

a) Para o atendimento ao disposto no inciso VI, deverão ser apresentadas as matrículas dos lotes remanescentes, que ainda não alcançaram Certificado de Conclusão, constando a referida averbação;

III – No EZEIS e EHIS quando a aprovação do Plano Integrado não observar a proporcionalidade obrigatória de HIS-1 e/ou HIS-2 em cada lote individualmente, a concessão de Certificados de Conclusão Parciais para um determinado lote, destinado a alguma subcategoria de uso complementar ao empreendimento, ficará condicionado à comprovação da proporcionalidade;

a) Para a metragem de nR ou R que se pretende o Certificado de Conclusão Parcial, deverá ser apresentado outro pedido de Certificado de Conclusão Parcial a ser analisado concomitantemente, cuja metragem de HIS-1 e/ou HIS-2 atenda a proporcionalidade;

b) Para a comprovação da exigência estabelecida na alínea “a”, o interessado deverá informar os números dos documentos referentes aos pedidos de Certificados de Conclusão Parciais que se correlacionam para viabilizar a análise concomitante, devendo constar das notas, dos documentos que serão emitidos, tal correlação;

c) Caso se pretenda utilizar Certificado de Conclusão Parcial de HIS já emitido para viabilizar a emissão de Certificado de Conclusão Parcial para outro(s) uso(s), na proporção, o documento anteriormente emitido deverá ser apostilado para fazer constar tal correlação;

d) Nos casos previstos no inciso VII, não se admite a conversão dos Certificados de Conclusão parciais em definitivos enquanto não forem concluídas as unidades HIS-1 e/ou HIS-2;

Art. 64. No caso de Plano Integrado com parcelamento na modalidade Loteamento, o licenciamento deve observar, ainda, os 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;

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

III – a emissão do Alvará de Loteamento para fins de registro no competente Cartório de Registro de Imóveis deve observar as disposições da Seção III deste Capítulo;

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

SEÇÃO VII DO PROCEDIMENTO DECLARATÓRIO

Art. 65. Poderá ser requerida por meio de procedimento de declaratório eletrônico o Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova e o Certificado de Conclusão – HIS, nos seguintes casos:

I - Até 50 unidades;
II - Área Terreno Real e Escritura com no máximo 500m²;
III - Máximo de 02 (dois) blocos.

§1º - Não poderão ser objeto de licenciamento por meio do procedimento declaratório as seguintes áreas:

a) tombadas, preservadas ou contidas em perímetro de área tombada, ou localizadas no raio envoltório do bem tombado;

b) situadas em área de proteção dos mananciais, ambientais ou de preservação permanente – APP;

c) situadas em área que necessite de consulta obrigatória ao Serviço Regional de Proteção ao Vóo – SRPV;

d) que abriguem atividade considerada Polo Gerador de Tráfego;

e) sujeitas a licenciamento ambiental;

f) atingidas por melhoramento viário previsto em lei, na forma estabelecida no “caput” do artigo 103, da Lei nº 16.642, de 09 de maio de 2017;

g) potencialmente contaminadas, suspeitas de contaminação e contaminadas;

h) atingidas total ou parcialmente por decreto de utilidade pública – DUP ou Decreto de Interesse Social – DIS em vigor ou que sejam objeto de processo de desapropriação;

i) que não possuam frente para logradouro público oficial;

j) que necessitem de anuência ou autorização de outros órgãos públicos competentes.

Art. 66. O procedimento de licenciamento declaratório eletrônico seguirá rito de validação e conferência sistêmica de documentos e declarações apresentadas pelo interessado a serem definidas por meio de regulamentação via portaria da Secretaria Municipal de Licenciamento.

CAPÍTULO VI DA DOCUMENTAÇÃO E DOS PROJETOS

Art. 67. A documentação necessária para o protocolo de cada um dos pedidos, a forma de apresentação das peças gráficas e declarações, bem como o fluxo de procedimentos para a emissão dos documentos de licenciamento de edificações e parcelamento do solo tratados neste Decreto são definidos pelo COE e Portaria da Secretaria de Licenciamento - SEL.

Art. 68. No licenciamento de empreendimento em imóvel de propriedade da Administração Pública Direta Municipal e de empresa com controle acionário do Poder Público Municipal, fica dispensada a apresentação dos projetos de:

I - arborização das áreas verdes, no caso de desmembramento de gleba;

II - terraplanagem, drenagem de águas pluviais, pavimentação, guias e sarjetas, rede de abastecimento de água potável, rede de coleta de esgotos e de arborização das vias de circulação de veículos e áreas verdes, no caso de loteamento.

