



1.º de NOV

...	2	...
...	3367	...
 JESUS O. BARROS Ass. do Secretário		

PROJETO DE LEI Nº 147

LIDO HOJE.
 As Coms de Justiça
 do Conselho Municipal de São Paulo
 aprovaram o Projeto de Lei nº 147
 em 1.º OUT 1972

PRESIDENTE

Dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo do Município, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de São Paulo

DECRETA:-

Aprovado em 1.ª discussão,
 em 25-10-72

30 OUT 1972

PRESIDENTE

Aprovado em 2ª discussão,
 em 1.º NOV 1972

PRESIDENTE

CAPÍTULO I

Objetivos e Definições

Art. 1º - Esta lei dispõe sobre a divisão do território do Município em zonas de uso e regula o parcelamento, uso e ocupação do solo, tendo em vista os seguintes objetivos:

- I - Assegurar a reserva dos espaços necessários, em localizações adequadas, destinados ao desenvolvimento das diferentes atividades urbanas;
- II - Assegurar a concentração equilibrada de atividades e de pessoas no território do Mu

REVISÃO
16 OUT 1972
PLEN. 3



Folha nº	3
n.º	3364
de	1982
<i>[Signature]</i>	
TENENTE DE CORDEIRO BARRIOS Assessor Jurídico	

-2-

nicípio, mediante controle do uso e do aproveitamento do solo;

III - Estimular e orientar o desenvolvimento urbano.

Art. 2º - Para os efeitos desta lei, as seguintes expressões ficam assim definidas:

I - Via de circulação é o espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres, sendo que:

a) via particular é a via de propriedade privada, ainda que aberta ao uso público;

b) via oficial é a via de uso público, aceita, declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura;

II - Arruamento é o parcelamento do solo em quadras, mediante a abertura de vias de circulação;

III - Loteamento é o retalhamento de terreno em lotes, que terão frente para via oficial de circulação de veículos;



União de São Paulo	de 1988
N.º 3364	de 13/12
<i>[Handwritten Signature]</i>	
DEPT. DE JURES E ARRIS	
Aux. do Secretário	

-3-

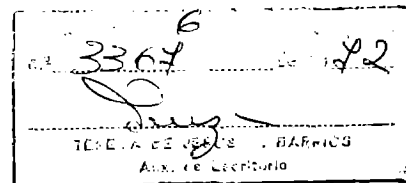
IV - Alinhamento é a linha divisória entre o terreno de propriedade particular e o logradouro público;

V - Frente, fundo e profundidade do lote:

- a) frente do lote é a sua divisa lindeira à via oficial de circulação de veículos;
- b) fundo do lote é a divisa oposta à frente;
- c) profundidade do lote é a distância medida entre a frente e o fundo do lote; no caso de lotes irregulares ou daqueles que tenham divisas lindeiras a mais de um alinhamento, a frente, o fundo e a profundidade serão determinados de acordo com normas baixadas pelo Executivo;

VI - Recuo é a distância medida entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote, sendo que o recuo de frente é medido com relação ao alinhamento ou, quando se tratar de lote lindeiro a mais de um logradouro público, a todos os alinhamentos;

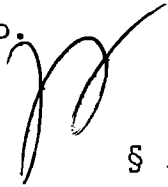
[Handwritten Signature]



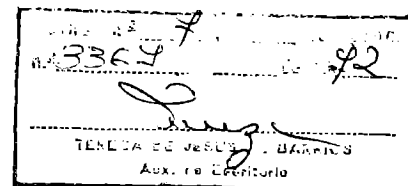
§ 1º - Na zona rural o parcelamento do solo somente será permitido em áreas delimitadas por lei para fins de expansão urbana, mediante regulamentação própria e autorização do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária-INCRA.

§ 2º - Nenhum parcelamento do solo será permitido em terrenos baixos, alagadiços e sujeitos à inundações, antes de tomadas as providências para assegurar-lhes o escoamento das águas; as obras necessárias para tal fim poderão ser projetadas, quando for o caso, juntamente com as das vias de circulação a serem abertas. Da mesma forma não será permitido o parcelamento de terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública, sem que sejam previamente saneados. Do mesmo modo não será permitido o parcelamento de terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento).

Art. 4º - A elaboração de plano de arruamento ou loteamento será precedida pela fixação de diretrizes, por parte da Prefeitura, a pedido do interessado, que instruirá o requerimento de conformidade com regulamentação baixada pelo Executivo.


§ 1º - As diretrizes fixadas compreenderão:

I - Características, dimensões e localização de



-6-

zonas de uso;

II - Traçado de vias de circulação;

III - Localização de áreas verdes e de áreas institucionais.

§ 2º - As diretrizes referidas neste artigo poderão alterar, por ato do Executivo, os perímetros de que trata o artigo 18, mediante proposta da Coordenadoria Geral de Planejamento - COGEP, aprovada pela sua Comissão de Zoneamento, exceto no caso das vias arteriais de primeira categoria citadas no artigo 19, § 9º, cujas características de uso e ocupação dos lotes lindeiros somente poderão ser alteradas por lei.

