



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

DECRETO Nº 57.558, DE 21 DE DEZEMBRO DE 2016

Regulamenta a aplicação de disposições da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, relativas ao parcelamento do solo.

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:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º Este decreto regulamenta a aplicação de disposições da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, relativas ao parcelamento do solo.

§ 1º No caso de parcelamento do solo para fins de HIS e EHIS, os parâmetros e regras a serem observados são aqueles definidos no Decreto nº 57.377, 12 de outubro de 2016.

§ 2º Para fins de aplicação deste decreto ficam definidas as expressões constantes de seu Anexo Único, além daquelas do Quadro 1 da Lei nº 16.402, de 2016.

Art. 2º As modalidades de parcelamento do solo definidas na Lei nº 16.402, de 2016, regulamentadas por este decreto são:

- I - loteamento;
- II - desmembramento;
- III - remembramento;
- IV - reparcelamento.

Art. 3º Em um mesmo expediente administrativo, pode ser requerida a aprovação do parcelamento do solo e das edificações, constituindo-se a modalidade em Plano Integrado.

Parágrafo único. Na modalidade Plano Integrado, o parcelamento do solo deve atender às disposições estabelecidas na Lei nº 16.402, de 2016, e neste decreto e as edificações às disposições do Código de Obras e Edificações e legislação correlata.

Art. 4º Somente é permitido o parcelamento do solo para fins urbanos na zona urbana definida pela Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, e em terrenos que atendam às condições fixadas no artigo 37 da Lei 16.402, de 2016.

Parágrafo único. O parcelamento do solo deve atender aos requisitos estabelecidos no artigo 38 da Lei nº 16.402, de 2016.

Art. 5º A gleba e o lote urbanos com área superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) ficam obrigados à destinação de áreas públicas a ser efetivada através de parcelamento do solo nos termos da Lei nº 16.402, de 2016, exceto quando se tratar de empreendimentos, usos e atividades nas seguintes situações:

- I - no caso de uso previsto no § 5º do artigo 45 da Lei nº 16.402, de 2016;
- II - em imóvel público, ainda que cedidos a particulares, na forma de concessão.

§ 1º Também ficam obrigadas à destinação de áreas públicas de que trata o "caput" deste artigo:

I - a construção de edificação nova;

II - a reforma com ampliação de mais de 50% (cinquenta por cento) da área construída total, com ou sem mudança de uso, exceto quando se enquadre em uma das seguintes situações:

a) imóvel tombado, mediante parecer do órgão de preservação que ateste a impossibilidade do parcelamento ou da destinação de área pública;

b) lote ou gleba localizado em perímetro de Operação Urbana Consorciada ou Operação Urbana onde a destinação de área pública seja objeto de contrapartida financeira nos termos da lei da operação, mediante parecer de CTLU/SMDU;

c) a configuração da implantação da construção existente não permita o parcelamento atendendo às disposições da Lei nº 16.402, de 2016, a critério da Coordenadoria de SEL ou de Subprefeitura, de acordo com a competência;

III - mudança de uso de atividade relacionada no § 5º do artigo 45 da Lei nº 16.402, de 2016, para outra atividade não relacionada no referido dispositivo.

§ 2º Fica obrigada à destinação de área pública nos termos dos artigos 44 e 45 da Lei nº 16.402, de 2016, a atividade dispensada de atendimento de dimensão máxima de lote, conforme parágrafo único do artigo 42 da citada lei, exceto quando se tratar de reforma, conforme inciso II do § 1º deste artigo.

§ 3º Fica isento da destinação de áreas públicas o desmembramento de lote ou gleba que seja seccionado por perímetro de ZEIS, devendo, no entanto, ser verificada a exigência de destinação quando do parcelamento ou edificação em cada área resultante.

CAPÍTULO II

DA DESTINAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS

Seção I

Da Certidão de Diretrizes Urbanísticas

Art. 6º São precedidos de emissão de Certidão de Diretrizes Urbanísticas o licenciamento de loteamento, reparcelamento, desmembramento e os casos de edificações quando obrigados à destinação de áreas públicas nos termos da Lei nº 16.402, de 2016, e deste decreto.

§ 1º A Certidão de Diretrizes Urbanísticas será emitida a pedido do interessado e deve estabelecer, conforme o caso:

I - o traçado básico do sistema viário principal e da sua articulação com vias adjacentes oficiais do entorno, existentes ou projetadas, quando se tratar de loteamento ou reparcelamento com abertura de vias, bem como a eventual ocupação de parte de Áreas de Preservação Permanente (APP) nos termos da Lei nº 16.402, de 2016, e deste decreto;

II - a localização e metragem aproximadas das áreas de preservação ambiental, incluindo as APP;

III - a metragem quadrada, o dimensionamento e a localização aproximados das áreas verdes exigidas nos termos deste decreto;

IV - a localização aproximada da área institucional pública, com indicação da metragem mínima exigida nos termos deste decreto;

V - o dimensionamento e localização aproximados de faixas sanitárias necessárias ao escoamento das águas pluviais;

VI - a faixa não edificável ao longo das faixas de domínio de rodovia, ferrovia, duto e de canalização enterrada existente;

VII - o traçado de melhoramento viário público incidente no terreno;

VIII - eventuais contrapartidas viárias exigidas em decorrência da implantação do parcelamento, nos termos do disposto do inciso III do § 1º do artigo 8º deste decreto;

IX - a localização de área de fruição pública no caso de Plano Integrado, conforme previsto no artigo 11 deste decreto;

X - a destinação de áreas públicas, conforme estabelecido nos §§ 1º e 2º do artigo 8º deste decreto;

XI - outras recomendações técnicas para a implantação do empreendimento, tais como a obrigatoriedade de alargamento do passeio público da via de acesso nos termos do artigo 67 da Lei nº 16.402, de 2016.

§ 2º As diretrizes expedidas vigoram pelo prazo máximo de 1 (um) ano, período no qual deve ser solicitada a aprovação do projeto de parcelamento do solo elaborado de acordo com as diretrizes expedidas.

