

PUBLICAÇÕES NO DOC DE 05/11/2020

DOC 05/11/2020 - pp. 01, 03 a 07

## **DECRETO Nº 59.885, DE 4 DE NOVEMBRO DE 2020**

***Estabelece disciplina específica de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como normas edilícias para Habitação de Interesse Social, Habitação de Mercado Popular, Empreendimento de Habitação de Interesse Social - EHIS, Empreendimento de Habitação de Mercado Popular – EHMP e Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social - EZEIS, nos termos das Leis nº 16.050, de 31 de julho de 2014, nº 16.402, de 22 de março de 2016 (LPUOS) e nº 16.642, de 09 de maio de 2017 (COE).***

BRUNO COVAS, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

CONSIDERANDO a necessidade de atualização da legislação de interesse social em face da promulgação da Lei nº 16.642, de 09 de maio de 2017 e Decreto regulamentador nº 57.776 de 07 de julho de 2017;

CONSIDERANDO o disposto no inciso III, do artigo 60 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, e artigo 95 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, quanto a decreto específico para estabelecer normas, índices e parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo para EZEIS, EHIS, EHMP, HIS e HMP;

CONSIDERANDO o disposto no inciso II, do artigo 72 da Lei 16.642 de 09 de maio de 2017, quanto à regulamentação de procedimentos, exigências e prazos diferenciados para exame de pedidos relativos ao licenciamento de EZEIS, EHIS, EHMP, HIS e HMP;

CONSIDERANDO o disposto no artigo 62 do Decreto 57.776 de 07 de julho de 2017, que recepciona o Decreto nº 57.377, de 11 de outubro de 2016, e posteriores alterações para a regulamentação de normas, índices e parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo para EZEIS, EHIS, EHMP, HIS e HMP;

**D E C R E T A:**

### **CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º. Este decreto regulamenta dispositivos do Plano Diretor Estratégico - PDE, da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS e do Código de Obras e Edificações - COE, bem como estabelece disciplina específica de parcelamento, uso e ocupação do solo, além de normas edilícias para:

I - Habitação de Interesse Social - HIS;

II - Habitação de Mercado Popular - HMP;

III - Empreendimento de Habitação de Interesse Social - EHIS;

IV - Empreendimento de Habitação de Mercado Popular - EHMP;

V - Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social - EZEIS.

§ 1º. Para fins de aplicação deste Decreto, são adotadas as seguintes definições:

I - HIS: unidade habitacional, tendo no máximo 1 (um) sanitário e 1 (uma) vaga de garagem, destinada ao atendimento de famílias de baixa renda, classificando-se em dois tipos:

a) HIS 1: unidade destinada a famílias com renda familiar mensal de até R\$ 2.994,00 (dois mil novecentos e noventa e quatro reais, conforme Decreto nº 58.741, de 06 de maio de 2019, e suas revisões posteriores;

b) HIS 2: unidade destinada a famílias com renda familiar mensal superior a R\$ 2.994,00 (dois mil novecentos e noventa e quatro reais) e igual ou inferior a R\$ 5.988,00 (cinco mil novecentos e oitenta e oito reais), conforme Decreto nº 58.741, de 06 de maio de 2019, e suas revisões posteriores.

II - HMP: unidade habitacional, tendo no máximo 2 (dois) sanitários e até 1 (uma) vaga de garagem, destinada ao atendimento de famílias com renda familiar mensal superior a R\$ 5.988,00 (cinco mil novecentos e oitenta e oito reais) e igual ou inferior a 9.980,00 (nove mil novecentos e oitenta reais), conforme Decreto nº 58.741, de 06 de maio de 2019, e suas revisões posteriores.

III - EHIS: empreendimento de promoção pública ou privada constituído por uma edificação ou conjunto de edificações, destinadas total ou parcialmente a HIS, correspondendo a, no mínimo, 80% da área total computável do empreendimento, podendo conter HMP e outros usos complementares R e nR, correspondendo aos demais 20% da área total computável do empreendimento.

IV - EHMP: empreendimento de promoção pública ou privada constituído por uma edificação ou conjunto de edificações, destinadas total ou parcialmente a HMP, correspondendo a, no mínimo, 80% da área total computável do empreendimento, podendo conter HIS 1, HIS 2 e outros usos complementares R e nR correspondendo aos demais 20% da área total computável do empreendimento.

V - EZEIS: empreendimento habitacional de interesse social localizado em ZEIS e que contém destinação obrigatória de parte da área construída computável para HIS, observando-se as destinações obrigatórias para HIS-1 e HIS-2, conforme Quadro 3, anexo a este Decreto.

§ 2º. Os valores das faixas de renda estabelecidos no § 1º deste artigo serão atualizados anualmente nos termos do parágrafo único do art. 46 do PDE e do artigo 170 da LPUOS.

## **SEÇÃO I**

### **DOS AGENTES PRODUTORES DE HIS E HMP**

Art. 2º. São agentes públicos e privados que podem produzir:

I - EHIS, EZEIS e HIS:

- a) órgãos da Administração Pública Direta;
- b) empresas de controle acionário público;
- c) entidades representativas dos futuros moradores ou cooperativas habitacionais;
- d) entidades ou empresas privadas que desenvolvam empreendimentos;
- e) empresas privadas ou entidades sem fins lucrativos, quando atuando como executoras ou organizadoras de EHIS, no âmbito de programa habitacional subvencionado pela União, Estado ou Município;

II - EHMP e HMP: qualquer agente público ou privado, observadas as disposições deste decreto;

§ 1º. Os agentes produtores de unidades HIS e HMP, elencados no parágrafo acima, deverão destinar as unidades produzidas para as famílias com renda declarada que se enquadre nas disposições desse Decreto, conforme especificado no § 1º, do artigo 1º, observadas às atualizações anuais, nos termos do parágrafo único do art. 46 do PDE e do artigo 170 da LPUOS;

I – Para a emissão do Alvará de Aprovação, ou Aprovação e Execução para produção de unidades HIS e HMP, o proprietário ou possuidor deverá apresentar, na autuação do processo administrativo, declaração devidamente assinada pela qual se responsabiliza pela correta destinação das unidades habitacionais construídas às famílias com renda declarada em conformidade com as disposições deste Decreto e, ainda, declarando ciência da obrigação de averbação na Matrícula de Registro de Imóveis de todas as unidades HIS ou HMP que forem comercializadas para as referidas famílias, quando da individualização das Matrículas das unidades;

II – A responsabilidade pela correta observância às porcentagens de HIS e HMP quando da destinação das unidades é exclusivamente do proprietário ou possuidor declarante;

III – Quando da emissão do Alvará de Aprovação ou Aprovação e Execução, bem como na emissão do Certificado de Conclusão, deverá constar ressalva referente à obrigação de averbação na Matrícula de Registro de Imóveis de todas as unidades HIS ou HMP que forem comercializadas para as

famílias com renda declarada em conformidade com as disposições deste Decreto, quando houver a individualização das Matrículas das unidades;

§ 2º. Portaria conjunta entre SEHAB e SEL poderá especificar os meios para indicação de demanda nos projetos que venham a ser conveniados com o Poder Público;

§ 3º. Poderão ser expedidas Certidões de Diretrizes Urbanísticas, Certidões de Conformidade e Alvará de Aprovação de EHIS, EHMP ou EZEIS em nome de pessoa física, empresa ou entidade conforme o caso, devendo, por ocasião do Alvará de Execução, ser emitido em nome de pessoa jurídica.

## **SEÇÃO II DAS DEFINIÇÕES DAS UNIDADES DE HIS E HMP**

Art. 3º. A unidade de HIS deve atender aos seguintes parâmetros:

I - área útil máxima de 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) e mínima de 24m<sup>2</sup> (vinte e quatro metros quadrados);

II - máximo de 01 (um) sanitário;

III - pé-direito mínimo de:

a) 2,30m (dois metros e trinta centímetros) para sanitário e área de serviço;

b) 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para os demais compartimentos;

IV - máximo de 1 (uma) vaga de estacionamento.

Parágrafo único: No caso de produção de HIS pelo Poder Público, caso haja Decreto específico contemplando Plano de Urbanização, os parâmetros serão aqueles definidos pelo referido Decreto específico;

Art. 4º. A unidade de HMP deve atender aos seguintes parâmetros:

I - área útil máxima de 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) e mínima de 24m<sup>2</sup> (vinte e quatro metros quadrados);

II - máximo de 2 (dois) sanitários;

III - pé-direito mínimo de:

a) 2,30m (dois metros e trinta centímetros) para sanitário e área de serviço;

b) 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para os demais compartimentos;

IV - máximo de 1 (uma) vaga de estacionamento.

Art. 5º. Para fins de aplicação dos artigos 3º e 4º deste Decreto, considera-se área útil somente a área coberta de uso privativo da unidade habitacional, excluindo-se a área da vaga de estacionamento coberta e as áreas comuns.

Art. 6º. O terraço coberto, quando houver, será considerado área privativa e deverá ser contabilizado para a área máxima de 70 m<sup>2</sup> de cada unidade e, caso o mesmo seja considerado para compor a área mínima de 24 m<sup>2</sup> das unidades, deverá ser observado o máximo de 10% do tamanho da unidade e declarado em notas no projeto que os demais compartimentos da habitação atendem às normas técnicas pertinentes;

Parágrafo Único: terraços que sejam considerados para compor a área mínima de 24 m<sup>2</sup> das unidades e que não observem o máximo de 10% do tamanho da unidade, poderão ser aceitos a critério da CAEHIS.

## **SEÇÃO III DAS TIPOLOGIAS DE EHIS, EHMP E EZEIS**

Art. 7º. O EHIS, EHMP e EZEIS podem ser produzidos, observadas as restrições estabelecidas no Quadro 1 deste Decreto, nas seguintes tipologias de edificação:

I – EHIS-h e EHMP-h: conjunto de 2 (duas) ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente ou superpostas, e todas com entrada independente com frente para a via oficial ou interna ao conjunto, sendo subdividido em 3 (três) tipologias:

- a) EHIS-h1 e EHMP-h1 casas geminadas: conjunto de unidades habitacionais agrupadas horizontalmente, todas com frente e acesso independente para a via oficial, existente ou futura, de circulação;
- b) EHIS-h2 e EHMP-h2 casas superpostas: 2 (duas) unidades habitacionais agrupadas verticalmente no mesmo lote, com frente e acesso independente para a via oficial, existente ou futura, de circulação;
- c) EHIS-h3 e EHMP-h3 conjunto residencial horizontal: aquele constituído em condomínio por casas isoladas, geminadas ou superpostas, com acesso independente a cada unidade habitacional por via de circulação de veículos ou de pedestres interna ao próprio conjunto.

II - EHIS-v e EHMP-v: conjunto com mais de 2 (duas) unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns, com acesso direto à via oficial ou via interna ao conjunto.

