



## **CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

Secretaria Geral Parlamentar  
Secretaria de Documentação  
Equipe de Documentação do Legislativo

### **DECRETO Nº 57.521, DE 9 DE DEZEMBRO DE 2016**

*Regulamenta a aplicação de disposições da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, relativas à ocupação do solo e condições de instalação dos usos.*

FERNANDO HADDAD, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

#### **D E C R E T A:**

Art. 1º Este decreto regulamenta a aplicação de disposições previstas na Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, relativas à ocupação do solo e às condições de instalação dos usos.

Art. 2º A critério da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, não se aplica o disposto no § 1º do artigo 44 da Lei nº 16.402, de 2016, quanto à obrigatoriedade de parcelamento do solo no caso de reforma, nos casos em que a configuração da projeção da edificação existente impossibilitar a divisão do lote ou gleba original, observadas as disposições do Quadro 2 da citada lei.

Parágrafo único. Também não se aplica a obrigatoriedade de parcelar a que se refere o "caput" deste artigo quando a reforma decorrer de exigência imposta por órgão de preservação cultural.

Art. 3º Em lote de esquina ou com duas ou mais frentes, quando a aplicação dos recuos mínimos de frente obrigatórios resultar numa área edificável inferior àquela resultante da aplicação do índice da taxa de ocupação máxima permitida no Quadro 3 da Lei nº 16.402, de 2016, aplicam-se as seguintes disposições:

I - deve ser atendido o recuo mínimo previsto no Quadro 3 da citada lei em pelo menos uma das frentes do lote, escolhida a critério do interessado;

II - para as demais frentes do lote, desde que não sujeitas às restrições convencionais de acordo com as disposições do artigo 59 da Lei nº 16.402, de 2016, o recuo mínimo obrigatório pode ser reduzido para até 2 (dois) metros.

§ 1º No lote de esquina cujos alinhamentos são ligados por curva de concordância, no trecho correspondente a essa curva os recuos devem ser concordados por linha curva, observada a continuidade do recuo mínimo obrigatório ao longo da via ao qual ele seja considerado.

§ 2º Independente da dimensão do lote ou gleba, onde o uso não for permitido pela Lei nº 16.402, de 2016, não são permitidos acessos de pedestres e de veículos, sendo admitidas apenas saídas de emergência.

Art. 4º Para fins do disposto no inciso IV do "caput" do artigo 62 da Lei nº 16.402, de 2016, consideram-se também as vagas especiais, para idosos e de motocicletas exigidas no Código de Obras e Edificações - COE e legislação correlata.

§ 1º Considera-se não computável, no uso residencial, as vagas decorrentes da aplicação do artigo 174 da Lei nº 16.402, de 2016, dentro dos limites estabelecidos no referido artigo.

§ 2º Quando o número mínimo de vagas exigido no Quadro 4A da Lei nº 16.402, de 2016, e no COE resultar em área construída para estacionamento superior à área não computável decorrente da proporção estabelecida no § 2º do artigo 62 da citada Lei nº 16.402, de 2016, a área construída reservada às vagas que excederem tal proporção também será considerada não computável.

Art. 5º Para fins de utilização do benefício previsto no inciso VII do artigo 62 da Lei nº 16.402, de 2016, basta o atendimento das disposições mínimas previstas no referido dispositivo.

Parágrafo único. A fachada ativa pode estar localizada em diferentes níveis, nos pavimentos de acesso à edificação, desde que no mesmo compartimento edificado e que seja garantido acesso direto pelos logradouros públicos, devendo toda a área construída ser considerada no cálculo do limite estabelecido nas alíneas "a" e "b" do inciso VII do "caput" do artigo 62 da Lei nº 16.402, de 2016.

Art. 6º O disposto no inciso VIII do "caput" do artigo 62 da Lei nº 16.402, de 2016, se aplica cumulativamente ao incentivo previsto no inciso VII do referido dispositivo.

Parágrafo único. A área construída relativa às vagas de estacionamento decorrentes da aplicação do incentivo previsto no inciso VIII do "caput" do artigo 62 da Lei nº 16.402, de 2016, é considerada área computável.

Art. 7º Para fins de aplicação do disposto no inciso II do "caput" do artigo 66 da Lei nº 16.402, de 2016, devem ser observadas as seguintes condicionantes:

I - os recuos laterais e de fundo ficam dispensados na extensão da divisa ocupada por edificação existente no lote vizinho;

II - a edificação deve atender ao gabarito estabelecido no Quadro 3 da Lei nº 16.402, de 2016, ou, se for o caso, ao disposto em seu artigo 60, independente da altura da edificação existente na divisa, ressaltada a hipótese prevista no inciso II do "caput" do citado artigo 60.

§ 1º A situação fática das edificações deve ser demonstrada pelo interessado, através de levantamento fotográfico, imagem de satélite, levantamento aerofotogramétrico, imagens virtuais do local, levantamento topográfico das edificações com declaração assinada pelo proprietário e por profissional habilitado ou outros elementos que justifiquem a justaposição de fachadas.