Art. 5º - Da área total, objeto do plano de arreamento ou loteamento, serão destinados:

I - 20% (vinte por cento) para vias de circulação;

II - 15% (quinze por cento) para áreas verdes;

III - 5% (cinco por cento) para áreas institucionais.

§ 1º - Quando as diretrizes fixadas pela Pre-



3367	72
TERMO DE EMPENHO Nº 3367/2007	
Assinatura: _____	
Data: _____	
Assinatura: _____	
Data: _____	

feitura excederem os índices previstos nos itens I, II e III, as áreas excedentes serão declaradas de utilidade pública, para efeito de desapropriação.

§ 2º - Quando o espaço destinado às vias de circulação não atingir o índice estabelecido no item I, a área necessária para completar esse índice será adicionada às áreas verdes.

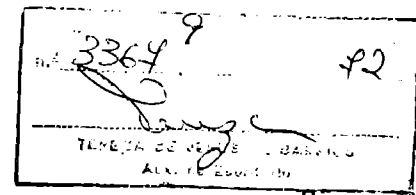
Art. 6º - As características técnicas, declividades, dimensões máximas e mínimas exigidas para vias de circulação, em plano de arruamento, são as constantes do Quadro 1, anexo.

§ 1º - No projeto do sistema de vias de circulação do arruamento ficará evidenciado que as vias locais não serão destinadas ao trânsito de passagem para veículos, mas, tão somente, ao acesso dos lotes lindeiros às mesmas.

§ 2º - As normas e especificações para execução de passeios, guias e sarjetas, bem como para pavimentação das vias de circulação, serão estabelecidas por ato do Executivo.

Art. 7º - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 300,00 (trezentos) metros.

Parágrafo único - As quadras com mais de



-8-


150,00 (cento e cinquenta) metros serão divididas, obrigatoriamente, a cada 100,00 (cem) metros ou menos, por vias de circulação de pedestres, com largura igual ou superior a 16% (dezesesseis por cento) do comprimento da passagem, observado o mínimo de 8,00 (oito) metros.

Art. 8º - Nenhum lote poderá distar mais de 300,00 (trezentos) metros — medidos ao longo do eixo da via que lhe dá acesso — de uma via principal.

Parágrafo único - Nenhum lote poderá ter frente para via de circulação de largura inferior a 12,00 (doze) metros.

Art. 9º - As dimensões mínimas dos lotes, os recuos mínimos de frente, de fundo e laterais, bem como as taxas de ocupação e os coeficientes de aproveitamento dos lotes, consideradas as zonas de uso, são aqueles constantes do Quadro 2, anexo.

Parágrafo único - No caso de lote de esquina, enquadrado nas disposições contidas no artigo 14, parágrafo único, será exigido recuo de frente mínimo, com relação ao alinhamento de um dos logradouros públicos limdeiros ao lote, indicado pela Prefeitura, de:

 I - 2,00 (dois) metros, para as edificações enquadradas nas categorias de uso R1 e R2.01;



folha n.º 10	de proc.
n.º 3367	de 10.12
<i>[Handwritten Signature]</i>	
TÉCNICO DE JUIZ DE PAZ	
Município de São Paulo	

-9-

II - 4,00 (quatro) metros, para as edificações enquadradas nas demais categorias de uso.

Art. 10 - O plano de arruamento ou loteamento, submetido pelo interessado à aprovação da Prefeitura, obedecidas as diretrizes preestabelecidas e a regulamentação própria, será apresentado em duas fases, correspondendo a primeira ao plano de arruamento e a segunda ao plano de loteamento.

§ 1º - Na primeira fase, o plano constará de:

- a) planta geral com definição das vias de circulação, zonas de uso, áreas verdes, áreas institucionais e quadras;
- b) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação;
- c) projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;
- d) projeto do sistema de coleta, tratamento e despejo de águas servidas e respectiva rede;
- e) projeto do sistema de captação e distribuição de água potável e respectiva rede;
- f) projeto de guias, sarjetas e pavimentação



Folha n.º	de
n.º 3264	de 1978
TEÓFILO DE JESUS V. BARRIOS	
Auxiliar de Escritório	

-10-

das vias;

- g) projeto de ajardinamento e arborização das áreas verdes, bem como de arborização das vias de circulação;
- h) memoriais descritivos e justificativos correspondentes a cada projeto;
- i) cronograma de execução;
- ✓ j) registro do interessado na Prefeitura, como arruador, de acordo com regulamentação baixada pelo Executivo.

§ 2º - Na segunda fase o plano constará do projeto de parcelamento das quadras em lotes, com os respectivos recuos.

§ 3º - As normas e especificações para apresentação dos projetos relacionados nos parágrafos 1º e 2º serão baixadas por ato do Executivo.

Art. 11 - Todas as obras e melhoramentos previstos no plano de arruamento, relacionados no parágrafo 1º do artigo anterior, deverão ser executados pelo interessado antes de sua aceitação por parte da Prefeitura.