§ 1º No LHIS deve ser apresentado o projeto de terraplanagem.

§ 2º No caso da dispensa de que trata o “caput” deste artigo, o agente promotor deve declarar que não haverá terraplanagem em Áreas de Preservação Permanente - APP e demais áreas de preservação da vegetação existente, conforme definidas na Certidão de Diretrizes Urbanísticas.

§ 3º No caso previsto no “caput” deste artigo, o agente promotor é responsável pela elaboração dos projetos e pela implantação dos empreendimentos de acordo com as normas técnicas e recomendações das concessionárias vigentes, aplicando-se as normas estabelecidas pela Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras – SIURB, no que couber.

§ 4º No licenciamento de empreendimentos em imóvel de propriedade dos demais agentes, fica dispensada a apresentação dos projetos de drenagem de águas pluviais, pavimentação, guias e sarjetas, rede de abastecimento de água potável e de rede de coleta de esgotos, mediante declaração assinada pelo proprietário e por profissional habilitado se responsabilizando pela elaboração dos projetos citados e pela execução das respectivas obras em conformidade com as normas técnicas e as recomendações das concessionárias vigentes.

SEÇÃO I DA TITULAÇÃO

Art. 69. Para EHIS, EHMP e EZEIS, quando houver divergência de dimensões ou de área entre o título de propriedade e o levantamento planialtimétrico do imóvel, o documento retratificado pode ser apresentado quando do pedido de Certificado de Conclusão final das edificações.

§ 1º Na hipótese do “caput” deste artigo, os parâmetros de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes, no caso de EHIS ou EZEIS envolvendo o parcelamento do solo, devem observar a menor área entre a constante do título e a apurada no levantamento planialtimétrico, ressalvada a destinação de áreas públicas, que deve ser exigida e calculada em função da maior área.

§ 2º O documento retratificado deve ser apresentado com o pedido do Termo de Verificação de Execução de Obras Final - TVEO, quando o EHIS envolver somente o Loteamento para Produção de Lotes Habitacionais de Interesse Social – LHIS.

§ 3º Fica dispensada a apresentação do documento retratificado, mencionado no “caput” e § 2º deste artigo, no caso de EHIS, EHMP ou EZEIS que não envolver parcelamento do solo, desde que a divergência de dimensões ou de área entre o título de propriedade e o levantamento planialtimétrico do imóvel seja de até 5% (cinco por cento), observada a menor área para aplicação dos índices e parâmetros de aproveitamento, dimensionamento e ocupação.

§ 4º A emissão na posse expedida pela autoridade judicial, em ação expropriatória promovida pela Administração Pública Direta ou Indireta com fulcro em declaração de interesse social, constitui documento suficiente para a expedição do Alvará para fins de Execução de Obras do Loteamento e do Alvará de Aprovação, Alvará de Execução ou Alvará de Aprovação e Execução de EHIS, conforme disposições da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, com alterações posteriores, e da Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, com alterações posteriores.

CAPÍTULO VII DA CRIAÇÃO DO CONSELHO DE GESTÃO DO HIS E HMP

Art. 70. Fica criado o Conselho de Gestão do HIS, Órgão de assessoramento ao Secretário Municipal de Licenciamento no acompanhamento e implementação de iniciativas que promovam eficiência na análise de projetos de Habitação de Interesse Social, Habitação de Mercado Popular, Empreendimento de Habitação de Interesse Social, Empreendimento de Habitação de Mercado Popular e Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social na Cidade de São Paulo.

Art. 71. Compete ao Conselho de Gestão de HIS:

I - assessorar o Secretário na formulação de políticas, indicações normativas e ações governamentais específicas no desenvolvimento da Habitação de Interesse Social, Habitação de Mercado Popular, Empreendimento de Habitação de Interesse Social, Empreendimento de Habitação de Mercado Popular e Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social;

II - debater e sugerir propostas de políticas públicas na área de Habitação de Interesse Social, Habitação de Mercado Popular, além de Empreendimento de Habitação de Mercado Popular e Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social submetidas ao Secretário;

III - sugerir, propor, elaborar e apresentar ao Secretário relatórios, estudos, projetos e pareceres, reunindo as contribuições dos diversos setores da sociedade civil no que tange à Habitação de Interesse Social, Habitação de Mercado Popular, além de Empreendimento de Habitação de Mercado Popular e Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social;

IV - acompanhar e monitorar o cumprimento das metas de análise de processos de Habitação de Interesse Social, Habitação de Mercado Popular, além de Empreendimento de Habitação de Interesse Social, Empreendimento de Habitação de Mercado Popular e Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social sob responsabilidade ou afetas à Secretária.

