



# CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar  
Secretaria de Documentação  
Equipe de Documentação do Legislativo

## DECRETO Nº 59.886, DE 4 DE NOVEMBRO DE 2020

*Consolida a disciplina específica de uso e ocupação do solo para os Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS e Empreendimentos em ZEIS - EZEIS a serem executados nas áreas das Operações Urbanas Consorciadas Água Espreada, Faria Lima e Água Branca e na Operação Urbana Centro.*

BRUNO COVAS, 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

DAS REGRAS APLICÁVEIS

Art. 1º Este decreto consolida o regramento urbanístico e de uso e ocupação do solo para os Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS e Empreendimentos em ZEIS - EZEIS a serem realizados nos perímetros da Operação Urbana Consorciada Água Espreada, criada pela Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, regida pela Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, da Operação Urbana Consorciada Água Branca, regida pela Lei nº 15.893, de 7 de novembro de 2013, e da Operação Urbana Centro, criada pela Lei nº 12.349, de 6 de junho de 1997, em conformidade com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e com a Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016 - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo.

§ 1º Aplicam-se subsidiariamente às regras previstas neste decreto aquelas previstas no decreto que fixa a disciplina geral da implantação de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS e Empreendimentos em ZEIS - EZEIS no Município de São Paulo.

§ 2º A implantação dos Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS e Empreendimentos em ZEIS - EZEIS na forma prevista neste decreto não configura adesão, mediante contrapartida, às operações urbanas de que trata.

§ 3º As regras previstas neste decreto aplicam-se exclusivamente durante a vigência das operações urbanas previstas no "caput" deste artigo.

Art. 2º Para EHIS e EZEIS são gratuitos, nos termos dos artigos 58 e 60 do Plano Diretor Estratégico - Lei nº 16.050, de 2014, a concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo, o acesso ao gabarito máximo e à taxa de ocupação máxima definidos para os perímetros das Operações Urbanas Consorciadas Água Espreada, Faria Lima e Água Branca e da Operação Urbana Centro.

§ 1º A gratuidade do coeficiente de aproveitamento prevista no "caput" deste artigo estende-se à eventual parcela de Habitação de Interesse Social - HIS inserida em Empreendimentos de Habitação Popular - EHMP e em empreendimentos de uso misto.

§ 2º O acesso gratuito ao coeficiente de aproveitamento máximo previsto no "caput" deste artigo não implicará consumo de estoque de potencial construtivo adicional das respectivas operações urbanas.

§ 3º Nos termos do inciso I do artigo 60 da Lei nº 16.402, de 2016, o gabarito de altura máximo não se aplica aos imóveis inseridos no perímetro da Operação Urbana Centro.

Art. 3º Aos EHIS e EZEIS previstos neste decreto que não se utilizarem de potencial construtivo adicional e demais benefícios das leis específicas das operações urbanas aplicam-se, exclusivamente, as regras da disciplina geral da implantação de EHIS e EZEIS e os parâmetros de ocupação por zona de uso definidos pelo Anexo III do Decreto nº 57.521, de 9 de dezembro de 2016.

Art. 4º Não se aplicam, aos empreendimentos previstos neste Decreto, os incentivos das operações urbanas consorciadas e operações urbanas que impliquem na redução do valor de contrapartida relativa à área construída adicional.

Art. 5º Nas vilas ou ruas sem saída com largura inferior a 10m (dez metros) aplica-se, exclusivamente, o disposto nos incisos II e III do artigo 64 da Lei nº 16.402, de 2016.

## CAPÍTULO II

### DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

#### Seção I

##### Da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

Art. 6º Os EHIS e EZEIS localizados no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada devem observar o regramento previsto nesta seção e no Quadro 01, anexo a este decreto.

Art. 7º Na Operação Urbana Consorciada Água Espraiada a doação para alargamento da calçada é obrigatória conforme o disposto nos artigos 5º e 17 da Lei nº 13.260, de 2001, observando-se o seguinte:

I - não se aplica a doação opcional regulada pelo artigo 11, inciso I, alínea "b" do Decreto nº 57.377, de 11 de outubro de 2016, da faixa destinada ao alargamento de calçada para os lotes lindeiros aos alinhamentos viários previstos na legislação que rege a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada;

II - o empreendimento será dispensado do atendimento total ou parcial da doação das áreas destinadas a alargamento de calçadas quando:

a) o aumento da área construída for inferior a 10% (dez por cento) da área construída computável existente;

b) o aumento da taxa de ocupação for inferior a 10% (dez por cento) da taxa de ocupação existente;

c) a doação acarretar prejuízo à segurança, estabilidade da edificação, equilíbrio geotécnico do terreno, remoção de vegetação significativa ou impossibilidade de atendimento dos recuos em função da doação da área.

