

## PROPOSTA DE SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 688/2013

Art. 40. O zoneamento **A revisão da LPUOS** poderá prever incentivos urbanísticos para os proprietários que doarem ao Município áreas necessárias à ampliação do sistema viário estrutural e do sistema de áreas verdes, **promoverem a manutenção de áreas verdes públicas**, proporcionarem usos mistos no mesmo lote, produzirem unidades de habitação de interesse social, destinarem a faixa resultante do recuo frontal para fruição pública, **recuperarem áreas degradadas ou contaminadas**, dentre outras medidas estabelecidas em lei.

[SECOVI-SP1] Comentário: O termo sugerido nos parece mais apropriado.

[SECOVI-SP2] Comentário: Importante ação que merece ser incentivada.

[SECOVI-SP3] Comentário: Importante ação que merece ser incentivada.

Art. 42. As ZEIS classificam-se em 5 (cinco) categorias, definidas nos seguintes termos:

I – ZEIS 1 são áreas caracterizadas pela presença de favelas, loteamentos irregulares e empreendimentos habitacionais de interesse social, e assentamentos habitacionais populares, habitados predominantemente por população de baixa renda, onde haja interesse público em manter a população moradora e promover a regularização fundiária e urbanística, recuperação ambiental, e, produção de habitação de interesse social;

II – ZEIS 2 são áreas caracterizadas pela presença de glebas ou lotes não edificadas ou subutilizadas, adequadas à urbanização e onde haja interesse público ou privado em produzir empreendimentos de habitação de interesse social;

III – ZEIS 3 são áreas com ocupações urbanas deterioradas e imóveis encortiçados ou glebas, lotes e edificações não utilizados e subutilizados e localizados em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, boa oferta de empregos, onde haja interesse público ou privado em promover empreendimentos de habitação de interesse social;

IV – ZEIS 4 são áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificadas e adequadas à urbanização e edificação, localizadas na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental e na Macroárea de Controle e Recuperação Urbana e Ambiental, destinados à promoção de habitação de interesse social com controle ambiental para o atendimento de famílias de baixa renda residentes em assentamentos localizados na Macrozona de Proteção Ambiental, preferencialmente reassentadas em função de plano de urbanização ou da desocupação de áreas de risco e de preservação permanente;

V - ZEIS 5 são áreas bem dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, boa oferta de empregos e caracterizadas pela presença de glebas ou lotes não edificadas ou subutilizadas, adequadas à urbanização e onde haja interesse público ou privado em produzir empreendimentos habitacionais de mercado popular e de interesse social.

~~Parágrafo único. Não será admitida a demarcação de ZEIS nas áreas que apresentem risco à saúde ou à vida, salvo quando saneadas, e em terrenos onde as condições físicas não recomendem a construção.~~

### § 1º Não será admitida a demarcação de ZEIS:

**I - nas áreas que apresentem risco à saúde ou à vida, salvo quando saneadas, e em terrenos onde as condições físicas não recomendem a construção;**

~~II - em áreas onde já existam processos de licenciamento de obras e edificações protocolados até a data de publicação desta lei.~~

**[SECOVI-SP4] Comentário:**  
É fundamental garantir o direito aos projetos em processo de licenciamento.

~~§ 2º Para efeito de aplicação do inciso III do artigo 42 desta lei, entende-se por edificação não utilizada ou subutilizada aquela localizada em terreno com área superior a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) e que tenha, no mínimo, 80% (oitenta por cento) de sua área construída desocupada há mais de 5 (cinco) anos, excetuados os casos em que ações judiciais incidentes sobre o imóvel tenham impedido ou impeçam a sua ocupação.~~

**[SECOVI-SP5] Comentário:**  
Adequação do Parágrafo único.

**[SECOVI-SP6] Comentário:** A inclusão do § 2º tem o objetivo de definir, com absoluta clareza, o que são as glebas ou lotes não edificados ou subutilizados

~~Art. 43. Para efeito da provisão habitacional das famílias de baixa renda em ZEIS ou nas macroáreas e zonas de uso em que são permitidas, ficam estabelecidas as seguintes faixas de atendimento:~~

~~I— quando o teto previsto nesta lei for de R\$ 2.172,00 (dois mil cento e setenta e dois reais), o valor atualizado não poderá ultrapassar 3 (três) salários mínimos;~~

~~II— quando o teto previsto nesta lei for de R\$ 4.344,00 (quatro mil trezentos e quarenta e quatro reais), o valor atualizado não poderá ultrapassar 6 (seis) salários mínimos;~~

~~III— quando o teto previsto nesta lei for de R\$ 7.240,00 (sete mil duzentos e quarenta reais), o valor atualizado não poderá ultrapassar 10 (dez) salários mínimos.~~

~~Parágrafo único. Os valores da renda familiar mensal para HIS, em suas duas faixas, e HMP serão atualizados anualmente pela Prefeitura, a cada mês de janeiro, de acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) ou o que vier a substituí-lo, e publicados no Diário Oficial da Cidade, observando-se que:~~

~~I— para HIS 1 o valor atualizado não poderá ultrapassar 3 (três) salários mínimos;~~

~~II— para HIS 2 o valor atualizado não poderá ultrapassar 6 (seis) salários mínimos;~~

~~III— para HMP o valor atualizado não poderá ultrapassar 10 (dez) salários mínimos.~~

**[SECOVI-SP7] Comentário:** As faixas de atendimento já constam do Quadro 1 e fazem referência, exclusivamente, ao salário mínimo.

~~Art. 44. Nos empreendimentos promovidos nas ZEIS, os percentuais mínimos de área construída total destinados aos usos residenciais HIS, HIS 1, HIS 2, HMP e usos não residenciais estão definidos para cada categoria nos Quadros 3 e 4 anexo.~~

**[SECOVI-SP8] Comentário:** Correção do texto. O Quadro que determina os percentuais mínimos é o 4, e não o 3.

~~§ 1º A indicação da demanda para as unidades produzidas nas ZEIS a partir da aprovação desta lei será de competência dos agentes promotores, exigidas, conforme couber, a anuência da SEHAB e a observância das normas específicas de programas habitacionais que contam com subvenção da União, do Estado ou do Município.~~

~~§ 2º Os usos não residenciais em ZEIS deverão atender também às disposições do Quadro 02i anexo da Lei 13.885, de 2004, até sua revisão.~~

Art. 45. **Em todas as Nas ZEIS, exclusivamente para o lote ou conjunto de lotes ocupados irregularmente até a data da publicação desta lei,** deverão ser constituídos Conselhos Gestores compostos por representantes dos atuais **e futuros** moradores e do Executivo **e da sociedade civil organizada,** para participar da formulação e implementação das intervenções a serem realizadas em suas áreas.

§ 1º Os Conselhos de ZEIS poderão ser criados em atendimento à iniciativa popular dos moradores, no caso de áreas já ocupadas, desde que tenha a anuência expressa de ao menos 20% (vinte por cento) dos moradores da área da respectiva ZEIS.

§ 2º A omissão da indicação de representantes do Poder Público ao Conselho Gestor, não impede sua constituição e poderá ser suprida a qualquer tempo.

Art. 47. Nas ZEIS, **exclusivamente para o lote ou conjunto de lotes ocupados irregularmente até a data da publicação desta lei,** deverão ser formulados projetos de intervenção elaborados por parte do agente promotor público ou privado, com a participação direta de seus respectivos **moradores ou futuros beneficiados e** conselhos gestores.

Art. 51. Para EZEIS são fixados por decreto:

I – parâmetros urbanísticos e características de dimensionamento, ocupação e aproveitamento dos lotes não definidos no Quadro 3;

II – normas, parâmetros e índices para o parcelamento do solo de interesse social;

III – área mínima e máxima das unidades habitacionais;

IV – forma de comprovação do atendimento da demanda, observados os valores máximos da renda familiar mensal e per capita estabelecidos nesta lei.

**Parágrafo único. Para os EZEIS, quando a produção for, exclusivamente, destinada a HIS 1, o Poder Executivo poderá:**

**I - mediante análise e aprovação da Comissão de Avaliação de Empreendimentos de HIS - CAEHIS, emitir Certidões de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional, transferíveis, no todo ou em parte, para um ou mais lotes, e com valor correspondente a, no mínimo, 2 (duas) vezes o valor da fração ideal de terreno de cada unidade de HIS 1 construída, tendo como base de cálculo o valor do respectivo terreno fixado em escritura pública;**

**II – estabelecer benefícios fiscais e tributários, tais como isenção de IPTU durante o período de construção do empreendimento, ISS, além de taxas e emolumentos.**

**III – estabelecer rotinas e procedimentos simplificados para análise e aprovação dos empreendimentos.**

Art. 56. Para os EHIS e EHMP, serão fixadas por decreto:

I – Porcentagens mínimas de área construída a serem destinadas a HIS 1 e HIS 2;

II – Condições para aproveitamento das áreas que não sejam destinadas a HIS 1 ou HIS 2, observadas as normas fixadas pela legislação de uso e ocupação do solo;

[SECOVI-SP9] Comentário: Adequação do texto.

[SECOVI-SP10] Comentário: É importante garantir a constituição de Conselhos Gestores apenas nos locais onde já existe a presença de ocupantes.

[SECOVI-SP11] Comentário: Não faz sentido a presença de futuros moradores já que os mesmos, no momento de constituição de um Conselho Gestor, podem, ainda, ser desconhecidos.

[SECOVI-SP12] Comentário: Sociedade de civil organizada é um termo genérico. Que sociedade civil organizada seria essa, já que a presença dos atuais ocupantes já esta garantida ?

[SECOVI-SP13] Comentário: É importante garantir a constituição de Conselhos Gestores apenas nos locais onde já existe a presença de ocupantes.

[SECOVI-SP14] Comentário: Desnecessário, já que está garantida a participação de seu respectivo Conselho Gestor.

[SECOVI-SP15] Comentário: Importante forma de incentivo à produção imobiliária voltada ao atendimento, exclusivo, da faixa HIS 1.

III – Forma de comprovação do atendimento da demanda habitacional, observados os valores máximos da renda familiar mensal **e per capita** estabelecidos nesta lei para HIS 1, HIS 2 e HMP;

**[SECOVI-SP16] Comentário:**

As faixas de renda sugeridas no Quadro 1 referem-se, exclusivamente, à renda familiar mensal.

IV – Áreas mínima e máxima das unidades habitacionais.

**Parágrafo único § 1º.** A obtenção de alvará de execução de edificação nova ou de reforma para projetos de EHIS e EHMP dependerá da assinatura de compromisso de atendimento da demanda.

