

DECRETO Nº 44.667, DE 26 DE ABRIL DE 2004

Regulamenta as disposições da Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, que institui o Plano Diretor Estratégico, relativas às Zonas Especiais de Interesse Social e aos respectivos Planos de Urbanização, e dispõe sobre normas específicas para a produção de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social, Habitação de Interesse Social e Habitação do Mercado Popular.

MARTA SUPLICY, Prefeita do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

D E C R E T A:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Este decreto regulamenta as disposições da Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, que institui o Plano Diretor Estratégico - PDE, relativas às Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS e aos respectivos Planos de Urbanização, e estabelece critérios urbanísticos e de edificação para elaboração e implantação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS, Habitação de Interesse Social - HIS e Habitação do Mercado Popular - HMP.

§ 1º. Para fins de aplicação deste decreto, ficam definidas as seguintes expressões:

I - Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, são porções do território do Município delimitadas por lei e destinadas, prioritariamente, à recuperação urbanística, à regularização fundiária e à produção de Habitação de Interesse Social - HIS e de Habitação do Mercado Popular - HMP, incluindo a recuperação de imóveis degradados, a provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviços e comércio de caráter local, abrangendo:

- a) favela;
- b) cortiço;
- c) habitações coletivas precárias;
- d) conjunto habitacional irregular ocupado por moradores de baixa renda;
- e) edificação deteriorada;
- f) edificação não utilizada ou subutilizada de acordo com o disposto no PDE e neste decreto;
- g) lote ou gleba não edificados;
- h) parcelamento e loteamento irregulares ocupados por moradores de baixa renda;
- i) solo urbano subutilizado de acordo com o disposto no PDE e neste decreto;

II - Empreendimento em ZEIS - EZEIS, aquele sujeito às exigências estabelecidas no artigo 3º deste decreto, referentes à destinação obrigatória de parte da área construída computável para Habitação de Interesse Social - HIS;

III - Empreendimento de Habitação de Interesse Social - EHIS, aquele correspondente a uma edificação ou um conjunto de edificações, destinado total ou parcialmente a HIS, com ou sem usos complementares, de acordo com o disposto no PDE e nos Capítulos III e IV deste decreto;

IV - Habitação de Interesse Social - HIS, aquela destinada à família com renda igual ou inferior a 6 (seis) salários mínimos, de promoção pública ou conveniada ao Poder Público, nos termos do disposto no Capítulo IV deste decreto;

V - Habitação do Mercado Popular - HMP, aquela destinada à família com renda igual ou inferior a 16 (dezesesseis) salários mínimos, de promoção privada, nos termos do disposto no Capítulo VI deste decreto;

VI - lote e gleba não edificados, aqueles com área superior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), onde o coeficiente de aproveitamento utilizado é igual a 0 (zero), excetuando os terrenos:

- a) integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município;
- b) ocupados por estacionamento e outras atividades econômicas que não necessitem

de edificação, conforme legislação aplicável à matéria;

VII - solo urbano subutilizado, terreno com área superior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), onde o coeficiente de aproveitamento utilizado não atinge o mínimo definido no PDE para o local, excetuando aqueles:

- a) integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município;
- b) ocupados por estacionamento e outras atividades econômicas que não necessitem de edificação, conforme legislação aplicável à matéria;
- c) posto de abastecimento de veículos;

VIII - edificação não utilizada ou subutilizada, em terreno com área superior a 500,00m² (quinhentos metros quadrados), que tenha, no mínimo, 80% (oitenta por cento) de sua área construída desocupada há mais de 5 (cinco) anos, localizada nos Distritos da Sé, República, Bom Retiro, Consolação, Brás, Liberdade, Cambuci, Pari, Santa Cecília e Bela Vista, excetuados os casos em que decisões judiciais relativas ao imóvel impeçam a ocupação;

IX - edificação regular existente para fins de reforma e recuperação para promoção de habitação, nos termos do disposto neste decreto, aquela que possua documento hábil previsto na Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992-Código de Obras e Edificações - COE, que comprove sua existência regular ou, no caso de edificação construída até 1 de novembro de 1972, um dos seguintes documentos:

- a) Certificado de Regularidade da Edificação no Cadastro de Edificações - CEDI;
- b) projeto aprovado de adaptação da edificação à segurança;
- c) projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros;
- d) lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU;
- e) cópia da matrícula do Cartório de Registro de Imóveis contendo a averbação relativa à edificação;
- f) outro documento em que conste a indicação da área construída, a critério da Comissão de Análise de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - CAEHIS vinculada à Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB.

§ 2º. Deverão ser apresentados para fins de comprovação de que a edificação se encontra ocupada e utilizada, entre outros, a critério da CAEHIS, os seguintes documentos, relativos a pelo menos 80% (oitenta por cento) das unidades do condomínio ou 80% (oitenta por cento) da área total construída da edificação:

- I - contas pagas para as concessionárias de serviços públicos;
- II - contrato de locação das unidades.

CAPÍTULO II

DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS

SEÇÃO I

DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS

Art. 2º. De acordo com sua localização e características de uso e ocupação do solo, as ZEIS se classificam em:

- I - ZEIS 1, área ocupada por população de baixa renda, abrangendo favelas, parcelamentos e loteamentos irregulares ou precários, e EHIS promovidos pela Administração Pública Direta e Indireta, em que haja o interesse público em promover a recuperação urbanística, a regularização fundiária, a promoção e manutenção de HIS, incluindo equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local;
- II - ZEIS 2, área com predominância de glebas ou lotes não edificados ou subutilizados, adequados à urbanização, onde haja o interesse público na promoção e manutenção de HIS e HMP, incluindo equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local;
- III - ZEIS 3, área com predominância de terrenos ou edificações subutilizadas, situada em área dotada de infra-estrutura, serviços urbanos e oferta de empregos, ou que esteja recebendo investimentos dessa natureza, em que haja interesse público na

promoção e manutenção de HIS e HMP e na melhoria das condições habitacionais da população moradora, incluindo equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local;

IV - ZEIS 4, gleba ou terreno não edificado e adequado à urbanização, localizado em Área de Proteção aos Mananciais - APM ou de proteção ambiental, na Macroárea de Conservação e Recuperação, definida no artigo 153 do PDE, destinadas à promoção de HIS.

Art. 3º. Nos imóveis que se enquadrem na definição de ZEIS constante do inciso I do § 1º do artigo 1º deste decreto, a aprovação de nova edificação ou de reforma, com ou sem aumento de área, com ou sem mudança de uso, deverá observar a destinação de:

I - em ZEIS 1 e ZEIS 2:

a) no mínimo 70% (setenta por cento) do total de área construída computável a ser edificada para HIS;

b) no máximo 30% (trinta por cento) para outros usos, conforme disposto neste decreto;

II - em ZEIS 3:

a) no mínimo 50% (cinquenta por cento) do total de área construída computável para HIS;

b) no máximo 50% (cinquenta por cento) para outros usos conforme disposto neste decreto;

III - em ZEIS 4:

a) no mínimo 70% (setenta por cento) do total de área construída computável a ser edificada para HIS;

b) no máximo 30% (trinta por cento) para outros usos conforme disposto neste decreto.

§ 1º. Nas ZEIS 1, ZEIS 2 e ZEIS 3, a exigência de destinação de área construída computável para HIS poderá ser atendida:

I - na totalidade da ZEIS e não em cada lote, conforme dispuser o Plano de Urbanização a ser elaborado conforme disposto neste decreto;

II - em um conjunto de lotes, desde que integrantes de um mesmo empreendimento, mediante aprovação da Comissão de Avaliação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - CAEHIS, vinculada à Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB.

§ 2º. Na hipótese do § 1º deste artigo, para o cálculo da área construída exigida para HIS será considerada a área total dos lotes envolvidos no empreendimento ou no Plano de Urbanização.

§ 3º. Nas ZEIS 4, as HIS produzidas na proporção estabelecida no inciso III do "caput" deste artigo serão destinadas para o atendimento habitacional de famílias removidas de áreas de risco e de preservação permanente, ou ao desadensamento de assentamentos populares definidos como ZEIS 1 e localizados em Área de Proteção aos Mananciais.

§ 4º. Em todos os casos previstos neste artigo, a emissão do Certificado de Conclusão para qualquer edificação relativa à porcentagem complementar, ficará condicionada à emissão prévia do Certificado de Conclusão da totalidade das HIS na proporção exigida.

§ 5º. Estão excetuados das exigências estabelecidas no "caput" deste artigo:

I - os lotes regulares que já se apresentavam na data da aprovação do PDE - 13 de setembro de 2002 - e que permaneçam com área igual ou inferior a:

a) 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), nas ZEIS 1 e ZEIS 2;

b) 500,00m² (quinhentos metros quadrados), na ZEIS 3;

II - os lotes edificados anteriormente à aprovação do PDE, que não se enquadrem na definição de ZEIS constantes do inciso I do § 1º do artigo 1º deste decreto e que assim permaneçam;

III - os terrenos públicos não edificados destinados a áreas verdes e a equipamentos sociais de abastecimento, assistência social, cultura, educação, esportes, lazer, recreação, saúde e segurança;

IV - os terrenos particulares não edificados destinados a equipamentos sociais conveniados com o Poder Público.

§ 6º. Em Área de Proteção aos Mananciais - APM, será dispensado o atendimento às exigências previstas no "caput" deste artigo quando a legislação específica não permitir a aprovação do HIS de acordo com o estabelecido neste decreto.

SEÇÃO II

DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NAS ZEIS

Art. 4º. Aos imóveis já edificados anteriormente a 13 de setembro de 2002, não abrangidos pela definição de ZEIS, constante do inciso I § 1º, do artigo 1º deste decreto, e que assim permaneçam, aplica-se a Legislação de Uso e Ocupação do Solo - LPUOS correspondente à zona de uso prevista antes do enquadramento da área como ZEIS.

Parágrafo único. No caso de demolição total, o imóvel será considerado não edificado, aplicando-se as exigências do "caput" do artigo 3º deste decreto.

Art. 5º. Além do estabelecido no artigo 3º deste decreto, os novos EZEIS envolvendo parcelamento, uso e ocupação do solo nas ZEIS 1 e nas ZEIS 2 deverão observar as seguintes disposições:

I - uso e ocupação do solo:

a) as categorias de uso permitidas nas porcentagens complementares às previstas no artigo 3º deste decreto são aquelas estabelecidas pela LPUOS referente à zona de uso Z2, acrescidas das categorias de uso R2-02 e HMP, conforme disposições estabelecidas neste decreto;

b) coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,1 (um décimo);

c) coeficiente de aproveitamento básico de 1,0 (um);

d) coeficiente de aproveitamento máximo de 2,5 (dois e meio), excetuado na Macrozona de Proteção Ambiental definida no PDE onde o coeficiente de aproveitamento máximo será de 1,0 (um);

e) índices e parâmetros estabelecidos no Quadro 1 do Anexo 1 deste decreto para HIS e HMP;

f) demais índices e parâmetros estabelecidos pela LPUOS vigente em 13 de setembro de 2002 relativas à zona de uso Z2, para os outros usos;

II - parcelamento do solo:

a) as normas do Capítulo V deste decreto para aprovação de parcelamento do solo, em propriedade da Administração Pública Direta e de empresa com controle acionário do Poder Público;

b) as normas dos Capítulos III e V deste decreto para a aprovação de Plano Integrado, conforme estabelecido no seu artigo 27, em empreendimentos privados conveniados com o Poder Público;

c) a Lei nº 9.747, de 25 de outubro de 1984, alterada pela Lei nº 11.273, de 12 de novembro de 1992, quando se tratar de desdobro econômico, admitidas área mínima de lote de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5,00m (cinco metros).

Parágrafo único. Nas ZEIS 1 localizadas em Áreas de Proteção aos Mananciais, a aprovação de novos empreendimentos deverá observar a legislação estadual pertinente e, quando houver, as Leis Específicas das Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais.

Art. 6º. Além do estabelecido no artigo 3º deste decreto, os novos EZEIS envolvendo parcelamento, uso e ocupação do solo nas ZEIS 3 deverão observar as seguintes disposições:

I - uso e ocupação do solo:

- a) as categorias de uso permitidas nas porcentagens complementares às previstas no artigo 5º deste decreto são aquelas estabelecidas pela LPUOS relativas à zona de uso Z4, inclusive HMP, conforme disposições estabelecidas neste decreto;
- b) coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,3 (três décimos);
- c) coeficiente de aproveitamento básico de 1,0 (um);
- d) coeficiente de aproveitamento máximo de 4,0 (quatro);
- e) área do terreno destinado a EZEIS igual ou inferior a 10.000m² (dez mil metros quadrados);
- f) índices e parâmetros estabelecidos no Quadro 1 do Anexo 1 deste decreto para HIS e HMP;
- g) demais índices e parâmetros estabelecidos pela LPUOS vigente em 13 de setembro de 2002, em relação à zona de uso Z4 para os outros usos;

II - parcelamento do solo:

- a) as normas do Capítulo V deste decreto para aprovação de parcelamento do solo, em propriedade da Administração Pública Direta e de empresa com controle acionário do Poder Público;
- b) as normas dos Capítulos III e V deste decreto para a aprovação de Plano Integrado, conforme estabelecido no seu artigo 27, em empreendimentos privados conveniados com o Poder Público;
- c) a Lei nº 9.747, de 1984, alterada pela Lei nº 11.273, de 1992, quando se tratar de desdobro econômico, admitidas área mínima de lote de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5,00m (cinco metros);

III - somente será permitida a demolição de edificação existente quando vinculada ao início de obra nova ou, em caso de risco, devidamente comprovado por laudo técnico elaborado por profissional habilitado a ser apresentado juntamente com o requerimento do Alvará de Demolição à Prefeitura.

§ 1º. No caso de demolição de edificação usada como cortiço, as HIS produzidas nos termos do disposto no artigo 3º deste decreto, deverão ser destinadas à população moradora.

§ 2º. Será admitido coeficiente de aproveitamento superior a 4,0 (quatro) no caso de reabilitação de edificação existente, com ou sem mudança de uso, para HIS ou HMP com área útil até 50,00m² (cinquenta metros quadrados), a critério da CAEHIS.

Art. 7º. Na ZEIS 3, garantida a destinação de 50% (cinquenta por cento) da área construída computável para HIS, no caso de reforma e recuperação de edificação regular existente anteriormente a 13 de setembro de 2002, para a promoção de HIS ou HMP com até 50,00m² (cinquenta metros quadrados) de área útil serão utilizados os seguintes critérios urbanísticos:

I - será admitido o coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação superiores ao estabelecido na LPUOS, até o limite da área construída regular existente;

II - poderão ser aceitas, para a parte existente e a critério da CAEHIS, soluções que não atendam integralmente às disposições previstas no COE e na LPUOS relativas a dimensões, afastamento e recuos, desde que:

- a) não sejam agravadas as condições de salubridade e habitabilidade;
- b) a edificação seja adaptada às condições de segurança das edificações estabelecidas pela Prefeitura e pelo Corpo de Bombeiros;

III - poderá ocorrer a majoração do número de unidades habitacionais.

Parágrafo único. Caberá à CAEHIS a deliberação sobre as soluções propostas no projeto que não atendam integralmente à legislação aplicável à matéria.