§ 2º Cabe à CEUSO, em situações especiais, a análise e deliberação da aplicação do disposto neste artigo.

Art. 8º Para fins de aplicação do disposto no inciso III do "caput" do artigo 66 da Lei nº 16.402, de 2016, o lote deve apresentar desnível entre a testada e o fundo superior a 20% (vinte por cento).

Art. 9º Para fins de aplicação do artigo 67 da Lei nº 16.402, de 2016, além das disposições constantes naquela lei, devem ser observadas às seguintes disposições:

I - em ZM, o alargamento dos passeios públicos é obrigatório para lotes com área superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);

II - o alargamento do passeio público é facultativo para lotes ou glebas com área inferior ou igual a:

a) a 2.500 m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) em ZC e ZCa;

b) a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) em ZM;

III - o alargamento do passeio público é facultativo também:

a) internamente às vilas definidas no Quadro 1 da Lei nº 16.402, de 2016;

b) na rua sem saída com largura inferior a 10m (dez metros);

IV - fica dispensada a doação de área para alargamento dos passeios públicos nas seguintes situações:

a) quando o passeio existente apresentar largura igual, maior ou até 5% (cinco por cento) menor que a exigida;

b) o lote remanescente após a doação não permita que a edificação atenda às exigências da Lei nº 16.402, de 2016, e do COE e da legislação correlata;

c) quando se tratar de edificação existente em que a obrigação prevista no "caput" deste artigo implicar em demolição;

d) quando não for atingida a área mínima de lote prevista no Quadro 2A da Lei nº 16.402, de 2016, e desde que o lote não seja objeto de parcelamento do solo nos termos da citada lei e de sua regulamentação;

V - o potencial construtivo adicional previsto no § 2º do artigo 67 da Lei nº 16.402, de 2016, é o resultado da diferença entre os coeficientes de aproveitamento máximo e básico estabelecidos no Quadro 3 da citada lei para cada zona de uso, observado, quando for o caso, o disposto no seu artigo 114.

§ 1º Fica dispensado o recuo obrigatório de frente na hipótese prevista na alínea "a" do inciso IV do "caput" deste artigo.

§ 2º No caso de reforma de edificação regular nos termos do artigo 24 deste decreto, com ou sem mudança de uso, não é exigido o alargamento do passeio público quando a faixa a ser doada interferir ou implicar na demolição de edificação existente.

§ 3º Não se aplica o disposto no § 2º deste artigo quando se tratar de obra complementar ou mobiliário previsto no COE e legislação complementar, exceto no caso de cabine de força ou similar.

§ 4º A projeção da edificação regular pode ser mantida no caso em que o acréscimo de área implicar em doação de calçada, ainda que o cálculo da taxa de ocupação pela área de terreno remanescente ultrapasse o máximo estabelecido no Quadro 3 da Lei nº 16.402, de 2016.

Art. 10. Para fins de aplicação do artigo 68 da Lei nº 16.402, de 2016, o afloramento permitido para o subsolo sem observância dos recuos laterais e de fundo deve ser medido perpendicularmente ao perfil natural do terreno.

Parágrafo único. O gabarito da edificação na situação prevista no parágrafo único do artigo 68 da Lei nº 16.402, de 2016, deve ser medido a partir da altura de 6m (seis metros) do perfil natural do terreno, exceto no caso em que o pavimento térreo proposto encontre-se em nível inferior a este limite, quando o gabarito deve ser medido a partir deste piso no trecho em que a situação persistir.

Art. 11. Em lotes de esquina ou com mais de uma testada, a dispensa do recuo mínimo de frente prevista no artigo 69 da Lei nº 16.402, de 2016, se aplica exclusivamente na face de quadra em que aconteça a condição estabelecida.

Art. 12. A fachada ativa, além das disposições do artigo 71 da Lei nº 16.402, de 2016, e em seus parágrafos, deve observar às seguintes características:

I - a face de acesso à fachada ativa voltada para o logradouro público deve estar contida na faixa de 5m (cinco metros) medida a partir do alinhamento do lote, em projeção ortogonal, sendo que, no caso de doação de calçada prevista no artigo 67 da citada lei, deve ser considerado o novo alinhamento;

II - são admitidas aberturas e acessos para as áreas de fruição, inclusive em forma de galeria interna ao edifício, desde que garantido o acesso direto ao logradouro público;

III - a área construída de uso nR destinada a fachada ativa pode exceder a faixa de 5m (cinco metros);

IV - nos casos de lote com mais de uma frente, para fins da aplicação da exigência de, no mínimo, 3m (três metros) de extensão, será considerada a soma das dimensões das testadas.

Art. 13. Para atendimento do artigo 72 da Lei nº 16.402, de 2016, consideram-se áreas sujeitas a recalques e problemas geotécnicos os perímetros de Moema, Água Branca, Chácara Santo Antônio e Paraíso constantes do Anexo I deste decreto.

