

Regulamenta o artigo 26 da Lei nº 9.413, de 30 de dezembro de 1981, e os artigos 523 e 565 da Lei nº 8.266, de 20 de junho de 1975, com a nova redação dada pela Lei nº 9.414, de 30 de dezembro de 1981.

LUIZA ERUNDINA DE SOUSA, Prefeita do Município de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,  
D E C R E T A :

CAPÍTULO I

AGENTES PROMOTORES

Art. 1º - Este decreto dispõe sobre os critérios urbanísticos e de edificação para elaboração e implementação de projetos de empreendimentos habitacionais de interesse social promovidos:

I - Por órgãos da administração direta do poder público;

II - Por empresas de controle acionário público;

III - Por entidades conveniadas com a Superintendência de Habitação Popular - HABI, nos termos do que dispõe o artigo 11, incisos VII e IX, da Lei nº 10.237, de 17 de dezembro de 1986;

IV - Por entidades conveniadas com o FUNAFS;

V - Pelo IPREM;

VI - Pelo IPESP;

VII - Em terrenos de propriedade pública, independentemente do agente promotor;

VIII - Por promotores privados quando as unidades forem destinadas à contrapartida de Operações Interligadas, nos termos da Lei nº 10.209, de 9 de dezembro de 1986, e do Decreto nº 26.913, de 16 de setembro de 1988.

§ 1º - Aplicam-se exclusivamente as disposições referentes à execução de projetos de edificações, excluindo-se as disposições referentes ao parcelamento do solo, nos empreendimentos habitacionais de interesse social promovidos:

I - Pelos INOCOOPS e cooperativas habitacionais por estes assessoradas;

II - Por cooperativas habitacionais de entidades vinculadas a Sindicatos de trabalhadores, que operem com recursos vinculados ao S.F.H.;

III - Por entidades privadas que operam com recursos vinculados ao S.F.H. (Sistema Financeiro da Habitação).

§ 2º - Para efeitos da aplicação deste decreto, são consideradas entidades privadas que operam com recursos vinculados ao S.F.H. aquelas que apresentem de claração do agente financeiro garantindo que o empreendimento habitacional de interesse social, objeto da licença para construir, será destinado à população com renda familiar máxima de 12 (doze) salários mínimos e que será financiado com recursos do S.F.H.

§ 3º - Não se aplica o disposto neste decreto aos projetos de urbanização e edificação em terrenos já ocupados por favelas.

CAPÍTULO II

DEFINIÇÕES E CLASSIFICAÇÕES

Art. 2º - Para efeitos da aplicação deste decreto, as seguintes expressões ficam assim definidas:

I - ANDAR - volume compreendido entre 2 pavimentos consecutivos, ou entre o pavimento e o nível superior de sua cobertura;

II - ÁREA DE TERRENO VINCULADA À UNIDADE AUTÔNOMA - parte do terreno ocupada pela edificação e partes reservadas como de utilização exclusiva da unidade autônoma;

III - ÁREA EDIFICADA - área total coberta de uma edificação;

IV - COTA DE VIAS - cota de nível do pavimento acabado no eixo da via;

V - CURVA DE CONCORDÂNCIA HORIZONTAL - curva de concordância entre os alinhamentos dos lotes nas interseções das vias;

VI - DECLIVIDADE LONGITUDINAL DE VIA - relação entre a diferença de nível e a distância horizontal entre dois pontos situados no eixo da via;

VII - EDIFICAÇÃO - área coberta destinada a abrigar atividade humana, qualquer instalação, equipamento ou material;

VIII - EMPREENDIMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL - parcelamento do solo, bem como construção de edificações - envolvendo ou não o parcelamento do solo - destinados às famílias que vivem em habitação subnormal, em condições de habitabilidade precária, ou auferem renda mensal igual ou inferior a 12 (doze) salários mínimos, ou seu sucedâneo legal, ou ainda que se enquadrem nos critérios das instituições operadoras do Sistema Financeiro da Habitação, e referentes à população demandatária situada no limite de renda acima definido;

IX - LETO CARROÇÁVEL - espaço do sistema viário destinado à circulação de veículos;

X - LINHAS DE DRENAGEM - talvegues presentes na área objeto do empreendimento; podem ser:

a) linhas de drenagem perenes - córregos, rios, cursos d'água;

b) linhas de drenagem intermitentes - talvegues com escoamento d'água por ocasião de chuvas.

XI - PÁTIO INTERNO - alargamento da via mista ou de pedestre;

XII - PAVIMENTO - plano de piso de uma edificação;

XIII - RAIO DE GIRO DE VEÍCULO - raio correspondente ao menor percurso circular possível de ser executado por um veículo;

XIV - SOLO BRITA - mistura de solo e agregado em proporções que assegurem a estabilidade granulométrica;

XV - TRATAMENTO PRIMÁRIO - capeamento do leito carroçável, executado com mistura de solo estabilizado granulométricamente e/ou com a adição de aglomerantes, garantindo condições de resistência, compressibilidade e estabilidade que possibilitem tráfego nos períodos chuvosos.

Art. 3º - Serão admitidos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social nas zonas: Z-2, Z-3, Z-4, Z-5, Z-6, Z-9, Z-10, Z-11, Z-12, Z-13 e Z-19, conforme Quadro II do Anexo I deste decreto.

§ 1º - Na zona rural somente serão admitidos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social nas zonas Z-8-100/L, não sendo admitidos nesta zona empreendimentos promovidos pelos agentes descritos nos incisos II e III do parágrafo 1º do artigo 1º deste decreto.

§ 2º - Nas zonas Z-5, será admitido o emprego de coeficiente de aproveitamento superior a 4,00 (quatro), até o limite de 6,00 (seis), nos empreendimentos habitacionais de interesse social multifamiliares verticais que envolvam reformas e recuperações de edificações, excetuados os empreendimentos promovidos pelos agentes previstos nos incisos II e III do parágrafo 1º do artigo 1º deste decreto.

§ 3º - Nas zonas Z-6 somente serão admitidos empreendimentos de habitação de interesse social naquelas que não incidam sobre zonas definidas como ZUPI pela legislação estadual.

§ 4º - Nas zonas Z-9 não serão admitidos empreendimentos habitacionais de interesse social promovidos pelos agentes previstos no inciso III do parágrafo 1º do artigo 1º deste decreto.

§ 5º - Nas zonas Z-19 somente serão admitidos empreendimentos de habitação de interesse social executados por agentes promotores designados no "caput" do artigo 1º deste decreto.

§ 6º - Nas áreas de proteção aos mananciais definidas pela Lei Estadual nº 898, de 18 de dezembro de 1975, os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social, nas zonas em que são permitidos, deverão atender ao coeficiente máximo de aproveitamento igual a 1 (um) e à taxa de ocupação máxima de 0,5 (cinco décimos), devendo ainda ser submetidos à análise da Comissão de Avaliação, definida nos artigos 58 a 61 deste decreto que poderá estabelecer exigências complementares para aprovação dos empreendimentos, visando sua adequação aos objetivos e diretrizes da legislação estadual.

Art. 4º - Os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social poderão se utilizar das seguintes formas de parcelamento:

I - Desmembramento;

II - Loteamento;

III - Desdobro;

IV - Remembramento.

Art. 5º - O parcelamento do solo resultará, para efeitos do disposto neste decreto, em lotes urbanizados, dotados de infra-estrutura mínima, conforme o disposto no artigo 9º deste decreto, e que poderão ser destinados a:

I - Edificação unifamiliar, correspondendo a uma unidade habitacional por lote, total ou parcialmente executada;

II - Edificações multifamiliares, na forma de conjuntos horizontais, com duas ou mais unidades habitacionais por lote, admitindo-se a implantação de casas isoladas, casas geminadas, casas superpostas ou casas superpostas geminadas, total ou parcialmente executadas, com no máximo dois pavimentos com ou sem acesso comum à via de circulação, podendo ser:

a) conjuntos horizontais com até 12 unidades habitacionais;

b) conjuntos horizontais com mais de 12 unidades habitacionais.

III - Edificações multifamiliares, na forma de conjuntos verticais, correspondendo a um ou mais edifícios de apartamentos por lote.

Art. 6º - Será admitido o uso misto nas edificações multifamiliares dos empreendimentos habitacionais de interesse social, até o limite de 10% da área construída para os usos não residenciais.

Parágrafo único - Nos empreendimentos habitacionais de interesse social localizados nas zonas de uso Z-3, Z-4 e Z-5, serão admitidos usos não residenciais até o limite de 20% da área construída.

