CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

LEI Nº 18.081 DE 19 DE JANEIRO DE 2024
(PROJETO DE LEI Nº 586/23)
(EXECUTIVO)

Dispõe sobre a revisão parcial da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, visando à compatibilização de seu texto original com as supervenientes alterações decorrentes da promulgação da Lei nº 17.975, de 8 de julho de 2023 – Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, nos termos da previsão de seu art. 126, e dá outras providências.

Milton Leite, Presidente da Câmara Municipal de São Paulo, faz saber que a Câmara Municipal de São Paulo, de acordo com o § 7º do art. 42 da Lei Orgânica do Município de São Paulo, promulga as seguintes partes vetadas da Lei nº 18.081, de 19 de janeiro de 2024:

.....

Art. 8º .....

.....

§ 2º O procedimento previsto no inciso V do **caput** deste artigo não se aplica aos pedidos de requalificação efetuados nos termos da Lei nº 17.577, de 20 de julho de 2021, nem aos pedidos de reforma com mudança de uso e nem às edificações licenciadas por legislação com mais de 10 (dez) anos da emissão do certificado de conclusão.

.....

Art. 10. Com amparo no PDE (Lei nº 17.975, de 2023, arts. 7º, inciso XI, e 27, incisos XXXII e XLIX), e nos objetivos da Política Ambiental do Município de São Paulo, que tem caráter transversal e se articula com as diversas políticas públicas, sistemas e estratégias de desenvolvimento econômico, serão concedidos incentivos para iniciativas que venham contribuir para a melhoria da qualidade de vida da cidade, como redução das emissões de carbono, redução das ondas de calor, melhorias na drenagem urbana, entre outros, com adoção de tecnologias modernas tais como as adotadas em cidades consideradas "inteligentes" ("**Smart Cities**") e "cidades esponja", estimulando principalmente a produção de "**Retrofit**", reformas e edificações novas que implementem ações que visem à sustentabilidade:

I - à edificação que apresente inovações tecnológicas no projeto arquitetônico e que obtenha certificação específica de sustentabilidade, nos termos do art. 83 da Lei nº 16.402, de 2016, a título de incentivo serão consideradas não computáveis até o limite de 8% (oito por cento) da área construída computável, as áreas cobertas de uso residencial ou não residencial, em qualquer pavimento;

II - à edificação que implante arborização vertical com indivíduo arbóreo de porte médio ou grande com 3m (três metros), no mínimo, a cada 50m² (cinquenta metros quadrados) de fachada, excluídos o ático e o térreo, e cujo sistema de irrigação seja feito prioritariamente através das águas cinzas tratadas, a título de incentivo serão consideradas não computáveis até o limite de 10% (dez por cento) da área construída computável, as áreas cobertas de uso residencial ou não residencial, em qualquer pavimento;

III - à edificação que fizer uso de cogeração de energia limpa tais como fotovoltaica, solar, com previsão para que atinja no mínimo 40% (quarenta por cento) do seu consumo, a título de incentivo serão consideradas não computáveis até o limite de 5% (cinco por cento) da área construída computável, as áreas cobertas de uso residencial ou não residencial, em qualquer pavimento;

IV - à edificação que fizer uso de pré-tratamento de esgoto, a título de incentivo serão consideradas não computáveis até o limite de 3% (três por cento) da área construída computável, as áreas cobertas de uso residencial ou não residencial, em qualquer pavimento;

V - à edificação que adote medidas de drenagem natural ou mista além daquelas exigidas nesta Lei e que ampliem em 40% (quarenta por cento) a sua capacidade de drenagem, a título de incentivo serão consideradas não computáveis até o limite de 3% (três por cento) da área construída computável, as áreas cobertas de uso residencial ou não residencial, em qualquer pavimento;