III - as solicitações de dispensa previstas no inciso II do "caput" deste artigo devem ser instruídas com atestação técnica pelo responsável técnico da obra;

IV - os recuos mínimos das edificações serão aplicados a partir dos novos alinhamentos e das faixas doadas para alargamento de calçadas;

V - para fins de aplicação dos recuos mínimos para o subsolo e para a faixa de aeração podem ser computadas as larguras das faixas de doação de calçada, previstas no artigo 17 da Lei nº 13.260, de 2001;

VI - as áreas doadas para alargamento das calçadas poderão ser computadas para o cálculo da taxa de permeabilidade, desde que sejam mantidas permeáveis.

Art. 8º Aos setores Americanópolis e ZEIS, previstos nos incisos VI e VII do artigo 5º da Lei nº 13.260, de 2001, aplicam-se as regras do decreto que fixa a disciplina geral da implantação de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS e Empreendimentos em ZEIS - EZEIS no Município de São Paulo.

Art. 9º A implantação de empreendimento EHIS em ZER dependerá de adesão do interessado à operação urbana consorciada, mediante pagamento de contrapartida em CEPAC referente à mudança de uso.

Parágrafo único. São admitidos de forma onerosa, EHIS em terrenos de até 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) classificados na zona de uso ZER do Setor Brooklin desde que atendidas as seguintes condições:

I - não possa, comprovadamente, ser lembrado a lotes vizinhos;

II - os empreendimentos atendam aos parâmetros de uso e ocupação do solo definidos para a Zona Predominantemente Residencial - ZPR;

III - os empreendimentos não apresentem área para usos de boates, casas noturnas, motéis, auto cines, boliches, diversões eletrônicas, drive-in, jogos, "kart indoor", "paintball", salões de festas, bailes e "buffets" e os usos classificados como C2.3, S2.8, S2.9, que estão relacionados no Anexo I deste decreto.

Art. 10. Para os novos empreendimentos, reformas com ou sem aumento de área e modificação de uso de EHIS e EZEIS em lotes lindeiros aos alinhamentos viários fixados na legislação que rege a Operação Urbana Consorciada Água Espirada, fica dispensada a observância do recuo de subsolo, exceto para os pavimentos aflorantes e respeitados os alinhamentos prediais fixados.

Parágrafo único. Para fins de aplicação dos recuos mínimos de fundos e laterais para o subsolo aflorado, deverão ser observados os recuos definidos para o pavimento térreo previstos neste decreto.

Art. 11. Em vias com largura inferior a 10m (dez metros) somente poderão ser aprovados projetos de EHIS e EZEIS se o leito carroçável apresentar, no mínimo, 7m (sete metros) de largura, admitindo-se a variação mencionada no § 6º do artigo 23 do Decreto nº 57.377, de 2016.

Art. 12. Para quaisquer novos empreendimentos na Operação Urbana Água Espirada, considerando as disposições previstas nos artigos 4º e 5º da Lei nº 16.975, de 3 de setembro de 2018, quando a extensão de qualquer das faces de quadra exceder 100m (cem metros), deverão ser fixadas servidões de passagem para pedestres ao longo da quadra, com largura mínima de 6m (seis metros), de modo que a distância entre os logradouros que definem a face de quadra e a servidão de passagem, ou entre as servidões de passagem, não seja superior a 100m (cem metros).

## Seção II

### Da Operação Urbana Consorciada Faria Lima

Art. 13. Os EHIS e EZEIS localizados no perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima devem observar o regramento previsto nesta seção e no Quadro 02, anexo a este decreto.

Art. 14. É vedada a implantação de EHIS e EZEIS com concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico em vias que possuam largura inferior a 10m (dez metros).

§ 1º São permitidos EHIS e EZEIS em lotes com frente para duas ou mais vias, desde que pelo uma delas possua largura igual ou superior a 10m (dez metros), admitindo-se a variação mencionada no § 6º do artigo 23 do Decreto nº 57.377, de 2016.

§ 2º No caso de EHIS e EZEIS em lotes com frente para duas ou mais vias, o acesso de automóveis deverá estar localizado, obrigatoriamente, em via com largura igual ou superior a 10m (dez metros), sendo admitido o acesso de pedestres em vias com largura inferior a 10m (dez metros).