**§ 2º. Para os EHIS, quando a produção for, exclusivamente, destinada a HIS 1, o Poder Executivo poderá:**

**I - mediante análise e aprovação da Comissão de Avaliação de Empreendimentos de HIS - CAEHIS, emitir Certidões de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional, transferíveis, no todo ou em parte, para um ou mais lotes, e com valor correspondente a, no mínimo, 2 (duas) vezes o valor da fração ideal de terreno de cada unidade de HIS 1 construída, tendo como base de cálculo o valor do respectivo terreno fixado em escritura pública;**

**II – estabelecer benefícios fiscais e tributários, tais como isenção de IPTU durante o período de construção do empreendimento, ISS, além de taxas e emolumentos.**

**III – estabelecer rotinas e procedimentos simplificados para análise e aprovação dos empreendimentos.**

**[SECOVI-SP17] Comentário:**

Importante forma de incentivo à produção imobiliária voltada ao atendimento, exclusivo, da faixa HIS 1.

Art. 72. As áreas de influência dos eixos conterão quadras inteiras e serão determinadas segundo as capacidades e características dos modais:

**I – nas linhas de Trem, Metro, Monotrilho, Veículos Leves sobre Trilhos (VLT) e Veículos Leves sobre Pneus (VLP) elevadas, conterão as quadras internas às circunferências com raio de 400 (quatrocentos) metros centradas nos acessos às estações e as quadras alcançadas por estas circunferências e internas às circunferências centradas nos mesmos pontos com raio de 600 (seiscentos) metros;**

**II - nas linhas de Trem, Metro, Monotrilho, Veículos Leves sobre Trilhos (VLT), Veículos Leves sobre Pneus (VLP) não elevadas e nas linhas de Corredores de Ônibus Municipais e Intermunicipais com operação em faixa exclusiva à esquerda do tráfego geral, conterão as quadras internas às linhas paralelas ao eixo das vias distanciadas 150 metros do eixo e as quadras alcançadas por estas linhas e inteiramente contidas entre linhas paralelas ao eixo das vias distanciadas 300 (trezentos) metros do eixo.**

**[SECOVI-SP18] Comentário:**

As sugestões apresentadas visam retomar as definições do PL 688/2013.

A novas definições dadas pelo Substitutivo são demasiadamente restritivas, diminuindo em 47% as áreas dos eixos existentes e em 51% as áreas dos eixos previstos.

A cidade, e o setor da produção imobiliária, não podem prescindir da ocupação de áreas dotadas de infraestrutura, por conta de futuras operações urbanas em relação as quais não se tem a menor perspectiva de aprovação.

§ 1º Ficam excluídas das áreas de influência dos eixos:

I – as zonas exclusivamente residenciais – ZER;

II – as zonas de ocupação especial – ZOE;

III – as zonas especiais de preservação ambiental – ZEPAM;

IV – contidas nas zonas especiais de interesse social – ZEIS;

V – os perímetros das operações urbanas conforme estabelecido na legislação em vigor;

VI – as áreas que integram o Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres;

**VII – as áreas contidas na Macroárea de Estruturação Metropolitana, nos subsetores:**

**a) Arco Tietê;**

**b) Mooca/Vila Carioca;**

**c) Leopoldina;**

**d) Jurubatuba.**

§ 2º As ZEPEC situadas nas áreas de influência dos eixos de estruturação da transformação urbana devem preservar as características que ensejaram seu enquadramento, sem prejuízo de se beneficiarem do coeficiente de aproveitamento máximo definido para essas áreas.

§ 3º As áreas de influência dos eixos, definidas segundo os critérios dispostos no caput e no parágrafo primeiro deste artigo, estão delimitadas nos Mapas 3 e 3A anexos a esta lei.

**§ 4º As leis específicas das operações urbanas localizadas na Macroárea de Estruturação Metropolitana e contidas nos subsetores Arco Tietê, Mooca/Vila Carioca, Leopoldina e Jurubatuba poderão estabelecer disposições diversas das estabelecidas por esta lei.**

**§ 5º Quando o limite do raio definido no inciso I deste artigo ou da faixa de abrangência definida no inciso II deste artigo seccionar ou tangenciar determinada quadra, toda a quadra deverá fazer parte do eixo de estruturação da transformação urbana.**

**§ 6º Desde que localizadas dentro de sua área de influência, estarão automaticamente incluídas no eixo de estruturação da transformação urbana as quadras resultantes de:**

**I - lembramento ou desmembramento de glebas;**

**II - redesenho de quadras, em função de melhoramentos públicos ou de projetos urbanísticos;**

**III - reordenamento urbanístico.**

Art. 73. As áreas de influência dos eixos, poderão ter seus limites revistos pela legislação de parcelamento uso e ocupação do solo – LPUOS, com base em estudos que considerem, no mínimo:

**[SECOVI-SP19] Comentário:** As sugestões apresentadas visam retomar as definições do PL 688/2013.

A novas definições dadas pelo Substitutivo são demasiadamente restritivas, diminuindo em 47% as áreas dos eixos existentes e em 51% as áreas dos eixos previstos.

A cidade, e o setor da produção imobiliária, não podem prescindir da ocupação de áreas dotadas de infraestrutura, por conta de futuras operações urbanas em relação as quais não se tem a menor perspectiva de aprovação.

**[SECOVI-SP20] Comentário:**

Garante que as novas disposições das leis de novas operações urbanas aprovadas prevalecem sobre as regaras dos eixos.

**[SECOVI-SP21] Comentário:**

A sugestão apresentada visa retomar a definição original do PL 688/2013.

**[SECOVI-SP22] Comentário:**

É importante prevermos, no texto da lei, a ocorrência de possíveis situações urbanísticas.

I – a exclusão de quadras ou imóveis considerados de interesse de preservação cultural ou ambiental;

II - a exclusão de quadras para corrigir perímetros irregulares que gerem impacto negativo no entorno;

III – a inclusão de quadras não ~~desmarcadas~~ **demarcadas** que fiquem isoladas entre áreas de influência de dois ou mais eixos;

**[SECOVI-SP23] Comentário:**  
Correção de texto.

IV – a inclusão de quadras lindeiras a vias estruturais quando estas forem o limite das áreas de influência demarcadas;

V – a exclusão de quadras cujas características não correspondam às diretrizes de transformação urbana expressas nesta lei;

VI – a inclusão de parte das quadras lindeiras aos eixos, considerando os critérios definidos nos incisos do artigo 72.

Art. 74. Nas áreas de influência dos eixos será admitida a instalação:

I - dos usos residenciais R e não residenciais nR, exceto as atividades classificadas como geradoras de impacto ambiental na LPUOS e sua regulamentação, condicionada ao atendimento das disposições relativas:

a) à largura mínima da via, de acordo com as disposições dos artigos 178, 179 e 180 da Lei 13.885 de 25 de agosto de 2004;

b) ao embarque, desembarque, carga e descarga e aos parâmetros de incomodidade previstos no Quadro 2/c da Lei 13.885, de 25 de agosto de 2004;

II - do uso misto no lote e na edificação, sem a necessidade de previsão de acessos independentes e compartimentação das áreas destinadas à carga e descarga, circulação, manobra e estacionamento de veículos, desde que sejam demarcadas as vagas correspondentes às unidades residenciais e às áreas não residenciais;

III - dos usos R e nR sem o atendimento às disposições relativas ao número mínimo de vagas para estacionamento estabelecidas pela Lei ~~14.044~~ **13.885**, de 25 de agosto de 2004, desde que atendidas as exigências específicas da legislação e normas técnicas de acessibilidade, atendimento médico de emergência e segurança contra incêndio;

**[SECOVI-SP24] Comentário:**  
Correção de texto.

IV – dos usos R e nR com espaços destinados a estacionamento, nos limites estabelecidos por esta lei, vedada a ocupação por vagas:

a) da área livre entre o alinhamento do lote e o alinhamento da edificação no pavimento ao nível do passeio público, com exceção das vagas exigidas pela legislação e normas técnicas de acessibilidade, atendimento médico de emergência e segurança contra incêndio;

b) de áreas cobertas no ~~pavimento térreo~~ **nível do passeio público** até o limite de 15 (quinze) metros do alinhamento da via;

**[SECOVI-SP25] Comentário:**  
A sugestão apresentada considera a possibilidade, atualmente prevista na legislação, de ocorrência de pavimentos térreos localizados fora do nível do passeio público. A sugestão proposta pretende adequar o texto à intenção urbanística prevista.

V - dos usos e atividades classificados como polos geradores de tráfego, vedado o acesso **direto** de veículos por vias onde estão implantados ou planejados os corredores de ônibus municipais e intermunicipais.

**Parágrafo Único - § 1º** Independentemente de sua classificação, serão admitidos nas áreas de influência dos eixos os terminais rodoviários urbanos e interurbanos.

**§ 2º** O acesso de veículos mencionado no inciso V deste artigo poderá ser admitido pela Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e de Parcelamento do Solo – CAIEPS, após análise da Companhia de Engenharia de Tráfego – CET, desde que seja prevista pista de acomodação no interior do próprio lote.

Art. 75. Nas áreas de influência dos eixos, a construção e a ampliação de edificações deverão atender os parâmetros de ocupação do solo estabelecidos no Quadro 2 anexo.

§ 1º Nas edificações classificadas como R2v, o número mínimo de unidades habitacionais será calculado **aplicando-se a cota máxima de terreno por unidade fixada no Quadro 2 anexo segundo a seguinte equação:**

**$N = (CAu \times At) / (CAm \times Q)$ , onde:**

**N = número mínimo de unidades;**

**CAu = coeficiente de aproveitamento adotado pelo projeto;**

**CAm = coeficiente de aproveitamento máximo;**

**At = área de terreno em m<sup>2</sup>;**

**Q = cota máxima de terreno por unidade habitacional, conforme Quadro 2 anexo.**

§ 2º Nas edificações destinadas ao uso misto, a cota máxima de terreno por unidade deverá ser aplicada à parcela de terreno correspondente ao potencial construtivo utilizado para a subcategoria de uso R2v.

§ 3º Nas áreas de influência dos eixos, quando novos empreendimentos forem implantados em gleba ou lote com área superior a 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), devem ser atendidas as seguintes condições:

I - nos casos em que o parcelamento não for exigido pela LPUOS, será obrigatória a **doação de área** **destinação de área para fruição pública** correspondente a **25% (vinte e cinco por cento) 20% (vinte por cento)** da área total da gleba ou lote, **sendo no mínimo 15% (quinze por cento) para área verde, podendo o restante ser destinado para equipamento público**, respeitadas as seguintes restrições:

a) as áreas **públicas destinadas à fruição pública** deverão **se localizar ter acesso localizado** junto ao alinhamento da via **e por ela ter acesso em nível**;

b) as áreas **públicas destinadas à fruição pública** deverão ter sua localização **indicada e** aprovada pela municipalidade;

**[SECOVI-SP26] Comentário:**

Desde que seja prevista pista de acomodação no interior do lote, com o objetivo de não acarretar bloqueio do leito carroçável, não vemos problemas no acesso por vias onde estão implantados ou planejados os corredores de ônibus mencionados.