§ 3º No caso de necessidade de alteração no projeto por exigência dos órgãos estaduais, por incidência de legislação municipal ou por outra situação decorrente de ato do Poder Público, como edição de lei de melhoramento viário, decreto de interesse social e de utilidade pública e tombamento de imóvel, fica dispensada a emissão de nova Certidão de Diretrizes Urbanísticas, podendo, se for o caso, ser expedida nova Certidão de Conformidade.

§ 4º A Certidão de Diretrizes pode ser modificada e apostilada para constar as alterações do projeto conforme § 3º deste artigo ou alterações posteriores nos dados dela constantes, como alteração na titularidade da propriedade.

§ 5º Aplicam-se as disposições dos §§ 3º e 4º deste artigo também no caso de Certidão emitida nos termos de legislação vigente anteriormente a 23 de março de 2016.

Art. 7º As diretrizes são estabelecidas com base em informações colhidas nos órgãos municipais competentes e, caso necessário, nos órgãos de outras esferas de governo ou, ainda, de pessoas físicas e jurídicas de direito privado.

§ 1º Para fins de aplicação do "caput" deste artigo, é obrigatória a prestação das informações necessárias pelos órgãos municipais conforme incidência, em cada caso, de sua competência.

§ 2º No caso de áreas revestidas, total ou parcialmente, por vegetação de porte arbóreo, a Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA deve se manifestar sobre:

I - o enquadramento da área em uma ou mais das hipóteses definidas pela legislação específica de proteção à vegetação;

II - a melhor alternativa para a mínima destruição da vegetação de porte arbóreo.

§ 3º Para subsidiar a fixação das Diretrizes Urbanísticas, o interessado pode apresentar diagnóstico socioambiental informando a existência e a localização dos equipamentos públicos do entorno do empreendimento.

Seção II

DAS ÁREAS PÚBLICAS

Art. 8º Da área total do lote ou gleba objeto de parcelamento deve ser destinado percentual mínimo para a Municipalidade para a implantação de área verde, área institucional e sistema viário públicos, de acordo com os percentuais previstos no Quadro 2 da Lei nº 16.402, de 2016, estabelecidos em função da área da gleba ou lote a ser parcelado.

§ 1º O percentual máximo de área pública sem afetação previamente definida, constante do Quadro 2 da Lei nº 16.402, de 2016, deve ser destinado a uma das finalidades referidas no "caput" deste artigo, ouvidos os órgãos municipais competentes, em função:

I - da carência de equipamentos públicos sociais na região onde o lote ou gleba está localizado, dimensionados para atender a demanda potencial decorrente do parcelamento do solo, do potencial construtivo e dos usos pretendidos;

II - da existência de APP e de vegetação significativa a ser preservada;

III - do dimensionamento insuficiente do sistema viário existente que possa ser mitigado por adequação de projeto viário visando melhorar as condições de mobilidade urbana no entorno do empreendimento.

§ 2º A critério da Prefeitura, caso o projeto de loteamento ou reparcelamento não atinja o percentual mínimo de sistema viário constante do Quadro 2 da Lei nº 16.402, de 2016, a diferença deve ser acrescida às áreas verdes ou institucionais públicas, de acordo com os parâmetros estabelecidos no § 1º deste artigo.

§ 3º Deve ser considerada a área total resultante do remembramento para fins de verificação da obrigação de destinação de áreas públicas.

Art. 9º Fica isento da destinação de área pública o lote resultante de parcelamento do solo que já tenha destinado área pública nos termos previstos na Lei nº 16.402, de 2016, e deste decreto.

§ 1º Quando a área do terreno ou a soma das áreas de terrenos for inferior ou igual a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), o parcelamento não é obrigatório e, se ocorrer, não fica condicionado à destinação de áreas públicas.

§ 2º Na situação prevista no § 1º deste artigo, é admitido o loteamento para abertura de sistema viário sem a destinação de áreas verdes e áreas institucionais.

§ 3º O parcelamento não sujeito à exigência de destinação de áreas públicas verdes ou institucionais pode envolver tal destinação mediante declaração do proprietário de que abre mão de qualquer indenização, devendo as áreas provenientes dessa destinação ser averbadas como de domínio público por ocasião do registro ou averbação do empreendimento no competente Cartório de Registros de Imóveis, de acordo com os procedimentos estabelecidos na Lei nº 16.402, de 2016, e neste decreto.

Subseção I

DAS ÁREAS VERDES

Art. 10. As áreas verdes públicas devem observar às seguintes disposições:

I - a localização de, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) do percentual mínimo exigido para áreas verdes é definida pela Prefeitura, por ocasião da emissão das Diretrizes Urbanísticas, ouvido o órgão ambiental competente, devendo tal espaço:

a) estar contido em um único perímetro e em porções do terreno com declividade inferior a 30% (trinta por cento);

b) apresentar frente mínima de 10m (dez metros) e ter acesso por via de circulação de veículos oficial existente ou por via prevista no projeto, no caso de loteamento;

c) ter relação entre a frente e a profundidade de, no máximo, 1/3 (um terço) e possibilidade de inscrição de uma circunferência com diâmetro mínimo de 10m (dez metros);

II - a localização do restante da área exigida para as áreas verdes pode ser sugerida pelo interessado e deve ter conformação que permita a inscrição de um círculo com raio de 10m (dez metros), podendo ser localizado em parcelas de terreno que apresentem declividade superior a 30% (trinta por cento).

§ 1º A percentagem estabelecida no inciso I do "caput" deste artigo pode ser ampliada, a critério do órgão competente, visando à proteção de APP e de ocorrências de vegetação protegida pela legislação.

§ 2º As áreas de taludes resultantes de cortes e aterros não podem ser computadas para atender ao dimensionamento e localização de áreas verdes públicas.