Art. 72. O Conselho de Gestão de HIS será composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 7 (sete) membros dentre cidadãos e cidadãs com representatividade e reconhecida atuação social e econômica, que possam contribuir com sua experiência e conhecimentos para o desenvolvimento da Habitação de Interesse Social, Habitação de Mercado Popular, além de Empreendimento de Habitação de Interesse Social, Empreendimento de Habitação de Mercado Popular e Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social na Cidade de São Paulo, convidados pelo Secretário Municipal de Licenciamento, pelo prazo de 2 (dois) anos, facultada a recondução.

Art. 73. O Conselho de Gestão de HIS reunir-se-á por convocação do Secretário de Licenciamento, sendo as reuniões realizadas com a presença da maioria de seus membros.

Art. 74. A participação no Conselho de Gestão de HIS da Secretaria Municipal de Licenciamento será considerada serviço público relevante e voluntário, vedada a remuneração a qualquer título.

CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 75. Quando da aprovação de EHIS, EZEIS e EHMP em áreas de Operações Urbanas Consorciadas, recepcionadas pela Lei 16.050/14, após o deferimento do pedido e previamente ao arquivamento do expediente, o processo deverá ser encaminhado à SP Urbanismo para as anotações julgadas pertinentes, para controle do desenho urbano aprovado pela Lei específica.

Art. 76. Ao EHIS, EZEIS e EHMP aplicam-se exclusivamente as disposições contidas neste Decreto, nos termos do art. 60, III da Lei 16.050 de 31 de julho de 2014- PDE e art. 95 da Lei 16.402 de 22 de março de 2016- LPUOS, admitindo-se, a pedido do interessado e com parecer favorável da Comissão Intersecretarial, a aplicação de dispositivos do PDE, LPUOS e COE quando mais benéficos do que o estatuído por este Decreto, desde que atendidas todas as condições estabelecidas naquelas Leis para sua aplicação.

Parágrafo único: Em caso de dúvidas quanto à aplicação de dispositivos legais não previstos neste Decreto, deverá ser ouvida a Comissão Intersecretarial.

Art. 77. Os EZEIS, EHIS e EHMP ficam isentos do pagamento da TEV/COE e dispensados do pagamento dos preços públicos, conforme dispõe o artigo 53 da Lei 16.642/17 e artigo 47 do Decreto 57.776/17.

Art. 78. As obras de infraestrutura que envolverem procedimentos não previstos neste Decreto, como transposição e canalização de córregos, muros de arrimo para contenção de viário existente ou projetado e obras externas ao loteamento deverão ser submetidas aos órgãos competentes para análise e aprovação, devendo essa obrigação constar dos documentos expedidos.

Art. 79. As vias de caráter não condominial pertencentes ao sistema viário de EHIS e EZEIS executado pela Administração Pública Direta ou por empresas com controle acionário do Poder Público, até a data da publicação deste decreto, ficam oficializadas independentemente da zona de uso na qual se situem.

§ 1º Podem ainda ser consideradas oficiais as vias que sirvam de acesso aos EHIS ou EZEIS, independentemente do promotor, desde que atendam a, pelo menos, uma das seguintes situações:

I - estejam abertas e sejam de uso público anteriormente a 2008 e deem acesso a EHIS ou EZEIS licenciados, inclusive às respectivas áreas verdes ou áreas institucionais;

II - sirvam de acesso a lote com lançamento fiscal ou contem do título de propriedade de lotes ou glebas que possuam registro junto à circunscrição imobiliária competente, mediante análise de PARHIS/SEL.

§ 2º Não se aplica o disposto neste artigo às Áreas de Proteção aos Mananciais ou Áreas de Preservação Permanente - APP.

Art. 80. Os pedidos de licenciamento de EHIS, EHMP, EZEIS, HIS e HMP, protocolados até a data de entrada em vigor deste Decreto e sem despacho decisório, serão analisados e decididos integralmente de acordo com a legislação em vigor à época do seu protocolo, exceto no caso de manifestação formal do interessado optando pela análise integral nos termos deste Decreto.

Art. 81. Os pedidos de Certidão de Diretrizes Urbanísticas para loteamento ou desmembramento de EHIS, EHMP, EZEIS, HIS e HMP, bem como as edificações a serem licenciadas nos lotes oriundos deste parcelamento, que tenham sido protocolados anteriormente à data da entrada em vigor deste Decreto e sem despacho decisório serão analisados e decididos integralmente de acordo com a legislação em vigor na data do seu protocolo, exceto no caso de manifestação formal do interessado optando pela análise integral nos termos deste Decreto.

