

Altera o disposto nos Decretos nº 31.601, de 26 de maio de 1992, e nº 27.568, de 22 de dezembro de 1988; regulamenta a alínea "a" do inciso VIII do artigo 1º da Lei nº 9.413, de 30 de dezembro de 1981.

PAULO MALUF, Prefeito do Município de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei, CONSIDERANDO a necessidade de potencialização da construção e implantação de Habitações de Interesse Social - HIS no Município de São Paulo; CONSIDERANDO a necessidade da distribuição de novos empreendimentos habitacionais de interesse social na malha urbana da cidade, com a melhor utilização das redes de equipamentos públicos, em especial nas proximidades de favelas existentes, de forma a possibilitar a relocação de seus moradores na própria região; CONSIDERANDO que a população favelada, desde que relocada na própria região, não demanda, de imediato, a necessidade de atendimento complementar nas áreas social, educacional e de saúde; CONSIDERANDO que em função do custo dos terrenos disponíveis nas proximidades de favelas existentes ser superior aos dos terrenos que têm sido utilizados no Município de São Paulo para atendimento dos programas de desfavelamento, é necessário o estabelecimento de novos parâmetros de aproveitamento para os terrenos objetivados a fim de que seja induzida sua utilização em empreendimentos habitacionais de interesse social e verticalizados; CONSIDERANDO que a manutenção de valores de comercialização compatíveis com os custos finais de Habitações de Interesse Social demanda a criação de incentivos que resultem na padronização de sistemas construtivos verticalizados com a utilização de elevadores de baixo custo; CONSIDERANDO que a implantação de Habitações de Interesse Social em Edificações Multifamiliares Verticais dotadas de elevadores resultará em adensamento populacional e gerará a demanda da necessidade de instalação no próprio edifício de áreas comunitárias e, ainda, de áreas comerciais, cujo valor de locação possa ser destinado a manutenção do Con domínio; CONSIDERANDO que a remoção de favelas existentes resultará na liberação de imóveis cujo uso e ocupação futuros deverão ser regulamentados de forma adequada; CONSIDERANDO a necessidade de agilizar os procedimentos administrativos no que concerne ao sistema viário municipal,

D E C R E T A :

Art. 1º - O parágrafo 3º do artigo 1º do Decreto nº 31.601, de 26 de maio de 1992, passa a vigorar com a seguinte redação:

"§ 3º - Os empreendimentos enquadrados no presente decreto poderão ser realizados pelos agentes promotores indicados neste artigo, individualmente, em associação ou mediante convênio."

Art. 2º - Ficam acrescidos os parágrafos 7º e 8º ao artigo 3º do Decreto nº 31.601, de 26 de maio de 1992, com a seguinte redação:

"§ 7º - Não se aplica o disposto nos parágrafos 1º e 4º deste artigo aos casos de lotes resultantes de empreendimentos que venham a ser promovidos pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB em parceria com os agentes previstos no inciso III do parágrafo 1º do artigo 1º deste decreto, equiparando-se estes agentes à COHAB no que diz respeito aos benefícios e incentivos resultantes da aplicação do presente decreto."

"§ 8º - Os lotes objeto de aplicação do disposto no parágrafo 7º deste artigo deverão ter ressalvas por ocasião da aprovação do empreendimento, devendo, posteriormente, ser averbados junto à circunscrição imobiliária competente."

Art. 3º - O artigo 6º do Decreto nº 31.601, de 26 de maio de 1992, fica acrescido do parágrafo 2º, com a redação a seguir apresentada, reenumerando-se como parágrafo 1º o atual parágrafo único:

"§ 2º - Enquadram-se no disposto no "caput" deste artigo os empreendimentos implantados ou em fase de implantação pelos agentes promotores previstos no artigo 1º deste decreto, sendo considerados conforme os usos diversos do residencial."