#### **SEÇÃO IV DAS MODALIDADES DE EZEIS, EHIS E EHMP**

Art. 8º. Os EHIS e os EZEIS podem ser produzidos nas seguintes modalidades:

I - Plano Integrado, quando envolver simultaneamente o licenciamento de parcelamento do solo de interesse social e a produção de unidades habitacionais de interesse social, nas seguintes tipologias:

- a) Conjunto Vertical: formado por 1 (uma) ou mais edificações verticais, com ou sem acesso comum à via de circulação;
- b) Conjunto Horizontal: formado por edificações agrupadas horizontalmente, com, no máximo, 3 (três) pavimentos e 10m (dez metros) de altura total, incluído o ático, com ou sem acesso comum à via de circulação;
- c) Habitação Unifamiliar: correspondendo a 1 (uma) unidade habitacional por lote, com, no máximo, 3 (três) pavimentos e 10m (dez metros) de altura total, incluído o ático;

II - Conjunto Horizontal ou Conjunto Vertical em lote ou gleba preexistente, com ou sem parcelamento do solo;

III - Habitação Unifamiliar em lote resultante de LHS ou que venha a ser enquadrado desta forma;

§ 1º. Os EHIS e EZEIS promovidos pela iniciativa privada serão admitidos em qualquer uma das modalidades definidas neste Decreto;

§ 2º. O EHMP pode ser produzido apenas nas modalidades Conjunto Horizontal e Conjunto Vertical, com ou sem parcelamento convencional do solo simultâneo, não podendo se beneficiar do parcelamento do solo de interesse social.

### **CAPÍTULO II DA MATÉRIA EDILÍCIA E DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO SEÇÃO I DAS PERMISSÕES, DESTINAÇÕES E CONDIÇÕES PARA INSTALAÇÃO**

Art. 9º. Os EHIS e EHMP são permitidos na Zona Urbana do Município delimitada no Mapa 1A do PDE, nas zonas de uso constantes do Quadro 1 deste Decreto, observando-se:

I - Em ZEPEC e unidades de conservação ambiental, o licenciamento de EHIS e EHMP depende de parecer dos órgãos técnicos competentes, no que se refere às questões ambientais e culturais.

II - Em ZEIS, admite-se apenas a implantação do EZEIS, observando-se as porcentagens de destinações para HIS-1 e HIS-2 estabelecidas no Quadro 3 anexo a este Decreto;

III - Além da zona de uso incidente no local, a implantação de EHIS, EHMP e EZEIS deverá observar a frente mínima de 5 metros para sua implantação;

a) Os EHIS, EZEIS e EHMP com até 20 (vinte) unidades poderão ser permitidos em lotes com frente inferior a 5m, a critério de Comissão Intersecretarial, desde que garantidos os acessos de pedestres

e veículos, quando houver previsão de vagas, respeitando seus respectivos dimensionamentos mínimos estabelecidos no COE e normas técnicas pertinentes;

IV - Deve-se observar a largura de via mínima de 8m para implantação do EHIS, EHMP e EZEIS, sendo admitida variação de no máximo 10% (cinco por cento), de acordo com o COE, entre a largura existente no local e aquela exigida para a implantação do uso pretendido.

a) Nas vias oficiais de circulação com largura variável, para efeito de aplicação deste Decreto, a largura de via a ser considerada é a menor dimensão existente na extensão da face de quadra em que o lote está situado;

b) Nos casos previstos na alínea “a”, quando houver variação na largura da via, a critério da Comissão Intersecretarial, poderá ser considerada a menor largura existente no trecho que se estende desde a entrada do empreendimento considerado até a via oficial de circulação mais próxima que tenha, por sua vez, largura mínima exigida nos termos deste Decreto;

c) Em EHIS, EZEIS e EHMP com até 100 (cem) unidades, admite-se o acesso por via com largura mínima de 6m (seis metros) a critério da Comissão Intersecretarial;

d) Em EHIS e EZEIS, com até 20 (vinte) unidades e sem previsão de vagas para estacionamento, admite-se o acesso por via de pedestre ou via com largura inferior a 6m, a critério da Comissão Intersecretarial;

e) Caso sejam constatadas divergências entre o levantamento planialtimétrico e o cadastro municipal, poderá ser aceita a medida indicada no levantamento planialtimétrico desde que o profissional habilitado apresente relatório fotográfico para comprovação das medidas indicadas, bem como apresente ART ou RRT;

V - O EHIS, EZEIS e EHMP pode ser implantado em lote com, no máximo, 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), sendo que acima desta medida deverá observar o capítulo de parcelamento deste Decreto;

VI - O EZEIS poderá comportar, no máximo, 400 (quatrocentas) unidades habitacionais de interesse social – HIS por lote ou gleba, observadas as porcentagens definidas no Quadro 3, anexo a este Decreto, sendo que eventuais unidades destinadas a outras subcategorias de uso que componham a porcentagem complementar do empreendimento, nos termos do referido Quadro, serão admitidas em acréscimo às 400 unidades de HIS;

VII - O EHIS poderá comportar, no máximo, 400 (quatrocentas) unidades habitacionais de interesse social – HIS por lote ou gleba, correspondendo a, no mínimo, 80% da área total computável do empreendimento, sendo que eventuais unidades destinadas a outras subcategorias de uso que componham os demais 20% de área computável complementar do empreendimento, serão admitidas em acréscimo às 400 unidades de HIS;

VIII - Para o EHIS e EZEIS, admite-se um número superior de unidades habitacionais de HIS por lote ou gleba, quando se tratar de empreendimento produzido pelo Poder Público Municipal, Estadual ou Federal, bem como em casos de empreendimento produzido pelo setor privado no âmbito de programas habitacionais desenvolvido pelo Governo Federal, Estadual ou Municipal, desde que observada a organização interna em subcondomínios com, no máximo, 300 (trezentas) unidades cada, os quais poderão compartilhar dos acessos ao empreendimento, porém deverão prever áreas comuns e acessos às torres distintos.

a) O alvará de aprovação ou aprovação e execução emitido para o EHIS e EZEIS organizado em subcondomínios, deverá conter ressalva quanto a obrigatoriedade de constituição dos subcondomínios quando do registro da incorporação;

b) O número máximo de unidades para HIS no caso de Plano Integrado deve ser atendido em cada lote resultante do parcelamento do solo;

IX - As vias condominiais do Conjunto Horizontal ou Vertical para EHIS, EZEIS e EHMP devem ser pavimentadas e observar as seguintes larguras mínimas para vias de circulação de pedestres:

a) 1,20m quando derem acesso a até 20 unidades;

b) 2,40m quando derem acesso a mais de 20 unidades, podendo ser atendidas em duas faixas não contíguas observada em cada faixa a largura mínima de 1,20m;

X - As vias condominiais do Conjunto Horizontal ou Vertical devem ser pavimentadas e observar as seguintes larguras mínimas para vias de circulação de veículos:

- a) 2,75m (dois metros e setenta e cinco centímetros), quando derem acesso a, no máximo, 60 (sessenta) vagas ou constituir-se em faixa com sentido único;
- b) 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros), quando derem acesso a mais de 60 (sessenta) vagas, observada a largura mínima de 2,75m (dois metros e setenta e cinco centímetros) para cada faixa de circulação.

XII - As áreas de estacionamento, quando houver, devem estar localizadas dentro do lote ou gleba, com espaços para manobra, entrada e saída de veículos nos termos do COE, observando, ainda:

- a) As vagas de automóveis, motos e bicicletas são facultativas para o EZEIS, EHIS e EHMP e, quando propostas, devem observar as disposições do COE;
- b) Quando houver previsão de subcategoria(s) de uso não residencial - nR, complementares ao EHIS, EZEIS e EHMP, deve-se observar o Quadro 4A, anexo à Lei 16.402/16, bem como o disposto no COE quanto a previsão de vagas;

XIII - Para o dimensionamento dos corredores de circulação internos aos blocos em EHIS, EZEIS e EHMP, deve ser observado o disposto nas normas técnicas pertinentes, em qualquer pavimento, garantindo corredores com largura mínima de 1,50m quando a distância a percorrer até os elevadores ou rampas for superior a 10m;

XIV - O EHIS, EZEIS e EHMP, com mais de 20 (vinte) unidades, nas modalidades Conjunto Horizontal ou Conjunto Vertical, deve dispor de espaço de uso comum do condomínio, com condições de acessibilidade às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, observando:

- a) Espaço descoberto para lazer, entregue equipado, com área equivalente a 2m<sup>2</sup> (dois metros quadrados) por unidade HIS ou HMP, excetuando-se eventuais unidades de subcategorias de uso complementares, dentro dos 20%, admitindo-se que tal área seja subdividida em mais de um perímetro, desde que cada perímetro permita a inserção de um círculo com raio de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
- b) Espaço coberto para uso comunitário, com área equivalente a 0,50m<sup>2</sup> (meio metro quadrado) por unidade HIS ou HMP, excetuando-se eventuais unidades de subcategorias de uso complementares, dentro dos 20%, observada a área mínima de 12m<sup>2</sup> (doze metros quadrados);
- c) No caso de reforma de edificação existente, a exigência da alínea "a" deste inciso pode ser atendida em área coberta, desde que tecnicamente justificado;
- d) Para atendimento ao disposto neste inciso, podem ser aplicadas, alternativamente, as normas específicas de programas habitacionais desenvolvidos pelo Governo Federal, Estadual ou Municipal;

XV - O EHIS e EHMP, por estar fora das ZEIS, não estão sujeitos às porcentagens definidas no Quadro 3, anexo a este Decreto, devendo atender aos parâmetros de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes estabelecidos no Quadro 2 deste Decreto, observando-se a zona de uso em que se situam, e à destinação de, no mínimo, 80% (oitenta por cento) da área construída computável do empreendimento para HIS, no caso de EHIS, e HMP, no caso de EHMP;

- a) As áreas de circulação horizontal e vertical para acesso às unidades HIS e HMP, quando forem computáveis, devem ser consideradas para o cálculo dos 80% exigidos no inciso XV;
- b) No EHIS localizado em ZC-ZEIS, a porcentagem de que trata este inciso fica reduzida para 60% (sessenta por cento);
- c) Para enquadramento do empreendimento como EHMP, a área computável referente às unidades de HIS pode ser somada àquela referente às unidades de HMP, para o cálculo da porcentagem estabelecida no "caput" deste artigo.