VI - à edificação que implante teto-jardim com área equivalente a pelo menos 80% (oitenta por cento) da taxa de ocupação utilizada no projeto, a título de incentivo serão consideradas não computáveis até o limite de 5% (cinco por cento) da área construída computável, as áreas cobertas de uso residencial ou não residencial, em qualquer pavimento;

VII - à edificação, que implante floreiras com dimensões mínimas de 0,80m por 0,80m por 0,80m de terra destinadas a indivíduos arbóreos de porte médio ou grande com 3m (três metros) de altura, no mínimo, serão consideradas não computáveis, bem como as floreiras subsequentes para ajardinamento independente de suas dimensões, não se aplicando o § 2º do art. 62 da Lei nº 16.402, de 2016;

VIII - novas tecnologias e soluções construtivas propostas em projetos específicos e não previstas neste artigo e que comprovadamente apresentem eficiência energética e atendam índices de desempenho conforme NTO serão submetidas respectivamente a CAIEPS (Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e de Parcelamento do Solo), para verificação da aderência técnica e posteriormente à CTLU para definição do incentivo para que sejam consideradas não computáveis da área construída computável, as áreas cobertas de uso residencial ou não residencial em qualquer pavimento, até o limite de 5% (cinco por cento), cujas diretrizes deverão ser objeto de decreto regulamentador por parte do Executivo em 120 (cento e vinte) dias.

§ 1º Nos terraços, varandas e beirais quando a cobertura estiver a 6 m (seis metros) ou mais de altura, a faixa equivalente a 1/3 dessa altura a partir da projeção da cobertura será considerada descoberta.

§ 2º Os benefícios previstos neste artigo são cumulativos, e não poderão ultrapassar 10% (dez por cento) de acréscimo de áreas consideradas não computáveis da área construída computável, das áreas cobertas de uso residencial ou não residencial, em qualquer pavimento.

§ 3º Aos benefícios previstos neste artigo não se aplicam o § 2º do art. 62 da Lei nº 16.402, de 2016.

§ 4º As edificações não residenciais somente poderão receber os incentivos previstos neste artigo desde que prevejam a eliminação de peles de vidro estanques, promovam a ventilação cruzada e a utilização de brises quando for o caso.

§ 5º A emissão do Certificado de Conclusão, mesmo que parcial fica vinculado à comprovação da implantação da proposta que gerou o incentivo concedido.

§ 6º A não execução do projeto como proposto ensejará a demolição referente ao acréscimo de áreas concedido através do benefício, além da cassação do certificado de conclusão do respectivo empreendimento, até que a mesma volte a estar regular.

.....

Art. 23. O art. 40 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar acrescido dos §1º e §2º, com a seguinte redação:

"Art. 40. .....

§ 1º Os lotes com edificações regulares existentes, cujas plantas demonstrem plena separação física das parcelas do terreno, cada uma com suas respectivas edificações, poderão obter o Alvará de Desmembramento como mera formalização da situação fática existente.

§ 2º O Alvará de Desmembramento será concedido desde que atendidas as condições de aeração, iluminação, estabilidade, segurança e salubridade das edificações." (NR)

.....

Art. 26. A Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar acrescida dos art. 42-A, 42-B e 42-C, com a seguinte redação:

"Art. 42-A. Não estão sujeitos ao atendimento das dimensões máximas estabelecidas no **caput** do art. 42 qualquer uso, desde que permitido na respectiva zona, localizado fora da macrozona de estruturação e qualificação urbana." (NR)

“Art. 42-B. Os lotes que possuírem os usos relacionados no parágrafo único do art. 42 poderão ter outros usos não relacionados, desde que:

I - sejam permitidos na zona na qual estão inseridos;

II - a atividade do uso principal ocupe área superior a 50% (cinquenta por cento) do lote;

III - o lote do uso secundário não ultrapasse 20.000m2;

IV - seja averbada em matrícula a reserva de área institucional e a área sem afetação previamente definida proporcional à área original do lote em caso de destinação diferente do mesmo;