Art. 11. No caso de Plano Integrado, o percentual mínimo de destinação de área verde previsto no Quadro 2 da Lei nº 16.402, de 2016, pode ser reduzido em até 50% (cinquenta por cento), desde que seja instituída fruição pública com área correspondente ao percentual reduzido, independente da área do lote resultante do parcelamento, observado o disposto no § 1º do artigo 50 da citada lei.

§ 1º Para fins do disposto no "caput" deste artigo, não é computada a área verde decorrente da aplicação dos percentuais sem afetação previamente definida estabelecida no Quadro 2 deste decreto.

§ 2º A área destinada à fruição pública, em espaço livre ou edificado, deve atender aos seguintes requisitos:

I - estar localizada junto ao alinhamento da via, ao nível do passeio público, sem fechamento e não podendo ser ocupada por estacionamento de veículos;

II - ter largura mínima de 4m (quatro metros) e tratamento paisagístico e de pavimentação que atenda às normas de acessibilidade universal;

III - adotar o mesmo tipo de pavimentação da calçada diante do lote no piso das áreas de circulação de público;

IV - ser mantida permanentemente aberta à circulação de pedestres, não podendo dispor de nenhum objeto de vedação, temporário ou permanente, sendo permitido o controle de acesso no período noturno;

V - ser devidamente averbada em Cartório de Registro de imóveis, quando do registro do parcelamento.

§ 3º A área destinada à fruição deve proporcionar conexão entre dois ou mais logradouros lindeiros ao terreno quando houver.

Subseção II

DAS ÁREAS INSTITUCIONAIS

Art. 12. A localização do percentual mínimo exigido para áreas institucionais é definida pela Prefeitura por ocasião da emissão das Diretrizes Urbanísticas, devendo tal espaço, quando em terreno:

I - apresentar frente mínima de 10m (dez metros) e ter acesso por via oficial de circulação de veículos existente ou prevista no projeto de loteamento;

II - ter relação de, no máximo, 1/3 (um terço) entre a frente e a profundidade e possibilidade de inscrição de uma circunferência com diâmetro mínimo de 10m (dez metros);

III - estar situada em área com declividade de até 15% (quinze por cento).

§ 1º O percentual mínimo de área institucional deve estar localizado preferencialmente em um único perímetro.

§ 2º Pode ser admitida declividade superior a 15% (quinze por cento), conforme disposto no inciso III do "caput" deste artigo, desde que tecnicamente justificado e aceito pela Prefeitura, por ocasião da emissão da Certidão de Diretrizes Urbanísticas.

Art. 13. No caso de Plano Integrado, até 50% (cinquenta por cento) do percentual exigido para área institucional pode ser destinado na forma de área construída, a pedido do interessado e a critério da Prefeitura, por ocasião da emissão da Certidão de Diretrizes Urbanísticas.

§ 1º A destinação da edificação a ser construída deve ser definida em função da necessidade de equipamento social na região para atender a futura demanda decorrente da implantação do empreendimento.

§ 2º O projeto do equipamento deve ser submetido à aprovação do órgão competente e seguir os padrões da Prefeitura, condizentes com as áreas de construção e de terreno a serem destinadas.

§ 3º A Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras - SIURB deve acompanhar a execução das obras e formalizar sua aceitação ao final, sem o que não pode ser expedido o respectivo Certificado de Conclusão pelo órgão competente.

§ 4º A emissão do Certificado de Conclusão das edificações do empreendimento, ainda que parcial, fica condicionada à expedição do Certificado de Conclusão para o equipamento público edificado, que deve ser entregue pronto e acabado conforme estabelecido no projeto aprovado.

Art. 14. No caso de construção de equipamento público nos termos do artigo 13 deste decreto, em terreno individualizado a ser destinado como área institucional pública, pode ser descontada do percentual mínimo de área institucional exigido no Quadro 2 da Lei nº 16.402, de 2016, a área correspondente a 3 (três) vezes a área deste lote, desde que a área construída do equipamento seja correspondente, no mínimo, a uma vez a área do respectivo lote.

Parágrafo único. O lote a ser destinado deve ter área mínima igual àquela necessária para comportar a área construída do equipamento, considerando os parâmetros de ocupação definidos para a zona de uso AI no Quadro 3 da Lei nº 16.402, de 2016.

Art. 15. No caso de construção de equipamento público, nos termos do artigo 13 deste decreto, dentro da área condominial do empreendimento, a área da fração de terreno necessária para comportar o equipamento público, pode ser descontada do percentual mínimo de área institucional exigido no Quadro 2 da Lei nº 16.402, de 2016.

§ 1º Na situação prevista no "caput" deste artigo, devem ser observados os seguintes critérios:

I - deve ser garantido o acesso independente à área institucional de que trata o "caput" deste artigo através de faixa de pedestre e, se for o caso, de veículos, desde a via pública ou projetada do empreendimento, não interferindo com as áreas comuns do condomínio;

II - deve ser averbada a servidão de uso público em favor da Municipalidade sobre as faixas de acesso de que trata o inciso II deste artigo.

§ 2º Na averbação do condomínio deve constar as seguintes observações e condicionantes:

I - a área institucional deve ser uma unidade autônoma do condomínio, com medição individual para consumo de água e energia, e sem participação na contribuição das taxas condominiais;

II - a Prefeitura, como titular, somente participará das decisões condominiais se, e quando, houver alguma matéria que também diga respeito à unidade autônoma institucional;

III - a Prefeitura terá liberdade para alterar a fachada e reformar a unidade autônoma institucional, com ou sem aumento de área construída, sem ter que solicitar a anuência dos demais condôminos, obrigando-se, no entanto, a observar os parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos na Lei nº 16.402, de 2016.

§ 3º No caso tratado no "caput" deste artigo, não há restrição à instalação do uso misto formado pelo equipamento público e os outros usos instalados no condomínio.

§ 4º No caso de EHIS e EHMP, a área do equipamento público não é computada no percentual permitido para os usos nR, conforme Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, e decreto específico que regulamentou a matéria.