§ 1º Na execução de obras em lote ou gleba inserido nesses perímetros, quando a cota de implantação do último subsolo estiver abaixo do nível do lençol freático detectado nas sondagens, devem ser observadas as seguintes condições:

I - garantia de utilização das melhores soluções técnicas de engenharia para fins de vedação do perímetro do subsolo, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais, tais como parede diafragma, estacas justapostas, hélice secante, estacas prancha, jet grouting, deep soil mixing, dentre outras, com o devido monitoramento pelo interessado, se necessário;

II - a solução de vedação deve ser embutida em camada de solo de baixa permeabilidade, abaixo do último subsolo e, caso isso não seja possível, o projeto deve prever laje de subpressão ou outra solução técnica equivalente que garanta a estanqueidade do subsolo;

III - contratação de seguro de obra e riscos de engenharia e de responsabilidade civil cruzada que cubra os eventuais danos comprovadamente ocasionados pela obra aos imóveis vizinhos.

§ 2º Caberá á CEUSO a definição, se o caso, de outras áreas sujeitas a recalques e problemas geotécnicas e a descrição dos respectivos perímetros.

Art. 14. Em obra nova ou reforma aplicam-se as seguintes disposições relativamente à taxa de permeabilidade prevista no artigo 81 e no Quadro 3A da Lei nº 16.402, de 2016:

I - fica dispensada a exigência da taxa de permeabilidade quando o seu atendimento implicar na demolição de parte da edificação regularmente existente, no caso de reforma sem aumento de área ou quando a configuração da edificação regularmente existente não possibilitar o atendimento a todos os parâmetros previstos na Lei nº 16.402, de 2016;

II - no caso de reforma com aumento de área, a taxa de permeabilidade deve ser calculada em função da área não ocupada do lote, excluída a projeção da edificação regularmente existente.

Parágrafo único. Em obra nova ou reforma referente a atividade relacionada no § 3º do artigo 137 da Lei nº 16.402, de 2016, não se aplica a taxa de permeabilidade.

Art. 15. O atendimento à fachada ativa estabelecida no artigo 87 da Lei nº 16.402, de 2016, é obrigatório no caso de obra nova e de reforma com ampliação de mais de 50% (cinquenta por cento) da área total construída da edificação existente.

§ 1º No caso de reforma com aumento de área em etapas, deve ser observada a fachada ativa quando o acréscimo de área exceder a 50% (cinquenta por cento) em relação à área da edificação existente em 23 de março de 2016.

§ 2º No caso de reforma e obra nova para as atividades de educação infantil, ensino fundamental, hospital e pronto-socorro, o atendimento ao disposto nos incisos I e III do "caput" do artigo 87 da Lei nº 16.402, de 2016, pode ser feito de forma alternativa, observada a priorização para previsão de espaços para embarque e desembarque de passageiros e de carga e descarga, a critério da CTLU/SMDU.

Art. 16. O licenciamento de conjunto residencial da subcategoria de uso R2h-1, previsto na alínea "a" do inciso II do artigo 94 da Lei nº 16.402, de 2016, engloba o desmembramento dos lotes, nos termos da citada lei e da legislação federal pertinente, ou a subdivisão de lotes em unidades imobiliárias independentes, simultaneamente à licença para edificar, devendo observar:

a) área mínima de terreno para cada unidade estabelecida nos incisos I e II do "caput" do artigo 73 da Lei nº 16.402, de 2016, conforme a zona de uso;

b) frente mínima exigida para a zona de uso, no caso de ZCa, ZCOR, ZCORa, ZMa, ZMISa, ZPR, ZER, ZERa, ZPDS, ZPDSr e ZEPAM, e de 3,30m (três metros e trinta centímetros) para as demais zonas de uso.

§ 1º Quando o lote resultante não atender as dimensões e a área mínimas do Quadro 2A da Lei nº 16.402, de 2016, é permitida a utilização das edificações exclusivamente para o uso residencial.

§ 2º O desmembramento ou a subdivisão de lotes em unidades imobiliárias independentes referentes às casas geminadas deve ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, em até 1 (um) ano após a emissão do Certificado de Conclusão das edificações, sob pena de nulidade de ambas as licenças.

Art. 17. O conjunto residencial da subcategoria de uso R2h-2, previsto na alínea "b" do inciso II do artigo 94 da Lei nº 16.402, de 2016, quando as casas superpostas forem dispostas horizontalmente, engloba o desmembramento dos lotes, nos termos da citada lei, ou a subdivisão em unidades imobiliárias independentes, simultaneamente à licença para edificar, desde que sejam observadas a área e frente mínimas de terreno para cada unidade estabelecidas no Quadro 2A da Lei nº 16.402, de 2016.

Parágrafo único. O desmembramento ou a subdivisão de lotes em unidades imobiliárias independentes previsto no "caput" deste artigo deve ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, em até 1 (um) ano após a emissão do Certificado de Conclusão das edificações.