Art. 8º. Além do estabelecido no inciso III do artigo 3º deste decreto, os novos EZEIS envolvendo parcelamento, uso e ocupação do solo na ZEIS 4 deverão atender a legislação estadual pertinente e, quando houver, as Leis Específicas das Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais, aplicando-se, no que couber, as seguintes disposições:

I - uso e ocupação do solo:

- a) as categorias de uso permitidas nas porcentagens complementares às previstas no artigo 3º deste decreto são aquelas estabelecidas pela LPUOS referente à zona de uso Z2, acrescidas da categoria de uso R2-02, inclusive HMP, conforme as disposições estabelecidas neste decreto, observada a legislação estadual pertinente;
- b) coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,1 (um décimo);
- c) coeficiente de aproveitamento básico de 1,0 (um);
- d) coeficiente de aproveitamento máximo de 1,0 (um);
- e) gabarito máximo de 9m (nove metros) para qualquer edificação, inclusive HIS e HMP;
- f) índices e parâmetros estabelecidos no Quadro 1 do Anexo 1 deste decreto para HIS e HMP;
- g) demais índices e parâmetros estabelecidos pela LPUOS vigente em 13 de setembro de 2002 para a zona de uso Z2, observada a legislação estadual de proteção aos mananciais;

II - parcelamento do solo, observada a legislação específica de proteção dos mananciais:

- a) as normas estabelecidas no Capítulo V deste decreto para a aprovação de parcelamento do solo, em propriedade da Administração Pública Direta e de empresa com controle acionário do Poder Público;
 - b) as normas dos Capítulos III e V deste decreto para a aprovação de Plano Integrado, conforme estabelecido no seu artigo 27, em empreendimentos privados conveniados com o Poder Público;
 - c) a Lei nº 9.413, de 30 de dezembro de 1981, na hipótese prevista no § 6º do artigo 3º deste decreto, observada a legislação estadual de proteção aos mananciais.
- Art. 9º. As edificações do EZEIS deverão observar as disposições estabelecidas nos Capítulos II, III e VI deste decreto para EHIS, HIS e HMP, conforme o caso, e as disposições do COE e legislação correlata para os demais usos.
- Parágrafo único. No caso de intervenções destinadas à melhoria das condições de habitabilidade de cortiços, aplicam-se, no mínimo, os parâmetros estabelecidos na Lei nº 10.928, de 8 de janeiro de 1991.

SEÇÃO III

DA CONCESSÃO DO DIREITO DE CONSTRUIR EM ZEIS

Art. 10. Nas ZEIS 2, em lote regular com área superior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), a concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico, até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo de 2,5 (dois e meio), será gratuita, tanto para a produção de HIS e HMP, quanto para os demais usos, respeitada a porcentagem de 70% (setenta por cento) de área total construída computável destinada a HIS e HMP.

Parágrafo único. Nas ZEIS 1, a aplicação do disposto no "caput" deste artigo deverá ser prevista no respectivo Plano de Urbanização.

Art. 11. Na ZEIS 3, em lote regular com área superior a 500,00m² (quinhentos metros quadrados), a concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico, até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo de 4,0 (quatro), será gratuita, tanto para a produção de HIS, quanto para os demais usos, respeitada a porcentagem de 50% (cinquenta por cento) de área construída computável destinada a HIS.

Art. 12. Nas ZEIS 1 e ZEIS 2 localizadas em Macrozona de Proteção Ambiental e nas ZEIS 4, não se aplica a concessão do direito de construir, não podendo o coeficiente de aproveitamento básico 1,0 (um) ser ultrapassado.

Art. 13. Para os imóveis não sujeitos à destinação de área construída computável para HIS, conforme disposto no artigo 3º deste decreto, aplicam-se as disposições do PDE referentes ao pagamento de outorga onerosa do direito de construir acima do

coeficiente de aproveitamento básico.

Art. 14. Aplicam-se as disposições desta Seção independentemente da aprovação do Plano de Urbanização da ZEIS.

Parágrafo único. Para fins de aplicação das disposições desta Seção, os cortiços reabilitados conforme o disposto no parágrafo único do artigo 9º deste decreto se equiparam a HIS.

SEÇÃO IV

DA TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO DAS ZEIS

Art. 15. Mediante parecer favorável da SEHAB, ouvida a CAEHIS, o proprietário que doar, ao Município, imóvel localizado em ZEIS para fins de promoção de HIS, poderá transferir para outro local o potencial construtivo correspondente ao valor do imóvel doado, mediante aplicação da seguinte equação:

$$Acr = (VVI \div Vtr) \times CAR \times Fi$$

Onde:

Acr = Área construída a ser recebida;

VVI = Valor venal do imóvel doado constante da notificação do IPTU no exercício correspondente;

Vtr = Valor do metro quadrado do terreno receptor constante da Planta Genérica de Valores - PGV no exercício correspondente;

CAR = Coeficiente de aproveitamento básico do terreno receptor;

Fi = Fator de incentivo à doação = 1,3 (um inteiro e três décimos).

§ 1º. O imóvel receptor do potencial construtivo transferível nos termos deste artigo deverá estar localizado em local em que o coeficiente básico pode ser ultrapassado, de acordo com o PDE, e situado:

I - nas faixas de até 300,00m (trezentos metros) ao longo dos eixos de transporte público de massa, excluídas as áreas de Operações Urbanas Consorciadas; ou,

II - na área definida por circunferências com raio de até 600,00m (seiscentos metros), tendo como centro as estações de transporte metroviário ou ferroviário, excluídas as áreas de Operações Urbanas Consorciadas.

§ 2º. O potencial construtivo máximo acumulável por transferência de outros imóveis fica limitado a 50% (cinquenta por cento) do potencial construtivo definido pelo coeficiente de aproveitamento básico do imóvel receptor.

Art. 16. Na ZEIS 3, mediante aprovação do Conselho de Política Urbana, o proprietário de edificação subutilizada, que a reformar e destinar à HIS, em programas e projetos de recuperação urbana conveniados com a Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB, poderá transferir o potencial construtivo correspondente a até toda a área construída do imóvel para outros imóveis.

§ 1º. O imóvel receptor do potencial construtivo transferível nos termos deste artigo deverá estar localizado em Zona Mista - ZM definida no PDE.

§ 2º. A área construída a ser transferida ao imóvel receptor será calculada segundo a seguinte equação:

$$ACr = vtc \div CAc \times CAR \div vtr \times ATc$$

Onde:

ACr = Área construída a ser recebida;

vtc = Valor do metro quadrado do terreno cedente determinado na PGV;

CAc = Coeficiente de aproveitamento básico do terreno cedente;

CAR = Coeficiente de aproveitamento básico do terreno receptor;

Vtr = Valor do metro quadrado do terreno receptor constante da PGV no exercício correspondente;

ATc = Área do terreno cedente.

§ 3º. Não se aplica o disposto neste artigo em imóvel localizado em ZEIS 3 inserida em área de Operação Urbana Consorciada.

SEÇÃO V

DAS ZEIS INSERIDAS EM ÁREAS DE OPERAÇÃO URBANA

Art. 17. Aplicam-se todas as disposições deste Capítulo aos imóveis localizados em ZEIS inserida em Área de Operação Urbana aprovada por lei específica, observando-se:

I - no caso de ZEIS 1 e de ZEIS 2, as exigências do artigo 3º deste decreto até o coeficiente de aproveitamento 2,5 (dois e meio), bem como os incentivos e limites estabelecidos na lei específica da Operação Urbana, para a área construída que ultrapassar esse coeficiente;

II - no caso de ZEIS 3, as exigências do artigo 3º deste decreto até o coeficiente de aproveitamento 4 (quatro), bem como os incentivos e limites estabelecidos na lei específica da Operação Urbana para a área construída que ultrapassar tal coeficiente.

SEÇÃO VI

DOS PLANOS DE URBANIZAÇÃO DAS ZEIS

Art. 18. Os Planos de Urbanização das ZEIS, previstos no artigo 175 do PDE, serão coordenados pela SEHAB e terão como objetivos prioritários:

I - estabelecer condições e parâmetros específicos para a recuperação física e regularização fundiária de áreas ocupadas de forma irregular e espontânea pela população de baixa renda;

II - garantir a participação da população moradora em todas as etapas de planejamento e implementação das ações necessárias para a recuperação e regularização das áreas referidas no inciso I deste artigo;

III - equacionar soluções para as áreas de risco ocupadas por moradias.

§ 1º. O Plano de Urbanização poderá abranger mais de 1 (um) perímetro ou parcela de perímetro de ZEIS.

§ 2º. Os proprietários de imóveis e as entidades representativas dos moradores da ZEIS poderão apresentar propostas para o Plano de Urbanização à SEHAB.

§ 3º. A ZEIS cuja delimitação coincide com o perímetro de imóveis vazios regulares fica dispensada da elaboração do Plano de Urbanização de que trata esta Seção, aplicando-se as demais disposições deste decreto.

Art. 19. O Plano de Urbanização será implementado mediante a seguinte seqüência de ações:

I - criação do Conselho Gestor, correspondendo à área de abrangência do Plano de Urbanização;

II - elaboração de diagnóstico contendo, no mínimo:

a) delimitação da área abrangida pelo Plano de Urbanização;

b) análise físico-ambiental, compreendendo a indicação das bacias hidrográficas nas quais se insere a área abrangida pelo Plano de Urbanização, levantamento planialtimétrico com curvas de nível de metro em metro, ocorrências de vegetação a ser preservada e identificação das áreas de risco;

c) análise fundiária, compreendendo identificação de áreas públicas e particulares, bem como situação quanto à regularização fundiária;

d) análise urbanística compreendendo indicação das vias de acesso à área; análise do sistema de circulação de veículos e pedestres, da infra-estrutura de drenagem, abastecimento de água, esgotos e iluminação; bem como a caracterização do uso do solo e dos equipamentos públicos e sociais existentes;

e) caracterização socioeconômica da população residente ou a ser atendida;

f) potencialidades para geração de renda e emprego;

III - elaboração e aprovação, pelo Conselho Gestor, das Diretrizes para o Plano de Urbanização, na forma de Plano de Massas, contendo:

a) traçado do sistema viário principal, compreendendo as vias existentes e projetadas com largura igual ou superior a 4,00m (quatro metros) e declividades entre 0,5% (meio por cento) e 24% (vinte e quatro por cento);

b) identificação dos setores da área abrangida pelo Plano de Urbanização, nos quais

serão exigidas obras de recuperação ambiental, adequação urbanística ou reabilitação de edificação ocupada por cortiço, em função da ocorrência de situações de risco, insalubridade ou adensamento excessivo, bem como da precariedade ou inexistência de infra-estrutura de circulação, drenagem, água, esgotos, coleta de lixo e iluminação;

c) identificação dos terrenos, públicos ou privados, que permanecerão ou serão destinados a equipamentos públicos de uso institucional e áreas verdes;

d) identificação dos setores em que será necessário o reassentamento de famílias, com respectiva quantificação;

e) identificação das áreas destinadas às famílias a serem reassentadas, podendo ser dentro ou fora da área abrangida pelo Plano de Urbanização;

f) definição de etapas de execução referentes às intervenções previstas nas alíneas "a" a "f" deste inciso, com respectivos orçamentos preliminares;

g) definição de prioridades para a execução das etapas previstas;

h) diretrizes para programas visando a inclusão social da população moradora;

IV - aprovação das diretrizes do Plano de Urbanização pela CAEHIS;

V - elaboração do Plano de Urbanização, compreendendo:

a) projeto de parcelamento do solo para fins de urbanização específica, abrangendo sistema viário, áreas públicas, lotes e edificações, se for o caso;

b) projetos correspondentes às etapas de execução do Plano de Urbanização;

c) parâmetros urbanísticos específicos para a aprovação de desdobros, remembramentos, novas edificações e mudanças de uso do solo;

d) Plano de Ação Social;

VI - aprovação do Plano de Urbanização pelo Conselho Gestor e pela CAEHIS;

VII - aprovação da minuta de decreto correspondente ao Plano de Urbanização pela CAEHIS;

VIII - edição do decreto correspondente ao Plano de Urbanização.

§ 1º. Todos os projetos de infra-estrutura deverão atender às normas técnicas em vigor e, quando for o caso, às diretrizes específicas das concessionárias de serviços públicos.

§ 2º. Os documentos necessários para instruir o processo de aprovação do Plano de Urbanização pela CAEHIS serão definidos por portaria da SEHAB.

§ 3º. O atendimento dos incisos II, III e V do "caput" deste artigo poderá ser adequado à especificidade da situação existente, de acordo com critérios a serem definidos por SEHAB, nos seguintes casos:

- I - em áreas urbanas consolidadas, onde o Plano de Urbanização das ZEIS visar primordialmente ações de reabilitação de cortiços;
- II - em favelas já urbanizadas ou em fase final de urbanização, na data da publicação deste decreto;
- III - nos conjuntos habitacionais promovidos pelo Poder Público.

Art. 20. O sistema viário existente de caráter não condominial, aprovado no Plano de Urbanização, será considerado oficial com a edição do decreto correspondente.

Art. 21. A edição do decreto do Plano de Urbanização possibilitará o registro, perante o Cartório de Registro de Imóveis, do sistema viário, áreas públicas, lotes e edificações aprovados.

Art. 22. Quando do início do processo de elaboração do Plano de Urbanização, a SEHAB deverá notificar moradores e proprietários das áreas abrangidas pelo seu perímetro, visando a constituição de Conselho Gestor.

§ 1º. O Conselho Gestor será composto por representantes do Poder Público, moradores e proprietários de imóveis localizados na ZEIS, observada a paridade entre o número de representantes do Poder Público e da sociedade civil.

§ 2º. O número de integrantes do Conselho Gestor será definido em função do número de moradores ou de famílias a serem atendidas na área abrangida pelo Plano de Urbanização, garantido o mínimo de 4 (quatro) integrantes e, nesse caso, a

participação do Poder Público por 1 (um) representante da SEHAB e de 1 (um) da Subprefeitura.

§ 3º. A designação dos representantes da sociedade civil será feita por indicação dos moradores, proprietários, suas respectivas associações e entidades atuantes na área da ZEIS, garantida a comprovação da representatividade da indicação.

§ 4º. Caberá ao Conselho Gestor elaborar e aprovar seu Regimento Interno e a proposta de participação da população, bem como de organizações não-governamentais atuantes na área, no Plano de Urbanização.

§ 5º. O Conselho Gestor deverá garantir a informação e participação da população envolvida nas suas discussões e deliberações.

CAPÍTULO III

DOS EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL - EHIS

Art. 23. O EHIS, conforme definido no § 1º do artigo 1º deste decreto, deverá destinar para HIS, de acordo com o disposto Capítulo IV deste decreto, no mínimo:

I - no caso de edificação:

a) 80% (oitenta por cento) da área construída computável, quando localizado em zona de uso Z3, Z4 e Z5;

b) 90% (noventa por cento) da área construída computável, quando localizado em outra zona de uso;

II - no caso de parcelamento do solo, 80% (oitenta por cento) da área dos lotes resultantes.

§ 1º. A área construída complementar será destinada a uso institucional, comercial ou de prestação de serviços de âmbito local, conforme definido na Legislação de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, e poderá estar localizada em edificações independentes ou no pavimento térreo das edificações destinadas a HIS.

§ 2º. Nos lotes não destinados a HIS, os usos permitidos serão aqueles considerados como conforme e como sujeito a controle especial na zona de uso Z2, nos termos da LUOS vigente em 13 de setembro de 2002, acrescidos da HMP, de acordo com as disposições do Capítulo VI deste decreto.