XVI - Os usos residenciais complementares permitidos são aqueles definidos no Quadro 4 da LPUOS para as diferentes zonas de uso;

XVII - Os usos não residenciais complementares permitidos são aqueles constantes das subcategorias de uso nR1 e nR2, definidos no Quadro 4 da LPUOS, para as diferentes zonas de uso, observados os parâmetros de incomodidade e as condições de instalação aplicáveis estabelecidos nos Quadros 4A e Quadro 4B da referida lei;

XVIII - Quando não observada a porcentagem estabelecida no inciso XV, o empreendimento não será considerado EHIS ou EHMP, sendo classificado como Empreendimento de Uso Misto, aplicando-se, conjuntamente, as seguintes disposições:

a) Atendimento à LPUOS para os diferentes usos de acordo com a zona de uso na qual estiver localizado;

b) Aplicação das disposições deste Decreto, inclusive sobre isenção ou desconto na outorga onerosa, apenas para a área construída computável destinada a HIS e HMP;

XIX - Em ZEIS, o EZEIS deve atender à destinação de percentuais mínimos de área construída computável para HIS 1 e HIS 2, conforme Quadro 3 deste Decreto, no caso de pedido para:

a) Edificação nova;

b) Reforma com mudança da categoria de uso;

c) Reforma que envolver a demolição ou ampliação de 50% (cinquenta por cento) ou mais do total da área existente regular edificada do lote, com ou sem mudança de uso;

XX - A exigência estabelecida no inciso XIX aplica-se aos imóveis com área de terreno superior a 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) situados em ZEIS 1, 2, 4 e 5, bem como àqueles com área de terreno superior a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) situados em ZEIS 3, excetuados os imóveis:

a) Públicos, destinados a serviços da Administração Pública e serviços públicos de abastecimento, bem como a equipamentos sociais públicos de educação, saúde, assistência social, cultura, esportes, lazer e infraestrutura urbana;

b) Integrantes do Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres - SAPAVEL, definidas no artigo 27 da LPUOS;

c) Classificados como Bem Imóvel Representativo - ZEPEC-BIR, tombados ou que tenham processo de tombamento aberto pelo órgão competente de qualquer ente federativo.

XXI - A exigência estabelecida no inciso XIX pode ser atendida em outro lote ou gleba, na modalidade Plano Integrado, desde que estejam localizados em ZEIS e na mesma Subprefeitura, devendo ser garantido que a somatória das áreas computáveis construídas nos lotes envolvidos atenda às porcentagens exigidas no Quadro 3 deste Decreto;

XXII - Para o cálculo dos percentuais de área construída computável para HIS-1 e HIS-2, referidos no inciso XVIII, deve ser considerada a área computável total do empreendimento, a qual será dada em função do Coeficiente de Aproveitamento a ser adotado;

XXIII - Aos imóveis que não se enquadram nas exigências de destinação de área construída para HIS previstas nos incisos XV e XIX, aplicam-se as disposições da LPUOS no tocante às características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes, bem como às condições de instalação dos usos não residenciais;

XXIV - No EZEIS, são permitidas todas as subcategorias de uso residencial R e as subcategorias de uso não residencial nR1 e nR2 definidas no Quadro 4 da LPUOS, para as diferentes ZEIS, observados os parâmetros de incomodidade e as condições de instalação aplicáveis estabelecidos nos Quadros 4A e Quadro 4B da referida lei;

Art. 10. Nos perímetros de Operações Urbanas e Operações Urbanas Consorciadas recepcionadas pelo Plano Diretor, o EHIS, EZEIS e EHMP deve observar a todos os parâmetros e melhoramentos urbanísticos previstos na legislação específica das referidas Operações, independentemente de serem ou não mais restritivos com relação às disposições deste Decreto, de modo a garantir o desenho urbano previsto para essas áreas.

§ 1º Com relação aos parâmetros não previstos na legislação das Operações Urbanas e Operações Urbanas Consorciadas mencionadas no caput deste artigo, deverão ser observados os especificados neste Decreto;

§ 2º Casos de dúvidas poderão ser encaminhados à análise e deliberação da Comissão Intersecretarial;

Art. 11. Quando houver a obrigatoriedade de doação de área para alargamento de calçada, previsto nas Leis de Operações Urbanas e Operações Urbanas Consorciadas, os critérios definidos neste Decreto com relação à possibilidade de reserva de área não edificável, como alternativa à doação, somente poderão ser utilizados com o aval da SP Urbanismo.

Art. 12. Quando se tratar de Plano de Urbanização, aprovado por legislação específica, os parâmetros e condições para instalação do EHIS, EZEIS e EHMP serão aqueles que venham a ser definidos pela referida legislação, ou, caso não haja previsão, serão aqueles definidos por este Decreto.

## **SEÇÃO II DOS PARÂMETROS EDIFÍCIOS**

Art. 13. Ao EZEIS, EHIS e EHMP, considerando o disposto no inciso III, do artigo 60 da Lei nº 16.050/2014, no artigo 95 da Lei 16.402/16, no artigo 72 da Lei 16.642/17 e no artigo 62 do Decreto 57.776/17, para o licenciamento das edificações aplicam-se os parâmetros definidos a seguir:

I - O nível do pavimento térreo não pode exceder a cota de 1m (um metro) acima do nível médio entre as cotas das extremidades da testada do lote, quando o desnível da testada for menor ou igual a 2m (dois metros), observadas as situações previstas nos parágrafos deste artigo.

a) Quando o desnível na testada do lote for superior a 2m (dois metros), o piso do pavimento térreo poderá estar situado em qualquer cota intermediária entre os níveis mais elevado e mais baixo;

b) O disposto na alínea “a” também será aplicado aos casos de desníveis superiores a 2m (dois metros) em relação à profundidade do lote;

c) Nos casos de terrenos com declive ou acive superior a 50% (cinquenta por cento) em relação ao logradouro ou aos imóveis contíguos, o nível do pavimento térreo será definido caso a caso pela Comissão Intersecretarial.

d) Ao EHIS e EZEIS não se aplica a restrição de gabarito previsto quando o terreno apresentar acive ou declive igual ou superior a 30%, nos termos do inciso II, do parágrafo 2º, do artigo 60 da LPUOS;

II - Nas quadras que contenham vilas ou via sem saída com largura inferior a 10m (dez metros), o EHIS e o EHMP deve observar as seguintes disposições:

a) Na faixa envoltória da vila ou via sem saída deverá ser observado o gabarito de altura máxima de 28m (vinte e oito metros) nas ZEU, ZEUP, ZEM e ZEMP e de 15m (quinze metros) nas demais zonas, quando o gabarito definido para a zona não for mais restritivo;

b) A faixa envoltória a que se refere a alínea “a” será, no caso de vila, de 20m (vinte metros), medidos a partir do perímetro externo dos lotes;

c) A faixa envoltória a que se refere a alínea “a” será, no caso de rua sem saída, de 20m (vinte metros), medidos a partir dos alinhamentos da rua sem saída;

d) O disposto neste inciso não se aplica ao EZEIS.

e) Os lotes pertencentes à vila não poderão ser lembrados a lotes que não pertençam à vila, exceto se todos os lotes da vila forem lembrados para compor o terreno do empreendimento;

f) O EHIS e EZEIS fica dispensado da obrigação de aquecimento solar previsto no item 3.8 do Anexo I, da Lei 16.642/17;

III - Os recuos laterais e de fundo são aqueles definidos no Quadro 2 deste Decreto, e ficam dispensados para o EHIS, EZEIS e EHMP nas seguintes situações:

a) quando a altura da edificação for menor ou igual a 10m (dez metros) medida em relação ao perfil natural do terreno, conforme base georreferenciada cadastral oficial do Município, exceto em ZDE-2, ZPI-1 e ZPI-2, devendo ser desconsiderada a platibanda ou qualquer elemento acima da laje quando vazado em, no mínimo, 80%, nos termos do COE;

b) quando ocorrer a situação fática da edificação no lote vizinho estar encostada na divisa do lote, exceto em ZDE-2, ZPI-1 e ZPI-2, até o limite da altura da referida edificação, devendo a volumetria que ultrapassá-la observar os critérios de afastamento contínuo, lateral e de fundo, que pode ser escalonado, observando-se o Código de Obras vigente;

c) integrantes do mesmo empreendimento, desde que os projetos sejam aprovados conjuntamente e sejam garantidas as condições de insolação e aeração dos compartimentos;

d) lindeiros à área verde pública;

e) em terrenos com área menor ou igual a 250m<sup>2</sup> e frente de até 10m, exceto quando houver declive superior a 30% com relação ao logradouro;

f) em terrenos com área menor ou igual a 250m<sup>2</sup>, frente de até 10m e declive superior a 30% com relação ao logradouro, porém limitado a 10m de altura a contar a partir da média entre as cotas de nível da testada;

e) nas demais situações que venham a ser previstas na LPUOS e no COE, não citadas neste Decreto;

IV - As construções em subsolo, inclusive as áreas ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, quando aflorarem mais de 6m (seis metros) em relação ao perfil natural do terreno, conforme base georreferenciada cadastral oficial do Município, devem observar, no trecho do afloramento, aos recuos laterais e de fundo obrigatórios definidos no Quadro 2 deste decreto, devendo o gabarito ser observado a partir da altura dos 6m (seis metros).

V - O EHIS, EZEIS e EHMP com área de terreno superior a 2.500,00m<sup>2</sup> localizados em ZEIS, ZEU, ZEUA, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC, ZCa e 10.000m<sup>2</sup> em ZM, deverá garantir o passeio público com largura mínima de 5m (cinco metros), por meio de doação ou reserva de área, quando do licenciamento de edificação nova ou reforma que envolva ampliação de mais de 50% (cinquenta por cento) da área construída existente total, observando-se, ainda:

a) A área necessária para o alargamento do passeio, quando houver a reserva, deve ser gravada na Matrícula do lote como área não edificável, permanecer livre de construção e o gradil ou muro de divisa deve ser instalado recuado para este limite, devendo os parâmetros previstos no Código de Obras e Edificações – COE e legislação correlata, bem como os índices estabelecidos na LPUOS serem calculados sobre a área original do lote, não sendo devida ao interessado qualquer tipo de indenização;

b) Quando houver a opção pela reserva de área não edificável, para fins de atendimento ao alargamento da calçada previsto na alínea “a”, o coeficiente de aproveitamento, a taxa de permeabilidade, a fachada ativa, quando houver, e os demais incentivos urbanísticos ou edifícios devem ser calculados pela área original do lote;

c) Por opção do interessado, a faixa necessária para o alargamento do passeio pode ser doada à Prefeitura e, neste caso, os parâmetros serão calculados sobre a área remanescente, exceto o coeficiente de aproveitamento que será calculado pela área original do lote;

d) Para os casos de doação de calçada, nos termos da alínea “c”, o coeficiente de aproveitamento será calculado através da área original do lote, devendo a taxa de ocupação, a taxa de permeabilidade, a fachada ativa, quando houver, e os demais incentivos urbanísticos ou edifícios serem calculadas pelo lote remanescente;

VI - O recuo frontal a ser observado é aquele definido no Quadro 2 deste Decreto, e fica dispensado para o EHIS, EZEIS e EHMP quando:

a) no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da face de quadra em que se situa o imóvel esteja ocupada por edificações no alinhamento do logradouro, conforme base georreferenciada cadastral oficial do Município, não se aplicando, a exigência de doação para alargamento do passeio público prevista neste Decreto;

b) o passeio público já apresentar a largura de 5m (cinco metros) ou quando ocorrer a doação ou reserva da faixa necessária para seu alargamento de acordo com o disposto neste Decreto, independentemente da obrigatoriedade em função da área do terreno;

c) a altura máxima da edificação, medida a partir da cota de nível mais baixa no alinhamento até a laje de cobertura, não ultrapassar 1,5 (uma e meia) vezes a largura da via de acesso à edificação, admitindo-se o escalonamento da edificação para a parte que ultrapassar tal metragem;

d) as edificações forem integrantes do mesmo empreendimento, desde que os projetos sejam aprovados conjuntamente e sejam garantidas as condições de insolação e aeração dos compartimentos;

e) nas situações que venham a ser previstas na LPUOS e no COE, não citadas neste Decreto;