**[SECOVI-SP27] Comentário:**

A fórmula sugerida pretende adequar o número de unidades aos coeficientes de aproveitamento efetivamente adotados nos projetos. O pressuposto do adensamento populacional, porém, mantém-se inalterado.

**[SECOVI-SP28] Comentário:**

Como não se trata de loteamento, julgamos não ser procedente o termo “doação” mas, sim, “destinação para fruição pública”. Julgamos, ainda, que uma área correspondente a 20% da área total adequa-se à legislação municipal de parcelamento do solo.

**[SECOVI-SP29] Comentário:**

A redação proposta no Substitutivo dá margem ao entendimento de que a área destinada à fruição pública deva localizar-se “ao longo” do alinhamento e, obrigatoriamente, paralela ao lote.

Julgamos que a redação agora sugerida permite a possibilidade de soluções urbanísticas mais vantajosas como, por exemplo, áreas destinadas à fruição pública transversais ao lote.

**[SECOVI-SP30] Comentário:**

Parece-nos que o interessado pode, com maior conhecimento das características do projeto, melhor indicar a localização de referidas áreas.



c) o percentual de área a ser **doado destinado à fruição pública** poderá ser atendido com a **doação destinação** de 2 (duas) áreas não contíguas, desde que nenhuma delas tenha área inferior a 5% (cinco por cento) da área total;

[SECOVI-SP31] Comentário:  
Adequação do texto em relação às novas determinações.

II – o órgão responsável pela aprovação do empreendimento poderá exigir que uma parte da área a ser **doadada destinada à fruição pública** se destine, **exclusivamente, a via à circulação e ao acesso** de pedestres **de ligação**, entre logradouros e **edificações, e tenha sua localização definida em comum acordo entre o interessado e a municipalidade, não estando esta parcela sujeita ao disposto no inciso I alínea c;**

[SECOVI-SP32] Comentário:  
A proposta de nova redação considera as diversas possibilidades de localização das áreas destinadas à fruição pública e a necessidade de definição conjunta de sua indicação.

III – observar taxa de permeabilidade de no mínimo 20% (vinte por cento) da área do lote;

IV – a vedação por muro não poderá exceder 25% (vinte e cinco por cento) da extensão das faces de quadra ou das testadas dos lotes.

§ 4º Nas áreas de influência dos eixos, **quando a área do lote for superior para os lotes com área igual ou superior** a 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) e menor ou igual a 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), será **obrigatório concedido, de forma gratuita, um incentivo, em área construída computável, igual a 20% (vinte por cento) da área do lote, ao interessado que:**

[SECOVI-SP33] Comentário:  
Consideramos, neste caso, mais eficaz que a obrigatoriedade, o incentivo.

I - destinar para fruição pública área equivalente à no mínimo 20% (vinte por cento) da área do lote, em espaço livre ou edificado, ao nível do passeio público ou no pavimento térreo;

II – observar taxa de permeabilidade de no mínimo 20% (vinte por cento) da área do lote;

III – observar limite de 25% (vinte e cinco por cento) de vedação da testada do lote com muros.

Art. 76. Nas áreas de influência dos eixos, serão consideradas não computáveis:

I – as áreas que atendam às condições previstas nos incisos I, III e IV do artigo 189 da Lei 13.885, de 25 de agosto de 2004;

II – as áreas que atendam às condições previstas na Lei ~~12.228~~ **11.228**, de 25 de junho de 1992, para este fim;

[SECOVI-SP34] Comentário:  
Correção de texto.

III – as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, desde que seja observada a cota máxima de garagem fixada no Quadro 2 desta lei, e o número de vagas não ultrapasse:

a) nos usos R, 1 (uma) vaga por unidade habitacional;

b) nos usos nR, 1 vaga para cada ~~100 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados)~~ **70 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados)** de área construída computável, excluídas as áreas computáveis ocupadas por vagas, desprezadas as frações;

c) nos usos mistos, 1 (uma) vaga por unidade habitacional e 1 (uma) vaga para cada ~~100 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados)~~ **70 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados)** de área



construída computável destinada ao uso nR, excluídas as áreas computáveis ocupadas por vagas, desprezadas as frações;

IV – as áreas construídas no **pavimento térreo nível do passeio público** com acesso direto ao logradouro, em lotes com testada superior a 20m (vinte metros), até o limite de 50% (cinquenta por cento) da área do lote, destinadas a usos classificados nas subcategorias de usos nR1 ou nR2;

V – a área destinada aos usos não residenciais nR, até o limite de 20% (vinte por cento) da área total do empreendimento, nos empreendimentos de uso misto e nos empreendimentos de habitação de interesse social EHIS.

§ 1º A parcela de área destinada à circulação, manobra e ao estacionamento de veículos que ultrapassar a área resultante da aplicação da cota máxima de garagem será considerada computável.

§ 2º Quando o número de vagas de estacionamento ultrapassar os limites fixados no inciso III do caput, a área correspondente, incluindo as áreas de circulação e manobra dessas vagas, será considerada computável.

§ 3º Nas áreas de influência dos eixos, não se aplicam as disposições da Lei 14.044, de 02 de setembro de 2005 **e dos artigos 181 e 182 da Lei 13.885, de 2004.**

Art. 77. Nas áreas de influência dos eixos, quando uma parcela do imóvel for **destinada à fruição pública ou** doada à municipalidade para execução de melhoramentos públicos, os potenciais construtivos básico e máximo do remanescente do lote serão calculados em função de sua área original e não será cobrada outorga onerosa do direito de construir relativa ao potencial construtivo máximo correspondente à **área doada respectiva parcela.**

Parágrafo único. O proprietário do imóvel poderá optar entre o benefício previsto no caput e a forma de transferência do direito de construir prevista no artigo 116 e seguintes desta lei.

Art. 78. Nas áreas de influência dos eixos, quando uma parcela do lote, **coberta ou descoberta,** for destinada à fruição pública, os potenciais construtivos básico e máximo do remanescente do lote serão calculados em função de sua área original e não será cobrada outorga onerosa correspondente à **metade totalidade** do potencial construtivo máximo relativo à área destinada à fruição pública, desde que atendidas simultaneamente as seguintes condições:

I – a área destinada à fruição pública tenha no mínimo 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e esteja localizada junto ao alinhamento da via, ao nível do passeio público, sem fechamento **durante o horário comercial** e não ocupada por construções;

II – a área destinada à fruição pública seja devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 79. As condições de instalação de usos e atividades e os índices e parâmetros de ocupação estabelecidos nesta lei para as áreas de influência dos eixos de estruturação da transformação urbana planejados, delimitados no Mapa 3A anexo, somente passarão a vigorar após o início das obras das infraestruturas do sistema de transporte que define o eixo.

**[SECOVI-SP35] Comentário:**

A produção imobiliária de conjuntos comerciais tem trabalhado com unidades de 35 m<sup>2</sup> de área computável. A adequação no texto possibilitaria o estabelecimento de uma relação de uma vaga de estacionamento para cada dois conjuntos comerciais de 35 m<sup>2</sup> de área computável.

**[SECOVI-SP36] Comentário:**

A sugestão apresentada considera a possibilidade, atualmente prevista na legislação, de ocorrência de pavimentos térreos localizados fora do nível do passeio público. A sugestão proposta pretende adequar o texto à intenção urbanística prevista.

**[SECOVI-SP37] Comentário:**

As disposições contidas nos referidos artigos limita a plena e desejável ocupação nas áreas de influência dos eixos.

**[SECOVI-SP38] Comentário:**

Adequação do texto, visando dar mais clareza ao que se pretende.

**[SECOVI-SP39] Comentário:**

É importante considerarmos que as áreas destinadas à fruição pública poderão ser cobertas [galerias, passagens, etc.] ou descobertas.

**[SECOVI-SP40] Comentário:**

Consideramos que a isenção de pagamento de contrapartida correspondente a apenas a metade do potencial construtivo máximo da parcela destinada à fruição pública é muito baixa em relação ao benefício que esta destinação traz para o espaço público da cidade. Além disso, nossa proposta visa equiparação à Lei 15.893/2013 [Operação Urbana Consorciada Água Branca], recém-aprovada, onde o benefício corresponde a 100% da parcela de terreno destinada à fruição.

**[SECOVI-SP41] Comentário:**

Por questões de segurança, julgamos apropriado o fechamento dessas áreas fora do horário comercial.

§ 1º A vigência da disciplina de que trata o caput será declarado por decreto, que indicará qual a área de influência do eixo ou trecho de eixo, constante do Mapa 3A anexo, correspondente à obra iniciada nos termos do caput.

§ 2º Consideram-se iniciadas as obras de infraestrutura, quando da implantação do canteiro de obras e do efetivo início dos trabalhos, após a emissão pelos órgãos competentes de todas as autorizações e licenças, especialmente a licença ambiental, correspondentes à obra em questão.

§ 3º A criação de eixos de estruturação da transformação urbana, não demarcados nos Mapas 3 e 3A, ou a alteração de seus traçados e de suas áreas de influência, poderão ser objeto da LPUOS.

§ 4º Nos projetos urbanos associados à implantação dos sistemas de transporte coletivo referidos neste artigo, deverá ser promovido o atendimento da população afetada, mediante a priorização da implantação de HIS, equipamentos urbanos e sociais e áreas verdes.

**§ 5º Nos eixos de estruturação da transformação urbana, o empreendimento com área de terreno superior a 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) ou aquele com mais de 400 unidades residenciais ficam dispensados do atendimento aos itens “a”, “b”, “c”, “d”, “e”, “f” e “g” do inciso III do artigo 8º do Decreto 45.817, de 4 de abril de 2005.**

**[SECOVI-SP42] Comentário:**

A manutenção da obrigatoriedade ao atendimento destes itens acarretará conflito com as disposições contidas na atual proposta.

Art. 100. A Prefeitura dará publicidade à incidência do direito de preempção e instituirá controles administrativos para possibilitar a eficácia do instrumento, podendo utilizar, dentre outros meios, o controle por meio de sistemas informatizados, averbação da incidência do direito de preempção na matrícula dos imóveis atingidos e declaração nos documentos de cobrança do IPTU.

§ 1º No caso de existência de terceiros interessados na compra do imóvel o proprietário deverá comunicar **imediatamente, em até 30 (trinta) dias úteis contados da celebração do contrato preliminar entre o proprietário e o terceiro interessado**, sua intenção de alienar onerosamente o imóvel ao órgão competente da Prefeitura.

**[SECOVI-SP43] Comentário:**

A proposta de alteração do texto visa adequar esta disposição às práticas negociais de compra e venda de imóveis.

§ 2º A declaração de intenção de venda do imóvel deve ser apresentada com os seguintes documentos:

I – proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, na qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;

II – endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;

III – certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;

IV – declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou **executória pessoal reipersecutória**.

**[SECOVI-SP44] Comentário:**

Adequação do texto à correta terminologia jurídica.