§ 3º. A área dos lotes destinados aos usos complementares e sua proporção em relação à área total de lotes do EHIS serão, obrigatoriamente, objeto de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 4º. No caso de imóvel localizado em ZEIS, não se aplicam as disposições do "caput" deste artigo, devendo ser observadas as seguintes disposições:

I - as porcentagens de HIS e de usos complementares exigidas no "caput" do artigo 3º deste decreto;

II - as normas de uso e ocupação do solo em ZEIS, estabelecidas na Seção II do Capítulo II deste decreto;

III - o parcelamento solo será permitido na forma estabelecida no inciso II do artigo 5º, no inciso II do artigo 6º e no inciso II do artigo 8º, todos deste decreto.

§ 5º. Deverá ser fixada, na obra, placa com a logomarca da Prefeitura e o nome do projeto público em andamento, onde conste o preço final de venda das unidades do EHIS.

Art. 24. O EHIS poderá ser produzido pelos seguintes agentes:

I - órgãos da Administração Direta;

II - empresas com controle acionário do Poder Público;

III - institutos previdenciários estatais;

IV - entidades representativas dos futuros moradores conveniadas ou consorciadas com o Poder Público;

V - cooperativas habitacionais conveniadas ou consorciadas com o Poder Público;

VI - entidades ou empresas que desenvolvam empreendimentos conveniados ou consorciados com o Poder Público ou com a Caixa Econômica Federal para essa finalidade.

§ 1º. As entidades representativas dos futuros moradores, as cooperativas habitacionais, as entidades e empresas interessadas na produção de EHIS deverão firmar convênio com a Prefeitura, por meio da Superintendência de Habitação Popular - HABI, da SEHAB, visando a indicação ou aprovação da demanda de acordo com critérios a serem estabelecidos por essa Secretaria.

§ 2º. No caso de financiamento pelo Programa de Arrendamento Residencial - PAR, a emissão do Alvará de Execução para o EHIS ficará condicionada à apresentação de documento referente à aprovação do financiamento pela Caixa Econômica Federal.

Art. 25. O EHIS poderá utilizar as seguintes formas de parcelamento do solo, nos termos do Capítulo V deste decreto:

I - desmembramento, correspondendo à subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, não implicando na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

II - loteamento, correspondendo à subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

III - desdobro, correspondendo a parcelamento de lote resultante de loteamento ou desmembramento aprovado anteriormente;

IV - remembramento de glebas ou lotes, correspondendo ao englobamento das áreas de 2 (duas) ou mais glebas ou lotes, para a formação de novas glebas ou lotes.

Art. 26. A produção de HIS poderá se dar nas seguintes modalidades de edificação, nos termos do Capítulo IV deste decreto:

I - Habitação Unifamiliar, correspondente à produção de uma unidade habitacional por lote, com, no máximo, 3 (três) andares e 9m (nove metros) de altura;

II - Habitação Multifamiliar correspondente à produção de 2 (duas) ou mais unidades habitacionais por lote, observando área máxima de lote de 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados) e, no máximo, 200 (duzentas) unidades habitacionais, podendo ser:

a) Conjunto Horizontal, formado por edificações agrupadas horizontalmente, total ou parcialmente executadas, com, no máximo, 3 (três) andares, 9,00m (nove metros) de altura contados do piso mais baixo ao teto do andar mais alto, com ou sem acesso comum à via de circulação;

b) Conjunto Vertical, formado por 1 (uma) ou mais edificações verticais, com ou sem acesso comum à via de circulação;

III - reabilitação de edificação existente, com ou sem mudança de uso, para fins de HIS.

Art. 27. O EHIS poderá envolver, simultaneamente, parcelamento do solo, nas modalidades descritas no artigo 25 deste decreto, e a construção de HIS em qualquer das modalidades descritas no artigo 26 deste decreto, com ou sem usos complementares, enquadrando-se como Plano Integrado.

Art. 28. O EHIS será permitido nas seguintes zonas de uso:

I - nas ZEIS;

II - na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e na Macroárea de Conservação e Recuperação, quando localizado nas zonas de uso Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z9, Z10, Z11, Z12, Z13 e Z19, nas zonas especiais Z8-001, Z8-007, Z8-029, Z8-039, Z8-100/1 e nos corredores de uso especial Z8-CR2, Z8-CR3 e Z8-CR4.

§ 1º. Será admitido EHIS em Zona Especial de Preservação Cultural - ZEPEC, mediante prévio parecer favorável do setor competente.

§ 2º. O EHIS deverá observar as condições de uso e ocupação do solo estabelecidas nos Quadros 1 e 2 do Anexo 1 deste decreto, de acordo com a zona de uso que estiver localizado.

§ 3º. Nos corredores de uso especial, o EHIS deverá observar o gabarito máximo

definido na LUOS.

Art. 29. As edificações do EHIS deverão atender às condições gerais de implantação, drenagem, insolação, aeração e ventilação estabelecidas no COE e legislação correlata, no que couber, observadas as disposições em contrário previstas neste decreto.

§ 1º. A drenagem das águas pluviais, a coleta das águas servidas e do esgoto deverão ser solucionadas dentro do lote.

§ 2º. O projeto das edificações deverá ser apresentado conforme estabelecido no Anexo 2 deste decreto.

Art. 30. O projeto de parcelamento do solo do EHIS deverá observar as disposições estabelecidas no Capítulo V deste decreto e ser apresentado de conformidade com o seu Anexo 3.

CAPÍTULO IV

DAS HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL - HIS

SEÇÃO I

DAS HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL - HIS

Art. 31. A unidade de HIS deverá ser comercializada pelo preço máximo de R\$ 32.300,00 (trinta e dois mil e trezentos reais) no exercício de 2004, em condições de pagamento acessíveis à população com renda de até 6 (seis) salários mínimos, ou alugadas no regime de locação social conforme resolução a ser editada pela SEHAB.

§ 1º. O preço máximo de venda será revisto, por resolução da CAEHIS, uma vez por ano, no mês de maio, ou quando houver alteração significativa dos indicadores econômicos e dos preços da construção civil que justifique essa alteração.

§ 2º. No caso de HIS de propriedade pública poderão ser utilizados outros instrumentos previstos em lei, como a concessão do direito real de uso ou concessão especial de uso para fins de moradia.

Art. 32. A unidade de HIS deverá seguir os seguintes padrões construtivos:

I - área útil máxima igual a 50,00m² (cinquenta metros quadrados);

II - apenas 1 (um) sanitário, podendo ser previstas peças sanitárias em espaços separados;

III - pé direito mínimo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) para as cozinhas, banheiros e áreas de serviço;

IV - pé direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) para os demais compartimentos;

V - no máximo 1 (uma) vaga de estacionamento.

Parágrafo único. Considera-se área útil somente a área coberta de uso privativo da unidade habitacional calculada de acordo com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, não sendo considerada a área da vaga de estacionamento coberta, quando houver.

SEÇÃO II

DA HABITAÇÃO UNIFAMILIAR

Art. 33. Será admitida a redução ou supressão dos recuos da Habitação Unifamiliar desde que o EHIS seja aprovado como Plano Integrado.

§ 1º - O projeto geral de implantação do parcelamento deve demonstrar todas as situações tipo previstas, com as respectivas implantações das edificações nos lotes.

§ 2º. Para a redução ou supressão do recuo de frente, deverão ser atendidas, concomitantemente, as seguintes condições:

I - lote com frente para via coletora, local, mista ou de pedestres, existente ou projetada;

II - edificação que atenda, em vias existentes, ao canto chanfrado de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) previsto na legislação vigente;

III - portas, janelas e demais aberturas dispostas a uma altura inferior a 1,80m (um metro e oitenta centímetros) da cota de nível da via que atendam a um recuo mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

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

Art. 34. Em pelo menos 50% (cinquenta por cento) dos lotes destinados a Habitação Unifamiliar deverá ser previsto estacionamento de veículo dentro do lote.

SEÇÃO III

DO CONJUNTO HORIZONTAL

Art. 35. O Conjunto Horizontal poderá ser implantado em lote ou gleba com área inferior ou igual a 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados) e terá, no máximo, 200 (duzentas) unidades habitacionais.

Art. 36. O acesso da via oficial de circulação ou via do parcelamento às edificações do Conjunto Horizontal, admitido o uso misto, poderá ser feito por meio de via particular, com largura mínima de:

I - quando somente de pedestres:

- a) 1,20m (um metro e vinte centímetros), para até 20 (vinte) unidades habitacionais;
- b) 3,00m (três metros), com calçamento em largura mínima de 1,20m (um metro e vintecentímetros), para mais de 20 (vinte) unidades habitacionais;

II - quando de veículos e pedestres, 6m (seis metros), observadas as dimensões mínimas de:

- a) 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura para as calçadas de cada lado;
- b) 3,60m (três metros e sessenta centímetros) para o leito carroçável.

Art. 37. A área de terreno vinculada à cada unidade habitacional do Conjunto Horizontal será de, no mínimo, 24,00m² (vinte e quatro metros quadrados) e de, no máximo, 80,00m² (oitenta metros quadrados).

Art. 38. Será admitida a supressão ou redução dos recuos de frente no Conjunto Horizontal nos termos estabelecidos no § 2º do artigo 33 deste decreto.

Parágrafo único. Para a redução ou supressão de recuo lateral ou de fundo deverão ser atendidas, concomitantemente, as seguintes condições:

I - divisas para as quais esteja prevista a redução ou supressão de recuos laterais lindeiras a:

- a) lotes integrantes do mesmo EHIS, nos quais também estejam aprovados e indicados, no plano geral de implantação do parcelamento, os projetos das unidades habitacionais que neles serão implantados;
- b) espaço livre ou área verde públicas;

II - garantia das condições de insolação, aeração e iluminação dos compartimentos de acordo com o COE;

III - previsão e definição, em projeto, da captação, condução e disposição das águas pluviais e servidas;

IV - implantação de tubulação de drenagem subterrânea, nos lotes em que a unidade for edificada, sem recuos laterais em ambos os lados.

Art. 39. As unidades habitacionais do Conjunto Horizontal deverão, ainda, observar:

I - área útil mínima igual a 32,00m² (trinta e dois metros quadrados);

II - dimensões que permitam a inscrição de um círculo de diâmetro mínimo de 3,40m (três metros e quarenta centímetros).

Parágrafo único. A unidade poderá apresentar área útil inferior à estabelecida neste artigo, desde que observadas as seguintes condições:

I - unidade com área útil mínima de 24,00m² (vinte e quatro metros quadrados) e possibilidade de ampliação;

II - o projeto demonstre a área para futura ampliação atendendo ao mínimo de 32,00m² (trinta e dois metros quadrados) previsto no inciso I do "caput" deste artigo;

III - no cálculo da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento seja computada a área total das unidades, incluindo aquelas para ampliação horizontal ou vertical, respectivamente;

IV - unidade equipada com instalações elétrica e hidráulico-sanitária.

Art. 40. As vagas para estacionamento, quando houver, deverão estar localizadas dentro do lote.

Art. 41. O Conjunto Horizontal com mais de 20 (vinte) unidades deverá prever espaços de uso comum do condomínio, destinados a espaço descoberto para lazer, com área equivalente a 10% (dez por cento) da área total do lote, com formato que permita a inserção de um círculo com raio de 3,00m (três metros), e que deverá ser entregue implantado e equipado.

Parágrafo único. A área de lazer poderá ser subdividida em mais de 1 (um) perímetro, devendo cada parcela ter formato que permita a inserção de um círculo com raio de 3,00m (três metros).

Art. 42. O Conjunto Horizontal com mais de 20 (vinte) unidades deverá prever condições de adaptação para uso da população portadora de deficiência física de, no mínimo, 3% (três por cento) das unidades habitacionais, preferencialmente naquelas localizadas junto ao acesso do empreendimento e às áreas comuns.

Parágrafo único. Deverá ser garantida a acessibilidade para deficientes físicos a todas as áreas de uso comum do conjunto, observada a legislação aplicável à matéria.

SEÇÃO IV

DO CONJUNTO VERTICAL

Art. 43. O Conjunto Vertical poderá ser implantado em lote ou gleba com área inferior ou igual a 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados) e terá, no máximo, 200 (duzentas) unidades habitacionais.

Art. 44. O lote ou gleba deverá ter frente para via de circulação oficial ou via do parcelamento, com largura mínima de:

I - 8,00m (oito metros) para edificações com até 5 (cinco) andares;

II - 10,00m (dez metros) para edificação com mais de 5 (cinco) andares.

§ 1º. O acesso às edificações do Conjunto Vertical, admitido o uso misto, poderá ser feito por via particular de circulação, com largura mínima de:

I - quando somente de pedestres, 3,00m (três metros), com calçamento em largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

II - de veículos e pedestres:

a) 6,00m (seis metros), quando derem acesso a até 60 (sessenta) vagas;

b) 8,00m (oito metros), quando derem acesso a mais de 60 (sessenta) vagas.

§ 2º. No caso de via de veículos e pedestres, dentro das dimensões estabelecidas no § 1º deste artigo, deverão ser previstas calçadas, em ambos os lados, com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

Art. 45. O Conjunto Vertical deverá prever espaços de uso comum do condomínio, destinados a:

I - espaço descoberto para lazer, com formato que permita a inserção de um círculo com raio de 3,00m (três metros), e que deverá ser entregue implantado e equipado, com área equivalente a:

a) 10% (dez por cento) da área total do lote, no caso de edificações com até 5 (cinco) andares;

b) 20% (vinte por cento) da área total do lote, no caso de edificações com mais de 5 (cinco) andares;

II - espaço coberto para uso comunitário, com área equivalente a 0,50m² (meio metro quadrado) por unidade habitacional, observada a área mínima de 20,00m² (vinte metros quadrados).

Parágrafo único. A área de lazer poderá ser subdividida em mais de 1 (um) perímetro, devendo cada parcela ter formato que permita a inserção de um círculo com raio de 3,00m (três metros).

Art. 46. Será admitida a supressão ou redução do recuo de frente no Conjunto Vertical, desde que atendidas, concomitantemente, as seguintes condições:

I - lote com frente para via coletora, local, mista ou de pedestres, existente ou

projetada;

II - edificação que atenda, em vias existentes, ao canto chanfrado de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) previsto na legislação vigente;

III - portas, janelas e demais aberturas dispostas a uma altura inferior a 1,80m (um metro e oitenta centímetros) da cota de nível da via que atendam a um recuo mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

IV - águas pluviais de telhado captadas e conduzidas ao sistema de drenagem de águas pluviais;

V - edificação com altura máxima, contada a partir da cota de nível mais baixa no alinhamento da via de acesso até a laje de cobertura do último andar, igual a 1,5 (uma e meia) vezes a largura da via de acesso somada ao recuo de frente.

Art. 47. Será admitida a redução ou supressão de recuo lateral ou de fundo no Conjunto Vertical com, no máximo, 5 (cinco) andares, desde que atendidas, concomitantemente, as seguintes condições:

I - divisas para as quais estejam previstas a redução ou supressão de recuos laterais lindeiras a:

a) lotes integrantes do mesmo EHS, nos quais também estejam aprovados e indicados, no plano geral de implantação do parcelamento, os projetos das unidades habitacionais que neles serão implantados;

b) espaço livre ou área verde pública;

II - garantia das condições de insolação, aeração e iluminação dos compartimentos destinados a dormitórios e salas, observando que não deverá haver edificações ou taludes situados acima de uma linha imaginária de 45° (quarenta e cinco graus), projetada verticalmente a partir dos peitoris das janelas dos compartimentos;

III - garantia das condições de aeração e iluminação naturais das cozinhas, copas e áreas de serviço;

IV - previsão e definição, em projeto, da captação, condução e disposição das águas pluviais e servidas;

V - implantação de tubulação de drenagem subterrânea, nos lotes em que a unidade for edificada, sem recuos laterais em ambos os lados.