§ 1º No caso de Certidão de Diretrizes Urbanísticas emitida nos termos da legislação vigente anteriormente a entrada em vigor deste Decreto, os pedidos de Certidão de Conformidade, Alvará de Loteamento, Alvará de Desmembramento, Alvará de Aprovação e Alvará de Execução das edificações, na modalidade Plano Integrado ou não, podem ser analisados nos termos da legislação que subsidiou a decisão do pedido de Certidão de Diretrizes, desde que o pedido seja protocolado na vigência da Certidão, ou seja, 1 (um) ano.

Art. 82. Os pedidos de que trata este Decreto, independentemente da data do protocolo, devem ser indeferidos quando ocorrer uma das seguintes situações:

I - não apresentem elementos suficientes para a análise (peças gráficas ou documentos);

II - apresentem infração aos índices urbanísticos estabelecidos na legislação nos termos da qual o pedido foi analisado;

III - apresentem infrações insanáveis em relação ao COE e legislação correlata;

IV - quando houver motivo relevante, desde que devidamente justificado;

V - quando houver mais de um pedido de alvará de execução para o mesmo local.

Art. 83. Compete à Comissão de Análise de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – CAEHS analisar e opinar sobre casos omissos e propostas de alteração de parâmetros estabelecidos neste Decreto, desde que tecnicamente justificado.

Art. 84. Fazem parte deste Decreto:

I - O Anexo I, com os Quadros 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7.

II - O Anexo II, com modelo de declaração de comercialização das unidades HIS-1, HIS-2 e HMP às famílias a que se destinam e da responsabilidade de averbação na Matrícula de Registro de Imóveis de cada unidade HIS ou HMP acerca de sua finalidade.

Art. 85. O Descumprimento deste Decreto sujeitará o empreendedor às penalidades de Suspensão e Cassação dos documentos de controle da atividade edilícia, conforme artigo 63, inciso II do Código de Obras, Lei nº 16.642/2017, a revogação de incentivos, benefícios e isenções;

Art. 86. Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogando o Decreto nº 57.377 de 11 de outubro 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 BERINGS 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.

QUADRO 1 - CATEGORIAS DE HIS E HMP PERMITIDAS POR ZONA

CATEGORIA DE USO	SUBCATEGORIA DE USO	MODALIDADE	TRANSFORMAÇÃO													QUALIFICAÇÃO															
			ZEU				ZEM		ZC			ZCOR (a) (b)				ZM				ZEIS (c)					ZDE		ZPI				
			ZEU	ZEUa	ZEUP	ZEUPa	ZEM	ZEMP	ZC	ZCa	ZC-ZEIS	ZCOR-1	ZCOR-2	ZCOR-3	ZCORa	ZM	ZMa	ZMIS	ZMISa	ZEIS-1	ZEIS-2	ZEIS-3	ZEIS-4	ZEIS-5	ZDE-1	ZDE-2	ZPI-1	ZPI-2			
L.A. CATEGORIAS DE USO	HIS	UNIFAMILIAR	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM		
		CONJUNTO HORIZONTAL	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	
		CONJUNTO VERTICAL	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	
	HMP	UNIFAMILIAR	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	MM	SI	
		CONJUNTO HORIZONTAL	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	(d)	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	(d)	SIM	(d)	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	(d)	SIM
		CONJUNTO VERTICAL	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	

Notas:

(a) nas zonas ZCOR ficam proibidas as seguintes atividades: albergue; dispensário; flats; apart hotel; hotel; motel; pensionato; pensão; ensino a distância; ensino supletivo; ensino preparatório para escolas; estacionamento privativo do tipo drive-in.

(b) nos lotes localizados na ZCOR-1 inseridos no perímetro de ZEPEC/AUE nas Subprefeituras Sé, Lapa e Pinheiros, incluindo os lotes externos e lindeiros às ZEPEC/AUE nas respectivas subprefeituras, fica proibida a instalação de usos enquadrados nas subcategorias de uso nR1-2 e nR1-13 e proibidas as seguintes atividades: buffet, buffet infantil, salão de festas e eventos, auditórios, cinemas, teatros, anfiteatros e arenas.

(c) as subcategorias Residenciais (R) são permitidas observadas as disposições estabelecidas no artigo 55 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE.

(d) permitido EHMP apenas na tipologia EHMP-h