Art. 7º - Nos empreendimentos habitacionais de interesse social que envolvam o parcelamento do solo, em qualquer zona, serão admitidos usos não residenciais conformes e sujeitos a controle especial para as zonas de uso Z-2, até o limite de 15% (quinze por cento) da área de lotes.

§ 1º - A área reservada para usos não residenciais e sua proporção em relação à área total de lotes do empreendimento serão obrigatoriamente objeto do registro.

§ 2º - Será obrigatória a inclusão de registro salva na autorização para execução de obras determinando o impedimento de remembramento de lotes produzido por este decreto.

Art. 8º - Para efeitos de enquadramento dos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social neste decreto, ficam definidos os seguintes critérios, até a data de expedição de Termo de Verificação de Execução de Obras bem como do Auto de Conclusão:

I - Área total máxima das unidades habitacionais de 72,00m<sup>2</sup>, incluindo áreas cobertas de uso privado, frações ideais de áreas cobertas de uso comum, não sendo computadas as áreas destinadas a usos não residenciais e à implantação de equipamentos;

II - Área máxima de lote destinado à habitação unifamiliar de 100,00m<sup>2</sup>, em pelo menos 90% do total da área destinada a este tipo de implantação;

III - Área máxima de lote destinado à habitação multifamiliar de 20.000,00m<sup>2</sup>.

IV - Máximo de 1 (um) banheiro por unidade habitacional;

V - Número máximo de vagas de estacionamento na proporção de 1 (uma) vaga para cada unidade habitacional;

VI - Não ter estacionamento coberto.

§ 1º - Admitem-se alterações nos incisos I e IV deste artigo nos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social quando executados através de mutirão ou auto-construção.

§ 2º - Será admitida a execução de estacionamento coberto nos projetos em que o agente promotor comprove redução nos custos do empreendimento, devendo ser atendidas as exigências do Código de Edificações referentes ao assunto.

### CAPÍTULO III

#### INFRA-ESTRUTURA, TERRAPLENAGEM E PAISAGISMO

Art. 9º - Os loteamentos destinados a Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social deverão ser projetados e executados de forma a assegurar as seguintes condições mínimas de infra-estrutura:

I - Sistema de drenagem de águas pluviais em todas as vias, atendendo às normas emanadas do Órgão competente da Prefeitura quando não conflitantes com o disposto neste decreto;

II - Pavimentação das vias coletoras e de todos os trechos de via com declividade longitudinal superior a 10% (dez por cento);

III - Tratamento primário das vias não pavimentadas, constituído por solo-brita ou outra solução que assegure proteção contra a erosão e garanta a trafegabilidade mesmo em períodos de chuva;

IV - Faixa de passeio revestido com largura mínima de 0,60 m (sessenta centímetros);

V - Rede de coleta de esgotos, projetada e executada de acordo com as Normas Técnicas Oficiais;

VI - Rede de abastecimento de água potável, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais.

Parágrafo único - Poderão ser propostas soluções alternativas, desde que comprovada a garantia pelo empreendedor e mediante aprovação pelos Órgãos técnicos competentes da Prefeitura, do desempenho no mínimo similar ao obtido quando atendidas as disposições deste artigo.

Art. 10 - No projeto e implantação dos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social, deverá-se:

I - Privilegiar a preservação das linhas de drenagem perenes e intermitentes;

II - Evitar a retificação de córregos e priorizar o tratamento e limpeza de suas margens;

III - Executar canalização preferencialmente a céu aberto somente quando esta medida mostrar-se indispensável;

IV - Evitar a implantação de unidades habitacionais nas várzeas, privilegiando-se suas utilizações de forma a induzir à baixa ocupação e sua permeabilidade.

Art. 11 - Nos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social que envolvam o parcelamento do solo, será reservada faixa "non aedificandi" com no mínimo de 15,00 (quinze) metros de largura, a partir das margens das águas correntes e dormentes, e das faixas de domínio de dutos, rodovias e ferrovias, devendo ser atendido:

I - Nas faixas "non aedificandi", ao longo das águas correntes e dormentes:

a) deverão ser privilegiadas as utilizações que possibilitem a manutenção e a recuperação da vegetação;

b) a implantação de vias estará condicionada à aprovação pelo Órgão competente, devendo ser detalhadas no projeto as medidas de contenção e proteção superficial de terraplenagem a fim de impedir a erosão, assoreamento, alagamentos ou desestabilização de taludes;

II - Na faixa de 4,00 (quatro) metros de largura a partir das margens de corpos d'água será vedada a impermeabilização do solo e o fechamento que impeça o acesso para atividades de manutenção;

III - Na faixa complementar de 11,00 (onze) metros de largura, a partir das margens de corpos d'água, será vedada qualquer utilização que conduza a uma impermeabilização superior a 20% do total da área, admitindo-se seu fechamento com dispositivos que não impeçam a drenagem da faixa.

§ 1º - Nos cruzamentos do sistema viário com as faixas de 4,00 (quatro) metros referidas no inciso II deste artigo, será admitido o fechamento dos alinhamentos das vias com cercas ou gradis, desde que garantida a circulação destinada à manutenção.

§ 2º - Nos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social que envolvam a execução de edificações e obras em lotes aprovados ou regularizados pela Prefeitura, os recuos em relação a represas, lagos e cursos d'água deverão respeitar o Código de Edificações.

Art. 12 - Do projeto de drenagem de águas pluviais, deverão constar:

I - Apresentação, em planta, de soluções esquemáticas adequadas à captação, condução e lançamentos das águas pluviais em todas as sub-bacias e limites da área do empreendimento e, ainda, detalhamento destas soluções quando se localizarem em áreas de várzeas, independentemente de sua destinação e/ou utilização;

II - Indicação da vazão e velocidade de escoamento das águas em todas as intersecções do sistema viário.

§ 1º - Nos empreendimentos com abertura de vias, o projeto de drenagem deverá detalhar as soluções previstas nas transposições das linhas de drenagem com o sistema viário do projeto.

§ 2º - Nas vias mistas, nas vias de pedregal e nas áreas de estacionamento, deverão ser privilegiadas soluções de pavimentação drenante, que maximizem a infiltração das águas pluviais no solo.

§ 3º - Quando se tratarem de vias não pavimentadas, serão admitidas as seguintes soluções:

a) utilização de canaletas de drenagem desde que estejam dimensionadas para a vazão e velocidade de previstas no projeto;

b) quando a velocidade de escoamento for inferior a 0,80 m/s (oitenta centímetros por segundo), utilização de canaletas revestidas com grama, solo-cimento ou outro material de modo a assegurar proteção contra os processos erosivos.

§ 4º - Deverão ser implantados dispositivos destinados à condução de águas pluviais, que escoem longitudinalmente a via, para o sistema de drenagem, devendo ser espaçados de, no máximo, 50,00 m (cinquenta metros) entre si, nos casos onde a declividade da via for superior a 5% (cinco por cento) e nas transições entre trechos pavimentados e não pavimentados de vias.

Art. 13 - Será admitida a utilização de sistema de infiltração de esgotos no próprio lote, em substituição à rede de esgotos, desde que estejam atendidas as condições técnicas previstas nas Normas Técnicas Oficiais e mais:

I - Apresentados os resultados dos ensaios de infiltração e sondagens com a caracterização do nível de água subterrâneo;

II - Indicadas a localização das fossas e sistema de infiltração, projetadas de forma a possibilitar sua correta limpeza e manutenção.

Parágrafo único - Excluir-se-ão desta solução as fossas em fundos de terreno onde estiver prevista a implantação de edificação sem recursos laterais.

Art. 14 - A terraplenagem nos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social deverá minimizar os cortes e aterros, procurando restringir o movimento de terra às áreas destinadas à implantação do sistema viário, evitando-se a terraplenagem corretiva, ou seja, desbastes de lotes e quadras, devendo ser necessariamente executada a remoção e estocagem da camada de solo superficial argiloso a ser utilizada na proteção superficial das áreas terraplenadas, bem como da camada de solo orgânico, para recomposição da cobertura vegetal, devendo ser sempre elaborado projeto de terraplenagem e submetido à aprovação da Prefeitura de acordo com o disposto no artigo 52 deste decreto.

