CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO
Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

# DECRETO Nº 63.884, DE 14 DE NOVEMBRO DE 2024

*Regulamenta dispositivos das Leis nº 16.402, de 22 de março de 2016 e nº 16.050, de 31 de julho de 2014, com suas respectivas revisões, respectivamente relativos ao parcelamento, ao uso e ocupação e ao uso do solo, e à aprovação da Política de Desenvolvimento Urbano, assim como ao Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.*

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

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentação de dispositivos da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016 e da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, em decorrência das recentes atualizações legislativas realizadas,

D E C R E T A:

Art. 1° As disposições da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, Lei do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no Município de São Paulo, com suas respectivas revisões - LPUOS e da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo - PDE, com suas respectivas revisões, relativas à ocupação e ao uso do solo, ficam regulamentadas nos termos deste decreto.

## TÍTULO I

## DA OCUPAÇÃO DO SOLO

### CAPÍTULO I

### Dos Parâmetros de Ocupação do Solo

#### Seção I

#### Da Fachada Ativa

Art. 2º A fachada ativa, além das disposições dos artigos 62 e 71 da Lei nº 16.402, de 2016 - LPUOS, e das regulamentações anteriores em vigor, poderá ser:

I - contígua a outras áreas não computáveis da edificação;

II - implantada com a mesma atividade não residencial do restante da edificação, observando-se o disposto no § 4º do artigo 71 da Lei nº 16.402, de 2016 - LPUOS.

Parágrafo único. A fachada ativa será dispensada na testada voltada para vilas, vielas sanitárias, passarelas, viadutos, ruas sem saída e vias de pedestres com largura inferior 10 (dez) metros, observadas as demais disposições do art. 64 da Lei nº 16.402, de 2016 - LPUOS.

Art. 3º As unidades de uso residencial não poderão ser acessadas exclusivamente por meio da fachada ativa, salvo se assegurada circulação comum, independente do uso não residencial.

Art. 4º O recuo entre a fachada ativa e o alinhamento do lote, conforme previsto no § 1º do art. 71 da Lei nº 16.402, de 2016 - LPUOS, deve estar integrado ao passeio público, em continuidade com a faixa livre de circulação de pedestres, com uso do mesmo tipo de piso.

§ 1º O recuo previsto no caput deste artigo poderá conter área ajardinada permeável, limitada a 1/3 (um terço) da extensão da fachada ativa, admitida arborização, mas vedada vegetação arbustiva.

§ 2º A arborização prevista no § 1º deste artigo deverá, para as novas árvores, observar distância mínima de 10m (dez) metros entre elas, ou entre elas e as existentes, buscando a permeabilidade visual do conjunto.

§ 3º O disposto nos §§1º e 2º deste artigo aplica-se somente a projetos protocolados após a publicação deste decreto.

Seção II

Dos Recuos

Art. 5º Para fins de aplicação do inciso III do art. 66 da Lei nº 16.402, de 2016 - LPUOS, em terrenos com área igual ou menor a 250m² (duzentos metros quadrados) ou com todas as frentes com largura menor ou igual a 10m (dez metros) e que ainda apresentem declividade entre a testada e o fundo do lote superior a 30% (trinta por cento), fica dispensado o atendimento dos recuos laterais e de fundo, nas edificações com até 10m (dez metros) de gabarito de altura.

Seção III

Dos Alargamentos De Passeios

Art. 6º Nos projetos de novas edificações ou nas reformas com alteração de mais de 50% (cinquenta por cento) da área construída total, conforme estabelecido no art. 67 da Lei nº 16.402, de 2016 - LPUOS:

I - o alargamento do passeio público é facultativo internamente às vilas, em vias de pedestres e em rua sem saída com largura inferior a 10 (dez) metros:

II- fica dispensada a doação ou reserva de área para alargamento dos passeios públicos, para a totalidade de cada frente, de forma independente, quando:

a) o passeio existente já apresentar, na menor largura, medida superior, igual ou inferior em até 5 % (cinco por cento) àquela exigida em lei;

b) a aplicação da área de doação ou de reserva não permitir que a edificação atenda às exigências da Lei nº 16.642, 9 de maio de 2017 – Código de Obras e Edificações do Município - COE ou, independentemente da aplicação da taxa de permeabilidade, resultar numa área edificável inferior àquela resultante da aplicação do índice da taxa de ocupação máxima permitida no Quadro 3 da LPUOS;

c) se tratar de edificação existente regular em que a obrigação prevista no “caput” deste artigo implicar em demolição de área edificada;

d) interferir em área a ser preservada nos termos de resolução de tombamento específica;

§ 1º A área necessária para o alargamento do passeio público, quando houver a reserva, deve ser gravada na matrícula do lote como área não edificável e permanecer livre de edificação, obra complementar, equipamento ou mobiliário nos termos do COE, bem como o gradil ou muro de divisa deve ser recuado para esse limite, não sendo devida ao interessado qualquer tipo de indenização.