Art. 48. As edificações do Conjunto Vertical deverão, ainda, observar:

I - área útil mínima da unidade habitacional igual a 24,00m² (vinte e quatro metros quadrados);

II - condições de segurança estabelecidas pela legislação municipal;

III - instalação de elevador de acordo com as seguintes condições:

a) dispensada, quando o desnível até qualquer unidade habitacional for, no máximo, de 11,00m (onze metros) a partir do nível do pavimento de acesso da edificação;

b) 1 (um) elevador, no mínimo, quando servir edificação com até 10 (dez) andares acima do térreo;

c) 2 (dois) elevadores, no mínimo, quando servir edificação com 11 (onze) ou mais andares acima do nível do térreo;

IV - vagas para estacionamento, quando houver, localizadas dentro do lote, admitindo-se desnível máximo de 14,00m (quatorze metros) entre a vaga e a unidade habitacional vinculada, nas edificações sem elevador.

Parágrafo único. As paradas de elevador nos pavimentos devem ser localizadas de forma que os usuários não sejam obrigados a subir ou descer mais de 3 (três) pavimentos.

Art. 49. O Conjunto Vertical deverá prever condições de adaptação para uso da população portadora de deficiência física de, no mínimo, 3% (três por cento) das unidades habitacionais, preferencialmente naquelas localizadas junto ao acesso do empreendimento e às áreas comuns.

Parágrafo único. Deverá ser garantida a acessibilidade para a população portadora de deficiência física a todas as áreas de uso comum do conjunto, observada a legislação

aplicável à matéria.

SEÇÃO V

DA REFORMA E RECUPERAÇÃO DE EDIFICAÇÃO EXISTENTE

Art. 50. Nas edificações existentes a serem reformadas e recuperadas para HIS, com ou sem mudança de uso, poderão ser aceitas, a critério da CAEHIS, soluções que não atendam integralmente às disposições previstas neste decreto, desde que:

I - não sejam agravadas as condições de salubridade e habitabilidade;

II - a edificação seja adaptada às condições de segurança previstas na legislação municipal.

SEÇÃO VI

DO PLANO INTEGRADO

Art. 51. O EHIS a ser executado como Plano Integrado, de acordo com o artigo 27 deste decreto, deverá observar todas as disposições referentes à modalidade de parcelamento do solo e de edificação contidas neste decreto, ressalvadas aquelas específicas das ZEIS.

Parágrafo único. O procedimento para licenciamento de Plano Integrado será estabelecido pela SEHAB.

CAPÍTULO V

DO PARCELAMENTO DO SOLO DE INTERESSE SOCIAL

SEÇÃO I

DO PARCELAMENTO DO SOLO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 52. O parcelamento do solo resultará, para efeitos do disposto neste decreto, em lotes urbanizados, dotados de infra-estrutura mínima e destinados a EHIS e HIS.

§ 1º. O lote destinado à construção de unidade unifamiliar de HIS será comercializado pelo preço máximo de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) no exercício de 2004, com condições de pagamento acessíveis à população com renda de até 6 (seis) salários mínimos.

§ 2º. O preço máximo de venda será revisto por resolução a ser editada pela CAEHIS, uma vez por ano, no mês de maio.

Art. 53. O terreno parcialmente ocupado por assentamentos irregulares, qualquer que seja a situação existente, poderá ser parcelado para possibilitar a aprovação ou regularização de EHIS em separado, devendo a destinação de áreas públicas observar, conforme o caso, as seguintes disposições:

I - da legislação municipal específica, para regularização de loteamento;

II - da Seção VI do Capítulo II deste decreto, para aprovação de Plano de Urbanização de favela em ZEIS;

III - da Seção III do presente Capítulo deste decreto, para aprovação de parcelamento de interesse social.

Art. 54. Os lotes de propriedade pública e de empresa com controle acionário do Poder Público, oriundos de parcelamento aprovado ou regularizado, desde que registrado ou inscrito, e aceito tecnicamente ou com vias oficiais existentes, poderão ser objeto de novo parcelamento na modalidade de Plano Integrado, devendo ser destinada área para o sistema viário de acordo com a solução do projeto, ficando dispensada nova destinação de áreas verdes e institucionais públicas.

Parágrafo único. Os lotes resultantes deste novo parcelamento serão destinados, exclusivamente, para EHIS.

Art. 55. Nos loteamentos e desmembramentos do solo será obrigatória a reserva de faixa "non aedificandi" com, no mínimo, 15,00m (quinze metros) de largura, contados a partir das margens das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio de dutos, rodovias e ferrovias.

Parágrafo único. Quando ao longo das águas dormentes e correntes, a faixa "non aedificandi" deverá preferencialmente ser utilizada para áreas verdes, conforme definição da Certidão de Diretrizes a ser expedida de acordo com as disposições deste

decreto.

Art. 56. O parcelamento do solo de interesse social não será permitido nas áreas que apresentem risco à saúde ou à vida, em especial:

I - em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, salvo aqueles objetos de intervenção que assegure a drenagem e o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, salvo se previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo aqueles objeto de intervenção que assegure a contenção das encostas e a viabilidade da urbanização;

IV - em terrenos onde as condições físicas não recomendem a construção;

V - nas áreas em que a degradação ambiental impeça condições sanitárias adequadas à moradia digna;

VI - nas áreas encravadas, sem acesso à via pública;

VII - nas áreas contaminadas no subsolo ou lençol freático por infiltrações químicas que causem dano à saúde.

Art. 57. Na regularização de assentamentos precários não se aplicam as disposições deste Capítulo.

SEÇÃO II

DA INFRA-ESTRUTURA, TERRAPLANAGEM E PAISAGISMO

Art. 58. Os loteamentos destinados a EHS 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 técnicas emanadas pelo órgão competente da Prefeitura quando não conflitantes com as disposições deste decreto;

II - pavimentação, guias e sarjetas das vias coletoras, e de todos os trechos de via com declividade longitudinal superior a 10% (dez por cento) atendendo às normas técnicas emanadas pelo órgão competente da Prefeitura;

III - tratamento primário das vias não pavimentadas, por meio do capeamento do leito carroçável por solo-brita ou outra solução de comprovada eficiência, garantindo condições de resistência, compressibilidade e estabilidade que possibilitem tráfego nos períodos chuvosos;

IV - passeio revestido, quando exigido, em faixa com largura mínima de 1m (um metro) em pelo menos 1 (um) dos lados;

V - guia rebaixada nos passeios, em todos os cruzamentos, para utilização por deficientes físicos, de acordo com as normas técnicas em vigor;

VI - rede de abastecimento de água potável, projetada e executada de acordo com as normas técnicas em vigor;

VII - rede de coleta de esgotos, projetada e executada de acordo com as normas técnicas em vigor;

VIII - arborização de todas as áreas verdes e de todas as vias coletoras em pelo menos 1 (um) de seus lados, respeitada a legislação pertinente.

§ 1º. Para atender ao disposto nos incisos I, II, VI e VII do "caput" deste artigo, serão admitidas soluções alternativas, desde que comprovada, pelo empreendedor, a garantia de desempenho, no mínimo, similar ao obtido na conformidade das normas referidas neste artigo e mediante aprovação pelos órgãos técnicos competentes.

§ 2º. O preceito contido no inciso IV do "caput" deste artigo aplica-se unicamente nos casos de Plano Integrado, conforme o artigo 27 deste decreto.

§ 3º. A Prefeitura, por ocasião da emissão da Certidão de Diretrizes, poderá exigir condições superiores às mínimas exigidas neste artigo.

Art. 59. A terraplanagem deverá minimizar cortes e aterros, obrigando a estocagem de camada de solo superficial, bem como a camada de solo orgânico.

Parágrafo único. A apresentação do projeto de movimento de terra, nos termos da

legislação vigente, será obrigatório nos loteamentos onde a terraplanagem não se limitar à implantação do sistema viário.

SEÇÃO III

DAS ÁREAS A SEREM DOADAS

Art. 60. Nos desmembramentos e loteamentos deverão ser destinados, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total da gleba para áreas verdes e institucionais públicas.

§ 1º. A localização e o dimensionamento das áreas públicas serão definidos na Certidão de Diretrizes a ser expedida de acordo com as disposições deste decreto.

§ 2º. O dimensionamento das áreas públicas será definido mediante análise físico-ambiental e urbanística do entorno, podendo o percentual ser destinado total ou parcialmente à área verde ou à área institucional.

Art. 61. No desmembramento será dispensada a destinação de áreas verdes e institucionais quando for comprovado, pelo registro na competente Circunscrição Imobiliária, que a gleba a ser desmembrada apresentava, anteriormente à data da publicação da Lei nº 7.805, de 1º de novembro de 1972, área global igual ou inferior às seguintes dimensões:

I - 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) nas zonas de uso Z2, Z3, Z4, Z5, Z9, Z10, Z11, Z12, Z13 e Z19;

II - 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados) nas zonas de uso Z6, Z8-001, Z8-007, Z8-029, Z8-039, Z8-100/1 e ZEPEC.

Parágrafo único. Em ZEIS será dispensada a destinação de áreas verdes e institucionais quando:

I - comprovado, pelo registro na competente Circunscrição Imobiliária, que a gleba a ser desmembrada apresentava, anteriormente à data da publicação do PDE, área global igual ou inferior a 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados);

II - a delimitação da ZEIS seccionar a área da gleba, independente da sua dimensão;

III - em gleba com área igual ou inferior a 40.000,00m² (quarenta mil metros quadrados), localizada na Macroárea de Urbanização Consolidada criada pelo PDE;

IV - em gleba com área igual ou inferior a 40.000,00m² (quarenta mil metros quadrados), localizada na Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana e na Macroárea de Urbanização em Consolidação, quando a região for dotada de equipamentos urbanos e comunitários, a critério da CAHEIS.

Art. 62. O desmembramento de gleba em zona de uso Z8-100/1 que resulte em terrenos com área igual ou superior a 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados) estará dispensado da destinação de áreas verdes e institucionais previstas neste decreto.

Art. 63. No caso de desmembramento de gleba de propriedade da Administração Pública Direta e de empresa com controle acionário do Poder Público, com área entre 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) e 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados) será admitida a redução ou dispensa total do percentual de áreas públicas exigidas neste decreto, desde que observadas as seguintes condições:

I - gleba localizada nas zonas de uso Z2, Z3, Z4, Z5, Z9, Z10, Z11, Z12, Z13 e Z19;

II - gleba inserida em região dotada de infra-estrutura urbana;

III - exista, numa distância máxima de 1km (um quilômetro), contado de qualquer ponto do perímetro da gleba, pelo menos um equipamento público comunitário para atendimento à futura demanda do empreendimento a ser implantado.

Parágrafo único. A justificativa técnica e a demonstração do atendimento ao disposto nos incisos II e III deste artigo serão analisadas pela CAEHIS, que deliberará pela aceitação ou não da redução ou pela dispensa total do percentual das áreas públicas.

Art. 64. No loteamento, o percentual para sistema viário a ser destinado ficará condicionado às soluções de projeto, observados os parâmetros estabelecidos no Quadro 4 do Anexo 1 deste decreto e determinação constante da Certidão de Diretrizes

a ser expedida.

Art. 65. As áreas verdes, institucionais e sistema viário externo a lotes resultantes de EHIS, que envolvam parcelamento do solo, passarão ao domínio público por ocasião do registro ou averbação do empreendimento no competente Cartório de Registros de Imóveis.

Art. 66. Nos EHIS já executados pela Administração Pública Direta e empresa com controle acionário do Poder Público, o sistema viário interno, de caráter não condominial, e os trechos de acessos a esses empreendimentos, implantados por essas mesmas entidades, ficam considerados oficiais, independentemente da zona de uso na qual se situem.

SEÇÃO IV

DAS CARACTERÍSTICAS DAS ÁREAS VERDES E INSTITUCIONAIS PÚBLICAS

Art. 67. As áreas verdes deverão apresentar testada mínima de 10,00m (dez metros) e ter acesso por via oficial de circulação pública ou via prevista no projeto de parcelamento.

Art. 68. A localização e o dimensionamento das áreas verdes observará os seguintes requisitos técnicos:

I - preservação das condições das áreas mais frágeis do ponto de vista ambiental, considerando a declividade, o tipo de solo e as condições de drenagem, conservando obrigatoriamente a vegetação de maior porte;

II - destinação, para o mínimo de áreas verdes exigido na Certidão de Diretrizes, de terrenos com declividade natural de até 30% (trinta por cento), admitindo-se terreno com declividades naturais superiores, desde que apresente simultaneamente as seguintes condições:

a) possa ser nele inscrita uma circunferência com diâmetro mínimo de 15m (quinze metros);

b) a relação entre a profundidade e a frente para a via de circulação oficial ou prevista no projeto seja igual ou inferior a 3 (três).

§ 1º. As faixas "non aedificandi" previstas no artigo 55 deste decreto poderão ser computadas como áreas verdes, desde que tenham extensão mínima de 10,00m (dez metros) em trecho limdeiro à via de circulação oficial ou prevista no projeto.

§ 2º. As áreas de taludes resultantes de cortes e aterros não poderão ser computadas para atender o mínimo estabelecido neste decreto.

Art. 69. As áreas institucionais exigidas na Certidão de Diretrizes deverão ter acesso por via de circulação pública existente ou prevista no projeto de parcelamento, com testada mínima de 10,00m (dez metros), devendo estar preferencialmente situadas em terrenos com declividade de até 15% (quinze por cento).

SEÇÃO V

DAS CARACTERÍSTICAS DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 70. Nos loteamentos, a abertura de vias deverá garantir a articulação com via oficial de largura mínima de 10,00m (dez metros) e prever a hierarquização do sistema viário, de acordo com a seguinte classificação:

I - coletora;

II - local;

III - mista;

IV - pedestre.

§ 1º. No caso do loteamento comportar, no máximo, 300 (trezentas) unidades será admitido que a via oficial tenha largura mínima de 8,00m (oito metros).

§ 2º. As vias deverão atender aos parâmetros funcionais estabelecidos nesta Seção e aos parâmetros geométricos apresentados no Quadro 4 do Anexo 1 deste decreto.

§ 3º. Quando necessário, a Prefeitura, por ocasião da emissão da Certidão de Diretrizes, poderá exigir via com dimensionamento superior ao previsto neste decreto.

Art. 71. As vias locais poderão dar acesso a, no máximo, 300 (trezentas) unidades habitacionais e 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.

Art. 72. As vias mistas serão destinadas, preponderantemente, à circulação de pedestres e deverão observar as seguintes disposições:

I - ser projetadas de forma a permitir a circulação de veículos leves e de passageiros apenas para acesso aos lotes e eventual entrada de caminhões e veículos pesados;

II - ter extensão máxima de 100,00m (cem metros) e traçado que permita que a distância máxima a ser percorrida entre qualquer edificação e uma via local ou coletora seja de 75,00m (setenta e cinco metros);

III - dar acesso a, no máximo, 75 (setenta e cinco) unidades habitacionais;

IV - poderão ser implantadas como calçada, sem leito carroçável, devendo as guias, nesse caso, ser rebaixadas nas interseções com outras vias.

Art. 73. As vias de pedestres deverão ter traçado que permita que a distância máxima a ser percorrida entre qualquer edificação e uma via local, coletora ou arterial seja de 50,00m (cinquenta metros).