Art. 4º - O artigo 18 do Decreto nº 31.601, de 26 de maio de 1992, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 18 - As edificações multifamiliares, tanto na zona urbana quanto na zona rural, deverão atender aos seguintes requisitos:

I - Conjuntos habitacionais multifamiliares com até 600 HIS: deverão destinar o correspondente a 7,70m² por habitação para áreas de lazer condominiais;

II - Conjuntos habitacionais multifamiliares que possuam mais de 600 HIS: deverão destinar, além do disposto no inciso I, 10% (dez por cento) da área total da gleba para a implantação de equipamentos públicos e comunitários definidos por ocasião da aprovação do projeto."

Art. 5º - O disposto no artigo anterior não se aplica a empreendimentos multifamiliares verticalizados com mais de 5 (cinco) pavimentos e que venham a ser implantados em lotes urbanizados, os quais deverão atender, concomitantemente, aos seguintes parâmetros:

a) uso misto no pavimento térreo e residencial nos pavimentos tipos;

b) coeficiente de aproveitamento referente a área computável de no máximo, 1,5 vezes a área do terreno nas zonas de uso Z8-100/1 e Z-9, e de 3,0 vezes a área do terreno nas demais zonas de uso constantes do Quadro II do Anexo I do Decreto nº 31.601, de 26 de maio de 1992, incluídas nestas as zonas de uso Z-17, quando lideiras às marginais e vias expressas;

c) recuos constantes do Quadro II do Anexo I do Decreto nº 31.601, de 26 de maio de 1992, e obediência nas zonas de uso Z-17, aos recuos fixados para a zona de uso Z-2;

d) taxa de ocupação, no máximo, de 35% (trinta e cinco por cento) da área do terreno;

e) áreas verdes e espaços livres condominiais com área mínima de 20% (vinte por cento) da área do terreno;

f) no mínimo 1 (uma) vaga de estacionamento descoberto para cada 3 (três) habitações;

g) quota mínima de terreno por habitação: igual a 18m²;

h) área útil mínima por habitação de 2 (dois) ou mais dormitórios: igual a 36m²;

i) quota mínima de área coberta destinada a atividades comunitárias de 1,00m² por habitação;

j) quota mínima de área destinada a lojas e serviços de 1,00m² por habitação;

l) número máximo de 10 (dez) pavimentos acima do térreo com a obrigatoriedade de instalação de, no mínimo, 1(um) elevador dimensionado para atendimento de toda população do edifício;

m) terreno destinado ao empreendimento com acesso por via com largura mínima de 10 (dez) metros, devendo seu leito carroçável manter no mínimo, 7 (sete) metros de largura.

§ 1º - As áreas destinadas a atividades comunitárias e a lojas e serviços deverão ser localizadas no pavimento térreo do próprio edifício, caracterizadas como área comum condominial, de forma que a renda obtida através da locação das lojas e serviços fique vinculada à manutenção e conservação do empreendimento.

§ 2º - Será obrigatória à parada de elevador em pavimentos localizados, de forma que os usuários do edifício não sejam obrigados a subir ou descer mais de 3(três) pavimentos.

§ 3º - Para os casos previstos neste artigo, não se aplicam o inciso V e os parágrafos 1º e 2º do artigo 42 e as observações 2 e 4 do Quadro II do Anexo I, todos do Decreto nº 31.601, de 26 de maio de 1992.

Art. 6º - O Quadro I do Anexo I do Decreto nº 31.601, de 26 de maio de 1992, fica substituído pelo Quadro I do Anexo Único deste decreto.

Art. 7º - O disposto nos artigos 22, 23 e 24 do Decreto nº 31.601, de 26 de maio de 1992, aplica-se tão somente aos casos de projetos que envolvam parcelamento do solo.

Art. 8º - Fica acrescido ao artigo 58 do Decreto nº 31.601, de 26 de maio de 1992, o inciso VI, com a seguinte redação:

"VI - Apresentar ao Executivo, no prazo de até 90 (noventa) dias, o relatório propondo as medidas necessárias à regulamentação do futuro uso dos imóveis liberados quando da remoção de favelas existentes."