Art. 18. O conjunto residencial horizontal na subcategoria de uso R2h-3, previsto na alínea "c" do inciso II do artigo 94 da Lei nº 16.402, de 2016, deve observar às seguintes disposições:

I - acesso por via de circulação de pedestres com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), devendo ser garantida uma faixa de circulação observando as condições de acessibilidade, com, no mínimo, 1,20m (um metro e vinte centímetros), podendo o restante da extensão receber tratamento paisagístico;

II - quando o acesso às unidades se der de ambos os lados da via de circulação de pedestres, a referida via deve ter largura mínima de 3,00m (três metros);

III - no caso de o acesso ao conjunto se der por via de circulação para pedestres e veículos, a referida via deve atender ao seguinte:

a) o leito carroçável deve ter inclinação máxima de 15% (quinze por cento) e largura mínima de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros), podendo a largura ser reduzida para 3,0m (três metros) na hipótese em que possibilitar acesso a, no máximo, 30 (trinta) vagas ou quando a circulação for unilateral;

b) as calçadas nas vias de circulação de veículos devem ter largura mínima 1,20m (um metro e vinte centímetros) de cada lado do leito carroçável;

IV - os acessos de veículos para os espaços de estacionamento, cobertos ou não, devem atender ao disposto no COE e legislação correlata;

V - o nível do pavimento térreo das edificações, conforme estabelecido no artigo 61 da Lei nº 16.402, de 2016, deve ser observado em referência às vias internas pelas quais sejam feitos os acessos;

VI - os acessos às unidades residenciais, às áreas comuns e ao estacionamento onde estiver localizada a vaga especial devem ter condições de acessibilidade;

VII - no conjunto implantado em lote ou gleba com área inferior ou igual a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), metade da área permeável obrigatória pela Lei nº 16.402, de 2016, deve ser ajardinada.

Parágrafo único. A calçada pode ser implantada de um único lado da via quando as edificações e áreas de uso comum estiverem assim localizadas.

Art. 19. As vias internas ao conjunto residencial vertical na subcategoria de uso R2v com dois ou mais blocos de uso residencial, previsto no inciso III do artigo 94 da Lei nº 16.402, de 2016, devem observar às disposições estabelecidas no Anexo II deste decreto.

§ 1º Se o conjunto for formado por apenas dois blocos, a largura total da via exclusiva de pedestres pode ser diminuída para:

I - 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), no caso de subcategoria de uso R2v.4;

II - 1,20m (um metro e vinte centímetros), no caso das demais subcategorias.

§ 2º Devem ser garantidas as condições de acessibilidade na faixa de circulação de pedestres com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), podendo o restante da extensão receber tratamento paisagístico.

§ 3º O leito carroçável deve ter inclinação máxima de 15% (quinze por cento) e largura mínima de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) podendo ser reduzido para 3,0m (três metros) na hipótese em que possibilitar acesso a, no máximo, 30 (trinta) vagas ou quando a circulação for unilateral.

§ 4º A calçada pode ser implantada de um único lado da via quando as edificações e áreas de uso comum estiverem assim localizadas.

Art. 20. Aplicam-se, ainda, as seguintes condições à subcategoria R2v:

I - os acessos às unidades residenciais, às áreas comuns e ao estacionamento onde estiver localizada a vaga especial devem ter condições de acessibilidade;

II - os acessos de veículos para os espaços de estacionamento, cobertos ou não, podem ser feitos direto a partir da via oficial de circulação e devem atender ao disposto na legislação edilícia;

III - o nível do pavimento térreo das edificações, conforme estabelecido no artigo 61 da Lei nº 16.402, de 2016, deve ser observado em referência às vias internas pelas quais sejam feitos os acessos;

IV - no conjunto implantado em lote ou gleba com área inferior ou igual a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), metade da área permeável obrigatória pela Lei nº 16.402, de 2016, deve ser ajardinada.

Parágrafo único. O conjunto formado por apenas um bloco é denominado edifício residencial e seu acesso pode se dar direto do logradouro público.

Art. 21. Para fins de aplicação do § 7º do artigo 112 da Lei nº 16.402, de 2016, a base para apuração da variação de 5% (cinco por cento) é a largura mínima exigida para a implantação do uso pretendido, conforme Quadro 4A da referida lei.

Parágrafo único. No cálculo da largura devem ser incluídas as dimensões dos seguintes bens de uso comum do povo:

I - áreas transferidas à Municipalidade destinadas à conformação do passeio público com largura mínima de 5m (cinco metros), nos termos do artigo 67 da Lei nº 16.402, de 2016;

II - outros logradouros públicos existentes na frente da testada do lote, tais como praças, divisão de faixas de rolamento ou outros logradouros contíguos.

Art. 22. Nos casos previstos no § 2º do artigo 114 da Lei nº 16.402, de 2016, fica dispensada a exigência de vagas conforme ressalva constante da nota "a" do Quadro 4A da citada lei.