V - tenham acesso direto por via oficial de largura igual ou superior a 12m.” (NR)

“Art. 42-C. Fica isento da destinação de áreas públicas o parcelamento de lote ou gleba com área superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) ou 40.000m² (quarenta mil metros quadrados), desde que sejam atendidas as seguintes determinações:

I - poderá ser parcelado um lote ou uma gleba com área superior à máxima permitida na zona, desde que esse contenha edifício de uso regular e instalado a ser mantido, resultando em uma nova taxa de ocupação fixada entre 50% (cinquenta por cento) e 70% (setenta por cento);

II - no caso de edificação a ser construída e/ou reformada, com ou sem mudança de uso, em lotes ou glebas localizados na zona urbana ou rural que, independente de sua origem e da zona na qual esteja inserido, tenham área superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), poderá ser aprovado sem destinação de percentual mínimo para a Municipalidade para a implantação de área verde pública, área institucional e sistema viário, bem como percentual mínimo de área sem afetação previamente definida, de acordo com os percentuais previstos no Quadro 2 da Lei nº 16.402, de 2016, ou a qual vier a substituir, desde que nas respectivas áreas sejam atendidas:

a) implantação de área verde na seguinte conformidade:

I - serem proporcionais aos percentuais de destinação de áreas verdes conforme o Quadro 2 desta Lei - praça urbana - com a respectiva averbação em matrícula da área correspondente e que poderá fazer parte da área permeável obrigatória total do empreendimento;

II - ser delimitada em um só perímetro ou em parcelas de terreno sendo obrigatoriamente uma delas com 25% (vinte e cinco por cento) do total obrigatório que, por sua configuração topográfica, não apresentem declividade superior a 30% (trinta por cento);

III - ter frente mínima de 10m (dez metros) para a via oficial de circulação, em pelo menos uma das áreas delimitadas no inciso I;

IV - quando não possuir frente para via oficial de circulação deverá estar conectada à fruição pública correspondente permitindo livre acesso com frente mínima de 10m (dez metros) e profundidade mínima de 10m (dez metros);

V - poderão ter área edificada correspondente a 10% (dez por cento) da área total de cada parcela de terreno com usos nR1 e áreas não permeáveis descobertas para circulação de pedestres de até 20% (vinte por cento);

VI - ter relação entre a frente e a profundidade da área verde de no máximo 1/3 (um terço) em pelo menos uma das áreas delimitadas no inciso I;

b) será obrigatório uso misto conforme estabelecida pela lei de uso e ocupação do solo vigente à época do protocolo;

c) implantação de fruição pública e fachada ativa obrigatórios permeando o lote e interligando as edificações com o viário existente:

I - nas faces de quadra com comprimento superior a 150m (cento e cinquenta metros) deverá ser previsto obrigatoriamente um acesso a fruição pública a cada 150m (cento e cinquenta metros);

II - a fruição pública deverá conectar pelo menos duas vias públicas, quando o acesso for por uma única via, deverá prever pelo menos duas entradas distintas;

III - a fruição pública deverá ser averbada em matrícula e deverá permanecer aberta durante o horário das 7:00 às 22:00hs;

IV - a fachada ativa poderá ser instalada ao longo da fruição pública e não obrigatórias em todas as testadas;

d) em reformas com ou sem acréscimo de área em edificações regulares não será obrigatória a área correspondente destinada a área institucional e a área sem afetação previamente definida;

e) em obras novas a área correspondente destinada a área institucional e a área sem afetação previamente definida, quando não destinada dentro do empreendimento, poderão ser recebidas em contrapartida financeira proporcionais aos percentuais conforme o Quadro 2 desta Lei, no Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB, em sua conta segregada para utilização no mesmo distrito onde se localiza o empreendimento, calculado conforme Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa.