Art. 74. As vias de circulação deverão observar, ainda, as seguintes disposições:

I - as interseções entre vias de circulação de veículos terão declividade máxima de 5% (cinco por cento) em trechos com pelo menos 5,00m (cinco metros) medidos a partir dos seus alinhamentos;

II - o raio da curva de concordância horizontal entre alinhamentos de lotes nas interseções terão dimensão mínima de:

a) 5,00m (cinco metros) entre vias locais;

b) 9,00m (nove metros) nos demais casos;

c) dispensável entre via de pedestre ou via mista e outra categoria de via;

III - as vias sem saída apresentarão geometria que possibilite manobra de retorno de veículos, com raio de giro de, no mínimo, 6,00m (seis metros) nas vias mistas e de 11,00m (onze metros) nas demais vias;

IV - o comprimento das quadras não será superior a 300,00m (trezentos metros).

Parágrafo único. O projeto das vias de circulação serão feitos de forma a possibilitar o postejamento de acordo com as normas da concessionária e a arborização em, pelo menos, 1 (um) dos lados das vias coletoras.

SEÇÃO VI

DAS CARACTERÍSTICAS DO LOTE

Art. 75. No loteamento destinado a Habitação Unifamiliar, 50% (cinquenta por cento) dos lotes deverão ter acesso por via de circulação de veículos e comportar 1 (uma) vaga de estacionamento em seu interior.

Art. 76. Os lotes destinados à implantação de Habitação Unifamiliar serão dispostos de modo que a diferença entre a cota do terreno no fundo do lote e a cota do eixo da via seja de, no máximo, 6,00m (seis metros) e as seguintes características:

I - área mínima de 68,00m² (sessenta e oito metros quadrados), com frente mínima de 3,40m (três metros e quarenta centímetros) quando o desnível for de até 3,00m (três metros), admitindo-se redução para até 60,00m² (sessenta metros quadrados) quando se tratar de Plano Integrado;

II - área mínima de 80,00m² (oitenta metros quadrados), com frente mínima de 5,00m (cinco metros) quando o desnível for superior a 3,00m (três metros), admitindo-se redução para até 72,00m² (setenta e dois metros quadrados) quando se tratar de Plano Integrado.

Art. 77. Os lotes destinados à implantação de Habitação Multifamiliar na modalidade de Conjunto Horizontal ou Vertical terão testada mínima de 10,00m (dez metros) para via oficial existente ou via coletora ou local prevista em projeto.

SEÇÃO VII

DOS PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO E REGISTRO

Art. 78. O pedido de aprovação de parcelamento do solo será instruído com os documentos listados no Anexo 3 deste decreto.

§ 1º. Para aprovação de parcelamento do solo em propriedade da Administração Municipal Pública Direta e de empresa com controle acionário do Poder Público Municipal, fica dispensada a apresentação do projeto de arborização das áreas verdes, no caso de desmembramento de gleba, e dos projetos de terraplanagem, drenagem de águas pluviais, pavimentação, guias e sarjetas, rede de abastecimento de água potável, rede de coleta de esgotos e arborização das vias coletoras e áreas verdes, no caso de loteamento.

§ 2º. No caso previsto no § 1º deste artigo, o agente promotor ficará responsável pela elaboração dos projetos, de acordo com as normas técnicas vigentes.

Art. 79. O pedido prévio de diretrizes municipais é obrigatório nos desmembramentos e loteamentos de interesse social.

Parágrafo único. O pedido de diretrizes será instruído com os documentos listados no Anexo 3 deste decreto.

Art. 80. A Prefeitura fornecerá as diretrizes a serem observadas no projeto de desmembramento ou loteamento, estabelecendo, no mínimo:

- I - diretriz de traçado do sistema viário principal, entendido como o conjunto de vias coletoras objeto do empreendimento e sua adequação ao sistema viário do entorno;
- II - localização das áreas de preservação ambiental;
- III - escolha, localização aproximada e os critérios para destinação das áreas verdes e institucionais mínimas previstas por este decreto;
- IV - faixas "non aedificandi" previstas neste decreto e na legislação pertinente;
- V - recomendações técnicas para a implantação do empreendimento.

Art. 81. A Certidão de Diretrizes municipais terá validade pelo prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias, contado da data da publicação do despacho de deferimento do pedido no Diário Oficial do Município, período no qual deverá ser protocolizado o pedido de aprovação do desmembramento ou loteamento.

Art. 82. O licenciamento do desmembramento de gleba de interesse social, desde o início até o término das obras e o respectivo registro, obedecerá a seguinte seqüência de ações:

- I - emissão de Certidão de Diretrizes, mediante solicitação do proprietário, atendendo às disposições constantes neste decreto;
- II - emissão de Certificado de Anuência Prévia pelos órgãos estaduais, mediante solicitação do proprietário e apresentação da documentação exigida atendendo às disposições constantes neste decreto;
- III - aprovação do projeto de arborização pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA, mediante a apresentação da documentação exigida, atendendo às disposições constantes neste decreto;
- IV - emissão do Alvará de Desmembramento da gleba, liberando o empreendimento para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis;
- V - emissão do Atestado de Execução de Arborização - AEA por SVMA.

Parágrafo único. Quando envolver a implantação de Plano Integrado, a análise e aceite do projeto das edificações serão efetuados anteriormente à expedição do Certificado de Anuência Prévia, sendo os respectivos Alvarás de Aprovação e Execução expedidos juntamente com o Alvará de Desmembramento.

Art. 83. O prazo de validade do Alvará de Desmembramento será de 180 (cento e oitenta) dias, contado a partir de sua expedição, período no qual deverá ser procedido o registro no competente Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. No caso de Plano Integrado de desmembramento e implantação simultânea de unidades habitacionais, o prazo de validade do alvará será contado a partir da expedição do Certificado de Conclusão das edificações.

Art. 84. As obras e serviços de arborização das áreas verdes deverão ser executados nos termos da legislação municipal vigente.

§ 1º. No caso de Plano Integrado de desmembramento e implantação simultânea de unidades habitacionais, a arborização das áreas verdes poderá ser executada após a expedição do Certificado de Conclusão das edificações.

§ 2º. O desmembramento de gleba promovido pela Administração Pública Municipal Direta e empresa de controle acionário do Poder Público Municipal fica dispensado de comprovar a execução da arborização das áreas verdes, nos termos da legislação vigente.

§ 3º. No caso previsto no § 2º deste artigo, o agente promotor fica responsável pela execução das obras e serviços de arborização das áreas verdes, nos termos da legislação vigente.

Art. 85. O licenciamento dos loteamentos de interesse social, desde o início até o término das obras e o respectivo registro, obedecerá a seguinte seqüência de ações:

I - emissão de Certidão de Diretrizes, mediante solicitação do proprietário, atendendo às disposições constantes neste decreto;

II - emissão de Certificado de Anuência Prévia pelos órgãos estaduais, mediante solicitação do proprietário e apresentação da documentação exigida atendendo às disposições constantes neste decreto;

III - aprovação do projeto de arborização pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA, mediante a apresentação da documentação exigida, atendendo às disposições constantes neste decreto;

IV - emissão do Alvará de Loteamento para fins de Execução de Obras;

V - emissão do Atestado de Execução de Arborização - AEA por SVMA;

VI - realização de vistoria, mediante solicitação do proprietário, após a execução de todas as obras do loteamento;

VII - expedição do Termo de Verificação de Execução de Obras do loteamento - TVEO, mediante a apresentação da documentação exigida, atendendo às disposições estabelecidas em portaria da SEHAB;

VIII - emissão do Alvará de Loteamento, liberando o empreendimento para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º. O Alvará de Loteamento para fins de Execução de Obras não dá direito ao registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º. No caso de loteamento promovido pela Administração Pública Municipal Direta e empresa com controle acionário do Poder Público Municipal, o Alvará de Loteamento para fins de Execução de Obras poderá, a critério da CAEHIS, ser expedido com autorização expressa para o registro no Cartório de Registro de Imóveis, devendo, se necessário, ser formalizado Termo de Compromisso de Execução de Obras, conforme Anexo 4 deste decreto.

Art. 86. No caso de Plano Integrado de loteamento e implantação simultânea de unidades habitacionais, o licenciamento deverá, ainda, observar os seguintes procedimentos:

I - a análise e aceite do projeto das edificações serão efetuadas anteriormente à expedição do Certificado de Anuência Prévia pelos órgãos estaduais, sendo os respectivos Alvarás de Aprovação e Execução expedidos juntamente com o Alvará de Loteamento para fins de Execução de Obras;

II - o Certificado de Conclusão das edificações, ainda que parcial, somente poderá ser emitido após a expedição do TVEO correspondente;

III - o Alvará de Loteamento para fins de registro no competente Cartório de Registro de Imóveis somente poderá ser expedido após a emissão do Certificado de Conclusão das edificações.

Art. 87. O prazo de validade do Alvará de Loteamento para fins de Execução de Obras é de 4 (quatro) anos, contado a partir da data de sua expedição.

Art. 88. Para a expedição do TVEO referente a loteamento promovido pela Administração Pública Municipal Direta e empresa com controle acionário do Poder Público Municipal, a execução das obras e serviços de drenagem de águas pluviais, pavimentação, guias, sarjetas, terraplanagem, arborização das vias coletoras e áreas verdes são de responsabilidade do agente promotor, obedecidas as normas técnicas vigentes, considerando o disposto nos § 1º e 2º do artigo 78 deste decreto. Parágrafo único. O agente promotor deverá apresentar declaração atestando a conclusão das obras e serviços descritos no "caput" deste artigo, anterior à expedição do TVEO.

Art. 89. A manutenção das obras do loteamento até a sua aceitação final, pela Prefeitura, é de responsabilidade do agente promotor.

CAPÍTULO VI

DAS HABITAÇÕES DE MERCADO POPULAR - HMP

Art. 90. A unidade de HMP deverá ser comercializada em condições de pagamento acessíveis à população com renda de até 16 (dezesesseis) salários mínimos, conforme estabelecido no PDE e neste decreto.

Art. 91. A unidade de HMP deverá seguir os seguintes padrões construtivos:

I - área útil máxima igual a 70,00m² (setenta metros quadrados);

II - no máximo 2 (dois) sanitários;

III - no máximo 1 (uma) vaga de estacionamento;

IV - pé direito mínimo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) para as cozinhas, banheiros e áreas de serviços;

V - pé direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para os demais compartimentos.

§ 1º. Considera-se área útil somente a área coberta de uso privativo da unidade habitacional calculada de acordo com as normas técnicas da ABNT, não sendo considerada a área da vaga de estacionamento coberta quando houver.

§ 2º. Nas edificações sem elevador, o desnível máximo entre a vaga e a unidade habitacional vinculada será de 14,00m (quatorze metros).

Art. 92. O empreendimento de HMP, isolado ou integrante de EHIS, será permitido nas seguintes zonas de uso:

I - nas ZEIS, nas porcentagens previstas no artigo 3º deste decreto;

II - na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e na Macroárea de Conservação e Recuperação, quando localizado nas zonas de uso Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z9, Z10, Z11, Z12, Z13 e Z19, nas zonas especiais Z8-001, Z8-007, Z8-029, Z8-039, Z8-100/1 e nos corredores de uso especial Z8-CR2, Z8-CR3 e Z8-CR4.

§ 1º. Será admitida HMP em Zona Especial de Preservação Cultural - ZEPEC, mediante prévio parecer favorável do setor competente.

§ 2º. Os empreendimentos de HMP deverão observar as condições de uso e ocupação do solo estabelecidas no Quadro 3 do Anexo 1 deste decreto.

§ 3º. A HMP deverá observar o gabarito máximo estabelecido na LUOS.

§ 4º. Aplicam-se as disposições do PDE referentes a outorga onerosa do direito de construir acima do coeficiente básico para HMP localizada fora de ZEIS.

Art. 93. A produção de HMP poderá se dar nas modalidades de Conjunto Horizontal, Conjunto Vertical e reabilitação de edificação existente, previstas no artigo 26 deste decreto.

Parágrafo único. O empreendimento de HMP poderá envolver, simultaneamente, edificação e parcelamento do solo nas modalidades descritas no artigo 25 deste decreto, enquadrando-se como Plano Integrado.

Art. 94. A HMP, nas modalidades de Conjunto Horizontal e Conjunto Vertical, deverá, respectivamente, observar as disposições estabelecidas nas Seções III e IV do Capítulo IV deste decreto.

Parágrafo único. No Conjunto Vertical não será admitida a supressão ou redução dos

recuos de frente, fundo e laterais.

Art. 95. A HMP, na modalidade de reabilitação de edificação existente, deverá observar as disposições estabelecidas na Seção V do Capítulo IV deste decreto.

Art. 96. As edificações de HMP deverão observar as condições gerais de implantação, drenagem, insolação, aeração e ventilação estabelecidas no COE e legislação correlata, no que couber, desde que não disposto em contrário neste decreto.

§ 1º. A drenagem das águas pluviais e a coleta das águas servidas e esgoto deverão ser solucionadas dentro do lote.

§ 2º. O projeto das edificações deverá ser apresentado conforme estabelecido no Anexo 2 deste decreto.

Art. 97. O projeto de parcelamento do solo de HMP deverá observar as seguintes disposições:

I - os Capítulos III e V deste decreto, no caso de empreendimento de propriedade da Administração Pública Direta e de empresa com controle acionário do Poder Público;

II - a Lei nº 9.413, de 1981, quando promovido por empreendedor privado.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 98. Fica mantida a Comissão de Avaliação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - CAEHIS, criada pelo Decreto nº 31.601, de 26 de maio de 1992, vinculada à SEHAB, com atribuições de órgão normativo, consultivo e decisório sobre legislação de ZEIS, EZEIS, EHIS, HIS e HMP, cabendo-lhe:

I - implementar propostas e opinar sobre alterações na legislação de que trata este artigo, bem como expedir instruções normativas referentes à sua aplicação, em especial, nos casos que se enquadrem nas exceções previstas neste decreto;

II - apreciar e decidir, nos casos omissos, sobre o enquadramento de projetos na legislação de que trata este artigo; emitir pareceres sobre sua aplicação e fixar critérios urbanísticos e técnicos específicos, para fins de aprovação de projetos em ZEIS, de EZEIS, EHIS, HIS e HMP, em especial, para os casos que se enquadrem nas exceções previstas neste decreto;

III - estabelecer exigências complementares às definidas por este decreto para a aprovação de EZEIS, EHIS, HIS e HMP em áreas de mananciais.

Parágrafo único. A CAEHIS deverá ouvir SEMPLA quando a aprovação do empreendimento envolver exceção à LPUOS não prevista neste decreto.

Art. 99. A CAEHIS passa a ser composta por:

I - 2 (dois) representantes do Gabinete da SEHAB;

II - 2 (dois) representantes do Departamento de Aprovação das Edificações - APROV, da SEHAB, sendo, um deles, o diretor;

III - 2 (dois) representantes do Departamento de Parcelamento do Solo e Intervenções Urbanas - PARSOLO, da SEHAB, sendo, um deles, o diretor;

IV - 2 (dois) representantes da Superintendência de Habitação Popular - HABI, da SEHAB.

§ 1º. Os representantes, juntamente com 1 (um) suplente de cada unidade, serão nomeados pelo Secretário da SEHAB.

§ 2º. A CAEHIS poderá compor secretariado executivo para auxiliá-la nos procedimentos referentes aos trabalhos colocados sob sua competência.

Art. 100. No caso de EHIS executados em mutirão ou em projetos dirigidos à população moradora de cortiços, em propriedade da Administração Pública Direta e de empresa com controle acionário do Poder Público, a CAEHIS poderá aceitar critérios técnicos específicos propostos pelo promotor do empreendimento, diferentes dos definidos na legislação vigente.