Parágrafo único - O agente promotor do Empreendimento Habitacional de Interesse Social deverá ainda detalhar o projeto de terraplenagem quando ocorrerem quaisquer das seguintes situações:

I - Projetos de loteamentos onde a terraplenagem não se limitar à implantação do sistema viário;

II - Terraplenagem, onde a soma dos volumes de corte e aterro for superior a 1,00 m<sup>3</sup> por m<sup>2</sup> (um metro cúbico por metro quadrado) de terreno;

III - Taludes de corte com altura superior a 4,00 m (quatro metros);

IV - Taludes de aterro, ou mistos de corte e aterro de altura superior a 3,00 m (três metros);

V - Ocorrência de solo mole ou áreas inundáveis em locais em que esteja prevista implantação de edificações.

Art. 15 - Nos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social deverá ser executada a arborização de todas as áreas verdes e de todas as vias, definindo-se em projeto as diferentes espécies a serem plantadas, respeitada a legislação pertinente.

Parágrafo único - Nas vias coletoras, deverá ser prevista arborização nos dois lados da via, e nas vias locais, mistas e de pedestres, em pelo menos um dos lados.

### CAPÍTULO IV

#### DESTINAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS EM EMPREENDIMENTOS

##### HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 16 - Nos desmembramentos para Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social, tanto na zona urbana como na rural, deverão ser destinados no mínimo 10% da área total da gleba para áreas verdes públicas e 5% para áreas institucionais públicas, ressalvadas as exceções previstas nos parágrafos 4º e 5º do artigo 2º da Lei nº 9.413/81 e no artigo 10 da Lei nº 9.412/81, bem como as disposições contidas no parágrafo único do artigo 18 e no artigo 19 deste decreto.

Art. 17 - Nos loteamentos para Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social, tanto na zona urbana como na zona rural, deverão ser destinados no mínimo 35% da área total da gleba para áreas públicas, constituídas de sistema viário, áreas verdes e áreas institucionais, sendo no mínimo 10% para áreas verdes e no mínimo 5% para áreas institucionais, ressalvadas as disposições contidas no parágrafo único do artigo 18 e no artigo 19 deste decreto.

Parágrafo único - Quando a área destinada a sistema viário não atingir 20% da área total objeto do projeto, a diferença deverá ser destinada a áreas verdes, atendidas as condições estabelecidas na seção I deste capítulo.

Art. 18 - Nas edificações multifamiliares, tanto na zona urbana como na zona rural, deverão ser destinadas no mínimo 10% da área total da gleba para áreas verdes públicas e 7,70 metros quadrados por unidade habitacional prevista no projeto, para áreas institucionais públicas.

Parágrafo único - Quando o empreendimento envolver a execução de parcelamento do solo e a execução de edificações, a destinação de áreas institucionais públicas respeitará o disposto no "caput" deste artigo.

Art. 19 - Nos empreendimentos habitacionais de interesse social em glebas com área superior a 10.000,00 m<sup>2</sup>, até a 15.000,00 m<sup>2</sup>, o total de área prevista para áreas verdes e institucionais, respeitado mínimo de 15% da área total da gleba, poderá ser destinado à implantação de área verde ou institucional, identificando-se a destinação prioritária em função da análise urbanística do entorno, a critério do órgão responsável pelo estabelecimento das diretrizes do projeto.

Art. 20 - Somente serão dispensados de destinação das áreas verdes e institucionais públicas previstas neste decreto os empreendimentos:

I - Situados em terrenos com até 10.000,00 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);

II - Situados em terrenos originados de parcelamentos aprovados ou regularizados pela Prefeitura do Município de São Paulo;

III - Situados em terrenos com até 10.000,00 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), quando houver abertura de via que atenda aos parâmetros de via mista ou de pedestres, conforme definido nos artigos 28 e 29 deste decreto, devendo ser implantado pátio integrante do sistema viário que possibilite a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 14,00 metros.

Parágrafo único - Nos casos previstos no inciso III deste artigo, deverão ser destinados 5% (cinco por cento) do total da área objeto do parcelamento para área verde, que deverá ser ajardinada e arborizada, possibilitando sua utilização pelos moradores.

Art. 21 - Nos empreendimentos Habitacionais de Interesse Social, todas as áreas verdes, áreas institucionais e vias externas a lotes passarão ao domínio público por ocasião do registro ou averbação do empreendimento junto aos competentes Cartórios de Registro de Imóveis.

SEÇÃO I  
CARACTERÍSTICAS DAS ÁREAS VERDES E INSTITUCIONAIS

Art. 22 - As áreas verdes deverão ter acesso por via oficial de circulação pública ou via prevista no projeto de parcelamento. Neste caso, a via deverá ser obrigatoriamente oficializada por ocasião da aceitação técnica do empreendimento e levada a registro como via pública. Deverão ainda ser localizadas de forma a preservar a vegetação de maior porte e preservar as condições das áreas mais frágeis do ponto de vista ambiental, considerando a declividade, o tipo de solo e as condições de drenagem.

§ 1º - Para atender o mínimo de 10% de áreas verdes previstos neste decreto, poderão ser computados:

- I - Terrenos com declividade natural até 30%;
- II - Terrenos com declividade natural superior a 30%, desde que, simultaneamente:
  - a) tenham testada mínima de 20,00 (vinte) metros para via oficial de circulação ou via prevista no projeto;
  - b) possa ser nelas inscrita uma circunferência de 15,00 (quinze) metros de diâmetro mínimo;
  - c) a relação entre a profundidade e a frente para a via de circulação oficial ou prevista no projeto seja igual ou inferior a 3;
- III - As faixas "non aedificandi", desde que, simultaneamente:
  - a) tenham extensão mínima de 20,00 (vinte) metros em trecho limítrofe a via de circulação oficial ou prevista no projeto;
  - b) a relação entre sua profundidade e sua extensão em trecho limítrofe a via seja igual ou inferior a 3.

§ 2º - As áreas de taludes resultantes de cortes e aterros, ainda que incluídas nas áreas verdes, não poderão ser computadas para atender o mínimo de 10% de áreas verdes previsto neste decreto.

Art. 23 - Nos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social deverá ser prevista, dentro da porcentagem mínima destinada a áreas verdes, a implantação de praças que atendam às seguintes condições:

- I - Área mínima de cada praça de 1.500 m<sup>2</sup>;
- II - Localização de forma que o percurso entre a praça e as edificações mais afastadas em relação a ela não ultrapasse 300,00 metros;
- III - Declividade máxima do terreno natural de 30%.

Parágrafo único - As áreas de praças deverão atender ao mínimo de 3,00 m<sup>2</sup> por unidade habitacional nos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social que envolvam, em sua totalidade, a edificação de unidades habitacionais.

Art. 24 - As áreas institucionais deverão ter acesso por via de circulação pública existente ou prevista no projeto de parcelamento, devendo ainda estar preferencialmente situadas em terrenos com declividade máxima de 15%.

Parágrafo único - Não havendo, na área do empreendimento, terreno que atenda à declividade máxima estabelecida no "caput" deste artigo, o órgão da Prefeitura encarregado do estabelecimento de diretrizes de ocupação da área deverá estabelecer as áreas institucionais nas porções mais convenientes do empreendimento, tendo em vista o barateamento das obras que serão executadas e as facilidades de acesso da população.

SEÇÃO II  
CARACTERÍSTICAS DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 25 - O projeto que envolva a abertura de vias deverá prever a hierarquização do sistema viário e indicar em planta a categoria de cada via, de acordo com a seguinte classificação:

- I - Coletoras dos tipos I e 2;
- II - Locais;
- III - Mistas;
- IV - Pedestres.

Parágrafo único - As vias deverão atender aos parâmetros funcionais apresentados nos artigos 26, 27, 28, 29 e 30 deste decreto e aos parâmetros geométricos apresentados no Quadro I do Anexo I deste decreto.

Art. 26 - Nas vias coletoras, o órgão responsável pelo estabelecimento de diretrizes poderá exigir a previsão de baias para parada de veículos de transporte coletivo.

Art. 27 - As vias locais deverão ser projetadas para o tráfego de âmbito local, de forma que não possam vir, por seu traçado geométrico, a constituir alternativa para o tráfego de passagem.

§ 1º - Nas interseções de vias locais com outras vias, será obrigatória a previsão em projeto e a execução de dispositivos destinados à redução da velocidade dos veículos.

§ 2º - Nos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social que envolvam a edificação de unidades habitacionais, as vias locais devem ser projetadas de forma a dar acesso a no máximo 300 unidades habitacionais.

Art. 28 - As vias mistas, destinadas preferencialmente à circulação de pedestres, devem ser projetadas de forma a permitir a circulação de veículos leves de passageiros apenas para acesso a lotes, e a eventual entrada de caminhões e veículos pesados.