Art. 23. A reforma com acréscimo de área em edificação regular, assim considerada nos termos do artigo 130 da Lei nº 16.402, de 2016, não pode agravar as desconformidades da edificação, nos termos da nova regência legal, devendo as áreas acrescidas atender integralmente às disposições da mesma lei.

Art. 24. Para os fins deste decreto, considera-se edificação regular:

I - aquela que possua documento que comprove sua regularidade nos termos do COE e legislação correlata;

II - aquela que atenda às disposições de parcelamento, uso e ocupação do solo, estabelecidos na legislação urbanística vigente na data de seu licenciamento, e seja passível de regularização.

Art. 25. Para fins de aplicação do § 2º do artigo 135 da Lei nº 16.402, de 2016, na edificação não conforme, assim considerada nos termos do § 2º do artigo 129 da citada lei, além da reforma essencial à segurança e higiene, é admitida ampliação para construção de áreas não computáveis relativas à obra complementar e mobiliário, de acordo com o disposto no COE e legislação correlata.

Art. 26. No caso de manifestação formal do interessado, a qualquer tempo, optando pela análise integral nos termos da Lei nº 16.402, de 2016, em processo em andamento, sem despacho decisório, conforme previsto no artigo 162 da referida lei, devem ser adotados os procedimentos estabelecidos nos artigos 17 e 18 do Decreto nº 56.089, de 30 de abril de 2015.

Art. 27. Para aplicação do inciso II do § 1º do artigo 162 da Lei nº 16.402, de 2016, havendo mais de uma versão do projeto em análise na data de 22 de março de 2016, o interessado deve se manifestar formalmente indicando em qual delas deseja dar prosseguimento.

§ 1º O projeto modificativo que extrapole os limites estabelecidos no inciso II do § 1º do artigo 162 da Lei nº 16.402, de 2016, deve ser analisado nos termos da citada lei e do COE e legislação correlata.

§ 2º São aceitas alterações superiores às estabelecidas nas alíneas "b" e "c" do II do § 1º do artigo 162 da Lei nº 16.402, de 2016, quando motivadas por ato do Poder Público, como edição de lei de melhoramento viário, decreto de interesse social e de utilidade pública, tombamento de imóvel, término de estoque de potencial construtivo, restrição de proteção ao voo estabelecida pelo órgão competente e ativação da vigência de áreas de influência dos eixos de estruturação da transformação urbana planejados nos termos do artigo 83 da Lei nº 16.050, de 2014.

§ 3º No caso de incompatibilidade entre o cálculo de áreas e o projeto, prevalece o projeto para base de cálculo dos limites das alterações do mesmo.

§ 4º Aplicam-se as disposições do "caput" e dos §§ deste artigo, no que couber, aos processos em análise nos termos do artigo 380 e 381 da Lei nº 16.050, de 2014.

Art. 28. O número de vagas exigido para a edificação, independentemente da categoria de uso, área construída e localização, é aquele definido no Quadro 4A da Lei nº 16.402, de 2016, de acordo com o grupo de atividade relacionado, acrescido das vagas especiais, para idosos e para motocicletas estabelecidas no COE e legislação correlata.

§ 1º No caso de pedido de licença de instalação e funcionamento, de mudança de uso ou de reforma de edificação existente, o atendimento do número mínimo de vagas pode ocorrer em outro imóvel desde que:

I - seja demonstrada a impossibilidade de seu atendimento na edificação existente sem que haja demolição parcial ou total;

II - o outro imóvel atenda aos seguintes requisitos:

a) esteja localizado a, no máximo, 300 (trezentos) metros de distância, ressalvado o previsto no § 2º deste artigo;

b) tenha licença válida para a atividade de estacionamento e garagens de veículos ou para edifícios garagem, nos termos da Lei nº 16.402, 2016, e do Decreto nº 57.378, de 13 de outubro de 2016;

c) não esteja notificado para o parcelamento, edificação e utilização compulsórios nos termos da Lei nº 16.050, de 2014, e do Decreto nº 55.638, de 30 de outubro de 2014.

§ 2º Na hipótese a que se refere o § 1º deste artigo, o imóvel pode estar situado a mais de 300m (trezentos metros), desde que o responsável pelo empreendimento firme convênio com estacionamento e serviço de manobristas, devendo ser atendidas as alíneas "b" e "c" do inciso II do citado parágrafo.

§ 3º O Departamento de Controle da Função Social da Propriedade deve manter atualizadas, no GeoSampa, as informações sobre os imóveis notificados para o parcelamento, edificação e utilização compulsórios.

Art. 29. Na reforma com ou sem aumento de área ou no projeto modificativo cuja licença tenha sido expedida nos termos de legislação vigente anteriormente à Lei nº 16.402, de 2016, se as vagas existentes já atenderem ao número mínimo de vagas exigidos pela citada lei para a área total projetada, não é necessário prever vagas adicionais.