VII - A taxa de ocupação é aquela definida no Quadro 2 deste Decreto;

a) Quando houver a doação de área para alargamento de calçada ou para implantação de melhoramento, a taxa de ocupação será calculada pela área remanescente do terreno;

b) Quando houver a reserva de área não edificável, para alargamento de calçada, a taxa de ocupação será calculada pela área original do terreno;

VIII - O gabarito de altura máxima é o constante do Quadro 2 deste Decreto, devendo-se observar as disposições mais restritivas que venham a ser definidas por Resoluções de tombamento ou pelo COMAER;

IX - Para o EHIS, EZEIS e EHMP a área de fruição pública será opcional independentemente da zona de uso em que se situem os empreendimentos, devendo, caso seja prevista, observar às disposições da LPUOS;

X - Para o EHIS, EZEIS e EHMP a área de fachada ativa será opcional independentemente da zona de uso em que se situem os empreendimentos, devendo, caso seja prevista, observar às disposições da LPUOS;

XI - O EHIS, EZEIS e EHMP deve observar a taxa de permeabilidade prevista no Quadro 4, anexo a este Decreto, a ser calculada sobre a maior área de terreno quando houver variação entre medidas Real e Escritura dentro dos 5% admitidos;

a) Nos casos de reforma, o cálculo da taxa de permeabilidade será sobre a área livre do imóvel, descontando-se a área edificada regular existente e mantida no projeto;

b) Caso haja área existente irregular ou área existente regular a ser demolida, essas áreas deverão ser somadas às áreas livres para o cálculo da taxa de permeabilidade;

c) Quando houver a doação de área para alargamento de calçada ou para implantação de melhoramento, a taxa de permeabilidade será calculada pela área remanescente do terreno;

d) Quando houver a reserva de área não edificável, para alargamento de calçada, a taxa de permeabilidade será calculada pela área original do terreno;

e) A faixa de área reservada poderá ser considerada para atendimento à permeabilidade mínima exigida, desde que seja declarada à observância aos manuais de calçada e legislação pertinentes, devendo, ainda, serem garantidos os acessos à edificação nos termos do COE e NBR9050/15;

XII - Para o EHIS, EZEIS e EHMP a quota ambiental será opcional independentemente da zona de uso em que se situem os empreendimentos, devendo, caso seja prevista, observar às disposições da LPUOS;

XIII - No licenciamento de edificação nova em lote ou gleba com área superior a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), é obrigatória a instalação dos seguintes reservatórios:

a) De controle de escoamento superficial calculado nos termos do artigo 79 § 2º da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, podendo adotar qualquer vazão de saída, ficando isento do cumprimento do disposto no § 1º do referido artigo;

b) De aproveitamento de águas pluviais provenientes das coberturas das edificações para fins não potáveis, devendo ser calculado e utilizado em conformidade com o disposto no artigo 80 da LPUOS;

XIV - Para o EHIS, EZEIS e EHMP inseridos nas zonas de uso ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC e ZCa, os parâmetros qualificadores da ocupação previstos no artigo 87 da Lei 16.402/16 serão opcionais;

XV - Para o EHMP com área construída computável superior a 20.000m<sup>2</sup> se aplica a obrigatoriedade estabelecida pelos artigos 111 e 112 do PDE, regulamentados pelo Decreto nº 56.538, de 23 de outubro de 2015, referente à Quota de solidariedade;

Art. 14. As edificações dos EHIS, EHMP e EZEIS nas tipologias Conjunto Horizontal ou Conjunto Vertical devem observar as seguintes condições:

I – Todos os empreendimentos devem garantir ao menos 3% das unidades, observando o mínimo de 01 (uma) unidade, às pessoas com deficiência, nos termos de acessibilidade da Lei Federal nº 13.146/15.

a) As unidades reservadas às pessoas com deficiência e as áreas comuns do empreendimento (áreas de lazer e áreas de circulação horizontal e vertical) devem observar às normas pertinentes a acessibilidade;

b) Em relação às demais unidades fora dos 3% reservadas às pessoas com deficiência, por se tratar de empreendimentos com subsídio em outorga onerosa do direito de construir e em taxas para exame e verificação, nos EHIS, EHMP e EZEIS nas tipologias Conjunto Horizontal multifamiliar ou Conjunto Vertical, não contemplados no inciso II deste artigo, deverá ser previsto espaço para futura instalação de equipamento mecânico para transporte vertical;

c) Unidades habitacionais de subcategoria de uso r2v ou r2h que venham a compor o EHIS, EZEIS e EHMP, dentro dos 20% permitidos, deverão observar às disposições de acessibilidade previstas na Lei Federal nº 13.146/15;

d) A indicação das unidades reservadas por força da alínea “a” deste inciso deverão constar como ressalva na emissão do alvará de aprovação ou alvará de aprovação e execução.

II - A edificação com mais de 5 (cinco) andares ou que apresente desnível superior a 12,00 m (doze metros) contado do piso do último andar até o piso do andar inferior, incluídos os pavimentos destinados a estacionamento, deve ser servida por elevador de passageiro, observadas as seguintes condições:

a) no mínimo, 1 (um) elevador, em edificação com até 10 (dez) andares ou com desnível igual ou inferior a 24,00 m (vinte e quatro metros);

b) no mínimo, 2 (dois) elevadores, em edificação com mais de 10 (dez) andares ou com desnível superior a 24,00 m (vinte e quatro metros);

c) Os elevadores de passageiros deverão atender o dimensionamento e a localização definidos pela NTO, além das disposições estabelecidas pelo COE;

d) O hall de acesso a no mínimo um elevador, em todos os pavimentos, excluído o térreo, deverá estar interligado à circulação vertical da edificação (escadas e/ou rampas) por espaço de circulação coletiva (largura mínima de 1,20 m), podendo os demais elevadores estarem interligados às escadas e/ou rampas por espaço de circulação privativa (largura mínima de 0,80 m) de uso comum ao edifício, atendidas as condições de segurança estabelecidas no COE e neste Decreto;

e) Os elevadores acessíveis de passageiros deverão atender a quantidade, o dimensionamento e a localização definidos pela NBR 9050 e NBR NM 313, ou aquelas que vierem substituí-las;

f) Todo andar deve ser servido pelo número mínimo de elevadores exigidos, inclusive aquele destinado a estacionamento;

g) Os elevadores podem estar em prumadas diferentes, desde que respeitado o cálculo de tráfego estabelecido nas NTOs, excetuado o elevador de emergência, que deverá atender a todos os andares na mesma caixa de corrida, inclusive subsolos;

h) Os equipamentos mecânicos, independentemente do porte, não serão considerados como área edificada.

III - Garantir condições de acessibilidade à pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida no acesso às unidades da alínea “a” do inciso I deste artigo e a qualquer área de uso comum, observando, no mínimo:

a) Previsão de rampa com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para vencer o desnível entre o logradouro público ou a área externa e o piso correspondente à soleira de ingresso das edificações, admitido o uso de plataforma elevatória ou outro dispositivo mecânico;

b) Acesso às áreas comuns do condomínio e às áreas de estacionamento, conforme disposto neste Decreto;

IV - As edificações devem atender as disposições do COE quanto à segurança de uso, à distância entre os blocos e às condições de aeração e insolação;

V - Admite-se o poço para garantir a aeração e insolação, nas condições determinadas pelo COE, observando:

- a) Área mínima de 5,00 m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados) e largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), quando “H” for igual ou inferior a 10 m (dez metros), medidos a partir do piso da unidade habitacional mais baixa;
  - b) Retângulo conforme o inciso II do item 5.3.1 do Anexo I do COE, situação em que poderá ser adotado o escalonamento, quando “H” for superior a 10 m (dez metros);
  - c) Deve-se verificar, concomitantemente, as condições para admissão do poço de aeração e insolação, que tem como referência o piso da unidade habitacional mais baixa, e as condições para afastamento das divisas laterais, que tem como referência o perfil natural do terreno – PNT, aplicando-se sempre o mais restritivo;
- VI - O EHIS, EHMP e EZEIS deve observar a cota parte máxima de terreno por unidade definida no Quadro 02 anexo deste Decreto para as zonas de uso ZEU, ZEUA, ZEM e ZEMP;

Art. 15. Para o EHIS, EHMP e EZEIS, não se aplicam as disposições para EETU definidas na Lei 16.050/14 que não forem contempladas neste Decreto.

Art. 16. Quando se tratar de Plano de Urbanização, aprovado por legislação específica, os parâmetros edifícios para o EHIS, EZEIS e EHMP serão aqueles que venham a ser definidos pela referida legislação, ou, caso não haja previsão, serão os definidos por este Decreto.

### **SEÇÃO III DAS ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS**

Art. 17. Em EHIS, EHMP e EZEIS, considera-se área não computável, limitada a 59% (cinquenta e nove por cento) da área construída total computável do empreendimento:

I - o terraço aberto, com área construída máxima por pavimento equivalente a 5% (cinco por cento) da área do terreno, desde que observado o artigo 6º deste Decreto;

II - o mobiliário definido como jirau constituído de estrado ou passadiço instalado a meia altura em compartimento, com pé-direito máximo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros), sem permanência humana prolongada, ocupando, no máximo, 30% (trinta por cento) da área do compartimento;

III - os demais tipos de mobiliário e a obra complementar previstos no COE com área construída de até 30,00m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados);

IV - a saliência prevista no COE, com as seguintes características e dimensões em relação ao plano da fachada da edificação:

a) elemento arquitetônico, ornato, ornamento, jardineira, floreira, brise, aba horizontal e vertical, com até 0,40m (quarenta centímetros) de profundidade;

b) viga, pilar com até 0,40m (quarenta centímetros) de avanço;

c) beiral da cobertura com até 1,50m (um metro e meio) de largura;

d) marquise em balanço, não sobreposta, que avance no máximo até 50% (cinquenta por cento) das faixas de recuo obrigatório e com área máxima de 30,00m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados);

V - a área técnica, sem permanência humana, destinada a instalações e equipamentos;

VI - no pavimento destinado a estacionamento de veículos, motocicletas e bicicletas:

a) o compartimento de uso comum de apoio ao uso da edificação, tais como vestiário, instalação sanitária e depósitos;

b) as áreas de uso comum de circulação de pedestres, horizontal e vertical;

VII - no prédio residencial, as áreas cobertas de uso comum localizadas:

a) no pavimento térreo;

b) em qualquer pavimento, observado o limite de 3,00 m<sup>2</sup> (três metros quadrados) por habitação;

VIII - no prédio de uso não residencial:

a) o pavimento térreo sem vedação, sendo admitido o fechamento do controle de acesso e as caixas de escada da edificação;

b) a circulação vertical de uso comum;

IX - as áreas cobertas ocupadas por vagas especiais destinadas a pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida e idosos, vagas de motocicletas, vagas de bicicletas e vagas para carga e descarga, até o limite mínimo exigido pela LPUOS para os usos não residenciais nR e residenciais R, observado o limite máximo estabelecido neste decreto para HIS e HMP;

X - as áreas cobertas nos usos residenciais, em qualquer pavimento, destinadas às áreas comuns de circulação, incluindo a circulação vertical, limitada a 20% (vinte por cento) da área coberta do pavimento, exceto nas ZEU, ZEUA, ZEUP, ZEUPa, ZEM e ZEMP;

XI - as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, incluídas a circulação horizontal e vertical, para pedestre, de acesso a esses ambientes;

XII - nas ZEIS, ZEU, ZEUA, ZEUP, ZEUPa, ZEM e ZEMP, aplica-se o disposto no inciso XI deste artigo desde que, no uso não residencial - nR, o número de vagas, exceto as especiais, motocicletas e bicicletas, não ultrapasse 1 (uma) vaga para cada 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) de área construída computável referente ao uso não residencial nR e 1 vaga por unidade residencial de uso residencial R, excluídas as áreas ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, desprezadas as frações, desde que observada a cota de garagem máxima igual a 32m<sup>2</sup> (trinta e dois metros quadrados) por vaga.

