

Dispõe sôbre os índices máximos de aproveitamento dos terrenos para fins de edificação, e reserva de espaços livres, nos arruamentos, e dá outras providências.

José Vicente de Faria Lima, Prefeito do Município de São Paulo, de acôrdo com o disposto no parágrafo 4.º do artigo 21 da Lei Estadual n.º 9.205, de 28 de dezembro de 1965, promulga a seguinte lei:

Art. 1.º — A área total de construção, em qualquer edifício, incluindo dependências ou edículas, não poderá ultrapassar de 6 (seis) vezes a área do respectivo lote.

Parágrafo único — Não serão computados, para os fins a que se refere o “caput” dêste artigo:

- a) a área de um único pavimento em “pilotis”, quando desembaraçado e sem qualquer vedação, a não ser as caixas de escadas e de elevadores;
- b) a área de construção destinada a garagem, estacionamento, carga ou descarga, exclusivamente para os veículos utilizados pelos proprietários ou habitantes do próprio edifício, desde que não exceda a 3 (três) vezes e área do respectivo lote.

Art. 2.º — Quando o edifício fôr totalmente destinado a garagem coletiva, a área total de construção, inclusive quaisquer dependências ou edículas, será de, no máximo, 15 (quinze) vezes a área do respectivo lote.

Art. 3.º — Nos edifícios destinados a garagens coletivas, estacionamento, carga ou descarga de veículos e, concomitantemente, a outras finalidades, a área destinada a essas outras finalidades, não poderão ultrapassar de 6 (seis) vezes a área do respectivo lote, dentro da totalidade da área construída, a qual não poderá exceder o limite estabelecido no artigo 2.º desta lei, para os prédios destinados exclusivamente a garagem coletiva.

Art. 4.º — As áreas construídas destinadas a garagens, estacionamento, carga ou descarga de veículos, que não forem computadas no cálculo de aproveitamento máximo estabelecido no artigo 1.º desta lei, terão única e exclusivamente essa destinação, não podendo em qualquer época e a pretexto algum, ser utilizadas para outros fins, sob as penas da lei.

Art. 5.º — Os prédios existentes, regularmente licenciados, cujas áreas construídas já excedam os limites estabelecidos no artigo 1.º, e seu parágrafo, e nos artigos 2.º e 3.º, poderão ser reformados, ou parcialmente reconstruídos, desde que sem qualquer aumento da área total de construção que já possuem na data desta lei.

Art. 6.º — Os projetos de edificação, regularmente aprovados e com “alvará” ainda não caduco, e que prevêem áreas construídas acima dos limites estabelecidos no artigo 1.º, e seu parágrafo, e nos artigos 2.º e 3.º, poderão ser alterados, desde que a modificação não importe em aumento da área total de construção, consignada no projeto licenciado.

Art. 7.º — As normas dos artigos 4.1.5, 4.1.6. e 4.2.1, do Código de Edificações aprovado pela Lei n.º 4.615, de 13 de janeiro de 1955, aplicam-se também aos compartimentos de permanência diurna, mesmo que pertencentes a prédios destinados a uso comercial, ou a qualquer outro uso.

§ 1.º — As despesas deverão satisfazer o disposto no artigo 4.2.2 do citado Código de Edificações e ter áreas não inferiores a 6 m², nem superior a 7 m².

§ 2.º — Excluem-se do disposto neste artigo os compartimentos mencionados no artigo 4.1.8 do mesmo Código.

Art. 8.º — A área mínima dos espaços livres (praças e jardins públicos) a que se refere o artigo 733 da Consolidação do Código de Obras, aprovado pelo Ato n.º 663, de 10 de agosto de 1934, passa a ser fixada em 15% (quinze por cento da área global do arruamento, em qualquer zona da cidade, ficando abolido o limite de 40.000 m², estabelecido no citado artigo 733.

Parágrafo único — A localização, conformação e cálculo dos espaços livres obedecerão aos critérios e normas estabelecidos periodicamente pelo Departamento de Urbanismo, ou órgão que venha a substituí-lo.

Art. 9.º — Os projetos de arruamento ou loteamento regularmente aprovados e com "alvará" ainda não caduco e que prevêem área destinada a vias de comunicação e a espaços livres em porcentagens inferiores à do limite estabelecido no artigo 8.º poderão ser alterados, desde que a modificação não inclua qualquer aumento da área global e arruar consignada no projeto licenciado.

Art. 10 — Não serão reconhecidos pelo Município para efeito de licenciamento de arruamentos, loteamentos ou edificações as anexações ou desmembramentos de imóveis (prédios, lotes ou glebas) que ocasionarem infração ou burla às disposições da presente lei.

Art. 11 — São revogadas as disposições constantes de leis especiais, que fixam altura mínima para as edificações em determinados logradouros, ficando porém mantidas as linhas de coroamento dos gabaritos aprovados e os limites máximos de altura estabelecidos naquelas leis.

Art. 12 — Ficam mantidas as exigências e restrições estabelecidas pelo Código de Obras e legislação posterior sobre construções e arruamentos, inclusive as que só admitem a utilização de parte dos terrenos para fins de edificação, no que colidirem com as disposições desta lei.

Art. 13 — O Executivo adotará as providências necessárias, visando à elaboração dos projetos de zoneamento geral do Município, de modo que essas providências sejam concretizadas dentro do menor prazo possível.

Art. 14 — Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial: a Lei n.º 5.261, de 4 de julho de 1957, e artigo 4.1.7., o item 5 do artigo 4.1.5, e artigo 4.1.11, o artigo 4.1.12, o artigo 4.2.6, o artigo 4.2.7, o artigo 4.3.8, a letra "b" do artigo 4.11.1, todos dos Capítulos anexos à Lei n.º 4.615, de 13 de janeiro de 1955 (Código de Edificações).

Prefeitura do Município de São Paulo, aos 11 de maio de 1966, 413.º da fundação de São Paulo — O Prefeito, **José Vicente de Faria Lima** — **Fernando Guedes de Moraes**, respondendo pelo expediente da Secretaria de Negócios Internos e Jurídicos — O Secretário das Finanças, **Francisco de Paula Quintanilha Ribeiro** — **Maury de Freitas Julião**, respondendo pelo expediente da Secretaria de Obras.

Publicada na Diretoria do Departamento do Expediente e do Pessoal, da Secretaria de Negócios Internos e Jurídicos, em 11 de maio de 1966 — O Diretor, **Adriano Theodosio Serra**.