§ 1º Na hipótese de que trata o "caput" deste artigo, se as vagas existentes resultarem em número maior do que o exigido na lei vigente, essas serão consideradas não computáveis, desde que permaneçam destinadas para a atividade de estacionamento.

§ 2º No caso de projeto modificativo de empreendimento enquadrado como polo gerador de tráfego - PGT, fica dispensada a apresentação de nova Certidão de Diretrizes quando as alterações, em relação ao projeto original analisado por CET:

- a) não impliquem em alteração de uso, categoria de uso ou subcategoria de uso;
- b) não ultrapassem 5% (cinco por cento) nas áreas computáveis e não computáveis, na taxa de ocupação e no número de vagas para veículos;
- c) não impliquem em alteração de acessos de pedestres e veículos.

§ 3º No equipamento público social enquadrado nas subcategorias de uso nRa-1 e nR2-8, fica dispensado o atendimento ao número de vagas do Quadro 4A da Lei nº 16.402, de 2016, observadas as vagas especial, para idosos e para motocicletas exigidas no COE e legislação correlata.

Art. 30. Aplica-se a cota de solidariedade nas áreas de Operação Urbana Consorciada e Operação Urbana.

Art. 31. Em reforma ou projeto modificativo cujo projeto inicialmente licenciado tenha utilizado os benefícios da Lei nº 11.119, de 8 de novembro de 1991, da Lei nº 11.536, de 23 de maio de 1994, e da Lei nº 13.703, 24 de dezembro de 2003, são permitidas alterações e remanejamentos para adaptação dos espaços reservados à atividade teatro, observadas as seguintes condições:

I - são consideradas não computáveis as áreas necessárias ao funcionamento do teatro, dentre as quais os espaços destinados a frisas, camarotes ou similares, camarins, sala de ensaio, vestiários, sanitários, foyer, bilheteria, lanchonete, áreas técnicas destinadas a iluminação e cenografia;

II - o acréscimo de áreas não pode ultrapassar 10% (dez por cento) da área anteriormente licenciada para o teatro e suas instalações complementares;

III - as alterações não podem implicar agravamento em relação aos índices urbanísticos, recuos e gabaritos estabelecidos na Lei nº 16.402, de 2016.

Art. 32. Para fins de aplicação das disposições da Lei nº 16.402, de 2016, a área de lote ou gleba deve ser assim considerada:

I - para o cálculo da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento, a menor área entre a titulada e a área real constatada em levantamento planialtimétrico, nos termos do disposto na legislação edilícia;

II - a área real do terreno para aplicação da quota ambiental e para o cálculo da taxa de permeabilidade e da área de fruição pública.

Parágrafo único. Quando da obrigação de doação de área para alargamento das calçadas, deve ser considerada a área remanescente real para a aplicação da quota ambiental, do cálculo da taxa de ocupação, da taxa de permeabilidade e da área de fruição.

Art. 33. As áreas a serem doadas ou averbadas ao Município vinculadas ao pedido de licenciamento de edificações e parcelamento do solo, nos termos da Lei 16.402, de 2016, serão objeto de escritura de doação ou escritura de instituição de faixa não edificável.

Parágrafo único. Fica delegada competência às Coordenadorias da Secretaria Municipal de Licenciamento e das Subprefeituras responsáveis pela expedição dos respectivos alvarás de execução para representar a Municipalidade na lavratura dos documentos referidos no "caput" deste artigo.

Art. 34. Compete à Comissão do Patrimônio Imobiliário - CMPT a análise e aceitação de proposta de utilização de área pública municipal, nos termos do artigo 160 da Lei nº 16.402, de 2016, e do Decreto nº 56.268, de 22 de julho de 2015.

Art. 35. Compete à CTLU, dentre outras estabelecidas em normas legais específicas, a análise e aceitação de:



I - EIV/RIV previsto no artigo 108 da Lei nº 16.402, de 2016, no caso de EGIV;

II - ERB, no caso de conflito entre as disposições da Lei nº 16.402, de 2016, e da Lei nº 13.756, de 16 de janeiro 2004, e legislação específica;

III - isenção de parcelamento do solo e de destinação de área pública no caso do lote ou gleba localizado em perímetro de Operação Urbana Consorciada ou Operação Urbana, nos casos em que a destinação de área pública seja objeto de contrapartida financeira nos termos da lei da respectiva operação.

Art. 36. O "caput" do artigo 4º do Decreto nº 57.286, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 4º Os pedidos de licenciamento analisados nos termos da Lei nº 16.402, de 2016, serão objeto de análise integrada da CAIEPS, a fim de subsidiar a apreciação da CTLU/SMDU, no caso de projetos de edificações enquadradas nas seguintes hipóteses:

I - que demandem a apresentação de EIV/RIV, conforme estabelecido no artigo 4º do Decreto nº 34.713, de 30 de novembro de 1994, com alterações posteriores, até a revisão da legislação vigente;

II - reforma com ampliação de área construída de hospitais enquadrados nas subcategorias nR2 e nR3, em que as ruas de acesso tenham largura inferior a 12m (doze metros), conforme disposto no artigo 118 da Lei nº 16.402, de 2016;

III - ERB, no caso de conflito entre as disposições da Lei nº 16.402, de 2016, e da Lei nº 13.756, de 16 de janeiro 2004, e legislação específica;

IV - heliponto ou heliporto, conforme § 1º do artigo 6º do Decreto nº 56.941, de 18 de abril de 2016, que regulamenta a Lei nº 15.723, de 24 de abril de 2013.