§ 1º - As vias mistas terão uma extensão máxima de 100,00 metros e terão traçado que permita que a distância a ser percorrida entre qualquer edificação e uma via local ou coletora seja no máximo de 75,00 metros.

§ 2º - As vias mistas poderão ser implantadas como calçada, sem leito carroçável, devendo nesses casos ser prevista a implantação de guias rebaixadas nas interseções destas vias com outras.

§ 3º - Nos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social que envolvam a edificação de unidades habitacionais, as vias mistas devem ser projetadas de forma a dar acesso no máximo a 75 unidades habitacionais.

§ 4º - Nas interseções das vias mistas com vias locais ou coletoras, deverá ser previsto local para deposição de lixo, dimensionado em função do número de unidades habitacionais a ser implantado.

§ 5º - Será admitida via mista com largura mínima de 4,00 m nos trechos em que não houver acesso direto a unidades habitacionais.

Art. 29 - As vias de pedestres deverão ser executadas de forma que:

I - A distância a ser percorrida entre qualquer edificação e uma via local, coletora ou arterial seja no máximo de 50,00 m.

II - O desnível entre a soleira de qualquer unidade habitacional e uma via local, coletora ou arterial seja no máximo de 14,00 m.

Parágrafo único - Nas interseções das vias de pedestres com vias locais, coletoras e arteriais, deverá ser previsto local para deposição de lixo, dimensionado em função do número de unidades habitacionais a ser implantado.

Art. 30 - O projeto das vias deverá ser feito de forma que:

I - As interseções entre vias de circulação de veículos tenham declividade máxima de 5% em trechos de pelo menos 5,00 metros medidos a partir dos seus alinhamentos;

II - As vias sem saída possibilitem manobra de retorno de veículos com raio de giro de 6,00 metros nas vias mistas e de 11,00 metros nas demais vias;

III - Nos trechos em curva seja prevista a sobre-largura do leito carroçável, de acordo com as normas estabelecidas pelo órgão municipal de tráfego;

IV - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 200,00 metros.

CAPÍTULO V

CONDIÇÕES GERAIS DE IMPLANTAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES NOS LOTES

SEÇÃO I

DOS LOTES E DAS EDIFICAÇÕES UNIFAMILIARES

Art. 31 - Nos lotes destinados à implantação de edificação unifamiliar serão observadas taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento previstos no Quadro II do Anexo I deste decreto.

Art. 32 - Os lotes deverão ser dispostos de modo que a diferença entre a cota de terreno natural do fundo do lote e a cota do eixo da via seja no máximo de 6,00 m (seis metros), e ter área mínima de:

I - 68,00 m<sup>2</sup> (sessenta e oito metros quadrados) quando o desnível for de até 3,00 m (três metros), admitindo-se redução para até 60,00 m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) quando o empreendimento envolver a execução simultânea do parcelamento do solo e de edificação;

II - 80,00 m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados), com frente mínima de 5,40 m (cinco metros e quarenta centímetros), quando o desnível for superior a 3,00 m (três metros), admitindo-se redução para até 72,00 m<sup>2</sup> (setenta e dois metros quadrados) quando o empreendimento envolver a execução simultânea do parcelamento do solo e de edificação.

Parágrafo único - Será admitida redução de até 12,00 m<sup>2</sup> nas áreas mínimas previstas neste artigo, para os lotes que tenham frente para pátio interno com as seguintes características:

I - Possibilite a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 14,00 metros;

II - Tenha ligação com a via coletora ou local, através de via mista ou de pedestre, atendendo aos parâmetros definidos nos artigos 28 e 29 deste decreto, devendo ser incluídas as dimensões do pátio e as unidades para ele voltadas nos cálculos de extensão máxima de via, número máximo de unidades com acesso pela via e desnível máximo entre as soleiras das unidades e a cota do nível da via.

Art. 33 - Os lotes para edificação unifamiliar deverão ser dispostos de modo que, no alinhamento, a diferença entre a cota de nível do terreno natural e a cota de nível do eixo da via, em seções transversais à via, seja no máximo de 2,00 metros para os casos de terrenos em aclive e de 1,50 metros para os casos de terrenos em declive.

Art. 34 - A geometria dos lotes para edificação unifamiliar deverá possibilitar a demarcação de uma área edificável, a ser indicada no projeto de parcelamento, observando:

I - Os recuos obrigatórios previstos no Quadro II do Anexo I deste decreto, admitindo-se a redução ou supressão dos recuos nos termos do artigo 35 deste decreto;

II - Área, no mínimo, igual à definida pela taxa de ocupação máxima de 0,60;

III - Dimensões que permitam a inscrição de um círculo de diâmetro mínimo de 3,40 metros.

§ 1º - Os lotes poderão ter frente reduzida para até 1,20 metros, desde que atendidas todas as características da área edificável, conforme o disposto neste artigo. Neste caso, as áreas que não permitam a demarcação da área edificável, conforme o definido neste artigo, não serão consideradas para o cálculo das áreas mínimas fixadas no artigo 32 deste decreto.

§ 2º - Nos lotes em que qualquer perfil transversal do terreno natural na área edificável apresente desnível superior a 1,00 metro, deverá ser executada, por parte do empreendedor, a fundação da edificação, com área mínima de 24,00 m<sup>2</sup> dimensionada para edificação de dois andares.

Art. 35 - Nos lotes para edificação unifamiliar, será admitida a redução ou supressão dos recuos desde que sejam aprovados, concomitantemente à aprovação do parcelamento, os projetos das unidades habitacionais do parcelamento de todas as situações-tipo previstas, com representativos de implantações nos lotes, indicadas no plano as respectivas implantações do parcelamento.

§ 1º - Para redução ou supressão do recuo de frente, deverão ser atendidas, concomitantemente, as seguintes condições:

I - O lote tenha frente para via local, mista, de pedestres, ou para via existente definida como secundária ou hierarquia inferior, de acordo com a classificação do órgão municipal de tráfego;

II - A edificação atenda, em vias existentes, ao canto chanfrado de 3,50 metros previsto na legislação vigente;

III - Todas as portas, janelas e demais aberturas dispostas a uma altura inferior a 1,80 metros da cota de nível da via atendam a um recuo mínimo de 1,50 m;

IV - As águas pluviais de telhado sejam captadas e conduzidas ao sistema de drenagem de águas pluviais.

§ 2º - Nas edificações unifamiliares em que esteja prevista a redução ou supressão de recuo lateral ou de fundo deverão ser atendidas, concomitantemente, as seguintes condições:

I - Atendimento das condições de insolação, aeração e iluminação dos compartimentos de acordo com o Código de Edificações;

II - Previsão e definição, em projeto, da captação, condução e disposição das águas pluviais e servidas;

III - Implantação de tubulação de drenagem subterrânea nos lotes nos quais a unidade for edificada sem recuos laterais em ambos os lados;

IV - As divisas para as quais estejam previstas a redução ou supressão de recuos laterais sejam lindas a lotes integrantes do mesmo empreendimento habitacional de interesse social, nos quais também estejam aprovados e indicados no plano geral de implantação do parcelamento os projetos das unidades habitacionais que neles serão implantadas.

Art. 36 - Nos parcelamentos, no mínimo 50% dos lotes destinados à edificação unifamiliar deverão prever acesso por via de circulação de veículos, testada e localização da área edificável de forma a permitir acesso e vaga para estacionamento de veículos no interior do lote.

Parágrafo único - Nos projetos de parcelamento previstos no parágrafo único do artigo 32 deste decreto, as unidades com frente para o pátio interno poderão ser dispensadas da exigência de vagas de estacionamento de veículos no interior dos lotes, não sendo computadas no cálculo previsto no "caput" deste artigo.