§ 1º A área construída do abrigo de lixo pode ser superior ao estabelecido no inciso III do "caput" deste artigo, quando tecnicamente justificado.

§ 2º As saliências elencadas nas alíneas "a", "b" e "c" do inciso IV do "caput" deste artigo não são consideradas para fins do cálculo da área construída e podem ocupar as faixas de recuos estabelecidas na LPUOS e os afastamentos previstos no COE.

§ 3º Quando o recuo de frente for dispensado pela LPUOS admite-se o avanço até 0,40m (quarenta centímetros) de elemento arquitetônico, ornato, ornamento, jardineira, floreira, brise, aba horizontal e vertical e terraços sobre o passeio público, desde que observada a altura livre de 3,0m (três metros) do nível do passeio e que não interfiram nas instalações públicas.

§ 4º Para efeito de cálculo das áreas não computáveis previstas no inciso XII do "caput" deste artigo, em empreendimento que tenha uso não residencial envolvendo uma ou mais subcategorias, deve ser considerada a área construída utilizada para cada subcategoria de nR.

Art. 18. Também são consideradas áreas não computáveis, porém não sujeitas ao limite estabelecido no "caput" do artigo 18 deste decreto:

I - as áreas de vestiário para usuários de bicicletas;

II - as áreas construídas no nível da rua com fachada ativa mínima de 25% (vinte e cinco por cento) em cada uma das testadas e de, no mínimo, 3m (três metros) de extensão, destinadas a usos classificados na categoria não residencial nR que sejam permitidos nas respectivas zonas de uso, até o limite de:

a) 50% (cinquenta por cento) da área do lote nas ZEIS, ZEU, ZEUA, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC e ZCa;

b) 20% (vinte por cento) da área do lote nas demais zonas;

III - nos casos de EZEIS, EHIS e EHMP em lote ou gleba localizado em ZEIS, ZEU, ZEUA, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC e ZCa, com fachada ativa, a área destinada a uso não residencial nR, até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável total destinada a HIS e HMP;

IV - nos casos de EHIS e EZEIS, a área destinada a uso não residencial nR, até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável total destinada a HIS e HMP;

V - as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, na proporção de 1 (uma) vaga de estacionamento para cada 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) de área construída não computável incentivada, nos termos do artigo 6º do Decreto nº 56.089, de 30 de abril de 2015, com redação dada pelo artigo 6º do Decreto nº 56.538, de 2015, e desde que observada a cota de garagem máxima igual a 32m<sup>2</sup> (trinta e dois metros quadrados) por vaga;

VI - no caso de EHMP com área construída computável superior a 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), a área destinada obrigatoriamente a HIS referente à Quota de Solidariedade, limitada a 10% (dez por cento) da área construída computável do empreendimento, descontadas as áreas não computáveis, assim consideradas por este decreto, nos termos do artigo 112 do PDE;

VII - em ZEPEC - APC, as áreas consideradas não computáveis nos termos do § 2º do artigo 67 do PDE;

VIII - nos lotes com área de até 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) localizados na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade e na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental conforme Mapa 2 do PDE, até 50% (cinquenta por cento) da área construída computável total;

IX - a área de equipamento público construído de acordo com o previsto no artigo 38 deste decreto. Parágrafo único. Para fins de aplicação do disposto no inciso II do "caput" deste artigo, poderão ser consideradas áreas construídas no pavimento imediatamente superior ou inferior de acesso direto ao logradouro, desde que façam parte do mesmo compartimento edificado.

#### **SEÇÃO IV DA OUTORGA ONEROSA**

Art. 19. Para o EHIS e o EZEIS, a concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo é gratuita para todas as subcategorias de uso integrantes do empreendimento.

§ 1º As disposições do "caput" deste artigo aplicam-se também no caso de EHIS e EZEIS cujos limites estejam compreendidos dentro dos perímetros de Operações Urbanas e Operações Urbanas Consorciadas.

§ 2º De forma a garantir o desenho urbano das operações urbanas e operações urbanas consorciada recepcionadas pela Lei nº 16.050/2014, fica resguardado ao EHIS e ao EZEIS a quebra dos parâmetros urbanísticos permitidos em cada operação urbana ou operação urbana consorciada.

Art. 20. Para o EHMP, na concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo, aplicam-se, para cada categoria de uso integrante do empreendimento:

I - Os fatores de interesse social correspondentes estabelecidos no Quadro 5 deste decreto, em todas as zonas;

II - dentro dos perímetros de Operações Urbanas e Operações Urbanas Consorciadas, as disposições das leis específicas, ficando isenta de contrapartida, apenas, a área correspondente a HIS.

#### **CAPÍTULO III DA REFORMA, REQUALIFICAÇÃO E REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO EXISTENTE**

Art. 21. No caso de demolição, reforma ou requalificação de edificação existente para a produção de EHIS, EHMP ou EZEIS, é permitida a utilização da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento do edifício demolido ou reformado, mesmo que maiores do que os estabelecidos neste Decreto;

Art. 22. No caso de reforma de edificação existente para a implantação de EHIS, EHMP ou EZEIS, poderão ser aceitas, a critério da Comissão Intersecretarial, soluções que não atendam integralmente às disposições previstas neste decreto, desde que:

I - Não comprometam a salubridade, nem acarretem redução de acessibilidade e de segurança de uso;

II - A edificação seja adaptada às condições de segurança de uso, de acessibilidade e de salubridade, observado o princípio de adaptação razoável.

§ 1º. Considera-se adaptação razoável as modificações e os ajustes necessários e adequados que não acarretem ônus desproporcional ou indevido, analisados caso a caso, a critério da Comissão Intersecretarial;

Art. 23. Na requalificação de edificação existente, aplicam-se as disposições do COE, considerando-se não computável o aumento de área destinado à adaptação razoável, à acessibilidade e à melhoria das condições de segurança de uso, higiene e salubridade da edificação existente, não sendo considerado para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação previstos na LPUOS;

§ 1º. A requalificação consiste na reforma de edificação existente licenciada de acordo com a legislação edilícia vigente anteriormente a 23 de setembro de 1992, data da entrada em vigor da Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992, e com área regular lançada no Cadastro de Edificações do Município pelo período mínimo de 10 (dez) anos, independentemente de sua condição de regularidade na data do protocolo do pedido;

Art. 24. As edificações existentes poderão ser regularizadas perante a Municipalidade, nos termos especificados pelo COE, mediante a comprovação do atendimento de uma das seguintes hipóteses:  
I - As prescrições da LOE e LPUOS vigentes durante o período da construção e a edificação esteja adaptada às condições de segurança e acessibilidade estabelecidas no COE;  
II - a legislação edilícia e urbanística vigente na ocasião da análise do pedido para emissão do Certificado de Regularização;

Art. 25. O EHIS e EZEIS executados pela administração pública direta e indireta poderão, a critério do interessado, ser regularizados nos termos do Decreto 58.943/19.

**CAPÍTULO IV**  
**DO PARCELAMENTO DO SOLO DE INTERESSE SOCIAL**  
**SEÇÃO I**  
**DOS CONCEITOS**

Art. 26. O parcelamento do solo de interesse social é aquele que resulta em lotes destinados à habitação de interesse social, podendo se dar nas seguintes modalidades:

I – Loteamento, correspondendo à subdivisão de lote ou gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação e de logradouros públicos, prolongamento, modificação ou ampliação do sistema viário existente;

II - Desmembramento, correspondendo à subdivisão de gleba ou lote em lotes, com aproveitamento e sem modificação do sistema viário existente, com ou sem destinação de área pública nos termos deste decreto;

III - Remembramento, correspondendo ao reagrupamento de lotes para edificar, sem interferência ou modificação do sistema viário existente;

IV - Reparcelamento do solo, correspondendo ao reagrupamento de lotes ou glebas e sua posterior divisão em novos lotes com dimensões, localização ou configuração distinta da situação original, sem interferência ou modificação do sistema viário existente;

V - Loteamento de Interesse Social para produção de Lotes Habitacionais de Interesse Social – LHIS, destinados à produção de unidades habitacionais unifamiliares de HIS.

Art. 27. O Parcelamento do Solo de Interesse Social – PIS somente é permitido na Zona Urbana do Município delimitada no Mapa 1A do PDE, nas zonas de uso constantes do Quadro 1 deste decreto.

§ 1º. O parcelamento do solo de interesse social não é permitido:

I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - Em áreas com potencial ou suspeita de contaminação, em áreas contaminadas e em monitoramento ambiental, sem que haja manifestação favorável do órgão ambiental competente para sua reutilização conforme o uso pretendido;

III - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas que assegurem a contenção das encostas e a viabilidade da urbanização;

§ 2º. Quando houver parcelamento do solo de interesse social - PIS proposto em zona de uso ZEIS, de promoção da iniciativa privada, será permitida a geração de lotes desvinculados da obrigação de aprovação e construção concomitante das edificações (Plano Integrado), desde que seja averbado nas Matrículas abertas para cada lote a obrigação de construção de HIS-1 e HIS-2, nas proporções definidas no Quadro 3, anexo a este Decreto;

§ 3º. Quando houver parcelamento do solo de interesse social – PIS, proposto pela iniciativa privada, fora de ZEIS, em zonas que admitam a subcategoria HIS, será permitida a geração de lotes desvinculados da obrigação de aprovação e construção concomitante das edificações (Plano Integrado), desde que seja averbado nas Matrículas abertas para cada lote a obrigação de construção de, no mínimo, 80% da área total computável do empreendimento para HIS e, apenas para os demais 20% da área total computável admite-se a construção de outras subcategorias de uso complementares, R e nR, admitidos na zona de uso incidente, observando-se, ainda, as disposições deste Decreto;

§ 4º. Quando, por opção do interessado, pretender-se o licenciamento das edificações de forma concomitante com o parcelamento do solo de interesse social, preliminarmente a abertura das matrículas de cada lote gerado, o licenciamento ocorrerá obrigatoriamente na modalidade Plano Integrado;

§ 5º. Não se aplicam as disposições do Parcelamento do Solo de Interesse Social – PIS quando o parcelamento estiver relacionado à produção de EHMP, devendo, neste caso, serem observados os parâmetros e procedimentos estabelecidos na LPUOS e legislação complementar.