Seção III

DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 16. O sistema viário do empreendimento deve atender aos parâmetros estabelecidos no Quadro 2B da Lei nº 16.402, de 2016, e deve ser projetado de forma a observar, ainda, às seguintes disposições:

I - as vias de circulação de veículos devem se articular com via existente oficial e ter acesso através de logradouro que tenha largura mínima de 10m (dez metros) ou, no caso de Plano Integrado, aquela necessária para instalação do uso proposto, integrando-se ao sistema viário da região, e harmonizando-se com a topografia local;

II - as vias de circulação de veículos sem saída devem dispor de espaço para manobra de retorno em sua extremidade, no qual possa ser inscrito uma circunferência com diâmetro igual ou superior à largura da via;

III - o raio da curva de concordância horizontal entre alinhamentos de lotes nas interseções entre vias de circulação de veículos deve atender às normas da SIURB.

IV - os lotes devem ter frente para via de circulação de veículos projetada com largura igual ou superior a 12m (doze metros);

V - as quadras devem:

a) ter área máxima de 20.000m² (vinte mil metros quadrados);

b) ter faces com comprimento máximo de 300m (trezentos metros), sendo que as quadras com mais de 150m (cento e cinquenta metros), devem ser divididas a cada 150m (cento e cinquenta metros) ou menos, por vias de circulação de pedestres;

§ 1º No caso de lote ou gleba com declividade superior a 20% (vinte por cento), ou quando a via de pedestre não conectar pelo menos duas vias, a exigência prevista na alínea "b" do inciso V do "caput" deste artigo pode ser atendida, dentre outros, por meio da ampliação de espaços públicos e demais áreas de circulação de pedestres, conforme o empreendimento, desde que tecnicamente justificado e aceito pela Prefeitura, por ocasião da emissão da Certidão de Diretrizes Urbanísticas.

§ 2º É admitida a implantação de sistema viário em APP, desde que a ocupação pelas vias não exceda 20% (vinte por cento) da APP existente na gleba ou lote objeto do parcelamento.

CAPÍTULO III

DOS PARÂMETROS E REQUISITOS

Art. 17. Os parâmetros de parcelamento do solo são aqueles estabelecidos na Lei nº 16.402, de 2016, e fixados nos Quadros 2A e 2B da citada lei.

§ 1º Os projetos de reparcelamento e de desmembramento podem envolver um conjunto de lotes ou glebas que juntos atinjam área superior ao estabelecido no Quadro 2A da Lei nº 16.402, de 2016, desde que os lotes resultantes respeitem as dimensões fixadas no citado quadro.

§ 2º O lote resultante de remembramento deve observar a área máxima estabelecida na Lei nº 16.402, de 2016, e demais disposições deste decreto.

§ 3º Fica dispensada a emissão de licença para o remembramento no caso de:

I - ocorrer simultaneamente a aprovação de parcelamento em outra modalidade para criação de novos lotes;

II - o total da área resultante for igual ou inferior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), podendo neste caso o remembramento ser efetuado diretamente no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 18. O loteamento deve ser entregue com a seguinte infraestrutura urbana implantada, observados os padrões municipais, a legislação municipal e as normas das concessionárias:

I - sistema de drenagem de águas pluviais em todas as vias, e colocação de guias e sarjetas em todas as vias de circulação de veículos;

II - iluminação pública das vias de circulação de veículos e de pedestres, e dos espaços públicos;

III - pavimentação de todas as vias de circulação de pedestres, preferencialmente com material permeável em faixa de, pelo menos, 4m (quatro metros) de largura, podendo as laterais ser ajardinadas;

IV - pavimentação de todas as vias de circulação de veículos;

V - passeio público pavimentado, preferencialmente com material permeável, em ambos os lados das vias de circulação de veículos, com guia rebaixada ouombo-faixa nos cruzamentos para acessibilidade de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;

VI - ciclovias e ciclofaixas pavimentadas e sinalizadas;

VII - rede de esgotamento sanitário;

VIII - rede de abastecimento de água potável;

IX - rede de distribuição de energia pública e domiciliar, implantada na faixa de serviço e por meio de dutos enterrados sob os passeios públicos;

X - arborização de todas as áreas verdes e de todas as vias de circulação de veículos, no mínimo em 1 (um) de seus lados e no canteiro central, quando previsto;

XI - proteção contra erosão das áreas terraplenadas.

§ 1º O sistema de escoamento de águas pluviais deve prever equipamentos de retenção ou infiltração e de dissipação de energia, de modo a atenuar os picos de cheias, favorecer a recarga das águas subterrâneas e prevenir a instalação de processos erosivos.

§ 2º Os passeios públicos devem ser implantados concomitantemente às vias de circulação e devem observar aos seguintes requisitos:

I - condições adequadas de acessibilidade, especialmente na faixa livre, constituindo-se por superfície regular, firme, contínua e antiderrapante sob qualquer condição;

II - inclinação longitudinal acompanhando o greide da rua, sem a presença de degraus;

III - no mínimo 30% (trinta por cento) de sua superfície formada por elementos permeáveis;

IV - faixa de serviços junto à guia, onde devem ser conduzidos os dutos de serviços e onde deve se dar o rebaixamento para fins de acesso de veículos às edificações, salvo por orientação do órgão competente;

V - arborização implantada na faixa de serviço, acompanhada de ajardinamento de acordo com o conceito de calçada verde, obedecendo, para o plantio, o espaçamento mínimo e a especificação das espécies arbóreas definidos nas normas editadas pelo órgão ambiental competente;

VI - a largura dos passeios públicos nas vias estruturais N3 deve observar as condicionantes estabelecida na Lei nº 16.402, de 2016, para a ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC, ZCa e ZM.

§ 3º Para o atendimento das exigências de projeto da rede de esgotamento sanitário e de águas pluviais, quando a topografia da área objeto do projeto de parcelamento exigir, deve ser prevista a reserva de faixa não edificável com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), destinada à passagem de dutos de um lote para outro, podendo utilizar os recuos previstos na Lei nº 16.402, de 2016, assim como as áreas livres internas aos lotes.