....."(NR)

Art. 37. A instrução e análise dos projetos a serem submetidos à CAIEPS são de responsabilidade das Coordenadorias da SEL ou das Subprefeituras, conforme as respectivas competências, de acordo com as disposições da legislação urbanística e edilícia em vigor.

§ 1º À CAIEPS compete a análise integrada a ser feita pelos representantes das Secretarias que a compõe, para verificação de eventuais exigências complementares, e a elaboração do respectivo relatório pela SEC/SEL a ser submetido à CTLU/SMDU, enfocando os aspectos a serem apreciados, conforme o caso, nos projetos de que trata o 4º do Decreto nº 57.286, de 2016.

§ 2º Aplica-se o disposto no artigo 27 deste decreto no caso de ocorrer alteração no projeto no decorrer da análise de pedido de aprovação de edificação nova, reforma ou projeto modificativo de atividades enquadradas na subcategoria de uso especial PGT pelos artigos 108 e 109 da Lei nº 16.402, de 2016.

Art. 38. O "caput" do artigo 18 do Decreto nº 57.377, de 11 de outubro de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 18. Em EHIS, EHMP e EZEIS, considera-se área não computável, limitada a 59% (cinquenta e nove por cento) da área construída total do empreendimento:

....." (NR)

Art. 39. O Quadro 2 a que se refere o artigo 76 do Decreto nº 57.377, de 2016, relativo aos Parâmetros de Ocupação por Zona de Uso, fica substituído pelo Anexo III deste decreto.

Art. 40. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 9 de dezembro de 2016, 463º da fundação de São Paulo.

FERNANDO HADDAD, PREFEITO

PAULA MARIA MOTTA LARA, Secretária Municipal de Licenciamento

FERNANDO DE MELLO FRANCO, Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano

FRANCISCO MACENA DA SILVA, Secretário do Governo Municipal

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 9 de dezembro de 2016.

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 10/12/2016, p. 1, 3-4 c. 2-4, todas, 1-2

Para informações sobre revogações ou alterações a esta norma, visite o site [www.camara.sp.gov.br](http://www.camara.sp.gov.br).

## **Anexos I, II e III integrantes do Decreto nº 57.521, de 9 de dezembro de 2016**

### **ANEXO I**

Perímetros de áreas sujeitas a recalques e problemas geotécnicos

#### **I PERÍMETRO PARQUE ÁGUA BRANCA**

Inicia na divisa do Parque Água Branca - SQL 021.012.0120 - na confluência da Rua Ministro Godói com Rua Candido Espinheira, segue pela Rua Candido Espinheira até a Rua Lincoln Albuquerque, segue pela Rua Lincoln Albuquerque até a divisa do lote 315 com o lote 58 da quadra 21, deflete a esquerda em ângulo aproximado de 45°, segmento 1 - 2 (corta a quadra 22 até encontrar a Rua Monte Alegre na divisa do lote 36 com o lote 37 da quadra 22), segue pela Rua Monte Alegre até a sua confluência com a Rua Itapicuru, defletindo a direita num ângulo aproximado de 60°, segmento 3 - 4 (cruza a quadra 43 na divisa do lote 347 dessa quadra com a via até a divisa do lote 90 com o lote 172 da mesma quadra, cruza a Rua Ministro Godói até a divisa do lote 31 com o lote 98 quadra 42 até a divisa do lote 71 com o lote 174 da mesma quadra), segue pela Rua Dr. Homem de Melo até a divisa do lote 324 com o lote 265 da quadra 38, segmento 5 - 6 (segue em linha reta cruzando a quadra 29 pela divisa do lote 82 com o lote 89 até encontrar a Rua Dr. Costa Junior) segue pela Rua Dr. Costa Junior até a divisa do lote 7 com o lote 6 da quadra 19, segmento 7 - 8 ( segue pela divisa do lote 26 da quadra 19 cruza a Rua Dona Germaine Buchard até a divisa dos lotes 19 e 20 da quadra 12 até a divisa do Parque Água Branca),

#### **II PERÍMETRO MOEMA**

Perímetro compreendido pela Alameda dos Anapurus, Avenida Jurucê, Avenida Moreira Guimarães e Avenida dos Imarés.

#### **III PERÍMETRO TUTÓIA**

Quadrilátero compreendido pela Rua Tutóia, Rua Curitiba, Rua Pirapora e Rua Livramento.