Art. 28. O licenciamento de loteamento e de desmembramento com destinação de área pública é precedido de emissão de Certidão de Diretrizes Urbanísticas, a pedido do interessado;

§ 1º A Certidão de Diretrizes Urbanísticas deve estabelecer, conforme o caso:

I - O traçado do sistema viário principal e a sua articulação com vias adjacentes oficiais do entorno, existentes ou projetadas, quando se tratar de loteamento;

II - A localização das áreas de preservação ambiental, incluindo as Áreas de Preservação Permanente - APP;

III - O dimensionamento e a localização da área verde exigida nos termos deste decreto;

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

V - O dimensionamento e a localização 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;

VII - A incidência de melhoramento viário público;

VIII - Eventuais contrapartidas viárias exigidas em decorrência da implantação do parcelamento, nos termos do disposto neste Decreto;

IX - Outras recomendações técnicas para a implantação do empreendimento, tais como a obrigatoriedade de alargamento do passeio público da via de acesso nos termos deste decreto.

§ 2º 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.

§ 3º O projeto de parcelamento do solo nas modalidades de que trata o “caput” deste artigo deve obedecer às diretrizes expedidas;

§ 4º No caso de necessidade de expedição de nova Certidão de Conformidade em decorrência de alteração no projeto por exigência dos órgãos estaduais, fica dispensada a emissão de nova Certidão de Diretrizes Urbanísticas, a critério da Coordenadoria responsável pela análise;

## **SEÇÃO II DOS PARÂMETROS E REQUISITOS**

Art. 29. O parcelamento do solo de interesse social deve atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - respeitar as faixas marginais de cursos d'água naturais perenes e intermitentes e as áreas no entorno de lagos e lagoas naturais e de nascentes definidas pela legislação federal, salvo maiores exigências da legislação específica;

II - articular as novas vias com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, integrando-se com o sistema viário da região, e harmonizar-se com a topografia local;

III - respeitar as faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, bem como a faixa não edificável de 15m (quinze metros) de cada lado, salvo exigências mais restritivas definidas em lei específica ou critérios técnicos das concessionárias.

Parágrafo único. É admitida a implantação de sistema viário nas Áreas de Preservação Permanente – APP referidas no inciso I do “caput” deste artigo, desde que a ocupação pelas vias não exceda a 20% (vinte por cento) da APP existente no lote ou gleba e que haja parecer favorável do Órgão ambiental competente;

Art. 30. O EHS ou EZEIS a ser implantado em lote ou gleba que, independentemente de sua origem, tenha área superior a 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) fica obrigado ao parcelamento do solo de interesse social, na modalidade desmembramento ou loteamento, e à destinação de área pública nos termos deste decreto.

Parágrafo único. O lote ou gleba que tenha área superior a 100.000m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados) fica obrigado ao parcelamento na modalidade loteamento, nos termos deste Decreto.

Art. 31. Da área total objeto de projeto de parcelamento nos termos deste Decreto, devem ser destinados, no mínimo, 15% (quinze por cento) e, no máximo, 40% (quarenta por cento) para áreas públicas;

§ 1º O percentual mínimo de áreas públicas estabelecido no “caput” deste artigo pode ser destinado total ou parcialmente para área verde ou área institucional, de acordo com análise socioambiental e urbanística do entorno, a critério da Comissão de Análise de Projetos de Parcelamento do Solo – CAPPs, de PARHIS/SEL.

§ 2º No caso de EHS ou EZEIS em lote ou gleba com área superior a 40.000m<sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados) ou com mais de 1.000 (mil) unidades, a CAPPs definirá sobre a necessidade de majoração do percentual a ser destinado, em função de:

I - carência crítica de equipamentos públicos na região para atender a futura demanda;

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

III - 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.

§ 3º A majoração da porcentagem de área a ser destinada ocorrerá de acordo com o disposto no Quadro 6 deste decreto, na seguinte conformidade:

I - Em lote ou gleba com área superior a 20.000m<sup>2</sup> e inferior a 40.000m<sup>2</sup>, percentual de até 15% da área original;

II - Em lote ou gleba com mais de 1.000 unidades e área superior a 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) e igual ou inferior a 40.000,00m<sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados), percentual de até 17% da área original;

III - em lote ou gleba com área superior a 40.000m<sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados) e igual ou inferior a 100.000m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados), percentual de até 20% da área original;

IV - em lote ou gleba com área superior a 100.000m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados) e igual ou inferior a 200.000m<sup>2</sup> (duzentos mil metros quadrados), independentemente do número de unidades, percentual de até 30% (trinta por cento) da área original;

V - em lote ou gleba com área superior a 200.000m<sup>2</sup> (duzentos mil metros quadrados), independentemente do número de unidades, percentual de no máximo 40% (quarenta por cento) da área original.

§ 4º A área resultante da majoração da percentagem de área pública pode ser destinada para área verde pública, área institucional pública ou sistema viário com abertura de novas vias ou alargamento das existentes.

§ 5º Fica isento da destinação de áreas públicas o lote resultante de parcelamento do solo:

I - de interesse social, no qual já tenha ocorrido destinação de área pública nos termos previstos neste decreto;

II - de interesse social licenciado por Decreto específico para Planos de Urbanização de áreas;

Art. 32. O desmembramento 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 desta destinação serem averbadas como de domínio público, por ocasião do registro ou averbação do empreendimento no competente Cartório de Registros de Imóveis.

Art. 33. O terreno parcialmente ocupado por assentamento irregular, qualquer que seja a situação existente, pode ser parcelado para possibilitar a aprovação de EHIS ou EZEIS na porção não ocupada e a regularização da porção ocupada, em procedimento separado, não sendo obrigatório, nestes casos, a observância ao tamanho de lote mínimo definido para a zona de uso incidente.

Parágrafo único. A destinação de áreas públicas, no caso do parcelamento previsto no “caput” deste artigo, deve ser calculada sobre a área total do lote ou gleba, incluindo a área com ocupação, observadas as disposições deste Decreto, ficando dispensada nova destinação quando da regularização da porção ocupada.

Art. 34. Ficam isentos de destinação de áreas públicas os terrenos objeto de desafetação que forem desincorporados da classe de bens de uso comum do povo e transferidos para a de bens dominiais do Município visando à regularização de núcleos de ocupações irregulares ou EHIS.

Art. 35. As áreas verdes, as áreas institucionais e o sistema viário provenientes do parcelamento do solo de interesse social passarão ao domínio público por ocasião do registro ou averbação do empreendimento no competente Cartório de Registros de Imóveis.

Art. 36. Na área institucional destinada ao poder público pode ser promovido o Serviço de Moradia Social previsto nos artigos 295 e 296 do PDE, conforme disposto no § 4º do artigo 45 da Lei nº 16.402, de 2016.

### **SEÇÃO III DAS ÁREAS VERDES E INSTITUCIONAIS PÚBLICAS**

Art. 37. Compete à CAPPS/SEL definir a localização de, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) do percentual exigido para área verde, preferencialmente em um único perímetro, devendo tal espaço atender aos seguintes requisitos:

I - frente mínima de 10m (dez metros) e acesso por via de circulação de veículos existente oficial, que possa ser considerada oficial nos termos deste decreto ou prevista no projeto de loteamento;

II - declividade inferior a 30% (trinta por cento) em, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) da área verde total exigida;

III - possibilidade de inscrição de uma circunferência com diâmetro mínimo de 10m (dez metros).

§ 1º A localização do restante da área verde exigida fica a cargo do interessado, podendo ser localizado em parcelas de terreno que apresentem declividade superior a 30% (trinta por cento), com conformação tal que nela possa ser inscrito um círculo com raio de 10m (dez metros).

§ 2º A porcentagem estabelecida no “caput” deste artigo pode ser alterada a critério da CAPP/SEL, visando à proteção de Áreas de Preservação Permanente - APP e ocorrências de vegetação protegida pela legislação.

§ 3º As áreas de taludes resultantes de cortes e aterros não podem ser computadas para atender ao dimensionamento e localização de áreas verdes públicas exigidos nos termos do caput deste artigo.

Art. 38. A localização e o dimensionamento da área institucional devem atender às seguintes disposições:

I - frente mínima de 10m (dez metros) e acesso por via de circulação de veículos existente oficial, que possa ser considerada oficial nos termos deste decreto ou prevista no projeto de loteamento;

II - declividade máxima de 15% (quinze por cento);

III - relação entre a frente do lote e suas outras dimensões de, no mínimo, 1/3 (um terço).

Parágrafo único. Para fins de aplicação do disposto no inciso II do “caput” deste artigo, pode ser admitida declividade até 30% (trinta por cento), ouvido o órgão público municipal responsável pela utilização da área, na ocasião da definição das diretrizes.

Art. 39. No caso de Plano Integrado, admite-se reduzir o percentual exigido para área institucional, desde que o interessado se proponha a construir o equipamento social, a critério da CAPP/SEL, ouvido o Órgão responsável pela utilização da área;

§ 1º No caso de construção de equipamento público em lote que será destinado à área institucional, devem ser observados os seguintes critérios:

I - o lote deve ter área mínima igual àquela necessária para comportar a área construída do equipamento, atendidos o coeficiente de aproveitamento básico, taxa de ocupação, recuos, taxa de permeabilidade e demais parâmetros estabelecidos no Quadro 2 deste Decreto;

II - 3 (três) vezes a área do lote previsto no inciso I deste parágrafo pode ser descontada do total de área institucional exigida para destinação.

§ 2º A área construída do equipamento público será considerada não computável, bem como não será levada em conta nos seguintes casos:

I - no cálculo da porcentagem de uso não residencial nR permitida nos EHIS, EHMP, EZEIS e empreendimentos de uso misto nos termos deste Decreto;

II - no limite de 59% de áreas não computáveis estabelecida na LPUOS.

§ 3º Nestes casos, a emissão do Certificado de Conclusão das edificações do empreendimento, ainda que parcial, fica condicionada à expedição do Certificado de Conclusão para a área institucional edificada total.

§ 4º A área construída do equipamento passa ao domínio da Municipalidade por ocasião da averbação do Certificado de Conclusão correspondente no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 5º A destinação de área institucional no mesmo lote de unidades habitacionais ou mesmo em áreas dentro do edifício habitacional dependerá da apresentação de projeto específico a ser apresentado ao Órgão público municipal responsável pela utilização da área, bem como da assinatura de Termo de Compromisso entre a parte interessada e o referido Órgão.