## SEÇÃO II

### DAS EDIFICAÇÕES MULTIFAMILIARES HORIZONTAIS

Art. 37 - Os conjuntos horizontais deverão atender:

I - Implantação em lotes com área máxima de 20.000,00 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados);

II - Unidades habitacionais com área mínima de 42,00 m<sup>2</sup>;

III - Desnível máximo de 4,00 metros entre o piso do pavimento mais baixo e o piso do pavimento mais alto de cada unidade habitacional;

IV - Taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento de acordo com o Quadro II do Anexo I deste decreto;

V - Recuos obrigatórios previstos no Quadro II do Anexo I, para o lote como um todo, admitindo-se redução ou supressão dos recuos de frente nos termos do parágrafo 1º do artigo 35 deste decreto;

VI - Condições de implantação e de aeração, insolação e iluminação das unidades habitacionais previstas no Código de Edificações, atendendo ainda ao afastamento mínimo, em relação às divisas laterais e de fundo do lote e às demais edificações do conjunto de:

a) 3,00 (três) metros para as janelas de sala e de dormitório;

b) 1,50 (um e meio) metro para as janelas de copa, de cozinha e de lavanderia;

VII - Vagas para estacionamento dentro do lote, na proporção mínima de uma vaga para cada três unidades habitacionais, admitindo-se desnível máximo de 14,00 (quatorze) metros entre a vaga e a unidade habitacional vinculada;

VIII - Condições de Segurança estabelecidas pela Prefeitura do Município de São Paulo e pelo Corpo de Bombeiros.

Parágrafo único - Admite-se que as unidades tenham área construída inferior a 42,00 m<sup>2</sup> desde que, concomitantemente:

I - Sejam edificadas com área mínima de 24,00 m<sup>2</sup>, equipada com instalações elétrica e hidráulico-sanitária;

II - Seja apresentado projeto das unidades, especificando a área que será edificada e a área para futura ampliação atendendo ao mínimo de 42,00 m<sup>2</sup> previstos neste artigo;

III - Nos cálculos da Taxa de Ocupação e do Coeficiente de Aproveitamento seja computada a área total das unidades, incluindo aquelas para ampliação horizontal ou vertical, respectivamente.

Art. 38 - O projeto de implantação do empreendimento deverá indicar:

I - Arborização e tratamento das áreas comuns não ocupadas por edificações;

II - Drenagem das águas pluviais;

III - Sistema de coleta e disposição de águas servidas e esgoto.

Art. 39 - Nos conjuntos horizontais as edificações deverão ter acesso exclusivamente por via pública de circulação ou por via particular de circulação, admitindo-se uso misto nos termos do artigo 6º deste decreto.

§ 1º - Nos lotes destinados à implantação de conjuntos horizontais com até 12 unidades habitacionais, o acesso destas à via oficial de circulação poderá ser feito através de via particular de pedestres com largura reduzida para até 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 2º - Nos lotes destinados à implantação de conjuntos horizontais com mais de 12 (doze) unidades habitacionais, o acesso destas à via oficial de circulação poderá ser feito através de via particular de pedestres com largura mínima de 3,00 m (três metros), com calçamento em largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

Art. 40 - Nos conjuntos horizontais, as casas isoladas e as geminadas deverão atender, ainda, às seguintes condições:

I - Área de terreno vinculada a cada unidade habitacional autônoma com no mínimo 24,00 m<sup>2</sup> e no máximo 100,00 m<sup>2</sup>, a ser indicada no projeto;

II - Unidade edificada com dimensões que permitam a inscrição de um círculo de diâmetro mínimo de 3,40 metros.

Art. 41 - As casas superpostas e superpostas geminadas deverão atender, ainda, às seguintes condições:

I - Área de terreno vinculada a cada unidade do pavimento térreo com no mínimo 42,00 m<sup>2</sup> e no máximo 100,00 m<sup>2</sup>, a ser indicada no projeto;

II - Unidade edificada com dimensões que permitam a inscrição de um círculo de diâmetro mínimo de 3,40 metros.

Parágrafo único - Admite-se a execução de um terceiro pavimento, como ampliação vertical da unidade de do pavimento superior, no caso da unidade do pavimento térreo ser executada com área inferior a 42,00 m<sup>2</sup>, nos termos do parágrafo único do artigo 37, desde que a edificação seja estruturada para comportar essa ampliação.

## SEÇÃO III

### DAS EDIFICAÇÕES MULTIFAMILIARES VERTICAIS

Art. 42 - Os conjuntos verticais deverão atender:

I - Implantação em lotes com área máxima de 20.000,00 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados);

II - Taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e recuos de acordo com o Quadro II do Anexo I deste decreto;

III - Implantação e afastamento entre edificações de acordo com o disposto no Código de Edificações do Município;

IV - Condições de aeração, insolação e iluminação das unidades habitacionais previstas no Código de Edificações do Município;

V - Vagas para estacionamento dentro do lote na proporção mínima de uma vaga para cada três unidades habitacionais, admitindo-se desnível máximo de 14,00 (quatorze) metros entre a vaga e a unidade habitacional vinculada, nas edificações sem elevador;

VI - Condições de segurança estabelecidas pela Prefeitura do Município de São Paulo e pelo Corpo de Bombeiros.

§ 1º - Admite-se a redução ou supressão do recuo de frente desde que sejam atendidas, concomitantemente, as seguintes condições:

I - O lote tenha frente para via mista, local, coletora, ou para via existente definida como secundária ou de hierarquia inferior, de acordo com a classificação do órgão municipal de tráfego;

II - A edificação observe todas as condições fixadas nos incisos II, III e IV do parágrafo 1º do artigo 35 deste decreto, admitindo-se dispensa da exigência contida no inciso III quando houver uso comercial ou de serviços;

III - A edificação tenha altura máxima, medida a partir da cota de nível mais baixa da via de acesso, no alinhamento, até a laje de cobertura do último andar, igual à largura da via de acesso, somada ao recuo de frente, observando o limite de 17,00 m (dezessete metros).

§ 2º - Admite-se a redução ou supressão dos recuos laterais e de fundo desde que sejam atendidas, concomitantemente, as seguintes condições:

I - As divisas em que se prevê a redução ou supressão dos recuos confrontem apenas com área verde ou lotes em que esteja prevista a implantação concomitante de habitação de interesse social, atendendo ao disposto no inciso II deste parágrafo;

II - Garantia de insolação, aeração e iluminação de sala e dormitórios verificando-se que:

a) a relação entre a área das janelas e dos pisos dos compartimentos seja no mínimo de 1/7;

b) não haja edificações e taludes situados acima de uma linha de 45 graus, projetada verticalmente a partir dos peitoris das janelas do compartimento;

c) as janelas estejam orientadas entre as direções sudoeste e sudeste, no sentido horário;

III - Garantia de aeração e iluminação naturais das cozinhas, copas e lavanderias;

IV - Esteja prevista e definida no projeto a captação, condução e disposição das águas pluviais e servidas;

V - Seja implantada tubulação de drenagem subterrânea nos lotes nos quais a edificação for executada sem recuos laterais em ambos os lados.

Art. 43 - Será dispensada a instalação de elevador desde que o desnível máximo até qualquer unidade habitacional seja de 11,00 metros a partir do nível do pavimento de acesso da edificação.

Art. 44 - O projeto de implantação do empreendimento deverá indicar:

I - Arborização e tratamento da área não ocupada pelas edificações;

II - Drenagem das águas pluviais;

III - Sistema de coleta e disposição de águas servidas e esgotos.

Art. 45 - Nos conjuntos verticais, o acesso às edificações poderá ser feito por via pública de circulação ou por via particular de circulação, admitindo-se o uso misto nos termos do artigo 6º deste decreto.

§ 19 - As vias particulares e os acessos de pedestres às edificações poderão ser implantados em espaços de largura mínima de 3,00 m (três metros), com calçamento em largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

§ 29 - Admite-se que as unidades habitacionais tenham acesso direto e independente a partir de via pública ou via particular de circulação.

## CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 46 - Nos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social deverá ser fornecido a todos os moradores, pelo agente promotor do empreendimento, manual técnico detalhando recomendações para a manutenção do imóvel.

§ 19 - Quando a unidade habitacional for evolutiva, será também fornecido ao adquirente o projeto aprovado, compreendendo a expansão da unidade, nos termos do parágrafo único do artigo 37 deste decreto, com o detalhamento dos cuidados técnicos necessários à execução das obras e os quantitativos de materiais.

§ 29 - Nos casos de lotes unifamiliares serão oferecidos, no momento da comercialização:

I - Cópia da planta da unidade habitacional escolhida para o lote, vistada pelo agente promotor;

II - Manual técnico com o detalhamento dos cuidados técnicos necessários à execução das obras e os quantitativos dos materiais;

III - Orientação referente aos procedimentos para obtenção do Alvará de Licença para construção, junto à Prefeitura, conforme o disposto no artigo 52.

Art. 47 - O projeto deverá prever, para 3% do total de unidades habitacionais do empreendimento, condições de utilização por população portadora de deficiências físicas, procurando-se localizar essas unidades junto aos pontos de comércio, serviços e transportes coletivos e atendendo-se nesses locais às normas de projeto específicas, definidas pela Prefeitura, para esta população.