Art. 15. A implantação de empreendimento EHIS em ZER dependerá de adesão do interessado à operação urbana consorciada, mediante pagamento de contrapartida em CEPAC referente à mudança de uso, atendendo-se, ainda, as restrições de atividades contidas na Lei nº 13.769, de 2004.

## Seção III

## Da Operação Urbana Consorciada Água Branca

Art. 16. Os EHIS e EZEIS localizados no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca devem observar o regramento previsto nesta seção e no Quadro 03, anexo a este decreto.

Art. 17. Para empreendimentos de EHIS e ZEIS na Operação Urbana Consorciada Água Branca é obrigatória a doação para alargamento da calçada, nos termos do artigo 10, §3º e §4º da Lei nº 15.893, de 2013.

§ 1º Na doação prevista no "caput" deste artigo, os coeficientes de aproveitamento básico e máximo serão calculados sobre a metragem total do terreno, incluindo a área a ser doada.

§ 2º Não se aplica a doação opcional regulada pelo artigo 11, inciso I, alínea "b" do Decreto nº 57.377, de 2016, da faixa destinada a alargamento de calçada para os lotes lindeiros aos alinhamentos viários previstos na legislação que rege a Operação Urbana Consorciada Água Branca.

Art. 18. Nos empreendimentos de EHIS e EZEIS, os lotes atingidos por mais de uma faixa linear de adensamento, conforme representação gráfica contida no Mapa VI anexo à Lei nº 15.893, de 2013, deverão observar as regras relativas a cada faixa na porção do lote por ela atingida.

Parágrafo único. Para os lotes que, embora atingidos por uma dessas faixas, não confrontem com o logradouro que as define, devem ser observadas as regras gerais estabelecidas para todo o perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, correspondentes à "Área Geral".

Art. 19. Enquanto não for realizado o reloteamento do Subsetor E2, nos termos do artigo 50 da Lei nº 15.893, de 2013, os projetos de edificação ou reforma para os lotes nele inseridos não poderão utilizar potencial adicional de construção e deverão observar o limite de área construída computável máxima de 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados).

Art. 20. Nos empreendimentos de EZEIS e EHIS, independentemente das características físicas ou topográficas do lote, o nível do pavimento térreo das edificações deverá ser fixado, em todos os casos, no máximo, 1m (um metro) acima ou abaixo da cota média das testadas do lote.

Parágrafo único. Para terrenos onde as variações de cota da testada superar 2m (dois metros), o nível de pavimento térreo poderá ser fixado em qualquer cota entre a máxima e a mínima.

Art. 21. Nos empreendimentos de EZEIS e EHIS realizados no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca:

I - as novas construções situadas em lotes com área superior a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) poderão reduzir a respectiva taxa de permeabilidade mínima para até 15% (quinze por cento), mediante a instalação de dispositivo de retenção de águas pluviais dimensionado conforme cálculo disposto no artigo 17 da Lei nº 15.893, de 2013, não se aplicando, nestes casos, o disposto na alínea "a", inciso II, do artigo 11 do Decreto nº 57.377, de 2016;

II - as áreas permeáveis internas aos lotes deverão ser ajardinadas na proporção mínima de um espécime arbóreo para cada 25m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) de área permeável, podendo ser divididas de tal forma que uma delas seja igual ou superior a 7,5% (sete e meio por cento) da área total do lote e que seja possível, em qualquer dessas áreas, projetar um círculo com diâmetro de 2,5m (dois metros e meio);

III - não se aplicam as regras de aeração contidas no Código de Obras e Edificações - COE, aos volumes de edificação com até 15m (quinze metros) de altura, contidos na faixa de 15 m (quinze metros) medida a partir do alinhamento predial;

IV - não se aplicam as regras de recuo frontal de subsolo desde que sejam respeitados os novos alinhamentos viários previstos na legislação que rege a operação urbana.

Art. 22. Nos empreendimentos de EHIS e EZEIS, é permitida a construção de apenas um subsolo, com altura livre máxima de 3m (três metros), excetuados desta restrição os dispositivos de retenção de águas pluviais.

Parágrafo único. Pode ser admitido um segundo subsolo nos Setores B, C, D, H e I e nos subsetores F2 e E2, sendo vedado, a qualquer tempo, qualquer movimentação do lençol freático ou bombeamento de águas do subsolo.

Art. 23. É vedada a utilização das áreas livres do recuo frontal no pavimento térreo dos EZEIS e EHIS para estacionamento de veículos.