Folha n.º 12 do processo
n.º 3264 de 1972
TEÓFILO DE JESUS I. BARRIOS
Escritório

-11-

§ 1º - O prazo máximo para início de obras é de 1 (um) ano, a contar da expedição da licença para execução de obras, caracterizando-se o início de obras pela abertura e nivelamento das vias de circulação.

§ 2º - O prazo máximo para término de obras é de 3 (três) anos, a contar da expedição da licença; a Prefeitura poderá excepcionalmente, a juízo de seus órgãos técnicos competentes e mediante requerimento do interessado, prorrogar esse prazo por um ano, uma única vez.

§ 3º - Após o término das obras correspondentes à primeira fase, cabe ao interessado requerer à Prefeitura a competente vistoria, para aceitação do arruamento e o recebimento, em doação, dos logradouros públicos, tornando-os oficiais.

 § 4º - Após a aceitação do arruamento, cabe ao interessado submeter à aprovação da Prefeitura o plano de loteamento, correspondente à segunda fase, referida no artigo anterior.

§ 5º - Aprovado o plano de loteamento e expedido pela Prefeitura o respectivo alvará de aprovação, o interessado procederá a sua inscrição no Registro de Imóveis competente, sem o que não serão expedidos alvarás para edifica-



3364	3	03 19 92
TEREZA DE JESUS L. BARRIOS		
Ass. de Escritório		

-12-

ção nos lotes.

Art. 12 - O arruamento ou loteamento poderá ser executado por partes da área total, e assim aceito pela Prefeitura, desde que as partes constem do cronograma de execução, sem prejuízo das disposições contidas no artigo anterior e seus parágrafos.

Parágrafo único - No caso de execução do plano de arruamento ou loteamento por partes, a aprovação do plano de loteamento de cada parte poderá anteceder à execução das obras e melhoramentos correspondentes às partes subsequentes, ficando a aprovação do plano de loteamento de cada parte seguinte condicionada à execução, pelo interessado, e aceitação, pela Prefeitura, das obras e melhoramentos correspondentes à parte anterior.

Art. 13 - Qualquer alteração em plano de arruamento ou loteamento dependerá de prévia autorização e aceitação pela Prefeitura.

Parágrafo único - São admitidas alterações, mediante prévia aprovação da Prefeitura, nas dimensões de lotes existentes, pertencentes a loteamentos aprovados ou regularmente inscritos nos Registros de Imóveis competentes, obedecidas as disposições desta lei.

Art. 14 - As disposições contidas nos artigos



Folha nº 14	de 13
N.º 3364	de 13
<i>[Handwritten Signature]</i>	
TEFEIA DE JESUS, BARRIOS	
AV. DE SÃO PAULO 13-	

5º, 6º, 7º e 8º, bem como no Quadro 1, anexo, não se aplicam às vias de circulação existentes e oficializadas, nem aos loteamentos ou arruamentos aprovados, nem aos imóveis, lotes e quadras regularmente inscritos nos Registros de Imóveis competentes, todos anteriormente à data de publicação desta lei.

Parágrafo único - Para os casos de que trata este artigo, será tolerado lote com frente mínima e área total inferiores àquelas constantes do Quadro 2, anexo, desde que atendidas uma ou mais das seguintes condições:

- I - O lote com dimensões inferiores às exigidas nesta lei esteja assim devidamente inscrito no Registro de Imóveis competente;
- II - O lote seja conseqüente de edificação regularmente licenciada, enquadrada na categoria de uso R2. 01;
- III - O lote com dimensões inferiores às exigidas nesta lei esteja assim cadastrado na Secretaria das Finanças e sobre ele tenha sido lançado imposto territorial, anteriormente à publicação da presente lei;
- IV - Exista alvará para edificação no lote, em vigor na data de publicação desta lei, exceto no caso de caducidade posterior do alvará, sem que haja ocorrido início da obra;



Folha n.º 15	do PROC.
n.º 3367	de 1972
<i>[Assinatura]</i>	
TE E A DE JESUS - 1972	
AL. de 1972	

V - Exista, nos termos da legislação vigente ,
requerimento para conservação de edifica-
ção no lote, exceto no caso de indeferimen-
to do pedido.

CAPÍTULO III

Uso e ocupação do solo

Art. 15 - Para os efeitos desta lei, são esta-
belecidas as categorias de uso a seguir individualizadas, com
as respectivas siglas e características básicas:

I - Residência unifamiliar (R1) — edificações
destinadas à habitação permanente, corres-
pondendo a uma habitação por lote;

II - Residência multifamiliar (R2) — edifica-
ções destinadas à habitação permanente, cor-
respondendo a mais de uma habitação por lo-
te, compreendendo:

[Assinatura]

1) R2.01 - unidades residenciais agrupadas
horizontalmente, todas com frente para
via oficial, obedecendo às seguintes dis-
posições:

a) máximo de 6 (seis) habitações por a-
grupamento;

b) recuo mínimo de 1,50 m (um metro e



Processo nº 3367/6
de 10/12
TEMEZA DE JESUS C. BARRIOS
Aux. de Escritório
-15-

cinquenta centímetros) em ambas as divisas laterais do lote ou lotes ocupados por agrupamento;

c) frente mínima de 5 m (cinco metros) e área mínima de 100,00 m² (cem metros quadrados), para cada lote resultante do agrupamento;