§ 4º As faixas previstas no § 3º deste artigo devem ser gravadas como servidão de passagem e averbadas nas matrículas dos lotes no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 5º Aplicam-se as disposições deste artigo no caso de reparcelamento do solo com abertura de novas ou adequação das vias de circulação públicas existentes.

Art. 19. Outras obras de infraestrutura que envolvam procedimentos não previstos neste decreto, tais como transposição e canalização de córregos, muros de arrimo para contenção de viário existente ou projetado e obras externas ao loteamento, devem ser submetidas à SIURB para análise e aprovação.

CAPÍTULO IV

DOS PROCEDIMENTOS PARA LICENCIAMENTO E REGISTRO

Art. 20. Portaria da Secretaria Municipal de Licenciamento (SEL) deve estabelecer os documentos necessários para instrução dos pedidos de licenciamento do parcelamento do solo.

§ 1º No caso de Plano Integrado, o processo deve ser inicialmente instruído com os elementos necessários à análise do pedido de parcelamento e, quando possível, com os elementos referentes à análise das edificações.

§ 2º A expedição do Termo de Verificação de Execução de Obras do Loteamento (TVEO) deve atender às disposições estabelecidas em portaria da SEL.

Seção I

Do Loteamento

Art. 21. O licenciamento de loteamento se dá a pedido do interessado, assistido por profissional habilitado, obedecendo à seguinte sequência de procedimentos, observadas as disposições da Lei nº 16.402, de 2016, e deste decreto:

I - emissão de Certidão de Diretrizes Urbanísticas;

II - emissão de Certidão de Conformidade do projeto de loteamento com a legislação municipal, a ser encaminhada aos órgãos estaduais competentes para apreciação previamente à aprovação do projeto pela Prefeitura;

III - aprovação do projeto de arborização pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (SVMA), mediante a apresentação da documentação específica exigida;

IV - assinatura de Termo de Compromisso de execução da infraestrutura com a respectiva garantia;

V - emissão do Alvará de Execução de Obras de Loteamento;

VI - emissão do Atestado de Execução de Arborização - AEA pela SVMA;

VII - realização de vistorias por PARHIS, durante e após a execução de todas ou de parte das obras do loteamento;

VIII - expedição do TVEO, total ou parcial;

IX - emissão do Alvará de Loteamento para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º No caso de opção pela apresentação de garantia nos termos do inciso II do artigo 53 da Lei nº 16.402, de 2016, e do artigo 23 deste decreto, após a emissão da Certidão de Conformidade deve ser apresentado e aprovado o cronograma físico-financeiro da execução das obras.

§ 2º A aprovação do loteamento deve ser requerida com a apresentação do projeto baseado nas diretrizes urbanísticas emitidas, memorial descritivo e, se for o caso, cronograma de execução das obras, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, e do competente instrumento de garantia, de acordo com o disposto na Lei nº 16.402, de 2016, e neste decreto, observando o seguinte:

I - os projetos devem conter detalhamento do sistema viário, das quadras e lotes e da infraestrutura;

II - o memorial descritivo deve conter pelo menos a descrição sucinta do loteamento, as condições urbanísticas do loteamento e a indicação das áreas públicas que passam ao domínio do Município no ato de registro do loteamento.

§ 3º Portaria da SEL deve detalhar os projetos e documentos necessários para cada etapa do licenciamento.

Art. 22. O Alvará de Execução de Obras de Loteamento não dá direito ao registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O loteamento só pode ser registrado após o término das obras dentro do prazo de validade da licença e da emissão do respectivo Alvará de Loteamento, segundo os procedimentos estabelecidos na Lei nº 16.402, de 2016, e neste decreto.

Art. 23. O Alvará de Execução de Obras de Loteamento pode ser expedido com autorização expressa para o registro no Cartório de Registro de Imóveis, a pedido do interessado, no caso de ser oferecida garantia para execução das obras, na forma de:

I - hipoteca que vincule 50% (cinquenta por cento) da área dos lotes à Municipalidade, mediante instrumento público;

II - caução em dinheiro, título da dívida pública municipal ou fiança bancária, correspondente ao valor de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da área total dos lotes, calculado pelo valor do metro quadrado constante do Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa de que trata o Quadro 14 da Lei nº 16.050, de 2015 - PDE.

§ 1º Os procedimentos administrativos para efetivação das garantias previstas serão definidos em portaria.

§ 2º O prazo de validade do cronograma físico-financeiro e do instrumento de garantia é de 4 (quatro) anos, contados da data de sua aprovação e de sua constituição, respectivamente.

§ 3º Após o decurso do prazo a que se refere § 2º deste artigo, caso as obras não estejam concluídas, o interessado perde o direito à devolução da garantia prestada.

Art. 24. Finalizadas as obras e serviços do loteamento, o interessado deve solicitar à Prefeitura a realização de vistoria visando à emissão do respectivo TVEO.

§ 1º Para a expedição do TVEO, o empreendedor deve apresentar:

I - declaração atestando a conclusão das obras e serviços de terraplanagem, drenagem de águas pluviais, pavimentação e de guias e sarjetas, bem como que as obras e serviços em questão observam as normas técnicas e as recomendações das concessionárias vigentes;

II - Atestado de Execução de Arborização (AEA), emitido pela SVMA.

§ 2º A implantação do loteamento pode ser realizada em etapas, com a expedição dos respectivos Termos de Verificação e Execução das Obras Parciais (TVEOP) até sua conclusão total.

Art. 25. Do modelo de contrato-padrão a ser arquivado no Cartório de Registro de Imóveis, devem constar, quando for o caso, as exigências urbanísticas convencionais, as restrições de remembramento ou desmembramento de lotes e a existência de termo de garantia e cronograma físico-financeiro das obras a executar.