Art. 103. O Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa será atualizado anualmente pela Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico, **de acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor-IPCA e** ouvida a Comissão de Valores Imobiliários, **e publicada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano até o dia 31 de dezembro de cada ano, com validade a partir do dia primeiro de janeiro do ano seguinte.**

**Parágrafo único. Atualizações superiores a 30% (trinta por cento) deverão ser precedidas de autorização expressa do Legislativo Municipal.**

Art. 107. Fica estabelecida como exigência para o licenciamento de empreendimentos imobiliários **de grande porte ou implantação de planos e projetos urbanísticos, conforme definido no artigo 108 desta lei,** a Cota de Solidariedade, que consiste na produção de habitação de interesse social pelo próprio promotor ou a doação de áreas **ou de recursos financeiros** ao Município para fins de produção de HIS.

Parágrafo único. A doação prevista no caput não exime a necessidade de destinação de áreas ao Município nos termos da legislação de parcelamento do solo.

Art. 108. Os empreendimentos com área construída computável superior a **20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) 40.000 (quarenta mil metros quadrados)** ficam obrigados a destinar adicionalmente 10% (dez por cento) da área construída **computável** para Habitação de Interesse Social, voltadas a atender famílias com renda até 6 (seis) salários mínimos, de acordo com regulamentação definida nesta lei.

§ 1º A área construída destinada à Habitação de Interesse Social no empreendimento referido no caput desse artigo será considerada não computável.

§ 2º Alternativamente ao cumprimento da exigência estabelecida no caput deste artigo, o empreendedor poderá:

I – Produzir empreendimento de habitação de interesse social com no mínimo a mesma área construída exigida no caput desse artigo em outro terreno, desde que situado na mesma **macroárea macrozona**;

II – Doar à prefeitura terreno com área equivalente a 10% (dez por cento) da área do terreno do empreendimento, situado na mesma **macroárea macrozona**;

**III – Destinar ao Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB o valor equivalente ao do Programa Casa Paulistana por unidade que seria produzida em 10% (dez por cento) da área do terreno utilizado no empreendimento.**

§ 3º O registro das áreas doadas previstas no inciso II do § 2º poderá ser realizado diretamente em nome da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP.

§ 4º Na hipótese da exigência estabelecida no caput ser cumprida pelas alternativas previstas no § 2º, o empreendimento poderá se beneficiar de acréscimo de 10% (dez por cento) na área computável, obtida mediante o pagamento da outorga onerosa, **podendo ser ultrapassado o coeficiente de aproveitamento máximo.**

**[SECOVI-SP45] Comentário:**

É importante definirmos, com clareza, os critérios de reajuste de referido Cadastro, a competência específica da Comissão de Valores Imobiliários e o papel do Legislativo na autorização para aumentos não corriqueiros.

**[SECOVI-SP46] Comentário:**

Consideramos fundamental a definição precisa do que se entende por empreendimentos imobiliários de grande porte ou por planos e projetos urbanísticos.

**[SECOVI-SP47] Comentário:**

Sugerimos a possibilidade alternativa de pagamento com recursos financeiros destinados ao FUNDURB. A PMSF poderia, assim, fortalecer referido fundo e destinar seus recursos a uma política habitacional mais consistente e continuada.

**[SECOVI-SP48] Comentário:**

Sugerimos a elevação de referida metragem considerando que o próprio texto estabelece uma clara distinção conceitual entre terrenos com área inferior e terrenos com área superior a 20.000 m<sup>2</sup>.

Como a Cota de Solidariedade é aplicável à totalidade do Município e, considerando que o texto estabelece um novo coeficiente de aproveitamento máximo igual a 2 vezes a área do terreno para as áreas externas aos eixos de estruturação da transformação urbana, julgamos adequado a proposição dessa nova linha de corte.

**[SECOVI-SP49] Comentário:**

Consideramos que, para efeito de cálculo, deveremos utilizar, sempre, o critério de área computável.

**[SECOVI-SP50] Comentário:**

Sugerimos a possibilidade alternativa de doação com recursos financeiros destinados ao FUNDURB. A PMSF poderia, assim, fortalecer referido fundo e destinar seus recursos a uma política habitacional mais consistente e continuada.

**[SECOVI-SP51] Comentário:**

A adequação do texto é necessária para a efetiva aplicação da disposição sugerida. Isto é, caso não seja possível ultrapassar o coeficiente de aproveitamento máximo, o dispositivo perde sua eficácia.

**§ 4º § 5º Na hipótese da exigência estabelecida no caput ser cumprida pela alternativa prevista no inciso III do § 2º, será adotado, como base de cálculo, o valor do respectivo terreno fixado em escritura pública.**

**[SECOVI-SP52] Comentário:**

A sugestão visa estabelecer, de forma clara e transparente, qual será a base de cálculo caso a doação seja feita com recursos financeiros.

**§ 5º § 6º** O Executivo, por meio da Secretaria Municipal de Habitação, deverá fiscalizar a destinação das unidades à população prevista no caput deste artigo.

Art. 112. O potencial construtivo adicional é bem jurídico dominical, de titularidade da Prefeitura, com funções urbanísticas e socioambientais.

§ 1º Considera-se potencial construtivo adicional o correspondente à diferença entre o potencial construtivo utilizado, limitado ao máximo, e ao potencial construtivo básico.

§ 2º Para o cálculo do potencial construtivo adicional deverão ser utilizados:

I - o coeficiente de aproveitamento básico 1 (um) estabelecido nos Quadros 2 e 2A, desta lei;

II - o coeficiente de aproveitamento máximo 4 (quatro) estabelecido no Quadro 2, desta lei para as áreas de influência dos eixos, os perímetros de incentivo ao desenvolvimento e as ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 5;

III - o coeficiente de aproveitamento máximo fixado nas leis de operações urbanas em vigor;

IV - o coeficiente de aproveitamento máximo 2 (dois) para as áreas não relacionadas nos incisos II e III, estabelecido segundo cada macroárea no Quadro 2A desta lei, exceto nas zonas onde a Lei 13.885, de 25 de agosto de 2004, fixou índices menores.

§ 3º Leis específicas que criarem novas Operações Urbanas Consorciadas e Áreas de Intervenção Urbana, poderão fixar coeficientes de aproveitamento máximo de toda a área entre 2 (dois) e 4 (quatro), podendo ser redistribuídos internamente em setores, mediante plano urbanístico, sem limite máximo, mantendo o coeficiente de aproveitamento básico 1 (um).

**§ 4º A revisão da Lei 13.885, de 2004, poderá definir coeficientes de aproveitamento superiores aos estabelecidos nesta lei, isentos de contrapartida financeira à outorga onerosa, para empreendimentos que adotem tecnologias e procedimentos construtivos sustentáveis, considerando, entre outros:**

**I – o uso de energias renováveis e a eficiência energética;**

**II – a utilização de equipamentos, tecnologias ou medidas que resultem redução significativa das emissões de gases de efeito estufa ou ampliem a capacidade de sua absorção ou armazenamento;**

**III – o uso racional e o reuso da água;**

**IV – a utilização de materiais de construção sustentáveis.**

**[SECOVI-SP53] Comentário:**

Consideramos oportuna a inclusão dessa nova possibilidade de incentivo [relacionadas, aqui, aos coeficientes de aproveitamento], nos moldes do que já se propõe no art. 114.

§ 4º 5º O impacto na infraestrutura e no meio ambiente advindo da utilização do potencial construtivo adicional deverá ser monitorado permanentemente pela Prefeitura, que publicará relatórios periodicamente.

Art. 142. Lei específica poderá autorizar a Prefeitura a estabelecer, nos perímetros dos planos e projetos urbanos promovidos diretamente ou por intermédio de parcerias ou cooperação com o setor público ou privado, medidas preventivas destinadas a evitar a alteração das circunstâncias e das condições de fato existentes que possam comprometer ou tornar mais onerosa a execução do planejamento urbanístico para o local.

Parágrafo único. As medidas preventivas serão apenas as necessárias para a garantia da integridade do planejamento urbanístico, respeitando-se os **alvarás de aprovação e os alvarás de execução já expedidos pela Municipalidade, os processos de licenciamento de obras e edificações e os projetos modificativos protocolados até a data de publicação da lei específica mencionada no caput deste artigo.**

**[SECOVI-SP54] Comentário:**

A proposta pretende garantir a necessária segurança jurídica aos empreendimentos e projetos em tramitação ou já aprovados.

Art. 144. A construção, ampliação, instalação modificação e operação de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas causadoras de impactos ambientais, urbanos e socioeconômicos, **para as quais não seja exigida a licença ambiental referida na subseção anterior**, estarão sujeitos à avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) por parte do órgão municipal competente, previamente à emissão das licenças ou alvarás de construção, reforma ou funcionamento.

**[SECOVI-SP55] Comentário:**

É fundamental a diferenciação entre as condições necessárias à apresentação de EIA-RIMA e de EIV-RIVI.

§ 1º Lei municipal definirá os empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas, públicos ou privados, referidos no caput deste artigo, que deverão ser objeto de Estudos e Relatórios de Impacto de Vizinhança durante o seu processo de licenciamento urbano e ambiental.

§ 2º A lei municipal mencionada no parágrafo anterior deverá detalhar os objetivos do EIV/RIV e definir os seus parâmetros, procedimentos, prazos de análise, competência, conteúdos e formas de gestão democrática a serem adotadas na sua elaboração, análise e avaliação.

§ 3º O Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança tem por objetivo, no mínimo:

I – definir medidas mitigadoras e compensatórias em relação aos impactos negativos de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas;

II – definir medidas intensificadoras em relação aos impactos positivos de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas;

III – democratizar o processo de licenciamento urbano e ambiental;

IV – orientar a realização de adaptações aos projetos objeto de licenciamento urbano e ambiental, de forma a adequá-los às características urbanísticas, ambientais e socioeconômicas locais;

V – assegurar a utilização adequada e sustentável dos recursos ambientais, urbanos e humanos;

VI – subsidiar processos de tomadas de decisão relativos ao licenciamento urbano e ambiental;

VII – contribuir para a garantia de boas condições de saúde e segurança da população;

VIII – evitar mudanças irreversíveis e danos graves ao meio ambiente e ao espaço urbano.

§ 4º O Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança deverão contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento, atividade e intervenção urbanística sobre a qualidade de vida da população residente na área e em suas proximidades incluindo, no mínimo, a análise sobre:

I – o adensamento populacional e seus efeitos sobre o espaço urbano e a população moradora e usuária da área;

II – as demandas por serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas e comunitárias;

III – as alterações no uso e ocupação do solo e seus efeitos na estrutura urbana;

IV – os efeitos da valorização imobiliária no perfil sócio econômico da área e da população moradora e usuária;

V – os efeitos na valorização ou desvalorização imobiliária;

VI – a geração de tráfego e de demandas por melhorias e complementações nos sistemas de transporte coletivo e de circulação não motorizada, em especial de bicicletas e pedestres;

VII – os efeitos da volumetria do empreendimento e das intervenções urbanísticas propostas sobre a ventilação, iluminação, paisagem urbana, recursos naturais e patrimônios culturais do entorno;

VIII – a geração de poluição ambiental e sonora na área;

IX – as águas superficiais e subterrâneas existentes na área;

X – o acúmulo de impactos urbanos, ambientais e socioeconômicos gerados tanto pelos empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas propostas quanto já existentes.