2) R2.02 - habitações agrupadas verticalmente, observado recuo de 3,00 (três) metros, em relação às divisas laterais do lote;

III - Conjunto residencial (R3) — uma ou mais edificações destinadas à habitação permanente, isoladas ou agrupadas horizontal ou verticalmente, ocupando um ou mais lotes, dispondo de espaços e instalações de utilização comum a todas as habitações do conjunto e obedecendo às seguintes disposições:

a) espaços de utilização comum não cobertos, destinados ao lazer, correspondendo ao mínimo de 6,00 (seis) metros quadrados por habitação;

b) espaços de utilização comum, destinados



à instalação de equipamentos sociais ,
correspondendo ao mínimo de 4,00 (qua-
tro) metros quadrados por habitação;

c) o conjunto poderá dispor de espaços co-
bertos destinados aos usos de categoria
C1 ou S1, correspondendo ao máximo de
2,00 (dois) metros quadrados de área
construída por habitação;

d) as edificações do conjunto observarão
recoo mínimo de 3,00 (três) metros, em
relação às divisas dos lotes ou terre-
nos lindeiros ao conjunto;

e) as vias de circulação internas do con-
junto atenderão às condições mínimas es-
tabelecidas para via local no Quadro 1,
anexo;

f) todas as áreas de utilização comum se-
rão caracterizadas como bens em condomi-
nio do conjunto;

IV - Comércio varejista de âmbito local (C1) —
estabelecimentos de venda direta ao consu-
midor de produtos que se relacionam com o



Folha n.º 18	de 18
n.º 3364	de 18
TENEZA DE JESUS BARRIOS	
Aux. de Escritório	

uso residencial, com área construída máxima de 250,00 (duzentos e cinquenta) metros quadrados por lote;

V - Comércio varejista diversificado (C2) — estabelecimento de venda direta ao consumidor de produtos relacionados ou não com o uso residencial;

VI - Comércio atacadista (C3) — comércio não varejista de produtos relacionados ou não com o uso residencial, incluindo armazens de estocagem de mercadorias, entrepostos de mercadorias, terminais atacadistas, armazens de frio, frigoríficos e silos;

VII - Indústria não incomoda (I1) — estabelecimentos que podem adequar-se aos mesmos padrões de usos não industriais, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental, com área construída máxima de 250,00 (duzentos e cinquenta) metros quadrados por lote;



Folha n.º 15	de 43
n.º 3364	de 1992
TEREZA DE JESUS C. GARRIS	
P.A. de Escrição	
18	

VIII - Indústria diversificada (I2) — estabelecimentos que implicam na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental;

IX - Indústria especial (I3) — estabelecimento cujo funcionamento possa causar prejuízo à saúde, à segurança e bem estar público e à integridade da flora ou da fauna regional;

X - Serviços de âmbito local (S1) — estabelecimentos destinados à prestação de serviços à população, que podem adequar-se aos mesmos padrões de usos residenciais, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental, com área construída máxima de 250,00 (duzentos e cinquenta) metros quadrados por lote;

XI - Serviços diversificados (S2) — estabelecimentos destinados à prestação de serviços à população, que implicam na fixação de pa



Folha n.º 20	de 22
n.º 3364	de 1372
TEFECA DE JESUS P. BARRIS	
Aux. de Escritório	

-19-

drões específicos referentes às caracterís-
ticas de ocupação dos lotes, de acesso, de
localização, de tráfego, de serviços urba-
nos e aos níveis de ruídos, de vibrações e
de poluição ambiental, sendo que os postos
de abastecimento e lavagem de veículos, as
oficinas mecânicas de reparo e pintura de
veículos e as oficinas de reparos em geral
são incluídas nesta categoria, independen-
temente da área construída e do número de
empregados;

XII - Serviços especiais (S3) — estabelecimen-
tos destinados à prestação de serviços à
população, que implicam na fixação de pa-
drões específicos referentes às caracterís-
ticas de ocupação dos lotes, de acesso, de
localização, de tráfego, de serviços urba-
nos e aos níveis de ruídos, de vibrações e
de poluição ambiental, tais como garagens
para estacionamento de caminhões, de fro-
tas de taxis, de frotas de ônibus, de tra-
tores ou terminais para carga e descarga de
mercadorias;

XIII - Instituições de âmbito local (E1) — espa-
ços, estabelecimentos ou instalações desti-



Folha n.º 21 de 23 FOLHAS
n.º 3364 de 1972
TE E X E J O U S . P A P I R O S
-20-

nados à educação, saúde, lazer, cultura, as assistência social, culto religioso ou administração pública, que tenham ligação direta, funcional ou espacial com o uso residencial, obedecendo às seguintes disposições:

a) área construída máxima de 250,00 (duzentos e cinquenta) metros quadrados por lote;

b) capacidade de lotação máxima para 100 (cem) pessoas;