Parágrafo único. A critério do Executivo, nos casos de lotes e glebas com declividade superior a 20% (vinte por cento) a via de pedestre prevista no

parágrafo anterior poderá ser dispensada, quando esta não conectar pelo menos duas vias.” (NR)

.....

Art. 59. .....

“Art. 107. .....

.....

§ 8º Os empreendimentos ou edificações, destinadas à geração de energia elétrica renováveis e destinados a microgeração e minigeração distribuída, nos termos da Lei nº 14.300, de 6 de janeiro de 2022, ou que vier a substituí-la, independentemente de localização prevista em regramento próprio pela natureza da atividade serão enquadrados como atividade enquadrados da subcategoria de uso INFRA-4 e considerados atividades não incômodas, compatíveis com a vizinhança residencial no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental. Poderão ser implantados em qualquer área urbana ou rural.

§ 9º O disposto no § 8º não prejudica o atendimento pelo requerente das exigências para o Licenciamento Ambiental.

§ 10. .....

.....

II - para aplicação das revisões previstas neste parágrafo, as quadras atingidas internamente, direta e indiretamente por obras de infraestrutura de transporte público coletivo, mesmos com restrições resultantes de tombamento de bairros, ou por qualquer outro instrumento de proteção instituídos por órgãos municipais, estaduais e federais e restrições convencionais estabelecidas pelo loteador arquivadas em cartório, deixam de ser Zoneamento Especial de Preservação Cultural, excetuados os imóveis inseridos no perímetro do Território de Interesse da Cultura e da Paisagem (TICP) Bixiga, delimitado nos termos da Resolução nº 22/CONPRESP/2002, conforme estabelecido no art. 314, § 8º, da Lei nº 16.050, de 2014, alterado pela Lei nº 17.975, de 2023.” (NR)

.....

Art. 74. .....

.....

II - .....

.....

"j": Nas ZEU e ZEUP ativada, a largura mínima da via será de 12m (doze metros) quando o empreendimento tiver a previsão de vagas de estacionamento." (NR)

.....

Art. 79. Como estratégia para Implantação do Plano Municipal de Cidade Inteligente previsto na Lei nº 17.975, de 2023, o Executivo deverá, no prazo de 90 (noventa) dias, implantar nos sistemas de emissão de Alvará, a ser editado por Portaria, campo para coletas de dados contendo, além dos campos já existentes, no mínimo:

I - Zona de Uso;

II - Uso;

III - Área Construída por uso (R e nR);

IV - Área permeável;

V - Gabarito de altura;

VI - Número de vagas;

VII - Fruição Pública;

VIII - Vila;

IX - Quota Ambiental;

X - Capacidade do reservatório de reservação de controle de escoamento superficial;

XI - Capacidade do reservatório de reservação para aproveitamento de águas pluviais;

XII - TCA;

XIII - Tipologia Habitacional : HIS-1 / HIS-2 / HMP / R2v;

XIV - número de unidades habitacionais separado por:

a) Área construída inferior a 30m2;

b) Área construída entre 30 e 50m2;

c) Área construída entre 50 e 70m2;

d) Área construída entre 70 e 120m2;

e) Área construída superior a 120m2;

XV - Praça urbana.

.....

Art. 86. .....

I - Retrofit corresponde a um conjunto de tecnologias avançadas aplicáveis a sistemas prediais, visando à modernização, à requalificação e à revitalização das edificações existentes, com ou sem aumento de área e com ou sem mudança de uso, buscando a eficiência na sua utilização;

II - Edifício sustentável é aquele que adota um conjunto de medidas de uso racional e otimizado de energia renovável e cogeração de energia, gás natural, de reúso da água e de destinação de resíduos;

III - Gabarito de altura máximo é a medida decorrente da diferença entre o pavimento térreo e o nível da cobertura, excluídos o ático, as casas de máquinas, a caixa d'água e demais exclusões previstas nesta Lei;

IV - Pavimento térreo - É aquele definido pelo projeto, atendido o disposto nesta Lei, a partir do qual será definido o gabarito da edificação;

V - Pavimento de acesso - É qualquer pavimento com acesso direto de veículos e pedestres ao logradouro público;

.....

