uma das divisas laterais	3 m das divisas laterais	1,50	0,58	1*	
	R2-01					1,50 m das divisas de c/lado do agrup.		5			0,5
	R2-02		10	250		3 m das divisas laterais					
	R3-01			Acima de 20.000							
	R3-02										
Z3	R1		5	125	5	1,50 m de uma das divisas laterais	3 m das divisas laterais	1,50	0,58	2,5*	
	R2-01					1,50 m das divisas de c/lado do agrup.					
Z10	R2-02		10	250	5	3 m das divisas laterais		5	0,5	3*	
	R3-01			Acima de 20.000							
	R3-02										
Z4	R1		5	125	5	-	3 m das divisas laterais	1,50	0,58	3*	
	R2-01					1,50 m das divisas de c/lado do agrup.					
	R2-02		10	250		3 m das divisas laterais					
	R3-01			Acima de 20.000							
	R3-02										

C1, S1, E1, USOS PERMITIDOS SOMENTE NAS CONDIÇÕES DO ARTIGO 10 DESTE DECRETO
C2, E2

*VER ALÍNEAS "g" e "h" DO ITEM III DO ARTIGO 3.º DESTE DECRETO