§ 5º A elaboração do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança não substitui a elaboração do Estudo de Impacto Ambiental.

§ 6º A Prefeitura, **nos termos definidos pela lei referida no § 1º deste artigo,** deverá **podará** exigir dos responsáveis pela realização do empreendimento, instalação de atividades e implantação das intervenções urbanísticas propostas, públicas e privadas, a execução das medidas mitigadoras, compensatórias e adaptativas definidas no EIV/RIV.

§ 7º O EIV/RIV deverá ser objeto de audiência pública promovida pela Prefeitura, previamente à decisão final sobre o seu licenciamento urbano e ambiental, nos termos do artigo 308.

**[SECOVI-SP56] Comentário:**  
É fundamental que fique claro que as novas exigências serão estabelecidas em lei municipal específica.

**[SECOVI-SP57] Comentário:**  
Adequação do texto. A Prefeitura, dependendo das características e da localização do empreendimento não precisará, necessariamente, definir medidas mitigadoras e/ou compensatórias.

**§ 8º Os empreendimentos sujeitos a elaboração do Estudo de Impacto Ambiental referidos na subseção anterior serão dispensados da elaboração do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança.**

**[SECOVI-SP58] Comentário:**  
Considerando que o EIA-RIMA é mais abrangente que o EIV-RIVI, sugere-se que o empreendimento que já tiver apresentado o primeiro fique dispensado da apresentação do segundo.

**§ 9º Até a aprovação da lei referida no § 1º deste artigo, deverão ser aplicados os critérios e os parâmetros estabelecidos no Decreto Municipal 34.713, de 30 de novembro de 1994, e alterações subsequentes.**

**[SECOVI-SP59] Comentário:**  
É fundamental que sejam ratificados os entendimentos já exarados sobre o tema pela Procuradoria Geral do Município e pela Secretaria de Negócios Jurídicos.

Art. 227. São componentes do Sistema Viário:

§ 1º As vias estruturais, classificadas em 3 (três) níveis, conforme Quadro 9 anexo:

I – as vias de nível 1 (N1) são aquelas utilizadas como ligação entre o Município de São Paulo, os demais municípios do Estado de São Paulo e demais estados da Federação;

II – as vias de nível 2 (N2) são aquelas não incluídas no nível anterior utilizadas como ligação entre os municípios da Região Metropolitana de São Paulo e com as vias de nível 1;

III – as vias de nível 3 (N3) são aquelas não incluídas nos níveis anteriores utilizadas como ligação entre distritos, bairros e centralidades do Município de São Paulo.

§ 2º As vias não estruturais, classificadas como:

I – coletoras, com função de ligação entre as vias locais e as vias estruturais;

II – locais, com função predominante de proporcionar o acesso aos imóveis lindeiros, não classificadas como coletoras ou estruturais;

III – ciclovias;

IV – de circulação de pedestres.

§ 3º As vias não classificadas pela Lei n. 13.885, de 2004, e as vias que vierem a ser abertas ou que forem objeto de alargamento e/ou melhoramentos pelo Poder Público a partir da vigência desta lei poderão ser classificadas pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU, após análise da Companhia de Engenharia de Tráfego – CET e discussão e acordo com a população da área de influência destas vias.

**§ 4º Os proprietários de imóveis localizados na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana poderão propor, após análise e anuência de SIURB, o alargamento da via para a qual seus lotes fizerem frente, com a respectiva doação da parcela atingida à Municipalidade;**

**[SECOVI-SP60] Comentário:**

a) . A possibilidade dos proprietários privados poderem promover alargamento de vias, com a devida anuência da Prefeitura, permitiria que a execução de melhoramentos públicos se desse sem ônus para o erário;

b) . Há várias situações de vias onde o alargamento é parcial, não atingindo toda a extensão da via, bem como regiões onde o alargamento de determinadas vias seria urbanisticamente recomendável, mas não havendo lei que autorize o alargamento e, principalmente, a doação, não é possível ao Município receber as áreas atingidas.

**§ 4º 5º** A circulação de pedestres não deverá sofrer restrição em virtude da classificação do viário.

Art. 303. O Conselho Municipal de Política Urbana – CPMU, órgão colegiado integrante da estrutura da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, tem por finalidade estudar e propor diretrizes para a formulação e implementação da Política



Municipal de Desenvolvimento Urbano, bem como acompanhar e avaliar sua execução, conforme dispõe a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 1º O CMPU será composto por ~~60 (sessenta)~~ **53 (cinquenta e três)** membros titulares e respectivos suplentes, representantes do poder público e da sociedade civil, organizados por segmentos, com direito a voz e voto, a saber:

I – ~~26 (vinte e seis)~~ membros representantes de órgãos do Poder Público indicados pelo Prefeito, ~~sendo no mínimo:~~ ;

~~a) 2 (dois) membros da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano;~~

~~b) 8 (oito) membros das Subprefeituras, um por macrorregião, de acordo com a divisão utilizada pelo Executivo;~~

II – ~~34 (trinta e quatro)~~ **27 (vinte e sete)** membros da sociedade civil, distribuídos da seguinte forma:

a) 08 (oito) membros oriundos do Conselho Participativo Municipal ou do Conselho de Representantes, um de cada macrorregião, de acordo com a divisão utilizada pelo Executivo;

b) 4 (quatro) membros representantes dos movimentos de **moradia e de associações de moradores;**

~~c) 4 (quatro) membros representantes de associações de bairros;~~

d) 4 (quatro) membros representantes do setor empresarial (**comércio, indústria, serviços e produção imobiliária**);

e) 1 (um) membro representante dos trabalhadores, por suas entidades sindicais;

~~f) 1 (um) membro de ONGs;~~

g) ~~1 (um)~~ **2 (dois)** membros de entidades profissionais;

h) 2 (dois) membros de entidades acadêmicas e de pesquisa;

~~i) 2 (dois) membros representantes de movimentos ambientalistas;~~

j) 1 (um) membro representantes de movimentos de mobilidade urbana;

k) 1 (um) membro representante de movimentos culturais;

~~l) 1 (um) membro representante de entidades religiosas;~~

m) 1 (um) membro escolhido dentre os representantes do Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES;

n) 1 (um) membro eleito entre os representantes do Conselho Municipal Planejamento e Orçamento Participativos - CPOP;

o) 1 (um) membro eleito entre os representantes do Conselho Municipal de Trânsito e Transporte – CMTT;

p) 1 (um) membro eleito entre os representantes do Conselho Municipal de Habitação – CMH.

**[SECOVI-SP61] Comentário:**

A proposta procura garantir representação mais paritária entre Poder Público e Sociedade Civil. Da maneira como o texto propôs, a CMPU corre o risco de tornar-se inadministrável.

§ 2º Terão assento com direito a voz no Conselho, 4 (quatro) representantes de órgãos estaduais com atuação metropolitana, além de 1 (um) representante de cada consórcio de municípios integrantes da região metropolitana.

§ 3º O Prefeito indicará a Presidência do Conselho Municipal de Política Urbana.

§ 4º No caso de empate nas deliberações caberá ao Presidente o voto de qualidade.

§ 5º Os membros representantes da sociedade civil descritos nas alíneas de b a p do inciso II serão eleitos pelos seus pares na Conferência Municipal da Cidade, observando-se o critério da proporcionalidade na eleição dos membros de cada segmento;

§ 6º Para eleição dos representantes dos movimentos populares relacionados, será garantido direito a voto a todo e qualquer cidadão com título eleitoral, sem necessidade de pré-cadastramento.

§ 7º Os demais representantes da sociedade civil serão escolhidos no âmbito dos órgãos dos quais sejam integrantes.

§ 8º É permitida apenas uma recondução sucessiva dos conselheiros.

Art. 306. Cabem à Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU as seguintes atribuições:

I – analisar casos não previstos e dirimir dúvidas na aplicação **desta lei e na da** legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;

**[SECOVI-SP62] Comentário:**

É importante que a CTLU também possa manifestar-se em casos não previstos e/ou dúvidas na aplicação do PDE.

II – apreciar **e emitir parecer técnico sobre** propostas de alteração **do Plano Diretor e** da legislação de parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, quando solicitado pelo Presidente;

III – apreciar **e emitir parecer técnico sobre** projetos de lei de interesse urbanístico e ambiental;

**[SECOVI-SP63] Comentário:**

Como órgão técnico qualificado e representativo, é fundamental que a CTLU emita pareceres técnicos nos casos indicados.

IV – aprovar as propostas de participação dos interessados nas Operações Urbanas Consorciadas, quando assim dispuser a lei específica;

V – responder consultas e deliberar nas hipóteses previstas na legislação municipal;

VI – apoiar tecnicamente o CMPU, no que se refere às questões urbanísticas e ambientais;

VII – encaminhar suas propostas para manifestação do CMPU;

VIII – elaborar proposta de seu regimento interno.

§ 1º Dos membros que compõem a Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU, 50% (cinquenta por cento) são representantes do Executivo e 50% (cinquenta

por cento) são representantes da Sociedade Civil, indicados no Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU.

**§ 2º Todos os membros da Câmara Técnica de Legislação Urbanística deverão ter grau de formação e experiência profissional compatível com o planejamento e a gestão urbanos, notadamente nos campos do urbanismo, paisagismo e meio ambiente.**

§ 2-3º O Executivo indicará a Presidência da CTLU.

Art. 307. Cabem à Comissão de Proteção à Paisagem Urbana – CPPU, órgão colegiado do Sistema de Planejamento e Gestão Democrática do Município, as seguintes competências:

I – apreciar, emitir parecer e deliberar sobre casos de aplicação da legislação específica sobre anúncios, mobiliário urbano, infraestrutura, inserção e remoção de elementos na paisagem urbana;

II – dirimir dúvidas na interpretação da legislação específica ou em face de casos omissos;

III – elaborar e apreciar projetos de normas modificativas ou inovadoras da legislação vigente, referentes a anúncios, mobiliário urbano e outros elementos que constituem a paisagem urbana;

IV – propor ao Conselho Municipal de Política Urbana diretrizes relativas à proteção e promoção da qualidade da paisagem urbana;

V – propor e expedir atos normativos administrativos sobre a ordenação dos anúncios, de mobiliário urbano e de infraestrutura **e demais elementos da paisagem;**

VI – propor normas e regramentos relativos às novas tecnologias e meios de veiculação de anúncios, bem como projetos diferenciados que tenham interferência na paisagem urbana;

VII – expedir atos normativos para fiel execução desta lei e de seu regulamento, apreciando e decidindo a matéria pertinente;

VIII – deliberar sobre o Plano Municipal de Ordenamento da Paisagem Urbana e fiscalizar sua implementação.