Seção II

Do Desmembramento e Reparcelamento

com Destinação de Área Pública

Art. 26. O licenciamento de Desmembramento e de Reparcelamento com destinação de áreas públicas se dá a pedido do interessado, assistido por profissional habilitado, obedecendo à seguinte sequência de procedimentos, observando as disposições deste decreto:

I - emissão de Certidão de Diretrizes Urbanísticas;

II - emissão de Certidão de Conformidade do desmembramento ou do reparcelamento a ser encaminhada aos órgãos estaduais competentes para apreciação previamente à aprovação do projeto pela Prefeitura quando for o caso;

III - aprovação do projeto de arborização pela SVMA, mediante a apresentação da documentação específica exigida;

IV - emissão do AEA por SVMA;

V - emissão do Alvará de Desmembramento ou de Reparcelamento, liberando o empreendimento para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. Ao reparcelamento do solo com abertura de novas ou adequação das vias de circulação públicas existentes, ainda que oriundas de arruamento aprovado, aplicam-se as disposições deste decreto relativas ao loteamento, no que couber.

Seção III

Do Remembramento, Reparcelamento e Desmembramento sem

Destinação de Áreas Públicas

Art. 27. O licenciamento de Reparcelamento e de Desmembramento sem destinação de áreas públicas, bem como o de Remembramento se dá a pedido do interessado, assistido por profissional habilitado, observando as disposições deste decreto.

§ 1º O Alvará referente às modalidades de que trata o "caput" deste artigo libera o empreendimento para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º Fica dispensado o licenciamento de remembramento de lotes quando esse ocorrer simultaneamente ao:

I - desmembramento, reparcelamento ou loteamento do novo lote ou gleba;

II - licenciamento de edificações, nos casos de dispensa de parcelamento do solo nos termos da Lei nº 16.402, de 2016, e neste decreto.

§ 3º Nos casos exigidos pela legislação estadual, deve ser emitida Certidão de Conformidade do desmembramento ou do reparcelamento a ser encaminhada aos órgãos estaduais competentes para apreciação previamente à aprovação do projeto pela Prefeitura.

Seção IV

Do Plano Integrado

Art. 28. O licenciamento de Plano Integrado se dá a pedido do interessado, assistido por profissional habilitado, observando os procedimentos estabelecidos neste decreto para cada modalidade de parcelamento.

§ 1º Ao Plano Integrado aplicam-se as disposições da Lei nº 16.402, de 2016, e deste decreto para as respectivas modalidades de parcelamento de solo e as disposições do COE e legislação correlata para as edificações integrantes do empreendimento.

§ 2º Na solicitação de análise do Plano Integrado, devem ser discriminados os assuntos requeridos para licenciamento, bem como protocolados todos os documentos necessários para a análise de cada assunto num único expediente.

Art. 29. No caso de Plano Integrado de Loteamento, devem ser observados, ainda, aos seguintes procedimentos:

I - o Alvará de Aprovação ou o Alvará de Aprovação e Execução das edificações deve ser expedido juntamente com o Alvará de Loteamento para fins de Execução de Obras do loteamento;

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

III - caso o Alvará de Loteamento para fins de Execução de Obras não tenha autorizado o registro, o Alvará de Loteamento para fins de registro no competente Cartório de Registro de Imóveis somente pode ser expedido após a emissão do TVEO total e do Certificado de Conclusão de todas as edificações, nos termos deste decreto;

IV - a arborização das áreas verdes deve ser executada anteriormente à expedição do Certificado de Conclusão total das edificações.

Art. 30. No caso de Plano Integrado de Desmembramento ou de Reparcelamento com destinação de áreas públicas, a análise e aceite do projeto das edificações devem ser efetuados posteriormente à expedição da Certidão de Conformidade do desmembramento ou do reparcelamento, devendo o Alvará de Aprovação ou o Alvará de Aprovação e Execução das edificações ser expedido juntamente com o Alvará de Desmembramento ou com o Alvará de Reparcelamento, conforme o caso.

Parágrafo único. O Alvará do parcelamento na hipótese de que trata o "caput" deste artigo deve ser emitido com ressalva, condicionando o registro no Cartório de Registro de Imóveis à apresentação do Certificado de Conclusão das edificações.

Art. 31. No caso de Plano Integrado de Remembramento, Reparcelamento e Desmembramento sem destinação de área pública, o Alvará de Aprovação ou o Alvará de Aprovação e Execução das edificações deve ser expedido juntamente com o alvará do parcelamento.

Parágrafo único. Nos casos de que trata o "caput" deste artigo, a emissão do Certificado de Conclusão da edificação fica condicionado à apresentação do registro do parcelamento do solo no Cartório de Registro de Imóveis.

Seção V

Dos Prazos de Validade dos Documentos

Art. 32. Os prazos de validade dos documentos referentes ao parcelamento do solo são os seguintes:

I - Alvará de Desmembramento, Alvará de Remembramento e Alvará de Reparcelamento: 1 (um) ano, contado a partir da data de sua expedição, período no qual deve ser procedido o registro no competente Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducidade;

II - Alvará de Loteamento para fins de Execução de Obras: 4 (quatro) anos, contados a partir da data de sua expedição.

§ 1º No caso de Plano Integrado, o registro do Alvará de Desmembramento, Remembramento ou Reparcelamento dar-se-á quando da incorporação do empreendimento ou do registro do Certificado de Conclusão das edificações.

§ 2º O prazo para registro do alvará na situação prevista no § 1º deste artigo é de até 1 (um) ano contado a partir da data da expedição do Certificado de Conclusão das edificações, ainda que parcial, sob pena de caducidade do alvará referente ao parcelamento do solo, devendo tal situação ser ressalvada nos alvarás referentes às edificações.

§ 3º O prazo dos alvarás referentes a parcelamento fica suspenso durante o período de análise do pedido de projeto modificativo das edificações.