XIV - Instituições diversificadas (E2) — espaços, estabelecimentos ou instalações destinados à educação, saúde, lazer, cultura, as assistência social, culto religioso ou administração pública, obedecendo às seguintes disposições:

a) área construída máxima de 2.500,00 (dois mil e quinhentos) metros quadrados;

b) capacidade de lotação máxima para 500 (quinhentas) pessoas;


XV - Instituições especiais (E3) — espaços, es



tabelecimentos ou instalações destinados à educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, culto religioso ou administração pública, que implicam em grande concentração de pessoas ou veículos, níveis altos de ruído ou em padrões viários especiais;

XVI - Usos especiais (E4) — espaços, estabelecimentos e instalações sujeitos à preservação ou a controle específico, tais como monumentos históricos, mananciais de água, áreas de valor estratégico para a segurança pública e áreas de valor paisagístico especial.

§ 1º - Cabe à Comissão de Zoneamento da Coordenadoria Geral de Planejamento - COGEP relacionar e classificar, quando necessário, os estabelecimentos que se enquadram nas categorias de uso individualizadas neste artigo.

 § 2º - Além das características básicas, estipuladas neste artigo para as diferentes categorias de uso, devem as mesmas atender às exigências maiores e demais disposições instituídas nesta lei para cada zona de uso.

§ 3º - Qualquer projeto de reforma, ampliação



Folha n.º 23	de proc.
n.º 3367	de 13-72
TERESA DE JESUS MARRAS	
Aux. de Contas - 22-	

ou reconstrução em imóvel enquadrado na categoria R2.01 deverá adequar-se às características exigíveis para o agrupamento, como um todo.

§ 4º - Não serão computados, para cálculo do coeficiente de aproveitamento do lote, os espaços cobertos referidos na letra "b" do item III, até o máximo de 4,00 (quatro) metros quadrados por habitação, bem como a área edificada destinada à residência do zelador, até o máximo de 60,00 (sessenta) metros quadrados.

Art. 16 - Os usos enquadrados nas categorias C1, C2, I1, S2, S3, E1 e E2 somente são permitidos em lotes que tenham frente para via de circulação com largura igual ou superior a 14,00 (quatorze) metros.

Parágrafo único - São admitidos os usos enquadrados nas categorias C1 e E1 em vias com largura mínima de 10,00 (dez) metros, respeitados os recuos de frente de 5,00 (cinco) metros e obedecidas as seguintes condições:

- a) inexistência de via com largura mínima de 14,00 (quatorze) metros, na qual os usos C1 e E1 sejam permitidos, em um raio de 300,00 (trezentos) metros, a contar do local para onde esse uso seja requerido;



Folha n.º 24	de p.º
n.º 3364	de 19.º 92
<i>José</i>	
TEREZA DE JESUS BARRIOS	
AUX. DE LEGISLAÇÃO	
-23-	

b) existência, anterior a esta lei, comprovada mediante documento expedido por órgão oficial, de uso enquadrado nas categorias Clou El, na testada de quadra para a qual estiver sendo requerido o uso ou usos a que se refere este parágrafo.

Art. 17 - Os usos enquadrados nas categorias C3, I2, I3 e E3 somente serão permitidos em lotes que tenham frente para via de circulação com largura igual ou superior a 18,00 (dezoito) metros.

Art. 18 - Para os fins do disposto nesta lei, o território do Município fica dividido em zonas de uso, com localização, limites e perímetros descritos no Quadro 8, anexo, e determinados no mapa anexo nº 221 - 12 - 0271.

Parágrafo único - As restantes áreas cuja descrição de perímetros não está incluída no referido Quadro 8, ficam enquadradas, por exclusão, na zona de uso Z2, exceto a zona rural, para a qual se aplicam dispositivos específicos, constantes desta lei e de legislação federal própria.

José
Art. 19 - As zonas de uso obedecerão à seguinte classificação, representada por siglas e com as respectivas características básicas:

a) Z1 - uso estritamente residencial, de densi



Folha n.º 25	de proc.
n.º 3364	de 13/72
TEKEZA DE JESUS RARRIOS	
Aux. de Escritório	
-24-	

dade demográfica baixa;

b) Z2 - uso predominantemente residencial, de densidade demográfica baixa;

c) Z3 - uso predominantemente residencial, de densidade demográfica média;

d) Z4 - uso misto, de densidade demográfica média alta;

e) Z5 - uso misto, de densidade demográfica alta;

f) Z6 - uso predominantemente industrial;

g) Z7 - uso estritamente industrial;

h) Z8 - usos especiais.

§ 1º - As características de dimensionamento, ocupação e aproveitamento dos lotes, bem como as categorias de uso permitidas, correspondentes a cada zona de uso, são aquelas constantes dos Quadros 2 e 5, anexos.