Art. 337. Na área contida no perímetro de incentivo ao desenvolvimento do entorno da Avenida Jacu-Pêssego, conforme Mapa 13 anexo, o coeficiente de aproveitamento máximo é igual a 4,0 (quatro), **para qualquer uso**, com isenção de cobrança de outorga onerosa de potencial construtivo adicional **de para os** empreendimentos não residenciais.

**Parágrafo único. § 1º** O coeficiente máximo 4,0 (quatro) não poderá ser utilizado pelos empreendimentos residenciais nos lotes que não estiverem contidos nas áreas de influência do eixo definido pela Avenida Jacu-Pêssego, de acordo com o Mapa 3A, desta lei.

**[SECOVI-SP64] Comentário:**

A sugestão vai de encontro à necessidade de qualificação técnica dos membros da CTLU, que é uma instância eminentemente técnica e, não, política.

A disposição sugerida já é, atualmente, definida no § 4º do art. 14 do Decreto 43.230/2003

**[SECOVI-SP65] Comentário:**

A sugestão de supressão pretende restringir ao seu campo específico a competência da CPPU.

**[SECOVI-SP66] Comentário:**

A sugestão pretende definir, com maior clareza, a intenção urbanística contida no texto.

**§ 2º Não se aplicam os parâmetros de uso e ocupação do solo previstos para as Zonas Predominantemente Industriais-ZPI, nem as limitações do gabarito de altura máximos estabelecidos por esta lei e pelos Quadros 04 dos Planos Regionais das Subprefeituras integrantes do perímetro mencionado no caput deste artigo, conforme Mapa 13 anexo.**

**[SECOVI-SP67] Comentário:**

As limitações contidas na LPUOS [Lei 13.885/2004 e PREs] inviabilizarão a plena ocupação dessas regiões.

Art. 338. Nas áreas contidas no perímetro de incentivo ao desenvolvimento da Avenida Cupecê, conforme Mapa 13 anexo, o coeficiente de aproveitamento máximo é igual a 4,0 (quatro), **para qualquer uso**, com isenção de cobrança de outorga onerosa de potencial construtivo adicional **de para os empreendimentos residenciais e não residenciais.**

**[SECOVI-SP68] Comentário:**

A sugestão pretende definir, com maior clareza, a intenção urbanística contida no texto.

**Parágrafo único. Não se aplicam as limitações do gabarito de altura máximos estabelecidos por esta lei e pelos Quadros 04 dos Planos Regionais das Subprefeituras integrantes do perímetro mencionado no caput deste artigo, conforme Mapa 13 anexo.**

**[SECOVI-SP69] Comentário:**

As limitações contidas na LPUOS [Lei 13.885/2004 e PREs] inviabilizarão a plena ocupação dessas regiões.

Art. 341. Projeto de lei de revisão da Lei 13.885, de 25 de agosto de 2004 – LPUOS, deverá ser encaminhado à Câmara Municipal no prazo de 180 (cento e oitenta dias) contados a partir da entrada em vigor desta lei.

§1º Até que seja feita a revisão da LPUOS prevista no caput, aplicam-se as seguintes disposições:

I – as áreas demarcadas como ZEIS nos Mapas 04, dos Planos Regionais Estratégicos, anexos à Parte II da lei citada no caput, que não constam do Mapa 4 desta lei, serão integradas à zona lindeira, ouvida a Comissão Técnica de Legislação Urbanística – CTLU;

II – os recuos laterais e de fundo definidos no artigo 186 e quadros 04 dos PREs que integram a lei citada, serão obrigatórios apenas quando as edificações, instalações ou equipamentos ultrapassarem a altura de 9 (nove) metros em relação ao perfil natural do terreno, mantida a exigência de recuo a partir do ponto que o subsolo aflorar 6 (seis) metros acima do perfil natural do terreno.

III - o enquadramento de empreendimento como polo gerador de tráfego não implicará na classificação do uso ou atividade na categoria de uso nR3;

IV - fica atribuída à Comissão de Análise Integrada de Edificações e Parcelamento do Solo - CAIEPS a emissão do parecer relativo aos casos de empreendimentos classificados como polos geradores de tráfego, mantida a competência da Comissão Técnica de Legislação Urbanística – CTLU para os casos de usos ou atividades classificados como nR3;

V - a classificação de usos e atividades na categoria de uso nR4 dependerá da atividade principal, sendo permitidos atividades e usos complementares ao principal, independentemente do eventual enquadramento do empreendimento como polo gerador de tráfego;

VI – os usos Central de Correio e Correio de Centro Regional serão classificadas como nR2.

§2º Até que seja feita a revisão da LPUOS prevista no caput, não se aplicam:

I - os estoques de potencial construtivo estabelecidos no artigo 200 e Quadro nº 08 da Parte III da lei citada, exclusivamente:

a) nas áreas de influência dos eixos de estruturação da transformação urbana, de acordo com os Mapas nº 3 e 3A desta lei;

b) nas áreas delimitadas pelos perímetros de incentivo ao desenvolvimento, de acordo com o Mapa 13 desta lei;

c) nas zonas especiais de interesse social – ZEIS, de acordo com o Mapa 4 anexo;

d) nos empreendimentos de interesse social - EHIS e empreendimentos de mercado popular – EHMP;

e) aos empreendimentos residenciais quando estes não ultrapassarem o potencial construtivo correspondente ao coeficiente de aproveitamento igual a 2 (dois).

II - a limitação de área construída computável máxima prevista nos quadros 2d e 4 anexos à Lei nº 13.885, de 2004.

III - a proibição de instalação dos usos não residenciais da subcategoria nR2 e dos grupos de atividades previstos no Quadro 2e, anexo à Lei nº 13.885, de 2004, nos imóveis com frente para vias locais nas zonas mistas;

#### **IV – as disposições do Artigo 180 da Lei 13.885, de 2004;**

**IV V** – a proibição de instalação de atividades do grupo Serviços de Administração Pública nas Zonas de Centralidade Polar - ZCP e Zonas de Centralidade Linear – ZCL;

**VI - as exigências relacionadas ao número mínimo de vagas para estacionamento previstas no artigo 190 e nos quadros 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g, 2h e 2i da Lei 13.885, de 2004, desde que atendidas as exigências específicas da legislação e normas técnicas de acessibilidade, atendimento médico de emergência e segurança contra incêndio.**

**§ 3º. Até que seja feita a revisão da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo (Lei n. 13.885, de 2004), o potencial construtivo equivalente à área computável efetivamente utilizada na produção de HIS 1 em ZEIS poderá ser transferido, de forma gratuita, para qualquer outro imóvel localizado na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, independentemente da existência de estoque de potencial adicional de construção no distrito receptor, de acordo com a seguinte fórmula de cálculo:**

**$Acr = (Vtc / Vtr) \times Acpt$ , onde:**

**Acr = área construída computável equivalente a ser recebida;**

**Vtc = valor do m2 do terreno cedente, conforme fixado na Planta Genérica de Valores – PGV;**

**Vtr = valor do m2 do terreno receptor, conforme fixado na Planta Genérica de Valores – PGV;**

#### **[SECOVI-SP70] Comentário:**

As disposições do Art. 180 da Lei 13.885/2004, que restringe os usos passíveis de instalação nas ruas sem saída, só se justificam quando inseridas em zonas exclusivamente residenciais.

Há uma grande incidência de ruas sem saída inseridas em zonas de centralidade, nos futuros eixos de estruturação da transformação urbana e, principalmente, em distritos industriais consolidados, onde tais restrições não se justificam.

#### **[SECOVI-SP71] Comentário:**

Como a proposta de revisão do PDE estabelece um novo paradigma em relação ao número de vagas de estacionamento nos eixos de estruturação da transformação urbana, é fundamental, também, que sejam revogadas todas as disposições relacionadas ao número mínimo de vagas exigidas nas áreas externas aos eixos [miolos].

**Acpt = área construída computável passível de transferência.**

**[SECOVI-SP72] Comentário:**

Sugerimos a incorporação de um importantíssimo incentivo à produção de HIS 1 em ZEIS, que poderá incrementar, em muito, a produção por parte da iniciativa privada.

**§4º. Os distritos inseridos na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, excluídos os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, que tiverem atingido, até a data de publicação desta lei, um nível de comprometimento igual ou superior a 70% (setenta por cento) do estoque de potencial construtivo adicional originalmente previsto no art. 200 e no Quadro 08 da Parte III da Lei n. 13.885, de 2004, terão acrescidas, na data de publicação desta lei, uma área adicional limitada a 30% (trinta por cento) do estoque original, exclusivamente para os usos não residenciais.**

**[SECOVI-SP73] Comentário:**

Considerando que os estoques definidos anteriormente não tiveram relação com a infraestrutura efetivamente instalada na época e considerando, ainda, que os mesmos encontram-se esgotados ou em seus limites em vários distritos, sugerimos que o acréscimo proposto seja válido, apenas para os usos não residenciais.

Dessa forma novos empreendimentos não residenciais poderiam continuar a ser implantados em áreas com forte ocupação residencial.

Art. 345. O gabarito de altura da edificação e o número máximo de pavimentos poderão ser redefinidos na revisão da Lei 13.885, de 2004, não podendo ultrapassar os limites estabelecidos nos Quadros 2 e 2A, exceto:

I – nas situações previstas neste PDE;

II – nas quadras onde **em mais de 80% (oitenta por cento) de sua área, as edificações existentes já tenham ultrapassado estes limites os lotes ocupados por edificações com gabarito superior ao estabelecido nos referidos quadros representem mais de 50% (cinquenta por cento) da área da quadra.**

**[SECOVI-SP74] Comentário:**

A proporção de 80% é muito alta e inviabilizará um número muito grande de quadras.

**Parágrafo único. A revisão da Lei 13.885, de 2004, não poderá definir gabaritos de altura da edificação e número máximo de pavimentos inferiores aos definidos por esta lei nas quadras onde os lotes ocupados por edificações com gabarito superior ao estabelecido nos referidos quadros representem mais de 50% (cinquenta por cento) da área da quadra.**

**[SECOVI-SP75] Comentário:**

É fundamental que os gabaritos propostos pelo PDE, nas zonas onde anteriormente já não existia gabarito, sejam mantidos.

Art. 346. Ficam desde já enquadradas como ZEPAM:

I – os parques municipais existentes;

II – os parques naturais, urbanos e lineares propostos, integrantes do Quadro 7 e Mapa 5 desta lei.