Art. 48 - Será obrigatório o pedido de diretrizes nos desmembramentos, nos loteamentos e nas edificações multifamiliares em glebas, instruído com os seguintes documentos:

I - Requerimento padronizado, assinado pelo requerente;

II - Título de propriedade do terreno registrado no Cartório de Registro de Imóveis, ou Decreto de Interesse Social, para fins de desapropriação, acompanhado da planta definindo o perímetro em desapropriação;

III - Planta com o levantamento aereo fotogramétrico oficial da área (GEGRAM), com a indicação do perímetro da bacia hidrográfica na qual se insere o empreendimento;

IV - Planta da área com o levantamento planialtimétrico na escala 1:1.000 (um para mil), assinada pelo requerente e pelo responsável técnico, em cinco vias, contendo os seguintes elementos:

a) curvas de nível de metro em metro;  
b) vias existentes de acesso à área com indicação de larguras e declividades, poços de visita, bocas de lobo, posteamento, tipos de calçamento existentes;  
c) escala gráfica;  
d) planta de situação com indicação do sistema de coordenadas UTM (Universal Transversa de Mercator);

e) os limites da área, representados de acordo com a titulação e grafados com "Traço-ponto-Traço";

f) a vegetação e os demais elementos existentes na área indicados de acordo com a legenda-padrão da Prefeitura do Município de São Paulo;

g) quadro-legendas padrão.

V - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do responsável pelo levantamento planialtimétrico;

VI - Cópia da carteira do CREA e do registro do profissional junto à Prefeitura;

VII - Análise de Orientação fornecida pelo órgão estadual competente no caso da área se localizar, total ou parcialmente, em zona de proteção de mananciais;

VIII - Proposta preliminar do parcelamento pretendido, a nível de plano de massas, na escala 1:1.000, em duas vias, contendo:

a) demanda habitacional estimada para a área;

b) traçado do sistema viário principal, uso e ocupação do solo e tipologias urbanísticas pretendidas;

c) tipologias de parcelamento e habitacionais pretendidas, conforme artigos 49 e 59 deste decreto e processo construtivo a ser empregado - empreiteira/mutirão/auto-construção/misto;

d) usos previstos além do habitacional;

e) demanda por equipamentos comunitários;

f) demanda por áreas verdes e usos pretendidos praça/parque/play-ground/centro esportivo/campo de futebol/centro comunitário/outros;

IX - Cópia do carnê do IPTU do exercício ou certidão de dados cadastrais atualizada emitida pelo órgão municipal competente;

X - Certidão negativa dos tributos imobiliários até o exercício anterior.

Art. 49 - A Prefeitura fornecerá as diretrizes a serem atendidas, incluindo-se:

I - A diretriz de traçado do sistema viário principal, entendido como o conjunto de vias arteriais e coletoras imprescindíveis para a integração da área objeto do empreendimento com o entorno;

II - A localização das áreas de preservação ambiental;

III - A localização preferencial e os critérios de localização das áreas verdes mínimas previstas por este decreto;

IV - A localização aproximada das áreas institucionais mínimas previstas por este decreto;

V - As faixas "non aedificandi";

VI - Recomendações técnicas para a implantação do empreendimento.

Art. 50 - Os processos de solicitação de diretrizes dos projetos de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social terão tramitação preferencial e expedida nos órgãos da administração municipal, não podendo exceder o prazo de 60 (sessenta) dias a emissão do documento certificando o estabelecimento de diretrizes.

Parágrafo único - Findo o prazo de que trata o "caput" deste artigo, o requerente poderá apresentar o projeto, independentemente da fixação de diretrizes, desde que atendidas as exigências legais, ficando a Prefeitura obrigada a aceitar os locais definidos no projeto para áreas verdes, institucionais e sistema viário, desde que atendam ao mínimo de 35% da área total da gleba, e às demais disposições contidas neste decreto e à legislação vigente e incidente sobre a área do projeto.

Art. 51 - As diretrizes terão validade pelo prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias.

Art. 52 - O projeto do empreendimento habitacional de interesse social deverá ser submetido à aprovação da Prefeitura, devendo o processo ser instruído com os seguintes elementos:

### I - EMPREENDIMENTOS ENVOLVENDO PARCELAMENTO DO SOLO:

A - Requerimento padronizado.

B - Certidão de diretrizes. (No caso de empreendimentos definidos nos incisos I e II do artigo 49 deste decreto).

C - Título comprobatório da posse do terreno, no caso de diretrizes expedidas para áreas com decreto de desapropriação por interesse social.

D - Projeto do parcelamento, incluindo:

1 - Planta de implantação do parcelamento, em 4 (quatro) vias, na escala 1:1.000 ou 1:500, desenhada sobre base topográfica, contendo:

a) identificação do empreendimento e endereço completo;

b) traçado do sistema viário, com a respectiva hierarquia, alinhamentos, dimensões e identificação, devendo ser indicadas na planta as cotas das vias em cada estaca, distanciadas umas das outras no máximo 20,00 metros;

c) demarcação das áreas destinadas a quadras e lotes, com as respectivas dimensões, numeração e identificação;

d) demarcação das áreas edificáveis nos lotes unifamiliares, conforme o disposto no artigo 34 deste decreto, com indicação das áreas enquadradas no disposto no parágrafo 2º do mesmo artigo;

e) demarcação das áreas destinadas a áreas verdes e institucionais públicas e condominiais;

f) demarcação das áreas "non aedificandi";

g) demarcação das áreas destinadas a comércio e serviços;

h) demarcação das áreas reservadas;

i) indicação em quadro, em valores absolutos e percentuais, da área total da gleba, da área total dos lotes, da área do sistema viário, das áreas verdes e das áreas institucionais públicas;

j) indicação das zonas de uso onde se localiza a gleba ou lote, Administração Regional à qual pertence e número do contribuinte junto à Prefeitura;

l) legenda e carimbo padrões da Prefeitura.

2 - Memorial descritivo e justificativo do projeto de parcelamento contendo as soluções técnicas não expressas nas plantas do projeto.

3 - Perfis longitudinais de todas as vias, em escala horizontal 1:1.000 (ou 1:500) e vertical 1:100 (ou 1:50), indicando o perfil do terreno natural e o perfil do projeto e seções transversais de todas as vias de circulação, em escala.

4 - Projeto de terraplenagem, de acordo com o disposto no artigo 14 deste decreto, incluindo:

a) memorial descritivo contendo a discriminação do tipo de solo existente, os volumes de corte e aterro, os volumes de terra necessários como empréstimo ou a serem retirados, a indicação das medidas de proteção superficial do terreno, a indicação dos terrenos para empréstimos ou bota fora, quando houver entrada ou saída de terra da obra e o plano de manejo de solos;

b) levantamento planialtimétrico do terreno que serviu de base para o projeto, em escala, com curvas de nível em intervalos adequados, destacando os divisores de águas, as nascentes e as linhas de drenagem, quando existirem;

c) peças gráficas de projeto em escala conveniente, com desenho planialtimétrico, com plantas e seções contendo todos os elementos geométricos para a caracterização da situação existente e da obra proposta, inclusive do sistema de drenagem e proteção superficial;

d) indicação das medidas e instalações provisórias de drenagem, prevenção de erosão e retenção de sólidos, durante a execução da obra;

e) cronograma de execução das obras de terraplenagem.

5 - Projeto detalhado de terraplenagem, caso o projeto implique qualquer das situações previstas no parágrafo único do artigo 14 deste decreto, incluindo obrigatoriamente, além do exigido no item I, letra D, nº 4 deste artigo:

a) laudo geológico-geotécnico elaborado por profissional responsável e legalmente habilitado, indicando as características do meio físico, os problemas previstos e as obras necessárias para a prevenção de riscos geotécnicos e ambientais;

b) plano detalhado de manejo dos solos;

c) estudos de adensamento dos solos moles, indicação das cotas de inundação, cálculos de estabilidade de taludes e projeto das obras de contenção de taludes, quando for o caso.

E - A.R.T. dos autores dos projetos de implantação, dos perfis das vias e de terraplenagem, e A.R.T. dos responsáveis técnicos pela execução das obras referentes a cada projeto.

F - Cópias das carteiras do CREA, descrevendo as atribuições profissionais específicas, dos autores dos projetos de implantação, dos perfis das vias e da terraplenagem, bem como dos responsáveis técnicos pela execução das obras referentes a cada projeto.