Art. 9º - Quando se tratar de conjuntos habitacionais implantados por agentes promotores previstos no artigo 1º do Decreto nº 31.601, de 26 de maio de 1992, as vias principais de acesso ao conjunto habitacional serão consideradas oficiais, independente da zona de uso na qual se situem.

Parágrafo único - Enquadram-se no "caput" deste artigo as vias internas dos conjuntos habitacionais já implantados ou em fase de implantação pelos agentes promotores previstos no artigo 1º do Decreto nº 31.601, de 26 de maio de 1992, observado o disposto no seu artigo 21.

Art. 10 - Ficam acrescidos ao artigo 4º do Decreto nº 27.568, de 22 de dezembro de 1988, os parágrafos 5º e 6º, com a seguinte redação:

"§ 5º - São ainda considerados oficiais os logradouros que atendam a pelo menos um dos seguintes requisitos:

a) sejam pertencentes ou não a plano de parcelamento do solo aprovado e/ou regularizado e que possuam registro junto à circunscrição imobiliária competente;

b) as vias que sirvam de acesso a lotes com lançamento fiscal;

c) as vias existentes e que sirvam de acesso a lotes ou glebas que possuam registro junto à circunscrição imobiliária competente;

d) as vias objeto de denominação atribuída pelo órgão técnico competente;

e) as praças, desde que integrantes do Patrimônio Público Municipal, caracterizadas como bem de uso comum.

§ 6º - O caráter de oficial atribuído pelo parágrafo anterior aos logradouros públicos mencionados não desobriga o loteador de suas responsabilidades quanto à correção técnica dos serviços e obras executados, inclusive no tocante a vícios e defeitos ocultos."

Art. 11 - As despesas com a execução do presente decreto correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas, se necessário.

Art. 12 - Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial os artigos 19, 20, o inciso III do parágrafo 1º do artigo 42, todos do Decreto nº 31.601, de 26 de maio de 1992, os artigos 5º, 6º, 7º e 8º do Decreto nº 27.568, de 22 de dezembro de 1988, e o artigo 6º do Decreto nº 27.568, de 22 de dezembro de 1988, com a redação conferida pelo artigo 2º do Decreto nº 33.004, de 17 de fevereiro de 1993.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 23 de março de 1994, 441ª da fundação de São Paulo.
PAULO MALUF, PREFEITO
CORNÉLIO VIEIRA DE MORAIS JUNIOR, Secretário dos Negócios Jurídicos
CELSO ROBERTO PITTA DO NASCIMENTO, Secretário das Finanças
LAIR ALBERTO SOARES KRAHENBUHL, Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano
 Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 23 de março de 1994.
EDEVALDO ALVES DA SILVA, Secretário do Governo Municipal

ANEXO I INTEGRANTE DO DECRETO Nº 34.049

DE 23 DE MARÇO DE 1994

QUADRO I

	PEDESTRES	MISTA	LOCAL	COLETORA 1	COLETORA 2
LARGURA MÍNIMA DA VIA (*)	4,0	6,0	8,0	12,0	15,5
LARGURA MÍNIMA DO LEITO CARROÇÁVEL (**)	—	5,5 (**)	6,0	9,0	11,5
LARGURA MÍNIMA DOS PASSEIOS (*)	—	—	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 de até 15% nas vias coletoras e até 10% 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.

Retificação da publicação do dia 24/março/94

Decreto nº 34.049, de 23 de março de 1994

No Art. 10 - Leia-se como segue e não como constou:
 do Decreto nº 27.568, de 22 de dezembro de 1988, os parágrafos 6º e 7º, com a seguinte redação:

No"§ 5º - do Art. 10 - Leia-se como segue e não como constou:
 "§ 6º - São ainda considerados oficiais

No"§ 6º - do Art. 10 - Leia-se como segue e não como constou:
 "§ 7º - O caráter de oficial atribuído

No Art. 12 - Leia-se como segue e não como constou:
do Decreto nº 31.601, de 26 de maio de 1992, os artigos 5º, 7º e 8º do Decreto nº 27.568, de