VIII - Adaptação baseada em Ecossistemas (AbE) é o uso da biodiversidade e dos serviços ecossistêmicos como parte de uma estratégia geral de adaptação, a fim de ajudar as pessoas a se adaptarem aos efeitos adversos da mudança do clima. O conceito de AbE foi apresentado formalmente na 10ª Conferência das Partes (COP 10), promovida em 2009 pela UNFCCC, no contexto Convenção das Nações Unidas sobre Diversidade Biológica (CDB). Trata-se, portanto, de uma abordagem com foco nas pessoas, que busca reduzir a vulnerabilidade humana à mudança do clima por meio da gestão e utilização da biodiversidade e de serviços ecossistêmicos. O propósito da AbE é aproveitar oportunidades de conservação, recuperação e uso sustentável dos ecossistemas para a geração de serviços que ajudam as pessoas a se adaptar a essa mudança. Com isso, ela também colabora para minimizar os impactos da mudança do clima sobre os ecossistemas, ressaltando justamente que as pessoas dependem deles e que, neles, todos os elementos estão interligados – quando um é afetado, os demais também são. Logo, biodiversidade, ecossistema e serviços ecossistêmicos são três conceitos centrais para essa abordagem;

IX - Prédios de Interesse Social são edifícios com mais de 50 anos de construção e com taxa de ocupação superior a 70%, devendo haver priorização para a reforma e melhoria progressiva das condições de segurança e habitabilidade, sem a ocupação ou demolição do prédio, e mantendo-se a própria população residente;

X - Fruição Pública corresponde à área livre externa ou interna às edificações, localizada nos pavimentos de acesso direto ao logradouro público, com conexão em nível ao logradouro e demais espaços públicos sempre que o lote tiver frente para mais de um logradouro público, ou quando a testada do lote for superior a 150m (cento e cinquenta metros), destinada à circulação de pessoas, não sendo exclusiva dos usuários e moradores.

.....

Art. 96. Os estabelecimentos industriais enquadrados no grupo de atividades Ind-2, regularmente instalados, integrantes das áreas internas à Macroárea de Qualificação e Transformação poderão ser instalados em ruas com largura igual a 10 metros.

Parágrafo único. Em caso de reforma com acréscimo de área, deverá ser doado no mínimo 2 metros no alinhamento do lote para ampliação da via.

.....

Câmara Municipal de São Paulo, 12 de abril de 2024.

MILTON LEITE
Presidente

Publicada na Secretaria Geral Parlamentar da Câmara Municipal de São Paulo, em 12 de abril de 2024.

BRENO GANDELMAN
Secretário Geral Parlamentar

RAT/jcss.

MAPA 1

PERÍMETRO DAS ZONAS, EXCETO ZEPEC

LEGENDA

ZPR	ZMISa	ZERa	ZEM	ZDE-2	ZC-ZEIS
ZPI-2	ZM	ZER-2	ZEIS-5	ZDE-1	ZCa
ZPI-1	ZMa	ZER-1	ZEIS-4	ZCORa	ZC
ZPDS	ZEUP	ZEPAM	ZEIS-3	ZCOR-3	AC-2
ZOE	ZEUPa	ZEP	ZEIS-2	ZCOR-2	AC-1
ZPDSr	ZEU	ZEMP	ZEIS-1	ZCOR-1	
ZMIS	ZEUa				

Perímetro Vetado
Represas
Limite Municipal

0 5,5 11 km

Base CartográfIca: Câmara Municipal de São Paulo, PMSP, Mapa Digital de São Paulo. Projeção UTM/23S. Datum horizontal SAD69.

Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo.
Secretaria Municipal de Licenciamento e Urbanismo.