## II - EMPREENDIMENTOS ENVOLVENDO EDIFICAÇÕES:

A - Requerimento padronizado, assinado pelo proprietário do terreno, pelos autores do projeto e pelos responsáveis técnicos.

B - Título comprobatório da posse do imóvel.

C - Imposto Predial do último exercício.

D - Planta do levantamento planialtimétrico, de acordo com a Portaria SEHAB nº 61/81.

E - Planta de implantação das edificações nos lotes, indicando os recuos e afastamentos entre elas.

F - Planta das edificações contendo:

1 - EDIFICAÇÕES UNIFAMILIARES E MULTIFAMILIARES HORIZONTAIS:

a) Plantas das unidades-tipo;

b) Cortes e elevações de cada unidade-tipo.

2 - EDIFICAÇÕES MULTIFAMILIARES VERTICAIS:

a) Plantas dos andares-tipo;

b) Cortes e elevações dos edifícios.

G - Quadro de áreas contendo a área do terreno (real e da escritura), áreas das unidades-tipo (no caso de casas), área dos andares-tipo (no caso de apartamentos), área total construída, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento.

H - Memorial descritivo dos projetos das edificações, incluindo as soluções de coleta e disposição de águas servidas e esgoto, conforme o disposto nos incisos II e III do artigo 44 deste decreto.

I - Quadro-legenda padrão.

J - A.R.T. dos autores do projeto e dos responsáveis técnicos pela obra.

L - Registro junto à P.M.S.P. dos autores do projeto e dos responsáveis pela obra.

§ 19 - Todas as plantas e memoriais descritivos submetidos à aprovação da Prefeitura deverão ser assinados pelo requerente, pelos autores dos projetos e pelos responsáveis técnicos.

§ 29 - Deverá constar exigência nos Alvarás dos empreendimentos que envolvam o parcelamento do solo que, anteriormente à comunicação do início de obras, deverão ser anexados aos processos os seguintes documentos:

a) projeto da infra-estrutura definida no artigo 99 deste decreto;

b) memoriais técnicos descritivos correspondentes aos projetos de infra-estrutura;

c) projeto de arborização das áreas verdes e das vias, definindo as diferentes espécies a serem plantadas;

d) plantas das tipologias das unidades habitacionais passíveis de implantação nos lotes, aprovadas pelas unidades competentes da Prefeitura, nos casos de empreendimentos enquadrados nos parágrafos 19 e 29 do artigo 46 deste decreto;

e) A.R.T. dos autores dos projetos de infra-estrutura e de arborização, e A.R.T. dos responsáveis técnicos pela execução das obras referentes a cada projeto.

§ 39 - Os empreendimentos habitacionais de interesse social que envolvam parcelamento do solo e edificação deverão apresentar a documentação prevista nos incisos I e II deste artigo.

Art. 53 - Respeitados o Código de Edificações e a legislação de parcelamento do solo, qualquer modificação no projeto ou na execução do empreendimento, no parcelamento do solo e nas edificações, deverá ser submetida à aprovação da Prefeitura, a pedido do interessado.

Art. 54 - A aprovação e a execução dos empreendimentos habitacionais de interesse social obedecerá à seguinte sistemática:

I - Atendidas pelo projeto todas as disposições legais, será expedida autorização para a execução de obras;

II - A autorização para execução de obras não dá direito ao registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis;

III - A autorização para execução das obras do parcelamento é válida por 2 (dois) anos, contados a partir da data de sua expedição pelo órgão competente, podendo ser prorrogada por mais de 1 (um) ano, quando solicitado dentro do primeiro prazo ao órgão competente;

IV - Após a execução de todas as obras do parcelamento a que se refere a autorização ora prevista, deverá ser solicitada ao órgão competente a respectiva vistoria;

V - Após as vistorias e aceitações das obras do empreendimento, a Prefeitura, através dos órgãos competentes, expedirá os atos relativos à verificação e conclusão das obras de parcelamento e de edificações, liberando os proprietários para registro no Cartório de Registro de Imóveis;

VI - O disposto nos incisos II e III do presente artigo deverá constar obrigatoriamente da autorização para execução de obras.

§ 19 - O prazo para a expedição da autorização para execução das obras a que se refere o "caput" deste artigo é de até 60 (sessenta) dias, a contar da data do protocolamento do pedido.

§ 29 - Findo o prazo fixado no parágrafo 19 deste artigo, o requerente fica autorizado a iniciar, mediante comunicação escrita ao órgão competente, a execução do empreendimento, atendidas as exigências legais, se não cessar-se, porém, a proceder às adaptações, quando necessárias, para completo atendimento da legislação em vigor na data do término do prazo fixado no referido parágrafo 19.

§ 39 - O requerente, após a comunicação ao órgão competente, nos termos do parágrafo anterior, poderá solicitar às instâncias superiores a apreciação do pedido inicial de aprovação do projeto sendo que o prazo para a manifestação de cada instância é de, no máximo, 30 (trinta) dias.

§ 49 - Nos empreendimentos que envolvam o parcelamento do solo e edificações, a expedição dos Autos de Conclusão das unidades habitacionais somente poderá ser feita após a expedição do Termo de Verificação de Execução de Obras do parcelamento.

§ 59 - A manutenção das obras do empreendimento é de responsabilidade do agente promotor até a aceitação final das mesmas pela Prefeitura.

Art. 55 - Fazem parte integrante deste decreto o Anexo I, com os Quadros I e II, e o Anexo II.

Art. 56 - Os empreendimentos habitacionais de interesse social executados pelos agentes promotores enquadrados no "caput" do artigo 19 deste decreto são isentos de quaisquer pagamentos, para obtenção de certidões, alvarás, licenças, termos e autos.

Art. 57 - Os empreendimentos habitacionais de interesse social executados pelos agentes promotores enquadrados no parágrafo 19 do artigo 19 deste decreto terão direito à redução de 50% (cinquenta por cento) das taxas e emolumentos devidos para aprovação.

Art. 58 - Fica criada, junto ao Gabinete da Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano, a Comissão de Avaliação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social, com atribuições de órgão normativo, consultivo e decisorio sobre legislação de Habitação de Interesse Social, cabendo-lhe:

I - Apreciar e decidir, em casos de dúvidas, sobre o enquadramento de projetos na legislação referente aos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social;

II - Implementar propostas e opinar sobre alterações na legislação concernente e em instrumentos complementares;

III - Expedir instruções normativas referentes à aplicação da legislação concernente e de instrumentos complementares, em especial nos casos que não se enquadrarem nas exigências neles definidas;

IV - Emitir pareceres sobre os casos de aplicação da legislação concernente e fixar critérios urbanísticos e técnicos específicos, para fins de aprovação de projetos habitacionais de interesse social, em especial para os casos que se enquadram nas exceções previstas neste decreto;

V - Estabelecer exigências complementares às definidas por este decreto para a aprovação de empreendimentos habitacionais de interesse social em áreas de mananciais, de acordo com o disposto no § 69 do artigo 39 deste decreto.

Art. 59 - Em empreendimentos habitacionais promovidos ou subsidiados pelo poder público e destinados ao atendimento da população com renda familiar mensal igual ou inferior a 5 (cinco) salários mínimos, executados em mutirão e por auto-construção, e em projetos executados em cortiços e favelas, poderão ser analisados pela Comissão de Avaliação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social, para fins de aprovação, critérios técnicos específicos, propostos pelo responsável pelo empreendimento, diferentes dos definidos na legislação vigente. Nesses casos, a Comissão deverá solicitar do agente promotor justificativa técnica dos parâmetros utilizados e encaminhar elaboração de análise pós-ocupação detalhada, que permita avaliação dos parâmetros experimentais utilizados em caráter excepcional.

Art. 60 - Quando por motivos relacionados à preservação ambiental for conveniente ou necessária a destinação de áreas verdes em quantidade superior à exigida pela legislação específica, o requerente poderá encaminhar à Comissão de Avaliação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social, para fins de aprovação do projeto, solicitação para utilizar na própria gleba do empreendimento o coeficiente de aproveitamento relativo à área exigida acima da quantidade mínima de áreas verdes.

Art. 61 - A Comissão de Avaliação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social será composta por:

I - 2 (dois) representantes do Gabinete da Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB;

II - 2 (dois) representantes do Departamento de Aprovação de Edificações - APROV da Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB;

III - 2 (dois) representantes do Departamento de Parcelamento do Solo e Intervenções Urbanas - PARSOLO - INTERURB da Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB.