#### **SEÇÃO IV**

### **DO SISTEMA VIÁRIO DO LOTEAMENTO**

Art. 40. Quando o parcelamento do solo de interesse social ocorrer na modalidade loteamento, com abertura de vias, o percentual destinado para o sistema viário é determinado pelo projeto, observados os parâmetros estabelecidos no Quadro 7 deste Decreto para as vias.

§ 1º. O sistema viário proposto deve atender às seguintes disposições:

I - articulação com via existente de largura mínima de 8m (oito metros) oficial ou que possa ser considerada oficial nos termos deste decreto;

II - as vias sem saída destinadas à circulação de veículos devem garantir a manobra de retorno, com raio de giro de, no mínimo, 6m (seis metros) no leito carroçável;

III - o raio da curva de concordância horizontal entre alinhamentos nas interseções entre vias deve atender às normas da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras - SIURB, sendo dispensável em via de pedestre ou via mista;

IV - o projeto das vias deve prever condições para posteamento, de acordo com as normas da concessionária, e para arborização em pelo menos um dos lados das Vias de Circulação de Veículos do tipo 1 – VCV 1 e das Vias de Circulação de Veículos do tipo 2 – VCV 2;

V - as vias mistas e de pedestres devem articular-se com vias VCV 1 ou VCV 2 e terão extensão máxima de:

a) 50m (cinquenta metros) para via de pedestre;

b) 150m (cento e cinquenta metros) para via mista;

VI - as novas quadras devem ter comprimento máximo de 400m (quatrocentos metros).

Parágrafo único. Admite-se variação de até 5% (cinco por cento) a menos na largura mínima exigida para a via existente citada no inciso I do § 1º deste artigo, considerando a menor dimensão existente medida no local, no trecho que se estende desde o imóvel considerado até a via oficial de circulação mais próxima que tenha, por sua vez, largura mínima exigida pelos artigos deste decreto.

## **SEÇÃO V DA INFRAESTRUTURA DO LOTEAMENTO**

Art. 41. O Loteamento deve ser entregue com a seguinte infraestrutura urbana implantada:

I - sistema de drenagem de águas pluviais em todas as vias;

II - colocação de guias e sarjetas em todas as vias VCV 1 e VCV 2;

III - pavimentação de todas as vias destinadas à circulação de veículos, bem como das ciclovias e das vias de circulação de pedestres quando servirem como único acesso a lotes;

IV - passeio revestido, em faixa de largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), em pelo menos um dos lados de todos os tipos de via, com guia rebaixada ou lombofaixa nos cruzamentos para acessibilidade de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;

V - rede de abastecimento de água potável;

VI - rede de coleta de esgotos;

VII - arborização de todas as áreas verdes;

VIII - arborização em pelo menos um dos lados nas vias do tipo VCV 2;

IX - proteção contra erosão das áreas terraplenadas.

Parágrafo único. A infraestrutura do loteamento deve ser projetada e executada de acordo com as normas técnicas em vigor e, em especial, as normas municipais, conforme couber.

## **SEÇÃO VI DO LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL PARA A PRODUÇÃO DE LOTES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL (LHIS) DESTINADOS À PRODUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS UNIFAMILIARES DE HIS**

Art. 42. O EHIS na modalidade LHIS deve atender ao estabelecido neste Capítulo, bem como às seguintes disposições:

I - destinação para lotes de HIS de, no mínimo, 80% (oitenta por cento) da área dos lotes resultantes do loteamento;

II - garantia de acesso por via de circulação de veículos para, no mínimo, 60% (sessenta por cento) dos lotes de HIS produzidos.

§ 1º Os lotes de HIS produzidos de acordo com o estabelecido no “caput” deste artigo são destinados exclusivamente para o uso habitacional unifamiliar e devem apresentar as seguintes áreas:

I - máxima de 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados);

II - mínima de:

a) 68m<sup>2</sup> (sessenta e oito metros quadrados), com frente mínima de 3,40m (três metros e quarenta centímetros), quando o desnível entre a cota do eixo da via e a cota no fundo do lote for de até 3m (três metros);

b) 80m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados), com frente mínima de 5m (cinco metros), quando o desnível for superior a 3m (três metros) até o máximo de 6m (seis metros).

§ 2º Os lotes oriundos do LHIS podem ser lembrados ou reparcelados exclusivamente para licenciamento de EHIS nas tipologias Conjunto Horizontal ou Conjunto Vertical, devendo essa restrição, juntamente com a destinação para HIS na tipologia Habitação Unifamiliar, constar dos alvarás emitidos e do registro de cada Lote de HIS no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º Quando prevista, a área de lotes complementar à porcentagem referida no inciso I do “caput” deste artigo pode ser destinada a uso não residencial de comércio, institucional ou de serviços, observados os parâmetros da LPUOS para cada zona de uso.

## **SEÇÃO VII DO PLANO INTEGRADO**

Art. 43. Os EHIS e EZEIS, na modalidade Plano Integrado, devem atender às disposições deste Decreto em relação ao uso e ocupação do solo, edificações e ao estabelecido neste Capítulo, no que tange ao parcelamento do solo, e terão a emissão dos Alvarás dos projetos de parcelamento e edificações expedidos de forma concomitante.

Parágrafo único. No caso de Plano Integrado de Loteamento destinado à Produção de Unidades Habitacionais de Interesse Social na tipologia Habitação Unifamiliar - LHIS as áreas mínimas de lote previstas neste decreto podem ser reduzidas, respectivamente, para 60m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) e 72m<sup>2</sup> (setenta e dois metros quadrados).

Art. 44. Na modalidade Plano Integrado, o cálculo da área construída mínima a ser destinada para HIS e outros usos deve ser feito sobre o total de área dos lotes resultantes do parcelamento, observadas as proporções estabelecidas neste Decreto, admitindo-se lotes integralmente destinados às subcategorias de uso complementares ao empreendimento.

## **SEÇÃO VIII DO PLANO DE URBANIZAÇÃO**

Art. 45. Em áreas com ocupação irregular e em ZEIS 1 e 3, quando habitadas por população de baixa renda, deve ser constituído Conselho Gestor, aplicando-se diretamente os artigos 48 a 52 do PDE, para efeito de elaboração e implementação do Plano de Urbanização, a ser elaborado por SEHAB.

Art. 46. Nas áreas objeto de Plano de Urbanização, a regularização do parcelamento do solo, edificações e usos preexistentes, bem como as novas edificações, devem atender às diretrizes, aos índices e aos parâmetros urbanísticos estabelecidos no Plano de Urbanização e pelo respectivo Conselho Gestor, quando se tratar de área ocupada, observadas as disposições das leis estaduais específicas de Proteção e Recuperação dos Mananciais, ficando dispensado o atendimento dos índices e parâmetros estabelecidos neste Decreto.

§ 1º O Plano de Urbanização da ZEIS pode incluir o licenciamento de novas HIS e EHIS nas condições referidas no “caput” deste artigo, inclusive quanto à dispensa do atendimento dos índices e parâmetros estabelecidos neste Decreto.

§ 2º O Conselho Gestor referido no “caput” deste artigo deve ser composto por representantes do Poder Público e dos moradores da ZEIS, observada a paridade entre o número de representantes do Poder Público e da sociedade civil.

§ 3º O número de integrantes do Conselho Gestor é definido em função do número de moradores ou de famílias a serem atendidas na área abrangida pelo Plano de Urbanização, garantido o mínimo de 4 (quatro) integrantes.

§ 4º Em áreas não ocupadas ou não vinculadas ao atendimento da demanda de outras áreas ocupadas ou ainda destinadas a equipamentos públicos, fica dispensado o Plano de Urbanização e criação de Conselho Gestor, aplicando-se as disposições deste Decreto.

## **CAPÍTULO V**

### **DOS PROCEDIMENTOS PARA LICENCIAMENTO E REGISTRO**

#### **SEÇÃO I**

#### **DO LICENCIAMENTO DAS EDIFICAÇÕES**

Art. 47. Os documentos para a aprovação de projeto e licenciamento de execução de obras, bem como a certificação de conclusão e de regularização, das edificações de que trata este decreto são aqueles previstos no Código de Obras e Edificações - COE em vigor;

§ 1º Os procedimentos administrativos para a solicitação, análise, deferimento e expedição dos documentos de controle da atividade edilícia são aqueles estabelecidos no COE para cada caso;

§ 2º As peças gráficas da edificação devem ser apresentadas em conformidade com a Portaria 221/SMUL-G/2017, ou outra que venha a substituí-la, conforme estabelecido nas normas municipais;

§ 3º É de total responsabilidade dos profissionais envolvidos e do proprietário ou possuidor do imóvel a definição e disposição interna dos compartimentos, suas dimensões e funções, especialmente no que se refere à acessibilidade, atendimento à porcentagem de unidades adaptáveis e segurança de uso das edificações, nos termos do COE e legislação correlata, bem como a observância às normas técnicas;

§ 4º Os profissionais responsáveis pelo empreendimento ficam obrigados a apresentar declaração atestando a conformidade do projeto às normas técnicas gerais e específicas de construção e às disposições legais e regulamentares aplicáveis aos aspectos interiores das edificações, bem como ficam obrigados a executar corretamente a obra, de acordo com o projeto aprovado, observadas as normas aplicáveis;

§ 5º O Alvará de Aprovação, o Alvará de Execução e o Alvará de Aprovação e Execução licenciados com base nas disposições deste Decreto devem conter anotação explicitando a destinação das HIS, no caso de processos analisados pela legislação anterior, HIS-1 e HIS-2, quando houver, nos termos do PDE, e HMP para famílias que atendam aos limites de renda estabelecidos por Decreto, bem como estabelecer a área construída computável de cada categoria;

§ 6º. É de total responsabilidade do Interessado (proprietário, possuidor do imóvel ou profissionais envolvidos) a destinação das unidades habitacionais às famílias que atendam aos limites de renda estabelecidos neste decreto, sujeito à fiscalização e penalidades;

§ 7º. Para o licenciamento de EHIS, EHMP e EZEIS, em atendimento ao disposto no Código Civil, deverá constar em notas de projeto que as aberturas observam a distância mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) quando voltadas para as divisas do lote, bem como metade desta distância quando a abertura estiver perpendicular à divisa do lote; não sendo consideradas aberturas as paredes de tijolos de vidro translúcido ou com desempenho similar, conforme disposições do COE.

Art. 48. Em Projeto Modificativo, a alteração das subcategorias de uso correspondentes aos 20% da área que compõe o empreendimento EHIS, EZEIS e EHMP, considerando que são complementares

aos empreendimentos habitacionais, não configura mudança de uso ou de subcategoria de uso para efeito de aplicação do COE e LPUOS.

Art. 49. Para o EHIS, EZEIS não há obrigatoriedade de apresentação de memória de cálculo, sendo de inteira responsabilidade dos profissionais que assinam o projeto a apresentação das áreas fidedignas ao desenho nos respectivos quadros de áreas, estando os mesmos sujeitos à fiscalização e penalidades.