Parágrafo único. Nos casos previstos neste artigo, o agente promotor deverá apresentar justificativa técnica dos parâmetros utilizados e encaminhar elaboração de análise pós-ocupação detalhada, que permita a avaliação dos parâmetros

experimentais utilizados em caráter excepcionais.

Art. 101. Nos casos de ZEIS que forem objeto de Plano de Urbanização destinado à recuperação física e regularização fundiária de áreas ocupadas irregularmente por população de baixa renda, a aprovação do Plano de Urbanização seguirá o disposto na Seção VI do Capítulo II, ficando dispensado o atendimento das normas estabelecidas nos Capítulos III, IV e V deste decreto para parcelamento do solo e produção de EHIS e HIS.

Art. 102. Os terrenos objeto de lei de desafetação, que forem desincorporados da classe de bens de uso comum do povo e transferidos para a de bens dominiais do Município, visando a regularização de favela e HIS, serão considerados como lote para fins da aplicação das disposições deste decreto.

Art. 103. Aos processos de solicitação de aprovação dos projetos de EHIS, HIS e HMP que não envolvam parcelamento do solo aplicam-se os procedimentos administrativos estabelecidos pelo COE e pelo Decreto nº 41.864, de 4 de abril de 2002, que criou a Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e de Parcelamento do Solo - CAIEPS, no que couber.

Parágrafo único. O prazo para emissão do Alvará de Aprovação será de 30 (trinta) dias, contado a partir da apresentação de toda a documentação indicada no Anexo 2 deste decreto, ou aquele estabelecido para o procedimento da CAIEPS, após a apresentação da documentação indicada no Decreto nº 41.864, de 2002.

Art. 104. Os processos de solicitação de Certidão de Diretrizes para parcelamento do solo de interesse social terão tramitação preferencial e expedita nos órgãos da Administração Municipal, não podendo exceder o prazo de 90 (noventa) dias, contado a partir da apresentação de toda a documentação indicada no Anexo 3 deste decreto.

Parágrafo único. Findo o prazo de que trata este artigo, se atendidas as exigências legais, o interessado poderá apresentar o projeto independentemente da fixação de diretrizes, ficando a Prefeitura obrigada a aceitar os locais definidos no projeto para áreas públicas, desde que atendam à área mínima de 15% (quinze por cento) da gleba e às demais disposições contidas neste decreto e na legislação vigente, incidente sobre a área do projeto.

Art. 105. O prazo para a expedição do Alvará de Desmembramento e do Alvará de Loteamento para fins de Execução das Obras de loteamento de interesse social é de 90 (noventa) dias, contado a partir da apresentação de toda a documentação exigida no Anexo 3 deste decreto.

Art. 106. Respeitados o COE e a Legislação de Parcelamento do Solo, qualquer modificação no projeto ou na execução do EZEIS, EHIS, parcelamento do solo de interesse social, HIS e HMP, deverá ser previamente submetida à aprovação da Prefeitura, mediante solicitação do interessado e atendidas as disposições deste decreto.

Art. 107. O agente promotor do HIS deverá fornecer, a todos os moradores, manual técnico detalhando recomendações para a manutenção do imóvel.

Parágrafo único. Quando a unidade habitacional for evolutiva, será também fornecido ao adquirente o projeto aprovado, compreendendo a expansão da unidade, com o detalhamento dos cuidados técnicos necessários à execução das obras e os quantitativos de materiais.

Art. 108. No caso de lotes unifamiliares ou de unidade evolutiva, 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 Aprovação e de Execução para a unidade habitacional, pela Prefeitura.

Art. 109. Fazem parte integrante deste decreto os seguintes Anexos:

I - Anexo 1, contendo os Quadros 1, 2, 3 e 4, com, respectivamente, as condições de uso e ocupação do solo de EZEIS, HIS, HMP e as condições do sistema viário;

II - Anexo 2, com a indicação de documentos necessários para licenciamento de edificação;

III - Anexo 3, com a indicação de documentos necessários para licenciamento de parcelamento do solo de interesse social;

IV - Anexo 4, com a minuta do Termo de Compromisso de Execução de Obras do loteamento.

Art. 110. O disposto neste decreto aplica-se aos pedidos sem despacho decisório protocolados na Prefeitura a partir de 14 de setembro de 2002.

Parágrafo único. Os proprietários com pedidos de aprovação protocolados anteriormente à data mencionada no "caput" deste artigo e ainda sem despacho decisório poderão optar pela sua análise nos termos do presente decreto.

Art. 111. Todos os prazos fixados neste decreto são expressos em dias corridos, contados a partir do primeiro dia útil após o evento de origem até seu dia final inclusive, prorrogando-se automaticamente o seu término para o dia útil imediatamente posterior, quando não houver expediente no último dia do prazo.

Art. 112. Nas HIS, a execução de canalizações, do abrigo para medidores até o alinhamento do imóvel, será obrigatória quando da efetiva instalação da rede pública de gás combustível no local, cabendo ao empreendedor a execução e os custos da obra, observadas as demais normas aplicáveis à espécie.

Art. 113. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogados os Decretos nº 31.601, de 26 de maio de 1992; nº 33.824, de 24 de novembro de 1993; os artigos 1º a 9º do Decreto nº 34.049, de 23 de março de 1994; os Decretos nº 35.433, de 23 de agosto de 1995; nº 35.553, de 4 de outubro de 1995; nº 35.839, de 30 de janeiro de 1996; nº 35.892, de 14 de fevereiro de 1996; nº 36.366, de 6 de setembro de 1996; nº 37.004, de 12 de agosto de 1997; nº 37.583, de 17 de agosto de 1998; o § 3º do artigo 3º do Decreto nº 24.714, de 7 de outubro de 1987, acrescido pelo Decreto nº 37.671, de 8 de outubro de 1998; e os Decretos nº 41.956, de 1º de maio de 2002, e nº 43.301, de 4 de junho de 2003.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 26 de abril de 2004, 451º da fundação de São Paulo.

MARTA SUPLICY, PREFEITA

LUIZ TARCÍSIO TEIXEIRA FERREIRA, Secretário dos Negócios Jurídicos

CARLOS FERNANDO COSTA, Respondendo pelo Cargo de Secretário de Finanças e Desenvolvimento Econômico

MARCOS QUEIROGA BARRETO, Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano

JORGE WILHEIM, Secretário Municipal de Planejamento Urbano

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 26 de abril de 2004.

RUI GOETHE DA COSTA FALCÃO, Secretário do Governo Municipal

ANEXO 2

2.1 DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA PARA O LICENCIAMENTO DE EDIFICAÇÃO

I. Ficha Técnica (seções 3.1 da Lei 11.228/92 e 3.B do Decreto 32.329/92):

1) requerimento padronizado devidamente preenchido com a identificação do solicitante e do imóvel objeto do pedido;

2) cópia das duas primeiras folhas da Notificação-Recibo do IPTU ou croqui que possibilite a localização exata do imóvel;

3) guia quitada de arrecadação da taxa e preço público devidos ao órgão municipal.

II. Edificação Nova (seções 3.6 e 3.7 da Lei 11.228/92 e itens 3.G.1-III e 3.H.1-III do Decreto 32.329/92):

Pode ser solicitado isoladamente o Alvará de Aprovação (que não dá direito ao início

das obras) e após o Alvará de Execução (que permite o início imediato das obras após a sua expedição), ou os dois conjuntamente.

A. Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova:

- 1) requerimento padronizado devidamente preenchido com identificação e qualificação do solicitante e profissional habilitado e identificação do imóvel objeto do pedido, além de endereço para correspondência, telefone, fax e e-mail;
- 2) cópia do título de propriedade de todos os lotes envolvidos;
- 3) cópia do Contrato Social ou Estatuto, no caso de o proprietário ser pessoa jurídica, em que conste o representante legal;
- 4) cópia das duas primeiras folhas da Notificação-Recibo do IPTU;
- 5) Levantamento Planialtimétrico do terreno, elaborado por profissional legalmente habilitado, numerado na seqüência das demais folhas do projeto, de acordo com o item 3.A.6 do Decreto 32.329/92, em duas vias, nos termos do item 2.2 deste anexo;
- 6) Termo de Compromisso Ambiental (TCA) no caso de remoção de vegetação de porte arbóreo nos termos da Lei 10.365, de 22/09/87, autorizada por Laudo de Avaliação Ambiental emitido pelo DEPAVE, conforme estabelecido na Portaria Intersecretarial/04/SEHAB/SVMA/2003, nas seguintes hipóteses:
 - a) imóvel localizado em área de proteção ambiental;
 - b) imóvel que tenha, no mínimo, 30% (trinta por cento) de sua área recoberta por copas de árvores;
 - c) imóvel em que exista exemplar arbóreo declarado imune ao corte pela legislação vigente;
- 7) peças gráficas representando o projeto, em duas vias, conforme definido no item 2.2 deste anexo;
- 8) Memória de Cálculo se for o caso;
- 9) guia quitada de arrecadação da taxa e preço público devidos ao órgão municipal;
- 10) Ficha Técnica dentro do prazo de validade (opcional);
- 11) Diretrizes de Projeto dentro do prazo de validade (opcional).

B. Alvará de Aprovação de Edificação Nova:

- 1) requerimento padronizado devidamente preenchido com identificação e qualificação do solicitante e profissional habilitado e identificação do imóvel objeto do pedido, além de endereço para correspondência, telefone, fax e e-mail;
- 2) cópia do comprovante de posse (Compromisso de Compra e Venda e outros), acompanhado de cópia da matrícula no Registro de Imóveis para conferência das confrontações do lote;
- 3) cópia do Contrato Social ou Estatuto, no caso do proprietário ser pessoa jurídica, em que conste o representante legal;
- 4) cópia das duas primeiras folhas da Notificação-Recibo do IPTU;
- 5) Levantamento Planialtimétrico do terreno, elaborado por profissional legalmente habilitado, numerado na seqüência das demais folhas do projeto, de acordo com o item 3.A.6 do Decreto 32.329/92, em duas vias, nos termos do item 2.2 deste anexo;
- 6) Laudo de Avaliação Ambiental emitido pelo DEPAVE, no caso de remoção de vegetação de porte arbóreo nos termos da Lei 10.365/87, conforme estabelecido na Portaria Intersecretarial/04/SEHAB/SVMA/2003, nas seguintes hipóteses:
 - a) imóvel localizado em área de proteção ambiental;
 - b) imóvel que tenha no mínimo 30% de sua área recoberta por copas de árvores;
 - c) imóvel em que exista exemplar arbóreo declarado imune ao corte pela legislação vigente;
- 7) peças gráficas representando o projeto, em duas vias, nos termos do item 2.2 deste anexo;
- 8) Memória de Cálculo se for o caso;
- 9) guia quitada de arrecadação da taxa e preço público devidos ao órgão municipal;
- 10) Ficha Técnica dentro do prazo de validade (opcional);

11) Diretrizes de Projeto dentro do prazo de validade (opcional).

C. Alvará de Execução de Edificação Nova:

- 1) requerimento padronizado devidamente preenchido com identificação e qualificação do solicitante e profissional habilitado e identificação do imóvel objeto do pedido, além de endereço para correspondência, telefone, fax, e-mail;
- 2) cópia do título de propriedade, somente se não tiver sido apresentado no pedido de Alvará de Aprovação;
- 3) cópia do Contrato Social ou Estatuto, no caso de o proprietário ser pessoa jurídica, em que conste o representante legal;
- 4) cópia do Alvará de Aprovação e das plantas anteriormente aprovadas;
- 5) peças gráficas, em três vias, idênticas às aprovadas;
- 6) guia quitada de arrecadação da taxa e preço público devidos ao órgão municipal;
- 7) Termo de Compromisso Ambiental (TCA) no caso de remoção de vegetação de porte arbóreo nos termos da Lei 10.365/87, autorizada por Laudo de Avaliação Ambiental emitido pelo DEPAVE, conforme estabelecido na Portaria Intersecretarial/04/SEHAB/SVMA/2003, nas seguintes hipóteses:
 - a) imóvel localizado em área de proteção ambiental;
 - b) imóvel que tenha no mínimo 30% (trinta por cento) de sua área recoberta por copas de árvores;
 - c) imóvel em que exista exemplar arbóreo declarado imune ao corte pela legislação vigente.

III. Reforma (seções 3.6 e 3.7 da Lei 11.228/92 e itens 3.G.1-IV e 3.H.1-V do Decreto 32.329/92):

Pode ser solicitado isoladamente o Alvará de Aprovação (que não dá direito ao início das obras) e, após, o Alvará de Execução (que permite o início imediato das obras após a sua expedição), ou os dois conjuntamente.

A. Alvará de Aprovação e Execução para Reforma

- 1) itens 1 a 4, e 6 a 11 da letra A do inciso II deste anexo;
- 2) cópia de documento hábil que comprove a regularidade da edificação existente conforme o item 7.A.1 do Decreto 32.329/92, ou de acordo com o disposto no inciso IX do parágrafo único do artigo 1º do referido decreto;
- 3) Levantamento Planialtimétrico do terreno, elaborado nos termos do item 5 da letra A do inciso II deste anexo, somente no caso de a reforma implicar modificações na topografia do imóvel.

B. Alvará de Aprovação para Reforma:

- 1) itens 1 a 4, e 6 a 11 da letra B do inciso II deste anexo;
- 2) cópia de documento hábil, comprobatório da regularidade da edificação existente, conforme o item 7.A.1 do Decreto 32.329/92, ou de acordo com o disposto no inciso IX do parágrafo único do artigo 1º do referido decreto;
- 3) Levantamento Planialtimétrico do terreno, elaborado nos termos do item 5 da letra A do inciso II deste anexo, somente no caso de a reforma implicar modificações na topografia do imóvel.

C. Alvará de Execução para Reforma:

- 1) itens 1 a 7 da letra C do inciso II deste anexo.

IV. Auto de Regularização (Art. 15 da Lei 11.228/92):

- 1) requerimento padronizado devidamente preenchido com identificação e qualificação do solicitante e profissional habilitado e identificação do imóvel objeto do pedido, além de endereço para correspondência, telefone, fax, e-mail;
- 2) cópia do título de propriedade do imóvel;
- 3) cópia das duas primeiras folhas da Notificação-Recibo do IPTU;
- 4) cópia do Contrato Social ou Estatuto, no caso de o proprietário ser pessoa jurídica, em que conste o representante legal;
- 5) cópia de documento hábil que comprove a regularidade da edificação sinistrada

conforme item 7.A.1 do Decreto 32.329/92, ou de acordo com o disposto no inciso IX do parágrafo único do artigo 1º do referido decreto;

6) cópia de documento de quitação do ISS relativo à obra;

7) comprovante de pagamento de eventuais multas relativas à obra executada;

8) peças gráficas fiéis à obra executada, em duas vias, se for o caso, conforme definido no item 2.2 deste anexo;

9) original ou cópia autenticada do Certificado de Vistoria do Corpo de Bombeiros, quando exigível.

V. Certificado de Mudança de Uso (seções 3.11 da Lei 11.228/92 e 3.M do Decreto 32.329/92):

1) requerimento padronizado devidamente preenchido com identificação e qualificação do solicitante e profissional habilitado e identificação do imóvel objeto do pedido, além de endereço para correspondência, telefone, fax, e-mail;

2) cópia das duas primeiras folhas da Notificação-Recibo do IPTU;

3) peças gráficas que representem a edificação existente com sua nova utilização e com o novo destino de seus compartimentos, assinadas pelo proprietário, em duas vias;

4) cópia de documento hábil que comprove a regularidade da edificação sinistrada conforme item 7.A.1 do Decreto 32.329/92, ou de acordo com o disposto no inciso IX do parágrafo único do artigo 1º do referido decreto;

5) comprovante de inexistência de eventuais multas relativas à obra existente, ou comprovante de seu pagamento (requeridos junto à Subprefeitura competente);

6) guia quitada de arrecadação da taxa e preço público devidos ao órgão municipal.