§ 19 - Os representantes serão nomeados pelo Secretário da Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB.

§ 29 - A Comissão de Avaliação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social poderá compor secretariado executivo para auxiliá-la nos procedimentos referentes aos trabalhos colocados sob sua competência.

## DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 62 - Os processos protocolados no prazo de 90 (noventa) dias, contados da publicação deste decreto, poderão ser decididos, a requerimento do interessado, de acordo com o Decreto nº 14.025, de 19 de novembro de 1976, ou de acordo com as recomendações técnicas emitidas pela Comissão Provisória criada pelo Decreto nº 29.034, de 10 de setembro de 1990.

Art. 63 - Observado o disposto no artigo anterior, este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 26 de maio de 1992, 4399 da fundação de São Paulo.

LUIZA ERUDINA DE SOUSA, PREFEITA

DALMO DE ABREU DALLARI, Secretário dos Negócios Jurídicos

AMIR ANTONIO KHAIR, Secretário das Finanças

NABIL GEORGES BONDUKI, Respondendo pelo Cargo de Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano

PAUL ISRAEL SINGER, Secretário Municipal do Planejamento

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 26 de maio de 1992.

PEDRO BOHCMOLETZ DE ABREU DALLARI, Secretário do Governo Municipal

ANEXOS INTEGRANTES AO DECRETO Nº 31.601

DE 26 DE MAIO DE 1992

A N E X O I

QUADRO I

	Pedestres	Mista	Local	Coletora 1	Coletora 2
Largura mínima da via (m)	4,0	6,0	8,0	13,0	15,5
Largura mínima leito carroçável (m)	---	5,5 (**)	6,0	9,0	11,5
Largura mínima dos passeios (m)	---	---	0,6	2,0	2,0
Declividade longitudinal máxima	---	15% (*)	15% (*)	12% (*)	12% (*)
Declividade longitudinal mínima	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%

O projeto deverá possibilitar o posteamento e a arborização em pelo menos um dos lados da via.

(\*) Poderão ser admitidas excepcionalmente declividades até 15% nas vias coletoras e até 18% nas vias locais e mistas, em trechos isolados cuja extensão não ultrapasse 50 m.

(\*\*) Quando houver leito carroçável.

Raios mínimos das curvas de concordância horizontal entre alinhamentos nas intersecções:

- Entre vias locais - 5 m.
- Entre via de pedestre ou via mista e outra categoria de via dispensável.
- Demais casos - 9 m.

QUADRO II

Categoria de Uso	Zona	Taxa de Ocupação MÁXIMA	Coeficiente de Aproveitamento MÁXIMO (1)	RECUOS (m)		
				Frete	Fundos	Laterais
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Z2, Z3, Z4, Z6, Z9, Z10, Z11, Z12, Z13, Z19 Z8-100/1	0,6	1,2	5 ou Art. 35	1,5 ou Art. 35	1,5 em um dos lados ou Art. 35
	Z5					
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR HORIZONTAL ATÉ 12 UNIDADES	Z2, Z3, Z4, Z6, Z9, Z10, Z11, Z12, Z13, Z19 Z8-100/1	0,6	1,2	5 ou Art. 37	Art. 37 inciso VI	Art. 37 inciso VI
	Z5					
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR HORIZONTAL ACIMA DE 12 UNIDADES	Z2, Z3, Z4, Z6, Z9, Z10, Z11, Z12, Z13, Z19 Z8-100/1	0,5	1,2	5 ou Art. 37	Art. 37 Inciso VI	Art. 37 Inciso VI
	Z5					
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL	Z2, Z11, Z13	0,5	3,0 (2)	5 ou Art. 42	5 ou Art. 42	
	Z3, Z10, Z12, Z19		4,0			
	Z4	0,7	4,0			
	Z5	0,8	4,0 (3)	--	3 acima do 2º pavimento ou Art. 42	
	Z6	0,5	2,5 (4)	5 ou Art. 42	5 ou Art. 42	
	Z8-100/1, Z9 (5)		1,5			

- (1) Sobre os coeficientes definidos neste quadro não é necessário e nem permitido aplicar as fórmulas previstas na legislação de uso e ocupação do solo.
- (2) Para os agentes promotores previstos no inciso III do parágrafo 1º do artigo 19 deste decreto, o coeficiente de aproveitamento máximo é 2,5.
- (3) Pode atingir 6,0 conforme o disposto no parágrafo 2º do artigo 19 deste decreto.
- (4) Para os agentes promotores previstos no inciso III do parágrafo 1º do artigo 19 deste decreto, o coeficiente de aproveitamento máximo é 1,5.
- (5) Não se admitem nas zonas Z8-100/1 e Z9 empreendimentos habitacionais de interesse social promovidos pelos agentes previstos no inciso III do parágrafo 1º do artigo 19 deste decreto.



DEFINIÇÕES E CLASSIFICAÇÕES DE OUTROS INSTRUMENTOS LEGAIS:

- I - ACESSO - interligação para veículos ou 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.
- II - ALINHAMENTO - linha divisória entre o terreno da propriedade particular ou pública e o logradouro público.
- III - ÁREAS INSTITUCIONAIS - são as áreas destinadas à instalação dos equipamentos comunitários.
- IV - ÁREAS NÃO EDIFICÁVEIS - áreas onde é impedida a edificação para qualquer uso. São as "faixas non-aedificandi" ao longo das águas correntes, canalizadas ou não, dos dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos.
- V - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - relação entre o total da área edificada e a área do lote.
- VI - DESDOBRO - parcelamento de lote resultante de loteamento ou desmembramento aprovado.
- VII - DESMEMBRAMENTO - subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.
- VIII - EIXO DA VIA - linha que passa equidistante aos alinhamentos.
- IX - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS - instalações públicas destinadas à educação, cultura, saúde, lazer e similares.
- X - FRENTE DO LOTE - sua divisã lindeira à viã de circulação.
- XI - FUNDO DO LOTE - divisa oposta à frente, sendo que:  
a) no caso de lotes de esquina, 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, lindeira ao corredor;  
c) no caso de lotes de forma irregular ou de mais de uma frente, o fundo é definido de acordo com as condições estabelecidas em normas expedidas pelo Executivo.
- XII - GLEBA - área de terra que não foi objeto de loteamento ou desmembramento.
- XIII - EQUIPAMENTOS URBANOS - instalações de infra-estrutura urbana tais como: abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, pavimentação, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado e outros de interesse público.
- XIV - LOTE - área resultante de loteamento, desmembramento ou desdobro, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação.
- XV - LOTEAMENTO - subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.
- XVI - PROFUNDIDADE DO LOTE - distância medida entre alinhamento do lote e uma paralela a este, que passa pelo ponto mais extremo do lote em relação ao alinhamento.
- XVII - QUADRA - área resultante de loteamento, delimitada por logradouros públicos e podendo, quando proveniente de loteamento aprovado, ter como limites as divisas desse loteamento.
- XVIII - RECUO - distância medida em projeção horizontal, entre o limite externo da edificação e a divisa do lote, sendo que:  
a) os recuos são definidos 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) os recuos de frente são medidos em relação aos alinhamentos;  
c) no caso de lotes irregulares, os recuos são definidos em normas expedidas pelo Executivo.
- XIX - REMEMBRAMENTO DE GLEBAS OU LOTES - soma das áreas de duas ou mais glebas ou lotes, para a formação de novas glebas ou lotes.
- XX - TAXA DE OCUPAÇÃO - relação entre a projeção horizontal da área edificada e a área do lote.
- XXI - UNIDADE AUTÔNOMA - unidade habitacional em empreendimento habitacional de interesse social multifamiliar.
- XXII - UNIDADE HABITACIONAL - edificação ou parte de edificação destinada à moradia unifamiliar de caráter permanente.
- XXIII - USO MISTO - é a utilização do mesmo lote ou da mesma edificação por mais de uma categoria de uso.
- XXIV - VIA DE CIRCULAÇÃO - espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres, sendo que:  
a) via oficial de circulação de veículos ou pedestres é aquela aceita, declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura;  
b) via particular de circulação de veículos ou pedestres é aquela de propriedade privada, mesmo quando aberta ao uso público.
- XXV - VIA EM ALÇA - via de circulação com duas intersecções com outra única via.
- XXVI - VIA SEM SAÍDA - via ou trecho de via de circulação de veículos ou de pedestres, que possua uma única intersecção com outra via de circulação de veículos.