#### **IV PERÍMETRO CHÁCARA SANTO ANTÔNIO**

Perímetro compreendido pela Rua Verbo Divino, Rua Inácio Borba, Rua Antonio das Chagas e Rua Amaro Guerra.

## ANEXO II

Parâmetros para as vias internas do R2v

Subcategoria de uso	Via exclusiva de pedestres (m)			Via de pedestres e veículos (m)		
	Largura total	Largura mínima da faixa de circulação de pedestres	Afastamento do bloco em relação à via interna	Largura total	Largura dos passeios de ambos os lados	Afastamento do bloco em relação à via interna
R2v.1	3,0	1,2	2,0	8,0	1,2	3,0
R2v.2	3,0	1,2	2,0	8,0	1,2	3,0
R2v.3	3,0	1,2	3,0	10,0	1,2	4,0
R2v.4	4,0	1,5	3,0	10,0	1,2	5,0

### ANEXO III

**Quadro 2 Parâmetros de Ocupação por Zona de Uso, a que se refere o artigo 76 do Decreto nº 57.377, de 11 de outubro de 2016.**

**QUADRO 2 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO POR ZONA DE USO**

TIPO DE ZONA	ZONA	Coeficiente de Aproveitamento				Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (m)	Recuos Mínimos (m)			Cota parte máxima de terreno por unidade (m <sup>2</sup> )	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo		lote até 500 m <sup>2</sup>	superior a 500 m <sup>2</sup>		Frente (h)	Fundos e Laterais			
				EHIS	EHMP					Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros (i)		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	6	5	0,85	0,7	NA	NA	NA	3	20
		ZEUa	NA	1	3	2,5	0,7	0,5	28	NA	NA	3	40
	ZEUP	ZEUP (a)	0,5	1	3	2,5	0,85	0,7	28	NA	NA	3	NA
		ZEUPa (b)	NA	1	1,5	1,25	0,7	0,5	28	NA	NA	3	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	3 (c)	2,5 (c)	0,85	0,7	28 (c)	NA	NA	3	20
ZEMP		0,5	1	3 (d)	2,5 (d)	0,85	0,7	28 (d)	NA	NA	3	40	
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	3	2,5	0,85	0,7	48	5	NA	3	NA
		ZCa	NA	1	1,5	1,25	0,7	0,7	20	5	NA	3	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	3	2,5	0,85	0,7	NA	5	NA	3	NA
	ZCOR	ZCOR-2	0,05	1	1,5	1,25	0,5	0,5	10	5	NA	3	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1,5	1,25	0,5	0,5	10	5	NA	3	NA
		ZCORa	NA	1	1,5	1,25	0,5	0,5	10	5	NA	3	NA
	ZM	ZM	0,3	1	3	2,5	0,85	0,7	28	5	NA	3	NA
		ZMa	NA	1	1,5	1,25	0,7	0,5	15	5	NA	3	NA
		ZMIS	0,3	1	3	2,5	0,85	0,7	28	5	NA	3	NA
		ZMISa	NA	1	1,5	1,25	0,7	0,5	15	5	NA	3	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (e) (k)		0,85	0,7	NA	5	NA	3	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (e)		0,85	0,7	NA	5	NA	3	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (f)		0,85	0,7	NA	5	NA	3	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (g) (k)		0,7	0,5	NA	5	NA	3	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (e)		0,85	0,7	NA	5	NA	3	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	3	2,5	0,7	0,7	28	5	NA	3	NA
		ZDE-2	0,5	1	3	2,5	0,7	0,5	28	5	3	3 (j)	NA
ZPI	ZPI-1	0,5	1	2,25	1,875	0,7	0,7	28	5	3	3 (j)	NA	
	ZPI-2	NA	1	2,25	1,875	0,5	0,3	28	5	3	3 (j)	NA	

**Notas:**

NA = Não se aplica

(a) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 do PDE, a zona ZEUP passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEU

(b) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 do PDE, a zona ZEUPa passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEUA

(c) O CAMáx será igual a 6 par EHIS e 5 para EHMP, bem como o gabarito de altura fica dispensado, na situação prevista no §1º do artigo 8º da LPUOS

(d) O CAMáx será igual a 6 par EHIS e 5 para EHMP, bem como o gabarito de altura fica dispensado, na situação prevista nos §2º do artigo 8º da LPUOS

(e) O CAMáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 1000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados)

(f) O CAMáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados)

(g) O CAMáx será igual a 1 nos casos em que o lote for menor que 1000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados)

(h) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto no inciso VI do artigo 10 e letra "c" do inciso I do artigo 11, ou nas condições estabelecidas no artigo 12 deste decreto

(i) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos inciso IV do artigo 10 deste decreto

(j) Não se aplica o disposto no inciso IV do artigo 10 deste decreto

(k) O CA máximo pode ser superado até o limite máximo de 4 (quatro) de acordo com o plano de urbanização aprovado pelo conselho gestor de ZEIS e pela CAEHIS