VI. Projeto Modificativo (Item 3.6.6 de Lei 11.228/92 e 3.G.6 do Decreto 32.329/92):

1) requerimento padronizado devidamente preenchido com identificação e qualificação do solicitante e profissional habilitado e identificação do imóvel objeto do pedido, além de endereço para correspondência, telefone, fax, e-mail;

2) cópias do Alvará de Execução em vigor, e das respectivas peças gráficas ou descritivas aprovadas;

3) Levantamento Planialtimétrico do terreno, elaborado por profissional legalmente habilitado, numerado na seqüência das demais folhas do projeto modificativo, de acordo com o item 3.A.6 do Decreto 32.329/92, em duas vias, nos termos do item 2.2 deste anexo;

4) peças gráficas representativas do projeto modificativo, em duas vias, nos termos do item 2.2 deste anexo;

5) Memória de Cálculo se for o caso;

6) guia quitada de arrecadação da taxa e preço público devidos ao órgão municipal.

Quando o projeto modificativo for solicitado juntamente com o Alvará de Execução, também devem ser anexados os documentos referentes a este pedido, de acordo com a letra C do item II acima.

VII. Certificado de Conclusão (seções 3.9 da Lei 11.228/92 e 3.J do Decreto 32.329/92 e Portaria Intersecretarial 01/ SAR/SEHAB/93 e Decreto 38.058/99):

1) requerimento padronizado devidamente preenchido com identificação e qualificação do solicitante e do imóvel objeto do pedido, avalizado pelo dirigente técnico da obra, além de endereço para correspondência, telefone, fax, e-mail;

2) cópia das duas primeiras folhas da Notificação-Recibo do IPTU;

3) duas vias de peças gráficas ou descritivas do projeto aprovado ou do modificativo aprovado ou cópia autenticada de um destes documentos;

4) três vias de peças gráficas fiéis à obra executada, juntamente com o memorial descritivo das alterações, assinadas pelo proprietário, pelo autor do projeto e pelo dirigente técnico da obra, quando ocorrerem pequenas alterações, beneficiadas pelo item 3.9.2 da Lei 11.228/92;

5) original ou cópia autenticada do Alvará de Execução (Lei 11.228/92) ou Alvará de

Construção (Lei 8.266/75) ou certidão destes documentos;

6) original da guia de recolhimento do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS);

7) original ou cópia autenticada do Certificado de Vistoria do Corpo de Bombeiros, quando exigível;

8) procuração para efeitos de representação do(s) proprietário(s), quando for o caso;

9) guia de arrecadação da taxa devida, devidamente quitada, nos termos do subitem 3.J.2.3 do Decreto 32.329/92, quando se tratar de Certificado de Conclusão com pequenas alterações;

10) guia quitada de arrecadação do preço público devido;

11) demais documentos eventualmente objeto de ressalvas ou notas constantes dos respectivos alvarás;

12) comprovante de pagamento de eventuais multas relativas à obra (requerido junto à Subprefeitura competente);

13) declaração assinada pelo proprietário do imóvel e pelo dirigente técnico da obra, afirmando expressamente que:

a) a obra ou serviço está executado:

1. de acordo com o projeto arquitetônico aprovado, concluído parcial ou totalmente, e em condições de higiene e habitabilidade, ou

2. com pequenas alterações, não sujeitas a nova licença, conforme previsto nos itens 3.9.2 da Lei 11.228/92, e itens 3.J.2 e 3.L.6 do Decreto 32.329/92;

b) as fundações, a estrutura e as instalações hidráulicas, elétricas e de gás foram executadas de acordo com os projetos técnicos específicos, nominando os responsáveis técnicos pelos projetos e por sua execução e anexando-se a ART de cada profissional;

c) os projetos referidos na alínea anterior bem como o arquivo de ensaios, estarão à disposição, a qualquer tempo, para exame por parte dos órgãos competentes;

d) foram cumpridas eventuais obrigações impostas por ocasião da expedição dos Alvarás de Aprovação e Execução, por meio de ressalvas, condicionantes para a expedição do Certificado de Conclusão;

e) os signatários estão cientes de que a obra ou serviço objeto do Certificado de Conclusão, após a sua expedição, poderá ser vistoriado pela Prefeitura com a finalidade de se constatar a conformidade da obra com os termos da declaração prestada;

f) os signatários estão cientes de que a constatação de qualquer irregularidade resultará em cassação do Certificado de Conclusão, sem direito a indenização pelas obras executadas;

g) os signatários conhecem as obrigações e penalidades previstas na legislação vigente e firmam o documento sob as penas do art. 299 do Código Penal.

2.2 ELEMENTOS DO PROJETO

As peças gráficas a serem aprovadas deverão formar um único jogo de plantas com numeração seqüencial, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

I. Levantamento Planialtimétrico:

1) indicação da linha Norte-Sul;

2) indicação das medidas de cada segmento do perímetro que define o imóvel, indicando a extensão levantada (R) e as constantes do título de propriedade (E) (se a titulação da área for constituída por mais de um título, deverão ser demarcados os vários imóveis que compõem, relacionando-os com títulos de propriedade, com indicação de suas áreas e os respectivos números de contribuinte);

3) indicação dos ângulos entre os segmentos que definem o perímetro do imóvel, ou seus rumos;

4) indicação da área real do imóvel (R), resultante do levantamento, bem como da constante do título de propriedade (E);

- 5) apresentação de curvas de nível, de metro em metro, ou de planos devidamente cotados em terreno que apresente desnível não superior a 2m (dois metros);
- 6) demarcação do perímetro das edificações eventualmente existentes no imóvel;
- 7) locação de árvores existentes no imóvel, para atendimento à Lei 10.365/87;
- 8) demarcação de corpos d'água, nascentes, córregos, lagos, águas e faixas de galerias no imóvel ou em suas divisas;
- 9) locação de postes, árvores, boca de lobo, fiação e mobiliários urbanos existentes em frente ao imóvel;
- 10) indicação de largura do(s) logradouro(s) medida no centro da testada do imóvel, e no mínimo em 3 (três) pontos do trecho do logradouro, se houver variação da medida, completando-se a indicação com as dimensões dos passeios.
- 11) indicação da existência de calçada e tipo de pavimentação;
- 12) indicação da posição do lote na quadra em que se situa;
- 13) quando se tratar de terrenos com acentuado aclive ou declive, o levantamento deverá conter dados genéricos de implantação de eventuais edificações vizinhas, correspondendo a uma faixa de, no mínimo, 3m (três metros) de largura ao longo das divisas.

II. Documentação em atendimento a Portaria 127/SMMA.G/2002 (no caso de imóvel localizado em área de proteção ambiental, imóvel que tenha no mínimo 30% (trinta por cento) de sua área recoberta por copas de árvores ou imóvel em que exista exemplar arbóreo declarado imune ao corte pela legislação vigente):

- 1) Levantamento Planialtimétrico da área objeto da análise (situação real), em uma via, em escala adequada impressa, e outra em disco flexível ou cd-rom, conforme modelo disponível no DEPAVE, contendo, além dos itens contidos no item I acima, as seguintes informações:
 - a) mapeamento da vegetação arbórea existente na área, com diâmetro à altura do peito (DAP) igual ou maior que 5cm (cinco centímetros) com representação, em escala, da projeção das copas dos exemplares arbóreos (o levantamento de maciços arbóreos com área superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) poderá ser feito por amostragem, observando-se o disposto na Portaria 126/SMMA.G/2002);
 - b) numeração dos exemplares arbóreos (na planta e no local, por meio de plaquetas);

Obs.: No caso de bosque ou floresta heterogênea (maciços arbóreos a partir de trinta exemplares arbóreos por hectare, de três ou mais gêneros), o levantamento arbóreo deverá ser realizado por profissional habilitado com a apresentação de cópia do recolhimento da devida anotação de responsabilidade técnica (ART) junto ao órgão de fiscalização do exercício profissional competente, assim como apresentada documentação fotográfica dos principais aspectos da vegetação, condizente com a situação real, devidamente legendada.
- 2) projeto de edificação proposto (situação pretendida), em uma via, sobreposto ao mapeamento da vegetação existente na área, na mesma escala do levantamento planialtimétrico, indicando a área permeável em terreno natural impressa e uma em disco flexível ou cd-rom e o que julgar necessário, para verificar a interferência do projeto proposto sobre a vegetação existente na área.

III. Implantação do empreendimento (em escala 1:100):

- 1) acessos de veículos e pedestres;
- 2) acessos para pessoas portadoras de deficiência física (cadeira de rodas) de acordo com a NBR 9050 a todas as áreas comuns do condomínio e às unidades adaptadas;
- 3) áreas de lazer e de uso condominiais;
- 4) áreas verdes;
- 5) áreas permeáveis exigidas;
- 6) cortes e aterros;
- 7) quadros de áreas em uma das vias de plantas contendo:
 - a) uso e ocupação do solo, com a indicação do coeficiente de aproveitamento, taxa de

ocupação, número de vagas;

b) áreas verdes, de lazer, condominiais, permeáveis;

c) área construída por pavimento e por bloco, computáveis e não computáveis.

IV. Planta do térreo:

1) acessos de veículos e pedestres;

2) saídas das escadas;

3) espaços cobertos condominiais;

4) unidades habitacionais adaptáveis ao uso de pessoas portadoras de deficiência física (cadeira de rodas) de acordo com a NBR 9050.

V. Planta dos pavimentos tipo, cobertura, subsolos e outros:

1) unidades adaptáveis ao uso de pessoas portadoras de deficiência física (cadeira de rodas) de acordo com a NBR 9050, no caso de conjunto vertical com elevador;

2) medidas internas e externas;

3) uso ou destinação de todos os compartimentos.

VI. Cortes (2) e fachadas:

1) pé direito e distância de laje a laje;

2) perfil natural do terreno.

VII. Carimbo das plantas conforme o padrão da Prefeitura Municipal de São Paulo:

1) em uma das plantas: situação sem escala e quadro de áreas resumido;

2) nas outras plantas, indicar o número da folha onde se encontram, a situação sem escala e o quadro de áreas;

3) indicação do desenho de cada folha e demais elementos do comunicado;

4) assinaturas do proprietário, autor do projeto e dirigente técnico da obra.

ANEXO 3

DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA PARA O LICENCIAMENTO DE PARCELAMENTO DO SOLO

I. Diretrizes nos desmembramentos de gleba e loteamentos:

1) requerimento padronizado assinado pelo requerente;

2) cópia do carnê do IPTU do exercício ou certidão de dados cadastrais atualizada emitida pelo órgão municipal competente;

3) título de propriedade ou documento comprobatório da posse do terreno, podendo ser:

a) Decreto de Interesse Social ou Decreto de Utilidade Pública para áreas desapropriadas, acompanhado do Auto de Imissão na Posse;

b) lei de desafetação no caso de áreas públicas de uso comum do povo;

c) Termo de Transferência do Departamento Patrimonial da Secretaria dos Negócios Jurídicos da Prefeitura, nos casos de áreas públicas dominiais ou antigos leitos de rio;

4) cópia da matrícula ou certidão da transcrição aquisitiva da área, atualizada, com movimento desde 01/11/72;

5) planta com o levantamento aerofotogramétrico oficial da área (GEGRAM) e indicação do perímetro da bacia hidrográfica na qual se insere o empreendimento;

6) planta com o levantamento planialtimétrico cadastral, na escala 1:1.000 ou 1:500, assinada pelo requerente e pelo responsável técnico, em 7 (sete) 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) planta de situação com indicação do sistema de coordenadas UTM (Universal Transversa de Mercator);

d) limites da área, representados conforme titulação e grafados com "traço-ponto-traço";

e) vegetação e demais elementos existentes na área, indicados de acordo com a legenda padrão da Prefeitura;

f) quadro legenda padrão;

- 7) Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do responsável pelo Levantamento Planialtimétrico;
 - 8) cópia da carteira do C.R.E.A. do responsável pelo levantamento, descrevendo as atribuições profissionais específicas, bem como cópia do Cadastro de Contribuintes Mobiliários (CCM);
 - 9) análise de orientação fornecida pelo órgão estadual competente no caso de a área se localizar, total ou parcialmente, em zona de proteção de mananciais;
 - 10) proposta do parcelamento pretendido na forma de Plano de Massas, na mesma Escala do Levantamento Planialtimétrico, em 4 (quatro) 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) usos previstos além do habitacional;
 - d) demanda por equipamentos comunitários;
 - e) demanda por áreas verdes e usos pretendidos;
 - 11) certidão negativa dos tributos imobiliários atualizada até o último exercício.
- II. Para pedido de aprovação de desmembramento de gleba:
- 1) Certidão de Diretrizes dentro do prazo de sua validade;
 - 2) título de propriedade registrado no Cartório de Registro de Imóveis ou documento comprobatório da posse do terreno, caso não tenha sido apresentado por ocasião do pedido das Diretrizes, podendo ser apresentado para tal fim:
 - a) Decreto de Interesse Social ou Decreto de Utilidade Pública para áreas desapropriadas acompanhado do auto de imissão na posse;
 - b) lei de desafetação no caso de áreas públicas de uso comum do povo;
 - c) Termo de Transferência do Departamento Patrimonial da Secretaria dos Negócios Jurídicos da Prefeitura, nos casos de áreas públicas dominiais ou antigos leitos de rio;
 - 3) memorial descritivo do projeto de desmembramento de gleba em 3 (três) vias;
 - 4) cópia da carteira do CREA do autor e responsável pelo projeto, descrevendo as atribuições profissionais específicas, bem como cópia do Cadastro de Contribuintes Mobiliários (CCM);
 - 5) Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no CREA do autor e responsável pelo projeto;
 - 6) Planta de Desmembramento de Gleba, em 5 (cinco) vias, na escala 1:1000 ou 1:500, desenhada sobre base topográfica contendo:
 - a) identificação do empreendimento e endereço completo;
 - b) demarcação das áreas destinadas a áreas verdes e institucionais públicas com respectivas dimensões e denominações, observadas as Diretrizes;
 - c) demarcação das áreas destinadas a lotes com respectivas dimensões, numeração e identificação;
 - d) demarcação das faixas "non aedificandi" e demais elementos definidos nas Diretrizes;
 - e) indicação em quadro, em valores absolutos e percentuais, da área total da gleba, área total dos lotes, áreas verdes e áreas institucionais públicas;
 - f) indicação da zona de uso onde se localiza a gleba, Subprefeitura a qual pertença e número de contribuinte;
 - g) legenda e carimbos padrões da Prefeitura;
 - 7) projeto de arborização das áreas verdes em 2 (duas) vias, e seu respectivo memorial descritivo em 2 (duas) vias, nos termos da legislação vigente, que poderá ser entregue após a emissão do Certificado de Anuência Prévia.
- III. No caso de Plano Integrado de desmembramento com edificação:
- 1) itens 1 a 5 e 8 do inciso I deste anexo;
 - 2) os projetos de desmembramento e das edificações, em um conjunto seqüencial de peças gráficas, em 5 (cinco) vias, contendo:

- a) Levantamento Planialtimétrico conforme item 2.2 do Anexo 2;
- b) Planta de Desmembramento de Gleba conforme item 6 do inciso II deste anexo;
- c) planta de implantação das edificações nos lotes conforme item 2.2 do Anexo 2;
- d) plantas, cortese fachadas das edificações conforme item 2.2 do Anexo 2.