Art. 347. Ficam assegurados os direitos de Alvarás de Aprovação e de Execução já concedidos, bem como os direitos de construção constantes de certidões expedidas antes da vigência desta lei de acordo com as Leis nº 9.725, de 2 de julho de 1984, nº 10.209, de 9 de dezembro de 1986, e dos Termos de Compromisso assinados conforme disposições das Leis nº 11.773, de 18 de maio de 1995 (Operações Interligadas), nº 11.774, de 18 de maio de 1995 (Operação Urbana Água Branca), nº 11.732, de 14 de março de 1995 (Operação Urbana Faria Lima), nº 12.349, de 6 de junho de 1997 (Operação Urbana Centro) e nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001 (Operação Urbana Água Espraiada) e, ainda, os direitos de construção constantes de escritura pública referentes aos imóveis objeto de Planos de Reurbanização estabelecidos pela Lei nº 8.079, de 28 de junho de 1974, Lei nº 8.328, de 2 de dezembro de 1975, e Lei nº 8.633, de 26 de outubro de 1977.

**Parágrafo único. Os expedientes referentes às leis mencionadas no caput deste artigo serão analisados e decididos de acordo com os procedimentos constantes das legislações mencionadas.**

~~Art. 348. Os processos de licenciamento de obras e edificações protocolados até a data de promulgação desta lei, nos quais não tenha sido expedido alvará de aprovação ou alvará de aprovação e execução, poderão ser apreciados de acordo com a legislação anterior, caso o interessado manifeste sua opção no prazo de 90 (noventa) dias a partir da publicação desta lei.~~

~~Parágrafo único. Os processos de licenciamento de obras e edificações referidos no caput serão indeferidos:~~

~~I – nos casos previstos no Código de Obras e Edificações – COE, Lei 11.228, de 25 de junho de 1992;~~

~~II – se for requerida a modificação da versão do projeto constante do processo em análise na data de promulgação desta lei para alguma das seguintes finalidades:~~

~~a) acréscimo superior a uso ou categoria de uso;~~

~~b) acréscimo superior a mais de 5% (cinco por cento) nas áreas computáveis ou não computáveis;~~

~~c) alteração em mais de 5% (cinco por cento) na taxa de ocupação.~~

**Art. 348. Serão analisados e decididos, em todos os seus termos, de acordo com os procedimentos e disposições constantes da legislação sob a qual se constituíram:**

**I - os processos de licenciamento de obras e edificações protocolados até a data da publicação desta lei, nos quais não tenha sido expedido alvará de aprovação ou alvará de aprovação e execução;**

**II - os projetos modificativos.**

**§ 1º Os interessados poderão optar pela análise integral nos termos da presente lei, desde que se manifestem expressamente dentro do prazo de 90 dias a partir da data de publicação desta lei.**

**§ 2º Os expedientes referidos nos incisos I e II deste artigo serão indeferidos:**

**I – nos casos previstos no Código de Obras e Edificações - COE, Lei 11.228, de 25 de junho de 1992, ressalvadas as disposições de seus itens 4.1 e 4.2;**

**II – nos casos não advindos por exigência de outros órgãos da Administração Pública e que impliquem em:**

**a) alteração de uso ou categoria de uso;**

**b) acréscimo superior a mais de 5% (cinco por cento) nas áreas computáveis;**

**c) acréscimo em mais de 5% (cinco por cento) na taxa de ocupação.**

**Art. 348A. Nos expedientes referentes às leis mencionadas no artigo 347 e nos incisos I e II do artigo 348 desta lei será admitido um eventual acréscimo à área do terreno do projeto originalmente apresentado, com a incorporação de novos**



**lotes, desde que, para a área correspondente ao acréscimo, sejam aplicadas as disposições instituídas por esta lei, inclusive quanto à outorga onerosa do direito de construir, quando couber.**

**Parágrafo único. Nos casos mencionados neste artigo, o gabarito máximo de altura não poderá ser superior ao do projeto originalmente apresentado.**

Art. 349. Ficam recepcionadas as leis relativas a operações urbanas em curso na data da promulgação desta lei e mantidas as disposições das leis específicas que as instituíram.

§ 1º Nas áreas das operações urbanas consorciadas em curso, os coeficientes de aproveitamento básico e máximo serão os correspondentes aos definidos pelas normas vigentes anteriormente à presente lei.

§ 2º A Lei n. 12.349, de 1997, relativa à Operação Urbana Centro, será revisada para adaptação do seu conteúdo às disposições deste Plano Diretor Estratégico.

§ 3º Até a realização da revisão prevista no caput deste artigo, o art. 16 da Lei n. 12.349, de 1997, passa a vigorar com o seguinte texto:

“Art. 16 – Fica garantido ao proprietário de edificação regularmente existente e contida na área da Operação Urbana Centro que venha a ser demolida para a implantação de uma nova construção o direito de utilização dos parâmetros de uso e ocupação do solo do edifício demolido, inclusive recuos e alinhamento, caso discrepantes dos fixados na legislação de uso e ocupação do solo vigente e na presente lei.”

§ 4º – Os projetos que se beneficiarem do art. 16 da Lei n. 12.349, de 1997, com a redação dada por esta lei:

I – estarão dispensados do pagamento de outorga onerosa de potencial construtivo adicional;

II – deverão prever a destinação do pavimento térreo a áreas de fruição pública e a atividades não residenciais de âmbito local, com acesso para a via pública;

III – contarão com, no máximo, o número de vagas de garagem originalmente existentes no edifício demolido.

**§ 5º No caso de indisponibilidade dos estoques de potencial construtivo adicional para um ou mais setores de operações urbanas vigentes na data de publicação desta lei, estando o imóvel inserido na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, o interessado poderá utilizar-se das disposições da presente lei, inclusive quanto à forma de aplicação da outorga onerosa.**

**[SECOVI-SP76] Comentário:**

As alterações sugeridas pretendem esclarecer e reger, com a maior precisão possível, e dentro de critérios tecnicamente aceitáveis, as diversas situações possíveis e previstas pela legislação.

**[SECOVI-SP77] Comentário:**

É fundamental que a o PDE estabeleça uma regra clara para a atuação dos interessados que pretendam licenciar novas obras e/ou reformas nessas regiões da cidade.

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
Quadro 1. Definições  
Anexo à Lei nº

Para os efeitos desta lei, as seguintes expressões ficam assim definidas:

**Cota de Solidariedade** é a exigência, aplicável a empreendimentos privados ~~de grande porte ou causadores de impacto urbano~~, **acima de 40.000m<sup>2</sup> de área computável**, correspondente à doação de áreas para o Município, para fins de produção de HIS;

**Empreendimento de Habitação de Mercado Popular- EHMP**, corresponde a uma edificação ou um conjunto de edificações, destinados **total ou parcialmente** a HMP e **HIS-2**, observado o máximo de 20% (vinte por cento) da área construída **total computável**, para outros usos.

**Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social - EZEIS** é aquele localizado em ZEIS e que contém destinação obrigatória de parte da área construída **total computável** para habitação de interesse social (HIS);

**Fachada Ativa** corresponde à **exigência de** ocupação da extensão horizontal da fachada por uso não residencial com acesso direto e abertura para o logradouro, a fim de evitar a formação de planos fechados na interface entre as construções e os logradouros, promovendo a dinamização dos passeios públicos;

**Fruição Pública** corresponde a **espaços privados, cobertos ou descobertos, destinados ao uso público e à circulação de pedestres;**

**Habitação de Interesse Social – HIS** é aquela destinada ao atendimento habitacional das famílias de baixa renda, **com renda familiar mensal de até 6 (seis) salários mínimos**, podendo ser de promoção pública ou privada, tendo no máximo um sanitário e uma vaga de garagem, e classificando-se em dois tipos:

a) HIS 1: destinada a famílias com renda familiar mensal de até **R\$ 2.172,00 (dois mil, cento e setenta e dois reais) 3 (três) salários mínimos ou renda per capita de até R\$ 362,00 (trezentos e sessenta e dois reais);**

b) HIS 2: destinada a famílias com renda familiar mensal **superior a R\$ 2.172,00 (dois mil, cento e setenta e dois reais) ou 362,00 (trezentos e sessenta e dois reais) per capita 3 (três) salários mínimos** e igual ou inferior a **R\$ 4.344,00 (quatro mil, trezentos e quarenta e quatro reais) ou R\$ 724,00 (setecentos e vinte e quatro reais) per capita 6 (seis) salários mínimos.**

**Habitação de Mercado Popular – HMP** é aquela destinada ao atendimento habitacional de famílias cuja renda mensal seja superior a **R\$ 4.344,00 (quatro mil, trezentos e quarenta e quatro reais) 6 (seis) salários mínimos** e igual ou inferior a **R\$7.240,00 (sete mil, duzentos e quarenta reais) 16 (dezesesseis) salários mínimos**, com até dois sanitários e até uma vaga de garagem, podendo ser de promoção pública ou privada;

**Moradia Digna** é aquela cujos moradores dispõem de segurança na posse **ou no uso** do imóvel, boas instalações sanitárias e atendimento adequado de abastecimento de água, coleta de esgoto, fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, manejo de resíduos, trafegabilidade de vias, pavimentação viária, transporte coletivo,

**[SECOVI-SP1] Comentário:**  
Sugerimos a elevação de referida metragem considerando que o próprio texto estabelece uma clara distinção conceitual entre terrenos com área inferior e terrenos com área superior a 20.000 m<sup>2</sup>.

Como a Cota de Solidariedade é aplicável à totalidade do Município e, considerando que o texto estabelece um novo coeficiente de aproveitamento máximo igual a 2 vezes a área do terreno para as áreas externas aos eixos de estruturação da transformação urbana, julgamos adequado a proposição dessa nova linha de corte.

**[SECOVI-SP2] Comentário:**  
Adequação do texto, visando uma definição mais clara e precisa. A referência deverá ser, sempre, a área construída computável.

**[SECOVI-SP3] Comentário:**  
Adequação do texto, visando uma definição mais clara e precisa. A referência deverá ser, sempre, a área construída computável.

**[SECOVI-SP4] Comentário:**  
Adequação do texto. “fachada ativa é um conceito urbanístico que pode ser adotado ou não, independentemente de sua exigência em determinadas condições.

**[SECOVI-SP5] Comentário:**  
Sugerimos a incorporação dessa definição, já que esse conceito urbanístico permeia diversos aspectos da revisão do PDE.

**[SECOVI-SP6] Comentário:**  
É importante que a correção de valores seja associada automaticamente à correção do salário mínimo. Depender de decreto municipal que atualize os valores desestabiliza a fluidez dos negócios imobiliários voltados às referidas faixas de renda

A sugestão de exclusão da renda per capita como elemento de avaliação vem no sentido de compatibilização com os modelos habituais de apuração praticados pelos agentes financeiros.

equipamentos sociais básicos, entre outros serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas;

**[SECOVI-SP7] Comentário:**  
Moradia digna não é caracterizada apenas pela posse do bem imóvel, mas, fundamentalmente, pelo seu uso.

**Taxa de Ocupação** é a relação entre a área da projeção horizontal da edificação ou edificações, **excetuadas saliências e demais obras complementares**, e a área do lote;

**[SECOVI-SP8] Comentário:**  
Adequação do texto às disposições contidas na Lei 11.228/1992-Código de Obras e Edificações.