§ 2º - Em qualquer zona e para qualquer categoria de uso, quando se tratar de edificação com mais de 2 (dois)



Folha n.º 26
n.º 3364
da 3
de 12,72
-25-

pavimentos, o recuo lateral exigido, de ambos os lados, acima do segundo pavimento, será de 3,00 (três) metros.

§ 3º - Na zona Z5 somente será exigido recuo de frente nos casos em que essa restrição seja fixada no Quadro 7, anexo, ou em lei específica, exigindo-se, porém, recuo de fundo mínimo de 3,00 (três) metros, acima do segundo pavimento, para edificação com mais de 2 (dois) pavimentos.

§ 4º - Para lotes com menos de 21,00 (vinte e um) metros de profundidade média, o recuo de fundo poderá ser reduzido para 3,00 (três) metros mais um terço da diferença entre a profundidade média do lote e 15,00 (quinze) metros, observado, porém, o recuo mínimo de 3,00 (três) metros.

§ 5º - Nas zonas de uso Z3 e Z4, nas testadas de quadra que, à data da publicação desta lei, apresentem mais de 50% (cinquenta por cento) de sua extensão ocupados por edificações no alinhamento, será tolerada a ocupação do recuo de frente por edificação com o máximo de 2 (dois) pavimentos.

P
§ 6º - A taxa de ocupação máxima do lote não se aplica aos solos utilizados exclusivamente para estacionamento de automóveis.

§ 7º - No recuo de fundo do lote é admitida edificação secundária, na forma e nos casos estabelecidos em



Feita n.º 27 de 1992
n.º 3364 de 1992
TEREZA DE JESUS BARRIS
A.O. de 1992
-26-

legislação própria, sem prejuízo da taxa de ocupação máxima e do coeficiente de aproveitamento máximo do lote, fixados nesta lei.

§ 8º - É admitida a localização de escritórios e consultórios de profissionais liberais na zona Z1, quando a nexos às respectivas residências, desde que:

- a) o escritório ou consultório seja utilizado pelo próprio profissional residente na edificação, contando, no máximo, com 1 (um) empregado;
- b) a área da edificação, ocupada pelo escritório ou consultório, não ultrapasse a 20% (vinte por cento) da área total edificada da residência;
- c) a residência esteja enquadrada na categoria R1 e, para os casos já existentes, na categoria R2.01 ou seja situada ao rés do chão, com acesso e circulação independentes, quando se enquadrar nas categorias R2.02 e R.3.

§ 9º - Nos terrenos lindeiros às vias arteriais de primeira categoria, relacionadas no Quadro 8, anexo, e assinaladas no mapa anexo nº 221 - 12- 0271, em qualquer zona,



Folha n.º	28
n.º	2364
<i>[Handwritten Signature]</i>	
-27-	

os usos enquadrados nas categorias C1 e C2, bem como postos de abastecimento e lavagem de veículos, somente são permitidos quando os acessos às edificações se fizerem por outra via oficial de circulação, ficando os referidos acessos localizados a uma distância igual ou superior a 20,00 (vinte) metros do alinhamento da via arterial de 1ª categoria.

§ 10 - Nas zonas Z2 e Z3 somente é permitida a instalação de novos postos de abastecimento ou de lavagem de veículos ou de abastecimento e lavagem, à distância mínima de 500,00 (quinhentos) metros, na zona Z2, e de 300,00 (trezentos) metros, na zona Z3, de outro posto, já existente, de qualquer um dos três tipos mencionados.

§ 11 - Ficam estabelecidos recuos de frente mínimos especiais para as vias de circulação ou trechos de vias de circulação relacionados no Quadro 7, anexo, com as dimensões fixadas no mesmo Quadro, para cada caso.

[Handwritten Signature]
Art. 20 - A zona de usos especiais (Z8), a que se refere o artigo anterior, será objeto de planos específicos, elaborados pela Coordenadoria Geral de Planejamento - COGEP, no prazo de 3 (três) anos, para cada um dos seus perímetros.

§ 1º - Para os fins desta lei, fica a zona ru-



Forma n.º 29
n.º 3367 de 10/12
TENS. S. SE. J. S. BARROS
Aux. de Contábil


-28-

ral do Município classificada como zona de uso especial
Z8.100, com perímetros coincidentes com os da atual zona ru-
ral.

§ 2º - Os planos que forem elaborados para os
perímetros da zona Z8, descritos e relacionados no Quadro 8,
anexo, serão submetidos à aprovação da Câmara Municipal.

§ 3º - Enquanto não for estabelecida legisla-
ção própria, os perímetros da zona Z8 ficam sujeitos às dispo-
sições constantes do Quadro 5, anexo.

§ 4º - Nos lotes existentes, pertencentes a lo-
teamentos já aprovados ou com frente para via oficial, inclui-
dos dentro de perímetro de zona Z8, admite-se a construção de
residência com área edificada máxima de 72,00 (setenta e dois)
metros quadrados por lote, obedecidos os recuos de frente, la-
teral e de fundo mínimos e a taxa de ocupação máxima fixados
nesta lei para a zona Z2.