Art. 50. Nos Projetos Modificativos para EHIS, EZEIS e EHMP devem ser observadas as disposições do parágrafo único do artigo 27 da Lei 16.642/17 e do §1º do artigo 21 do Decreto 57.776/17, com relação a:

I - alteração superior a 5% (cinco por cento) nas áreas computáveis;

II - alteração superior a 5% (cinco por cento) nas áreas não computáveis;

III - alteração superior a 5% (cinco por cento) na taxa de ocupação.

§ 1º. Nos Projetos Modificativos para EHIS, EZEIS e EHMP, admite-se a alteração das atividades que compõe os empreendimentos, dentro dos 20% permitidos, tendo em vista que a subcategoria de uso permanecerá a mesma, em atenção ao disposto no artigo 21 do Decreto 57.776/17;

§ 2º. Havendo a necessidade de projeto Modificativo que não observe as disposições legais previstas no caput, por opção do interessado, poderá haver desistência do alvará anteriormente emitido, bem como seu cancelamento junto à PMSP, quando ainda no período de vigência, para viabilizar nova aprovação e execução, não sendo permitida a utilização de nenhum benefício constante da aprovação anterior;

§ 3º. O novo pedido para aprovação e execução deverá observar, integralmente, à legislação vigente à época do novo protocolo.

Art. 51. Para EHIS, EZEIS e EHMP que tenham sido aprovados com alguma modalidade de parcelamento do solo que gere mais de um lote, admite-se projetos modificativos para os lotes que ainda não tiveram seu respectivo Certificado de Conclusão Parcial emitido, quando ainda na vigência do Alvará de Execução, desde que seja comprovado que a modificação pretendida garante a observância às destinações obrigatórias do Quadro 3 deste Decreto, no caso de ZEIS, bem como à porcentagem mínima de HIS ou HMP nas demais zonas, para o empreendimento como um todo, incluindo as áreas que tiveram Certificado de Conclusão Parcial emitido.

Art. 52. No licenciamento de EHIS, EHMP e EZEIS, fica dispensada a apresentação de Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV/RIV até a aprovação da Lei a que se refere o § 1º do artigo 151 do PDE.

Art. 53. No licenciamento de EHIS e EZEIS, não se aplicam as disposições da legislação municipal referente a Polo Gerador de Tráfego - PGT.

Art. 54. O licenciamento de EHIS, EHMP e EZEIS em área de proteção e recuperação dos mananciais, deve observar, em todas as zonas de uso, as regras de parcelamento, uso e ocupação do solo previstas na legislação estadual pertinente, quando mais restritivas, e dependerá da prévia anuência do Órgão competente.

Art. 55. Os prazos de vigência das licenças e os demais procedimentos administrativos para o licenciamento de EHIS, EZEIS e EHMP são aqueles definidos no COE e legislação correlata.

## **SEÇÃO II**

### **DOS PRAZOS DE VALIDADE DOS DOCUMENTOS DE LICENCIAMENTO DO PARCELAMENTO DO SOLO**

Art. 56. 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.

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

§ 1º O prazo para registro do alvará na situação prevista no inciso III 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 res-salvada nos alvarás referentes às edificações.

§ 2º. Os Alvarás dos Planos Integrados que contarem com produção de unidades habitacionais com mais de 10 blocos isolados, não perderão a sua validade quando:

I - Após os 07 anos somados do alvará de aprovação e execução, tenham concluído as fundações de 10 blocos, nos termos do Código de Obras e Edificações; e

II - A obra não sofra paralização por mais de um ano, após este período.

### **SEÇÃO III DO LICENCIAMENTO DE LOTEAMENTO**

Art. 57. O licenciamento de loteamento, inclusive o Loteamento de Interesse Social para Produção de Lotes Habitacionais de Interesse Social – LHIS, se dá a pedido do interessado, assistido por profissional habilitado, obedecendo à seguinte sequência de procedimentos, observadas as disposições deste decreto:

I - emissão de Certidão de Diretrizes Urbanísticas;

II - emissão de Certidão de Conformidade do loteamento, 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 ou apresentação de fiança bancária quando for o caso, nos termos deste decreto;

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

VI - emissão do Atestado de Execução de Arborização – AEA por SVMA;

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

VIII - expedição do Termo de Verificação de Execução de Obras do Loteamento – TVEO, total ou parcial;

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

§ 1º Do Alvará de LHIS deve constar como ressalva, a ser averbada na matrícula de cada lote resultante, a sua destinação obrigatória para HIS ou outros usos, observada a proporção estabelecida neste Decreto.

§ 2º O Alvará de Loteamento para fins de Execução de Obras não dá direito ao registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 58. No caso de loteamento promovido pela Administração Pública Direta ou empresa com controle acionário do Poder Público, o Alvará de Loteamento para fins de Execução de Obras pode ser expedido com autorização expressa para o registro no Cartório de Registro de Imóveis, devendo, se necessário, ser formalizado Termo de Compromisso sobre a execução das obras e a destinação

obrigatória dos lotes para HIS, de acordo com o que constar do Alvará de Aprovação, Alvará de Execução ou do Alvará de Aprovação e Execução das edificações.

§ 1º No caso de Plano Integrado promovido no âmbito de programa habitacional desenvolvido pelo Governo Federal, Estadual ou Municipal, o Alvará de Loteamento para fins de Execução de Obras pode ser expedido com autorização expressa para o registro no Cartório de Registro de Imóveis, desde que:

I - o órgão público responsável forneça, à Prefeitura do Município de São Paulo, declaração de que o empreendimento está enquadrado no Programa e que vai ser garantida a destinação dos lotes para a produção de HIS;

II - a construtora que irá executar as obras apresente Termo de Compromisso de Execução de Obras do parcelamento e das obras das edificações conforme Alvará de Aprovação, Alvará de Execução ou Alvará de Aprovação e Execução expedido.

§ 2º No caso de Plano Integrado de Loteamento promovido por empresa ou entidade, o Alvará de Loteamento para fins de Execução de Obras poderá ser expedido com autorização expressa para o registro no Cartório de Registro de Imóveis, desde que:

I - o agente promotor ofereça garantia para execução das obras, por meio de um dos seguintes instrumentos:

- a) hipoteca que vincule 50% (cinquenta por cento) da área dos lotes à Municipalidade;
- b) 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 do PDE;

II - conste dos alvarás emitidos e seja averbada no registro de cada lote no Cartório de Registro de Imóveis a destinação para:

- a) Habitação Unifamiliar, Conjunto Horizontal ou Conjunto Vertical de Interesse Social, nos casos de Plano Integrado, nos termos deste decreto;
- b) Habitação Unifamiliar, na proporção de lotes estabelecida no inciso I do “caput” do artigo 42 deste Decreto, no caso de LHIS.

Art. 59. Finalizada as obras e serviços do loteamento, o interessado deve solicitar à Prefeitura a realização de vistoria visando à emissão do respectivo Termo de Verificação de Execução de Obras do Loteamento - TVEO.

§ 1º No caso de loteamento promovido pela Administração Pública Municipal Direta ou empresa de controle acionário do Poder Público Municipal, para a expedição do TVEO, o agente promotor deve apresentar declaração atestando a conclusão das obras e serviços de terraplanagem, drenagem de águas pluviais, pavimentação, guias, sarjetas e de arborização das vias de circulação de veículos e áreas verdes, bem como que as obras e serviços em questão observam as normas técnicas e as recomendações das concessionárias vigentes.

§ 2º No caso de loteamento de promoção dos demais agentes, para a expedição do TVEO, o agente promotor 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 Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente – SVMA.

§ 3º Podem ser expedidos TVEO parciais para cada parte do loteamento executada, de acordo com as disposições deste decreto.

#### **SEÇÃO IV**

### **DO LICENCIAMENTO DE DESMEMBRAMENTO COM DESTINAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA**

Art. 60. O licenciamento do Desmembramento 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 a ser encaminhada aos órgãos estaduais competentes para apreciação previamente à aprovação do projeto pela Prefeitura, quando for o caso, de acordo com a legislação estadual;

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

IV - emissão do Atestado de Execução de Arborização – AEA por SVMA;

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

§ 1º Do Alvará de Desmembramento deve constar ressalva, a ser averbada em cada uma das matrículas dos lotes resultantes, referente à obrigatoriedade de sua destinação para HIS.

§ 2º No desmembramento de gleba promovido pela Administração Pública Municipal Direta ou empresa de controle acionário do Poder Público Municipal, o agente promotor fica responsável pela execução das obras e serviços de arborização das áreas verdes, nos termos da legislação vigente, ficando dispensada a comprovação da execução da arborização.

## **SEÇÃO V**

### **DO LICENCIAMENTO DE REMEMBRAMENTO, REPARCELAMENTO E DESMEMBRAMENTO SEM DESTINAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS**

Art. 61. O licenciamento do Remembramento, do Reparcelamento e do Desmembramento sem destinação de áreas públicas se dá a pedido do interessado, assistido por profissional habilitado, observando as disposições deste Decreto.

§ 1º Emissão de Certidão de Conformidade do desmembramento a ser encaminhada aos órgãos estaduais competentes, para apreciação previamente à aprovação do projeto pela Prefeitura, quando for o caso, de acordo com a legislação estadual;

§ 2º 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.

§ 3º Do Alvará de que trata o § 1º deste artigo deve constar ressalva, a ser registrada em cada uma das matrículas dos lotes resultantes do parcelamento, referente à obrigatoriedade de construção de HIS nestes lotes.

§ 4º Fica dispensado o licenciamento de remembramento de lotes quando esse ocorrer independente da aprovação simultânea de construções em Plano Integrado.

§ 5º O licenciamento previsto no caput deste artigo pode ser realizado por qualquer uma das modalidades previstas neste Decreto.

## **SEÇÃO VI**

### **DO LICENCIAMENTO DO PLANO INTEGRADO**

Art. 62. Ao Plano Integrado aplicam-se as disposições deste Capítulo para as respectivas modalidades de parcelamento de solo e de edificações integrantes do empreendimento.

Parágrafo único. 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. 63. Ao Plano Integrado aplicam-se, ainda, as seguintes disposições:

I – No EZEIS quando a aprovação do Plano Integrado observou a proporcionalidade obrigatória de HIS-1 e HIS-2 em cada lote individualmente, fica assegurada ao interessado a emissão de Certificado de Conclusão Parcial, referente a cada lote;

II – No EHIS quando a aprovação do Plano Integrado observou a proporcionalidade obrigatória de HIS em cada lote individualmente, fica assegurado ao interessado a emissão de Certificado de Conclusão Parcial, referente a cada lote, desde que seja levado a registro na matrícula dos lotes restantes a obrigatoriedade da construção de, no mínimo, 80% da área computável do empreendimento para HIS, admitindo-se para os demais 20% a previsão de subcategorias de uso R ou nR permitidas na zona de uso em que se situa;

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 500m<sup>2</sup>;

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 envolvente 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 Vão – 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 retirratificado 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 retirratificado 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 retirratificado, 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 imissão 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 de 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 Interesse Social, 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 Interesse Social, 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 Secretaria.

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 constem 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 umas 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 for 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 – CAEHIS 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 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.

Publicado no DOC de 05/11/2020 – pp. 01.03 a 07

06. Consulte

07. Consulte