**Transporte Coletivo de Média Capacidade** corresponde aos veículos leves sobre trilhos (VLTs e metrô leves) ou veículos coletivos sobre pneus dispostos em corredores viários segregados **ou com operação em faixa exclusiva à esquerda do tráfego geral**, com capacidade entre 20.000 e 40.000 passageiros por hora e por sentido;

**[SECOVI-SP9] Comentário:**  
Adequação do texto às disposições contidas no inciso II do art. 72.

**Uso Misto** é aquele que envolve, simultaneamente, **no mesmo lote ou na mesma edificação**, o uso residencial e o uso não residencial;

**[SECOVI-SP10] Comentário:**  
Adequação do texto. O uso misto pode ocorrer, na prática, numa mesma edificação ou num mesmo lote.

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Quadro 2. Características de aproveitamento construtivo das áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana  
Anexo à Lei nº

Macrozonas	Áreas de Influência dos Eixos de Transformação Urbana												
	coeficiente de aproveitamento			gabarito de altura (m)	cota parte máxima de terreno por unidade (m <sup>2</sup> ) (c)	cota de garagem máxima (m <sup>2</sup> ) (g)	taxa de ocupação máxima	taxa de permeabilidade mínima		testada mínima (m) (d) (e)	área mínima do lote (m <sup>2</sup> ) (d) (e)	recuos mínimos (m)	lotes com área superior a 5.000 m <sup>2</sup> limite de fechamento com muros
	mínimo	básico	máximo (a) (b)					lotes com área menor ou igual a 5.000 m <sup>2</sup>	lotes com área superior a 5.000 m <sup>2</sup>				
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana	0,5	1	4	sem limite	20	30 35	0,7	0,15	0,2	20	1.000	aplicam-se os artigos 184 e 186 da Lei 13.885/2004	25% da testada
eração Ambiental (F)	NA		2	28	40		0,5	0,25					

**[SECOVI-SP1] Comentário:**  
A cota proposta procura adequar-se aos terrenos de menor tamanho ou de conformação irregular.



PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
 Quadro 02A. Características de Aproveitamento Construtivo por Macroárea  
 (aplicáveis fora das áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana)  
 Anexo à Lei nº

Macrozonas	Macroáreas (a)		Coeficiente de aproveitamento			Gabarito da edificação (m)	Número máximo de pavimentos
			mínimo	básico	máximo (b)(c) (d)		
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana	Estruturação Metropolitana	Arco Tietê	0,5 (e)	1	2	28 Conforme definido nos Quadros 04 dos Planos Regionais Estratégicos Lei 13.885/2004	térreo mais 8
		Centro					
		Jurubatuba					
		Vila Leopoldina					
		Mooca-Vila Carioca					
		Faria Lima/ Águas Espraiadas/ Chucri Zaidan					
		Jacu-Pêssego					
		Cupecê					
		Arco Leste					
		Noroeste					
	Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental (f)	Urbanização Consolidada	NA	0,3	1	10	3
Qualificação da Urbanização							
Redução da Vulnerabilidade							
Redução da Vulnerabilidade e Controle Ambiental							
Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental (f)	Controle e Qualificação Urbana e Ambiental	NA	0,1	0,1	NA	NA	
	Contenção Urbana e Uso Sustentável						
	Preservação de Ecossistemas Naturais						

**[SECOVI-SP2] Comentário:**  
 Sugerimos que a discussão relacionada ao número máximo de pavimentos seja feita na revisão da Lei 13.885/2004 e dos PREs.  
 Como a cidade apresenta diferenças acentuadas nas características de seus distritos/bairros, essa discussão poderá ser melhor avaliada em momento mais oportuno.

**[SECOVI-SP1] Comentário:**  
 Sugerimos que a discussão relacionada aos gabaritos máximos seja feita na revisão da Lei 13.885/2004 e dos PREs.  
 Como a cidade apresenta diferenças acentuadas nas características de seus distritos/bairros, essa discussão poderá ser melhor avaliada em momento mais oportuno.

**[SECOVI-SP3] Comentário:**  
 As disposições definidas neste item deverão ser válidas para todas as operações urbanas, vigentes e futuras, bem como para a Operação Urbana Centro, que não é uma operação urbana consorciada.

NOTA:

- a) Exceto ZEP, ZEPAM, ZEIS e ZER-1 e demais zonas onde a Lei nº 13.885/2004 definiu parâmetros mais restritivos.
- b) O coeficiente de aproveitamento máximo poderá ser acrescido em 25% (vinte e cinco por cento) para EHMP e 50% (cinquenta por cento) para EHIS.
- c) Os coeficientes de aproveitamento máximo, o gabarito de altura da edificação e o número máximo de pavimentos poderão ser ultrapassados nas áreas de abrangência das operações urbanas consorciadas vigentes e futuras e com a utilização das leis: 8.006/1974 - hotéis; 13.703/2003 - teatros; 14.242/2006 - hospitais e Lei 15.526/2012 - hospitais e escolas.
- d) Nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento dos entornos das avenidas Jacu-Pêssego, Cupecê e Raimundo Pereira de Magalhães, o coeficiente de aproveitamento máximo é igual a 4 (quatro), de acordo com os artigos 332 e 333 desta lei.
- e) As leis específicas de operações urbanas consorciadas poderão estabelecer coeficientes mínimos superiores ao estabelecido neste quadro, até o limite do coeficiente básico.
- f) Na área de proteção aos mananciais deverá ser atendida a legislação estadual pertinente, especialmente as leis específicas das bacias Billings e Guarapiranga.





PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Quadro 4. Percentuais mínimos de área construída total por usos residenciais e não residenciais em ZEIS

Anexo à Lei nº

Tipo de ZEIS	HIS 1	HIS 2	HMP	Outros usos (a)
ZEIS 1, ZEIS 2, ZEIS 3, ZEIS 4	No mínimo 60%	Permitido	No máximo 20%	
ZEIS 2, ZEIS 3, ZEIS 4, ZEIS 5	No mínimo 40%		Permitido	No máximo 20%

NOTA:

a) Para a implantação de usos não residenciais será permitido não computar como área construída a área relativa a até 20% do total construído para o uso residencial.

**[SECOVI-SP1] Comentário:**

A alteração proposta pretende manter as atuais condições para que a iniciativa privada possa continuar contribuindo com a produção de HIS no Município.

As disposições atualmente contidas no texto, além de não resolver a eventual possibilidade de convivência dos recursos do FAR e do FGTS num mesmo empreendimento, inviabiliza, total e definitivamente, o mecanismo de subsídio cruzado [o HMP e os outros usos "financiando" o HIS].

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Quadro 5. Fator de interesse social (Fs)

Anexo à Lei nº

Usos	Valores de Fs
<b>Uso Habitacional</b>	
Habitação de Interesse Social – HIS	0,0
Habitação do Mercado Popular – HMP Até 50 m <sup>2</sup>	<del>0,5</del> 0,25
Habitação do Mercado Popular – HMP Até 70m <sup>2</sup>	<del>0,9</del> 0,35
Habitação com área até 55 m <sup>2</sup>	0,55
Habitação com área até 75 m <sup>2</sup>	0,70
Habitação com área até 120 m <sup>2</sup>	0,85
Habitação com área maior que 120 m <sup>2</sup>	1,0
<b>Uso Institucional</b>	
Hospitais Públicos	0,0
Escolas Públicas	0,0
Demais Unidades Públicas de Saúde e Creches	0,0
Unidades Administrativas Públicas	0,0
Entidades Privadas de Serviço Social e de Formação Profissional Vinculadas ao Sistema Sindical	0,0
Instituições de Cultura, Esporte e Lazer	0,0
<b>Entidades Mantenedoras Sem Fins Lucrativos</b>	
Templos Religiosos	0,0
Hospitais e Clínicas	0,3
Universidades	0,3
Escolas e Creches	0,3
Equipamentos Culturais e Afins	0,3
<b>Outras Entidades Mantenedoras</b>	
Hospitais	0,7
Universidades	0,7
Escolas	0,7
Equipamentos Culturais e Afins	0,7

**[SECOVI-SP1] Comentário:**  
Definição de novos Fs para adequação da outorga onerosa, de forma que os preços finais das unidades não supere em mais de 5% os preços atualmente praticados pelo mercado.

**[SECOVI-SP2] Comentário:**  
Definição de novos Fs para adequação da outorga onerosa, de forma que os preços finais das unidades não supere em mais de 5% os preços atualmente praticados pelo mercado.

**[SECOVI-SP3] Comentário:**  
Definição de novos Fs para adequação da outorga onerosa, de forma que os preços finais das unidades não supere em mais de 5% os preços atualmente praticados pelo mercado.

**[SECOVI-SP4] Comentário:**  
Definição de novos Fs para adequação da outorga onerosa, de forma que os preços finais das unidades não supere em mais de 5% os preços atualmente praticados pelo mercado.

**[SECOVI-SP5] Comentário:**  
Definição de novos Fs para adequação da outorga onerosa, de forma que os preços finais das unidades não supere em mais de 5% os preços atualmente praticados pelo mercado.

**[SECOVI-SP6] Comentário:**  
Definição de novos Fs para adequação da outorga onerosa, de forma que os preços finais das unidades não supere em mais de 5% os preços atualmente praticados pelo mercado.

<b>Outras Atividades</b>	1,0
--------------------------	-----

NOTA:

Fator de Interesse Social (Fs) para efeito de cálculo do valor da contrapartida financeira correspondente à outorga onerosa do potencial construtivo adicional

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Quadro 6. Fator de planejamento (Fp)

Anexo à Lei nº

Macrozonas	Macroáreas	FP R	FP R SECOVI	FP NR	FP NR SECOVI
<b>Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana</b>	Noroeste	0,3	0,3	0	0
	Jacu-Pêssego	0,3	0,3	0	0
	Cupecê	0,3	0,3	0	0
	Arco Leste	0,3	0,3	0	0
	Arco Tietê	1,2	0,7	1,3	0,9
	Centro	1,2	0,7	1,3	1,0
	Mooca/ Vila Carioca	1,2	0,7	1,3	1,0
	Vila Leopoldina	1,2	0,7	1,3	1,0
	Jurubatuba	1,2	0,7	1,3	1,0
	Macroárea de Urbanização Consolidada	0,8	0,5	1,3	0,9
	Macroárea de Urbanização Consolidada - EIXOS	0,8	0,7	1,3	0,9
	Macroárea de Qualificação Urbana	0,8	0,5	0,8	0,5
	Macroárea de Qualificação Urbana -EIXOS	0,8	0,7	0,8	0,5
	Macroárea de Vulnerabilidade Urbana	0,5	0,3	0	0
	<b>Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental</b>	Macroárea de Vulnerabilidade e Controle Ambiental	1,0	1,0	0
Macroárea de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental		1,0	1,0	0	0