Seção VI

Dos Prazos para Despacho

Art. 33. O prazo para expedição da Certidão de Diretrizes Urbanísticas é de até 90 (noventa) dias, a contar da data do protocolamento do pedido, aplicando-se o disposto no Código de Obras e Edificações quanto aos prazos recursais e atendimento de comunicados e no artigo 91 da Lei nº 15.764, de 27 de maio de 2013, quanto às instâncias administrativas.

Parágrafo único. O prazo previsto no "caput" deste artigo pode ser prorrogado em casos de especiais dificuldades técnicas, reconhecidas pelos órgãos competentes.

Art. 34. O prazo para a expedição da autorização para execução das obras e da aprovação do cronograma físico-financeiro é de 120 (cento e vinte) dias, a contar da data do protocolamento do pedido.

§ 1º Findo o prazo fixado no "caput" deste artigo, o empreendedor fica autorizado a iniciar, mediante comunicação escrita à Coordenadoria de Parcelamento do Solo e Habitação de Interesse Social - PARHIS da SEL, a execução do loteamento, atendidas as exigências legais, sujeitando-se, porém, a proceder às adaptações, quando necessárias, para a aceitação do loteamento e emissão do TVEO.

§ 2º Após a recepção da comunicação, o setor responsável deve concluir a análise do pedido no prazo de 30 (trinta) dias.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 35. O alvará de parcelamento do solo pode, enquanto vigente, ser apostilado para constar eventuais alterações de dados que não modifiquem o projeto.

Art. 36. Qualquer modificação no projeto ou na execução de parcelamento do solo licenciado deve ser submetida à aprovação da Prefeitura, a pedido do interessado e durante o prazo de validade do respectivo alvará.

§ 1º No caso de loteamento, as modificações de que trata o "caput" deste artigo referem-se à alteração de projeto por necessidade de adaptação a condições verificadas durante sua execução.

§ 2º No caso de loteamento registrado, no pedido de modificação deve ser comprovada a anuência de todos os adquirentes da área a ser modificada, a menos que haja regra explícita no título de aquisição que afaste a necessidade de tal anuência.

§ 3º No pedido de reparcelamento deve ser apresentada anuência dos proprietários de todos os lotes envolvidos na modificação, inclusive da Prefeitura no caso de alteração do sistema viário existente ou de áreas verdes e institucionais existentes.

Art. 37. No licenciamento de Plano Integrado, os projetos do loteamento, desmembramento, reparcelamento ou remembramento devem ser analisados previamente ao projeto de edificações.

§ 1º Os alvarás do parcelamento e das edificações devem ser emitidos simultaneamente.

§ 2º Para atendimento do disposto no "caput" deste artigo, não é obrigatória a apresentação de projeto de edificação em todos os lotes resultantes do parcelamento quando se tratar do mesmo projeto, bastando a apresentação da implantação geral e um jogo completo do projeto.

Art. 38. O lote com frente ou área total inferior às dimensões mínimas definidas para cada zona de uso pela Lei nº 16.402, de 2016, pode ser tolerado, nos termos do artigo 134 da citada lei, desde que atendidas uma ou mais das seguintes condições:

I - sobre o lote tenha havido, comprovadamente, lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU anterior à vigência da Lei nº 7.805, de 1º de novembro de 1972;

II - o lote seja resultante de edificação regularmente licenciada para casas geminadas, casas superpostas ou Parcelamento do Solo de Interesse Social - PIS;

III - conste alvará para edificação no lote, em vigor na data de 22 de março de 2016, exceto no caso de caducidade posterior do alvará, sem que haja início da obra;

IV - o lote tenha sido objeto, anteriormente à vigência da Lei nº 7.805, de 1º de novembro de 1972, de escritura pública ou outro documento hábil à comprovação do seu desmembramento e de sua configuração.

Parágrafo único. É tolerado o remembramento de dois ou mais lotes que atendam às condições estabelecidas no "caput" deste artigo.

Art. 39. O terreno que não tenha frente para via oficial de circulação, integrante ou não de parcelamento aprovado, pode ser considerado lote, desde que sejam atendidas, simultaneamente, as seguintes condições:

I - possua registro no Cartório de Registro de Imóveis, anterior à vigência da Lei nº 7.805, de 1º de novembro de 1972;

II - conste servidão de passagem para o terreno, com dimensões que atendam às exigências urbanísticas para as respectivas categorias de uso, nos termos da Lei nº 16.402, de 2016.

Art. 40. A conservação das áreas públicas e das obras durante a execução do loteamento será de responsabilidade do proprietário e do responsável técnico até a expedição do Termo de Verificação e Execução de Obras Total.

Art. 41. O pedido de alvará de loteamento, desmembramento, remembramento e desdobro de lote protocolado até 22 de março de 2016 e ainda sem despacho deve ser analisado e decidido integralmente com base na legislação em vigor à época do protocolo, exceto no caso de manifestação formal do interessado optando pela análise integral nos termos da Lei nº 16.402, de 2016, e deste decreto, devendo, neste caso, ser atualizado o Boletim de Dados Técnicos (BDT) pela SEL ou setor responsável das Subprefeituras antes do prosseguimento do processo.

§ 1º O pedido de que trata o "caput" deste artigo deve ser indeferido no caso:

I - das peças gráficas constantes do processo:

a) não apresentarem elementos suficientes para a análise do pedido;

b) apresentarem, no caso de Plano Integrado, infrações aos índices e parâmetros estabelecidos na legislação vigente à época do seu protocolo;

II - de não terem sido apresentados todos os documentos exigidos na legislação pela qual estão sendo analisados;

III - em que for requerida, a partir de 23 de março de 2016, mudança no projeto que implique em alteração de mais de 5% (cinco por cento) nas dimensões e área do lote ou gleba objeto do parcelamento.