Art. 21 - De acordo com a zona em que se situa,
o uso de um lote ou de uma edificação será classificado como:

- I - Conforme, em qualquer zona, o uso que, ade-
quando-se às características estabelecidas
para essa zona, seja nela permitido e in-
centivado;



Feita n.º 20 / do proc.
n.º 3364 / de 1970
TE. E. DE REGISTRO L. BARRIOS
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
-29-

II - Sujeito a controle especial, em qualquer zona, o uso que, embora se afaste das características estabelecidas para essa zona, seja nela permitido, desde que obedeça às restrições especiais constantes do Quadro 3, anexo;

III - Não conforme, em qualquer zona, o uso, ocupação ou aproveitamento do lote que sejam inadequados em relação às características estabelecidas para essa zona.

§ 1º - O uso não conforme poderá ser tolerado a título precário, desde que sua existência regular, anteriormente à data de publicação desta lei, seja comprovada, mediante documento expedido por órgão da Prefeitura, obedecidas as seguintes disposições:

- R*
- a) não será admitida a substituição do uso não conforme tolerado por qualquer outro uso não conforme, que agrave a desconformidade com relação às exigências desta lei;
 - b) não serão admitidas quaisquer ampliações na ocupação ou aproveitamento do solo, admitindo-se apenas as reformas essenciais à segu-



rança e à higiene das edificações, instalações e equipamentos;

- c) o uso não conforme adequar-se-á aos níveis de ruídos e de poluição ambiental exigíveis para a zona em que esteja localizado, bem como obedecerá aos horários de funcionamento disciplinados pela legislação pertinente.

§ 2º - Desconformidade de ocupação ou aproveitamento poderá ser tolerada exigindo-se, porém, que em projetos de ampliações as novas partes estejam de acordo com o disposto nesta lei.

§ 3º - A tolerância do uso não conforme está condicionada à liquidação na Prefeitura, por parte do interessado, de todos os débitos fiscais em atraso que incidam sobre o imóvel e atividade objeto da tolerância.

Art. 22 - Serão estabelecidas, por ato do Executivo, as normas aplicáveis às diferentes categorias de uso e às diferentes zonas de uso, pertinentes a:

- I - Limites máximos de tolerância para níveis de ruídos, de vibrações e de poluição das águas e do ar;



Diário n.º 52	de 19. 72
n.º 3264	de 19. 72
<i>[Handwritten Signature]</i>	
TENS. DE JESUS C. BARROS	
Adv. do Licenciado	

-31-

II - Processos e dispositivos de tratamento de resíduos lançados no ar ou em cursos d'água, lagos, represas ou açudes;

III - Processos e dispositivos de medição e fiscalização dos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição das águas e do ar;

IV - Permissão ou restrições para colocação de cartazes, letreiros, placas, tabuletas, anúncios, quadros luminosos ou similares, em qualquer ponto visível da via pública;

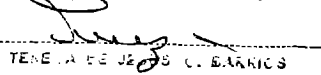
V - Dimensionamento de pátios para carga e descarga e de áreas para estacionamento de veículos.

Art. 23 - Nenhum imóvel poderá ser ocupado sem prévia expedição, pela Prefeitura, de certificado de uso, no qual serão especificadas as categorias de uso para as quais o imóvel poderá ser licenciado.

[Handwritten Signature]
§ 1º - A expedição ou alterações do certificado de uso a que se refere este artigo serão regulamentadas pelo Executivo.

§ 2º - Nenhum imóvel poderá ser ocupado com uso



Folha n.º	35	de	12
n.º	3364	de	12
			
TENENTE DE JUIZ J. C. BARROS Área de Engenharia			

-32-

diferente daqueles constantes do respectivo certificado de uso.

§ 3º - Para os efeitos desta lei, até regulamentação da matéria, serão considerados como certificado de uso:

- a) licença de localização e funcionamento, expedida pela Prefeitura;
- b) "habite-se", auto de vistoria ou alvará de conservação, expedido pela Prefeitura, obedidas as destinações e características técnicas constantes no projeto ou expediente administrativo que originou o respectivo documento.

Art. 24 - Os coeficientes de aproveitamento do lote, relativos às zonas Z3, Z4 e Z5, constantes do Quadro 2, anexo, e referidos no artigo 19, poderão ser aumentados até o limite máximo de quatro, desde que a taxa de ocupação do lote a ser utilizada seja inferior ao máximo permitido para a zona, na proporção estabelecida pela seguinte fórmula:

$$c = \frac{T}{t} + (C - 1), \text{ onde}$$

c = coeficiente de aproveitamento do lote, a ser utilizado;



Foiha n.º 37	do livro
n.º 3364	do 10.º 22
<i>[Signature]</i>	
TERÇA DE J. DE S. BARNES	
A. de S. de S.	

-33-

t = taxa de ocupação do lote a ser utilizada;

C = coeficiente de aproveitamento máximo do lote, constante do Quadro 2;

T = taxa de ocupação máxima do lote, constante do Quadro 2.