IV. Para pedido de aprovação de loteamento:

- 1) Certidão de Diretrizes dentro do prazo de sua validade;
- 2) Título de propriedade registrado no Cartório de Registro de Imóveis ou documento comprobatório da posse do terreno, caso não tenha sido apresentado por ocasião do pedido das Diretrizes, podendo ser apresentado para tal fim:
 - a) Decreto de Interesse Social ou Decreto de Utilidade Pública para áreas desapropriadas acompanhado do auto de imissão na posse;
 - b) Lei de desafetação no caso de áreas públicas de uso comum do povo;
 - c) Termo de Transferência do Departamento Patrimonial da Secretaria dos Negócios Jurídicos da Prefeitura, nos casos de áreas públicas dominiais ou antigos leitos de rio;
- 3) Memorial descritivo e justificativo do projeto de loteamento, contemplando as soluções técnicas não expressas nas plantas do projeto, em 3 (três) vias;
- 4) cópia da carteira do CREA do autor e responsável pelo projeto, com a descrição das atribuições profissionais específicas bem como cópia do Cadastro de Contribuintes Mobiliários (CCM);
- 5) Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no CREA do autor e responsável pelo projeto;
- 6) Planta do Loteamento, em 5 (cinco) vias, na escala 1:1000 ou 1:500, desenhada sobre base topográfica contendo:
 - a) identificação do empreendimento, denominação e endereço completo;
 - b) demarcação 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 áreas verdes e institucionais públicas com respectivas dimensões e denominações, observadas as Diretrizes;
 - d) demarcação das áreas destinadas a quadras e lotes com respectivas dimensões, numeração e identificação;
 - e) demarcação das faixas "non aedificandi" e demais elementos definidos nas Diretrizes;
 - f) indicação em quadro, em valores absolutos e percentuais, da área total da gleba, área total dos lotes, área do sistema viário, áreas verdes e áreas institucionais públicas;
 - g) indicação da zona de uso onde se localiza a gleba, Subprefeitura a qual pertença e número de contribuinte;
 - h) legenda e carimbos padrões da Prefeitura;
- 7) projeto dos perfis longitudinais de todas as vias, em 5 (cinco) vias, em escala horizontal 1:1000 ou 1:500 e vertical 1:100 ou 1:50, indicando o perfil do terreno natural e o perfil do projeto indicando as cotas em cada estaca demarcada em planta; bem como seções transversais de todas as vias de circulação em escala;
- 8) projeto de terraplanagem e respectivo memorial descritivo em 3 (três) vias;
- 9) projetos de infra-estrutura acompanhados de seus respectivos memoriais descritivos, que poderão ser apresentados após a emissão do Certificado de Anuência Prévia, em 3 (três) vias para:
 - a) drenagem de águas pluviais;
 - b) pavimentação, guias e sarjetas, incluindo o tratamento primário das vias não pavimentadas;
 - c) projeto de arborização das áreas verdes em 2 (duas) vias, e seu respectivo memorial descritivo em 2 (duas) vias, nos termos da legislação vigente.

V. Para Plano Integrado de loteamento com edificação:

- 1) itens 1 a 5, 8 e 9 do inciso IV acima; renumerar caso tenha o IPTU;
- 2) os projetos de loteamento e das edificações, em um conjunto seqüencial de peças gráficas, em 5 (cinco) vias, contendo:
 - a) Levantamento Planialtimétrico conforme item 2.2 do Anexo 2;
 - b) Planta do Loteamento conforme item 6 do inciso IV deste anexo;
 - c) planta dos perfis longitudinais conforme item 7 do inciso IV deste anexo;
 - d) planta de implantação das edificações nos lotes conforme item 2.2 do Anexo 2;
 - e) plantas, cortes e fachadas das edificações conforme item 2.2 do Anexo 2.

VI. Para pedido de aprovação de desdobro de lote:

- 1) requerimento padronizado assinado pelo requerente;
- 2) cópia do carnê do IPTU do exercício ou certidão de dados cadastrais atualizada, emitida pelo órgão municipal competente;
- 3) certidão negativa dos tributos imobiliários atualizada até o último exercício;
- 4) título de propriedade registrado no Cartório de Registro de Imóveis ou documento comprobatório da posse do terreno, caso não tenha sido apresentado por ocasião do pedido das Diretrizes, podendo ser apresentado para tal fim:
 - a) Decreto de Interesse Social ou Decreto de Utilidade Pública para áreas desapropriadas acompanhado do auto de imissão na posse;
 - b) lei de desafetação no caso de áreas públicas de uso comum do povo;
 - c) Termo de Transferência do Departamento Patrimonial da Secretaria dos Negócios Jurídicos da Prefeitura, nos casos de áreas públicas dominiais ou antigos leitos de rio;
- 5) cópia da matrícula ou certidão da transcrição aquisitiva da área, atualizada, com movimento desde 01/11/72;
- 6) memorial descritivo do projeto de desdobro de lote em 3 (três) vias;
- 7) cópia da carteira do CREA do autor e responsável pelo projeto, descrevendo as atribuições profissionais específicas bem como cópia do Cadastro de Contribuintes Mobiliários (CCM);
- 8) Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no CREA do autor e responsável pelo projeto;
- 9) Planta do Desdobro de Lote, em 5 (cinco) vias, na escala 1:1000 ou 1:500, desenhada sobre base topográfica contendo:
 - a) identificação do empreendimento e endereço completo;
 - b) representação da situação atual e situação pretendida, com respectivas dimensões, áreas, numeração e identificação dos lotes;
 - c) indicação em quadro, em valores absolutos, da área de cada um dos lotes pretendidos, e da área total de lotes;
 - d) indicação da zona de uso onde se localiza o lote, Subprefeitura a qual pertença e número do contribuinte;
 - e) legenda e carimbos padrões da Prefeitura;
- 10) análise de orientação fornecida pelo órgão estadual competente no caso de o lote se localizar, total ou parcialmente, em zona de proteção de mananciais.

VII. Para Plano integrado de desdobro com edificação:

- 1) itens 1 a 8 e 10 do inciso VI deste anexo;
- 2) os projetos de desdobro e das edificações, em um conjunto seqüencial de peças gráficas, em 5 (cinco) vias, contendo:
 - a) Levantamento Planialtimétrico conforme item 2.2 do Anexo 2;
 - b) Planta do Desdobro de lote conforme item 9 do inciso VI deste anexo;
 - c) planta de implantação das edificações nos lotes conforme item 2.2 do Anexo 2;
 - d) plantas, cortes e fachadas das edificações conforme item 2.2 do Anexo 2.

ANEXO 4

TERMO DE COMPROMISSO DE EXECUÇÃO DE OBRAS

(previsto no § 2º do artigo 85 do Decreto nº 44.667, de 26 de abril de 2004)

..... (agente promotor), representado

pelo Sr.,
.....(qualificação), nos termos do artigo 85, § 2º, do
Decreto nº 44.667, de 26 de abril de 2004, pelo presente instrumento compromete-se,
expressamente, a realizar as obras de execução do parcelamento do solo do
empreendimento denominado....., vinculado
ao.....(origem dos recursos), conforme projeto submetido à
aprovação da Prefeitura do Município de São Paulo, pelo processo administrativo n.º

.....
Declara estar ciente de que este compromisso é condição imperiosa para a aprovação
do projeto supramencionado e que possui o caráter de condição de validade do
respectivo documento de aprovação. Assim, o seu descumprimento ensejará a
invalidação do mencionado documento, assumindo, o agente promotor, as
correspondentes conseqüências administrativas, registrárias e pecuniárias, inclusive
perante terceiros, de tudo isentando, expressamente, a Prefeitura do Município de São
Paulo.

São Paulo,

.....

agente promotor

Testemunhas

.....

ANEXO 1

ÍNDICES URBANÍSTICOS PARA EZEIS						QUADRO 1		
ZEIS	USO		TAXA DE OCUPAÇÃO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (1) (2)	RECUOS (m)			
					FRENTE	LATERAIS	FUNDO	
1 e 2	HIS e HMP	Habitação Unifamiliar		0,8	2,5	5 ou artigo 33	zero	zero
		Habitação Multifamiliar	Conjunto Horizontal	0,6		5 ou artigo 38	zero	zero
			Conjunto Vertical	0,6		5 ou artigo 46	3 ou artigo 47 ⁽³⁾	5 ou artigo 47 ⁽⁴⁾
	OUTROS USOS		0,5	da zona de uso Z2, de acordo com a categoria de uso				
3	HIS e HMP	Habitação Unifamiliar		0,8	4,0	zero	zero	zero
		Habitação Multifamiliar	Conjunto Horizontal	0,6		zero	zero	zero
			Conjunto Vertical	0,8		zero	zero	3 acima do 2º pavimento ou artigo 47 ⁽⁴⁾
	OUTROS USOS		0,7	da zona de uso Z4, de acordo com a categoria de uso				
4	HIS e HMP	Habitação Unifamiliar		0,8	1,0	5 ou artigo 33	zero	zero
		Habitação Multifamiliar	Conjunto Horizontal	0,6		5 ou artigo 38	1,5 apenas de um dos lados ou artigo 38	1,5 ou artigo 38
			Conjunto Vertical	0,5		5 ou artigo 46	3 a partir do terceiro andar ou artigo 47 ^{(3) (4)}	5 ou artigo 47 ⁽⁴⁾
	OUTROS USOS		0,5	da zona de uso Z2, de acordo com a categoria de uso				

Notas:

- (1) O coeficiente de aproveitamento máximo poderá ser atingido independente do pagamento de outorga onerosa, de acordo com o Plano Diretor Estratégico, Lei 13.430, de 13 de setembro de 2002.
- (2) Na Macroárea de Preservação e Recuperação o coeficiente de aproveitamento máximo será igual a 1,0.
- (3) Nos dois primeiros andares, recuo de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) em apenas um dos lados.
- (4) Somente será permitida a supressão ou a redução do recuo nos conjuntos com, no máximo, 5 (cinco) andares.

ÍNDICES URBANÍSTICOS PARA HIS						QUADRO 2	
MODALIDADE DE HABITAÇÃO	ZONA DE USO	TAXA DE OCUPAÇÃO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (1) (2)	RECUOS (m)			
				FRENTE	LATERAIS	FUNDO	
Habitação Unifamiliar	Z2, Z3, Z4, Z6, Z9, Z10, Z11, Z12, Z13, Z19, Z8-001, Z8-007, Z8-029, Z8-039, Z8-100/1, ZEPEC ⁽³⁾	0,8	1,6	5 ou artigo 33	zero	zero	
	Z5			zero	zero	zero	
Habitação Multifamiliar	Conjunto Horizontal Z2, Z3, Z4, Z6, Z9, Z10, Z11, Z12, Z13, Z19, Z8-001, Z8-007, Z8-029, Z8-039, Z8-100/1, ZEPEC ⁽³⁾	0,6	1,2	5 ou artigo 38	zero	zero	
				Z5	zero	zero	Zero
	Conjunto Vertical	Z2, Z6	0,5	2,5	5 ou artigo 46	3 ou artigo 47 ^{(4) (6)}	5 ou artigo 47 ⁽⁶⁾
		Z9,	0,5	1,0			
		Z11, Z13	0,5	2,0			
		Z3, Z10, Z12, Z19	0,5	4,0			
		Z4	0,7	4,0			
		Z5	0,8	4,0	zero	zero	3 acima do 2º andar ou artigo 47 ^{(5) (6)}
		Z8-007	0,5	4,0	5 ou artigo 46	3 ou artigo 47 ^{(4) (6)}	1,5 ou artigo 47 ⁽⁶⁾
		Z8-001, Z8-029, Z8-039, Z8-100/1	0,5	1,5			
ZEPEC ⁽³⁾	caso a caso						

Notas:

- (1) O coeficiente de aproveitamento máximo poderá ser atingido independente do pagamento de outorga onerosa, de acordo com o Plano Diretor Estratégico, Lei 13.430, de 13 de setembro de 2002.
- (2) Na Macroárea de Preservação e Recuperação o coeficiente de aproveitamento máximo será igual a 1,0.
- (3) Em ZEPEC mediante parecer prévio do órgão de preservação competente.
- (4) Nos dois primeiros andares, recuo de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) em apenas um dos lados.
- (5) Nos dois primeiros andares, recuo lateral igual a zero.
- (6) Somente será permitida a supressão ou a redução do recuo nos conjuntos com, no máximo, 5 (cinco) andares.

ÍNDICES URBANÍSTICOS PARA HMP							QUADRO 3	
MODALIDADE DE HABITAÇÃO	ZONA DE USO	TAXA DE OCUPAÇÃO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		RECUOS (m)			
			BÁSICO	MÁXIMO (1) (2)	FRENTE	LATERAIS	FUNDO	
Habitação Multifamiliar	Conjunto Horizontal	Z2, Z6	0,6	1	2,5	5 ou artigo 38	zero	Zero
		Z9,		1	1			
		Z11, Z13		1	2			
		Z3, Z4, Z10, Z12		2	4	zero	zero	Zero
		Z5		2	4			
		Z19		1	4	5 ou artigo 38	zero	1,5 ou artigo 38
		Z8-007		2	4			
		Z8-001, Z8-029, Z8-039, Z8-100/1		1,5	1,5			
		ZEPEC (3)		caso a caso				
	Conjunto Vertical	Z2, Z6	0,5	1	2,5	5 ou artigo 46	3 ou artigo 47 (4)	5
		Z9,	0,5	1	1			
		Z11, Z13	0,5	1	2			
		Z3, Z10, Z12	0,5	2	4			
		Z4	0,7	2	4	zero	3 acima do 2º andar (5)	3 acima do 2º andar (5)
		Z5	0,8	2	4			
		Z19	0,5	1	4			
		Z8-007	0,5	2	4	5 ou artigo 46	3 ou artigo 47 (4)	5
		Z8-001, Z8-029, Z8-039, Z8-100/1	0,5	1,5	1,5			
	ZEPEC (3)	caso a caso						

Notas:

- (1) O coeficiente de aproveitamento máximo somente poderá ser atingido mediante o pagamento de outorga onerosa, de acordo com o Plano Diretor Estratégico, Lei 13.430, de 13 de setembro de 2002.
- (2) Na Macroárea de Preservação e Recuperação o coeficiente de aproveitamento máximo será igual a 1,0.
- (3) Em ZEPEC mediante parecer prévio do órgão de preservação competente.
- (4) Nos dois primeiros andares, recuo de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) em apenas um dos lados.
- (5) Nos dois primeiros andares, recuo lateral e de fundo igual a zero.

SISTEMA VIÁRIO					QUADRO 4
CARACTERÍSTICAS		CATEGORIA DA VIA			
		PEDESTRES	MISTA	LOCAL	COLETORA
Largura mínima (m)	via	4	6	8 (1)	12
	leito carroçável	não se aplica		6	7
	Passeios (4)	não se aplica		1	2
Declividade longitudinal	Máxima	(2)	15% (3)	15% (3)	15%
	Mínima	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%

Notas:

- (1) Quando a via local acessar áreas públicas, deverá ter largura mínima de 10 metros.
- (2) De acordo com a NBR 9050 para garantir acessibilidade às áreas comuns.
- (3) Poderão ser admitidos, excepcionalmente, declividades de até 18% nas vias locais e mistas, em trechos isolados, cuja extensão não ultrapasse 50 metros.
- (4) De ambos os lados da via.