§ 1º No caso de instalação de usos não residenciais incentivados no pavimento térreo, nos termos do inciso III do artigo 25 da Lei nº 15.893, de 2013, fica vedada a utilização total ou parcial dessas áreas para estacionamentos de veículos.

§ 2º As áreas destinadas a estacionamento de veículos situadas no pavimento térreo das edificações devem observar recuo mínimo de 10m (dez metros) em relação ao alinhamento predial e não poderão fazer interface com o logradouro lindeiro.

Art. 24. A instalação de usos não residenciais nR2 e nR3 nos EZEIS e EHIS é permitida em lotes cujo acesso de veículos se dê apenas em vias com largura igual ou superior a 16m (dezesesseis metros).

Parágrafo único. Os empreendimentos referidos no "caput" deste artigo poderão ter acesso de pedestres por qualquer via, independentemente de sua largura.

#### Seção IV

##### Da Operação Urbana Centro

Art. 25. Os EHIS e EZEIS localizados no perímetro da Operação Urbana Centro devem observar o regramento previsto nesta seção e no Quadro 04, anexo a este decreto.

Art. 26. Os EHIS e EZEIS, quando inseridos no perímetro da Operação Urbana Centro, nos termos da Lei nº 12.349, de 1997, não estão submetidos ao coeficiente de aproveitamento máximo e ao gabarito de altura máximo.

Parágrafo único. Na hipótese de utilização de coeficiente de aproveitamento superior a 6 (seis) ou apresentação de propostas de modificações de índices urbanísticos, de características de uso e ocupação do solo, e de disposições do Código de Obras e Edificações, deverá o interessado atender integralmente ao procedimento disposto na Lei nº 12.349, de 1997.

Art. 27. Ato do Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano definirá as condições da aplicação do previsto no artigo 16 da Lei nº 12.349, de 1997, com a nova redação dada pelo art. 382, § 3º da Lei nº 16.050, de 2014 (PDE).

### CAPÍTULO III

#### DO PROCEDIMENTO

Art. 28. Cabe à Secretaria Municipal de Licenciamento a análise e a aplicação dos benefícios de gratuidade previstos neste decreto, com exceção do disposto no parágrafo único do artigo 26 deste decreto.

§ 1º A utilização de quaisquer benefícios onerosos no âmbito das Operações Urbanas Consorciadas Água Espirada, Faria Lima e Água Branca exigirá a expedição da respectiva Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC.

§ 2º Após a emissão do Alvará de Aprovação ou Alvará de Aprovação e Execução ou Certificado de Conclusão dos empreendimentos licenciados em conformidade com o disposto neste decreto, a Secretaria Municipal de Licenciamento deve enviar o processo à SP Urbanismo para as anotações devidas.

### CAPÍTULO IV

#### DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 29. Os Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular - EHMP e as unidades de Habitação de Mercado Popular - HMP submetem-se integralmente às disposições das leis

das Operações Urbanas Consorciadas e da Operação Urbana Centro, em relação aos benefícios nelas previstos, inclusive quanto à sua necessária contrapartida e ao respectivo consumo de estoque de potencial construtivo adicional, quando couber.

Art. 30. Integram o presente decreto:

I - Anexo I - Relação dos Usos C2.3, S2.8, S2.9;

II - Quadro 01 - Operação Urbana Consorciada Água Espreada;

III - Quadro 02 - Operação Urbana Consorciada Faria Lima;

IV - Quadro 03 - Operação Urbana Consorciada Água Branca;

V - Quadro 04 - Operação Urbana Centro.

Art. 31. Este decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogado o artigo 17 do Decreto nº 53.377, de 2016.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 4 de novembro de 2020, 467º da fundação de São Paulo.

BRUNO COVAS, PREFEITO

FERNANDO BARRANCOS CHUCRE, Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano

CESAR ANGEL BOFFA DE AZEVEDO, Secretário Municipal de Licenciamento

ORLANDO LINDÓRIO DE FARIA, Secretário Municipal da Casa Civil

MARINA MAGRO BERINGHS MARTINEZ, Respondendo pelo cargo de Secretária Municipal de Justiça

RUBENS NAMAN RIZEK JUNIOR, Secretário de Governo Municipal

Publicado na Casa Civil, em 4 de novembro de 2020.

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 05/11/2020, p. 8-11 c. todas

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

### **RETIFICAÇÃO DA PUBLICAÇÃO DO DIA 5 DE NOVEMBRO DE 2020**

No artigo 31, leia-se como segue e não como constou:

Art. 31. Este decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogado o artigo 17 do Decreto nº 57.377, de 2016

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 07/11/2020, p. 3 c. 4

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