§ 1º - Nos casos enquadrados nas disposições deste artigo, serão reservados, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da área não ocupada do lote, para jardim arborizado, o qual fará parte integrante do projeto da edificação, para todos os fins previstos nesta lei.

§ 2º - Obedecida a formula prevista neste artigo, nos lotes localizados na zona de uso Z2, ocupados por conjuntos residenciais da categoria R3, com 50 (cinquenta) habitações ou mais, poderá ser adotado coeficiente de aproveitamento do lote de até 2 (dois).

[Signature]
Art. 25 - São admitidos usos mistos em lotes e edificações localizados em qualquer zona, desde que se trate de usos permitidos na zona e sejam atendidas, em cada caso, as características e exigências estabelecidas nesta lei.

Parágrafo único - Excluem-se das disposições contidas neste artigo os postos de abastecimento de veículos



Folha n.º	36	de	PROJ.
n.º	3364	do	13
TENEZA DE JESUS L. BARRIOS			
Ass. de Engenharia			
-35-			

§ 2º - Nos casos em que o número de vagas para veículos, previsto para um imóvel, seja superior à 100 (cem), serão exigidos dispositivos para entrada e saída de veículos que minimizem a interferência no tráfego da via de acesso ao imóvel.

§ 3º - As exigências relativas a estacionamento de automóveis, prescritas neste artigo, não se aplicam:

I - a lote com frente inferior à 10,00 (dez) metros;

II - a lote limdeiro a logradouro público para o qual, por lei específica, fique vedado o livre trânsito de automóveis ou a construção de garagem para estacionamento de veículos.

PK

§ 4º - Para cálculo do número de vagas destinadas a estacionamento de automóveis, a que se refere este artigo, não serão computados os espaços cobertos destinados ao próprio estacionamento de automóveis.

Art. 27 - Quando se tratar de edificação destinada exclusivamente à garagem para estacionamento de veículos, o coeficiente máximo de aproveitamento do lote será acrescido de 50% (cinquenta por cento) do coeficiente fixado nesta lei



Folha n.º	39
n.º	3367
	de 13.42
TEREIA G. J. BARNES	
Ass. de Legislação	
36-	

para as diferentes zonas de uso.

Art. 28 - São admitidas alterações, por ato do Executivo, nos perímetros das zonas de uso referidos no artigo 18, desde que:

I - O projeto de alteração conte com a anuência expressa dos proprietários cujos lotes representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) da área total das quadras atingidas pelo projeto de alteração;

II - O projeto de alteração receba pareceres favoráveis da Diretoria de Planejamento e da Comissão de Zoneamento da Coordenadoria Geral de Planejamento - COGEP.

Parágrafo único - Não se aplicam as disposições deste artigo às alterações nos perímetros das zonas de uso levadas a efeito nos termos do artigo 4º, § 2º, mantida a ressalva relativa às vias arteriais de primeira categoria ali citadas.

CAPÍTULO IV

Disposições Gerais

Art. 29 - Os infratores das disposições desta



Folha n.º	38	Proc.	
n.º	3364	de 13.	42
<i>[Handwritten Signature]</i>			
TÉRCIO JOSÉ BARRIS Assessor Jurídico			

-37-

lei ficam sujeitos à aplicação das multas e sanções previstas no Quadro 6, anexo, sem prejuízo de outras sanções estabelecidas em legislação própria.

Art. 30 - Os expedientes administrativos, ainda sem despacho decisório, protocolados anteriormente à data de publicação desta lei, que não se enquadrem nas disposições ora estatuídas, serão decididos de acordo com a legislação anterior.

Parágrafo único - O prazo máximo admitido para início de obra de edificação abrangida pelo disposto neste artigo é de 1 (um) ano, a contar da data de expedição do respectivo alvará, caracterizando-se o início de obras pelo prescrito na legislação em vigor.

Art. 31 - Nos projetos de edificação com licenças expedidas anteriormente à data de publicação desta lei, bem como nos projetos de edificação enquadrados nas disposições contidas no artigo anterior, não será admitida qualquer alteração que implique em aumento de área construída, majoração do número de unidades habitacionais, mudança da destinação da edificação ou agravamento da desconformidade do projeto com relação ao estatuído na presente lei.

Art. 32 - Os casos omissos e aqueles que não se enquadrem nos termos desta lei, relacionados com parcelamento, uso ou ocupação do solo no Município, serão decididos



Protocolo nº 39
n.º 3364 de 13/72
TEREZA DE J. M. BARRIOS
Ass. de Documentação

-38-

pela Coordenadoria Geral de Planejamento - COGEP, ouvida a sua Comissão de Zoneamento.

Art. 33 - Rubricados pelo Presidente da Câmara e pelo Prefeito, fazem parte integrante desta lei os Quadros anexos n.ºs, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8, bem como o mapa anexo n.º 221 - 12 - 0271, composto de 68 (sessenta e oito) pranchas, do arquivo da Coordenadoria Geral de Planejamento - COGEP.

Art. 34 - Ficam revogadas as disposições em contrário ou que forem incompatíveis com esta lei.

Art. 35 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

RF/Mac.