§ 2º Não se aplica o limite estabelecido no inciso III do § 1º deste artigo na hipótese de retificação no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º O pedido de diretrizes urbanísticas para loteamento, reparcelamento ou desmembramento de gleba protocolado até 22 de março de 2016 e ainda sem despacho decisório deve ser analisado e decidido de acordo com a legislação em vigor à época do protocolo somente no caso em que o pedido de alvará de aprovação do parcelamento do solo também tenha sido requerido até a citada data, no mesmo expediente ou em expediente apartado, caso contrário o interessado deve ser comunicado, uma única vez, para adequação do projeto às disposições da Lei nº 16.402, de 2016, e deste decreto.

§ 4º O pedido de parcelamento do solo cuja Certidão de Diretrizes tiver sido emitida até 22 de março de 2016 deve ser analisado e decidido integralmente com base na legislação em vigor à época do protocolo, aplicando-se as disposições deste artigo, exceto no caso de manifestação formal do interessado optando pela análise integral nos termos da Lei nº 16.402, de 2016, e deste decreto.

Art. 42. No caso de Certidão de Diretrizes Urbanísticas emitida anteriormente a 23 de março de 2016, os pedidos sequenciais de Certidão de Conformidade, Alvará de Loteamento, Alvará de Desmembramento, Alvará de Reparcelamento, Alvará de Aprovação e Alvará de Execução das Edificações na modalidade Plano Integrado devem ser analisados nos termos da legislação que subsidiou a decisão do pedido de Certidão de Diretrizes, desde que o pedido seja feito na vigência da Certidão de Diretrizes emitida, ou seja, 1 (um) ano.

Art. 43. No caso de lotes com edificações regulares existentes, cujas plantas demonstrem plena separação física das parcelas do terreno, cada uma com suas respectivas edificações, pode ser emitido o Alvará de Desmembramento como mera formalização da situação fática existente.

Parágrafo único. Não pode ser concedido o desmembramento na forma prevista no "caput" deste artigo se houver agravamento dos índices e parâmetros previstos na Lei nº 16.402, de 2016, ou das condições de aeração, iluminação, higiene e salubridade das edificações.

Art. 44. Fica delegada a competência para análise e decisão sobre os pedidos para emissão de Certidão de Diretrizes Urbanísticas de que trata a Lei nº 16.402, de 2016, e este decreto à Subcomissão de Análise Integrada de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - SAEHIS, criada pelo Decreto nº 54.297, de 2 de setembro de 2013, com alterações posteriores.

§ 1º Em decorrência do disposto no "caput" neste artigo, a SAEHIS passa a se denominar Subcomissão de Análise Integrada de Empreendimentos de Parcelamento do Solo - SAEPS.

§ 2º Quando se tratar de pedido de diretrizes urbanísticas para empreendimento em perímetro de Projeto de Intervenção Urbanística (PIU), nos termos do § 1º do artigo 15 da Lei nº 16.402, de 2016, a Secretaria Executiva da SAEPS convocará 1 (um) representante titular e 1 (um) suplente da São Paulo Urbanismo (SP-Urbanismo), sem prejuízo do disposto no inciso I do § 4º do artigo 2º do Decreto nº 54.297, de 2 de setembro de 2013, com redação conferida pelo Decreto nº 57.286, de 2 de setembro de 2016.

Art. 45. A taxa para exame e verificação dos pedidos de parcelamento do solo é regida pela Lei nº 10.395, de 20 de novembro de 1987.

§ 1º No caso de Plano Integrado, a taxa para exame e verificação do pedido é cobrada:

I - para o parcelamento do solo, nos termos do "caput" deste artigo;

II - para edificações, nos termos do COE.

§ 2º A taxa para exame e verificação do pedido de reparcelamento equipara-se ao valor cobrado para loteamento, nos termos do "caput" deste artigo.

Art. 46. O "caput" do artigo 4º do Decreto nº 57.286, de 2016, com modificações posteriores, passa a vigorar com a seguinte alteração:

"Art. 4º. Para subsidiar a apreciação da CTLU, compete à CAIEPS a análise integrada:

I - de projeto apreciado nos termos da Lei nº 16.402, de 2016, referente:

a) a reforma de edificação 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;

b) a instalação de ERB no caso de conflito entre as disposições da Lei nº 13.756, de 2004, e legislação específica com as disposições da Lei nº 16.402, de 2016;

c) a instalação de 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;

II - do Estudo de Impacto de Vizinhança e do respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - 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.

....." (NR)

Art. 47. O artigo 4º do Decreto nº 34.713, de 30 de novembro de 1994, alterado pelo Decreto nº 57.286, de 2016, passa a vigorar com as seguintes modificações:

"Art. 4º

§ 3º Serão apreciados pelo Plenário da CAIEPS os dados relacionados no artigo 3º deste decreto e as informações eventualmente solicitadas na forma estabelecida no § 1º deste artigo, podendo ainda a CAIEPS recomendar à CTLU a complementação do RIV.

§ 4º Após a análise referida no § 3º deste artigo, não havendo exigências adicionais no âmbito da CAIEPS, o processo será remetido à CTLU para prosseguimento, despacho decisório e arquivamento." (NR)

Art. 48. O artigo 35 do Decreto nº 57.521, de 9 de dezembro de 2016, passa a vigorar com a seguinte alteração:

"Art. 35

Parágrafo único. Fica dispensada a análise e aceitação pela CTLU de EIV/RIV protocolado anteriormente à data de vigência deste decreto quando o mesmo já tiver sido apreciado e aceito pela SVMA de acordo com as disposições anteriores."(NR)

Art. 49. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogado o Decreto nº 29.716, de 2 de maio de 1991.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 21 de dezembro de 2016, 463º da fundação de São Paulo.

FERNANDO HADDAD, PREFEITO

JOÃO SETTE WHITAKER FERREIRA, Secretário Municipal de Habitação

FRANCISCO MACENA DA SILVA, Secretário do Governo Municipal

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 21 de setembro de 2016.

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 22/12/2016, p. 5-7 c. todas, 1

Para informações sobre revogações ou alterações a esta norma, visite o site www.camara.sp.gov.br.