§ 2º A faixa necessária ao alargamento do passeio público, sendo doada ou averbada em matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis como reservada à finalidade específica, deve ser integrada ao passeio público existente com o mesmo tipo de piso, existente ou novo, sendo vedado qualquer tipo de barreira ou vedação.

§ 3º No caso de doação de área para alargamento do passeio público, todos os índices e parâmetros serão calculados em função de sua área remanescente, exceto os coeficientes de

aproveitamento básico e máximo de lotes em Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU), Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Ambiental (ZEUa), Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto (ZEUP), Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto Ambiental (ZEUPa), Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana (ZEM) e Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana Previsto (ZEMP), que serão calculados pela área original do terreno, admitindo-se nos casos de coeficiente de aproveitamento calculado sobre a área original do terreno, a utilização conjunta da matrícula de registro da doação da área necessária para o alargamento do passeio público, nos termos da LPUOS, com a matrícula atualizada do imóvel.

§ 4º Em caso de reserva de área não edificável, para fins do cômputo da área permeável do projeto, a taxa de permeabilidade mínima deverá ser calculada para o lote total e poderá ser aplicada separadamente para a área edificável e para a área não edificável, utilizando o mesmo índice adotado no projeto e considerando:

I - quando o projeto utilizar a taxa de permeabilidade mínima, a mesma poderá ser aplicada sobre a faixa reservada ao alargamento do passeio público, podendo ser atendida na área edificável do terreno ou ser atendida sobre solo natural na área não edificável, desde que garantida a prioridade à circulação de pedestres e à acessibilidade, bem como da interface com a área edificável, vedado o plantio de arbustos.

II - o atendimento da área permeável na faixa não edificável fica limitado ao índice de taxa de permeabilidade utilizado no projeto e aplicado sobre a área desta referida faixa.

§ 5º Para a faixa de terreno a ser doada, no caso de imóvel também atingido por melhoramento viário, aplicam-se as seguintes disposições:

I - quando houver sobreposição das faixas necessárias ao melhoramento viário e ao alargamento do passeio público, medido a partir do alinhamento existente, a opção de doação de área deve contemplar obrigatoriamente o conjunto das situações;

II - no caso de alargamento de via existente, quando o novo alinhamento aprovado por lei de melhoramento viário resultar em faixa maior do que aquela necessária ao alargamento do passeio público existente, a totalidade da área deve ser integrada ao passeio público com o mesmo tipo de piso, existente ou novo;

III - quando se tratar de abertura de nova via e não constar a dimensão do passeio no plano de melhoramento, deverá ser considerada a largura do passeio futuro conforme zona de uso elencada no artigo 67 da LPUOS ou, quando não prevista a exigência no dispositivo, em função da classificação da nova via, de acordo com o previsto no Quadro 02 da LPUOS, devendo a totalidade da área ser entregue com a execução de piso, podendo ser a execução de guias e sarjetas autorizada ao particular.

§ 6º Fica dispensado o recuo obrigatório de frente na hipótese prevista na alínea “a” do inciso II do “caput” deste artigo.

§ 7º Não se aplica o disposto na alínea “c” do inciso II do “caput” deste artigo quando se tratar de obra complementar ou mobiliário previstos no COE e legislação complementar, exceto no caso de cabine de força ou similar.

§ 8º A projeção da edificação regular pode ser mantida quando o acréscimo de área implicar em doação de calçada, ainda que o cálculo da taxa de ocupação pela área de terreno remanescente ultrapasse o máximo estabelecido no Quadro 3 da LPUOS.

§ 9º Admite-se a permanência de árvores existentes na faixa de doação ou reserva para alargamento do passeio público, desde que associada à área permeável necessária à sua preservação, sob responsabilidade técnica do responsável pelo projeto.

§ 10. Aplica-se a reserva de área para alargamento de passeio público à atividade edilícia da União, do Estado, do Município e de suas autarquias universitárias, em imóvel público, devendo constar como ressalva no Termo de Consentimento para Atividade Edilícia Pública - TCAEP e ser averbada no documento de propriedade, quando existente.

§ 11. Na hipótese de opção pela reserva de área para alargamento de passeio público, o registro na matrícula da área não edificável será exigido para emissão do Certificado de Conclusão, mesmo que parcial, devendo tal obrigação ser ressalvada no Alvará de Aprovação e no Alvará de Execução.

§ 12. No caso de desmembramento de terreno em que já tenha sido doada área para alargamento de passeio público, aplica-se o disposto no §3º deste artigo de forma proporcional.

Seção IV

Das Obras na Unidade Geotécnica I e nos Terrenos Sujeitos a

Recalques e a Problemas Geotécnicos

Art. 7º Nos terrenos localizados na Unidade Geotécnica I (UG-I) da carta geotécnica de aptidão à urbanização do Município de São Paulo e nos terrenos sujeitos a recalques e problemas geotécnicos, as novas construções ou reformas com ampliação de mais de 50% (cinquenta por cento) em relação à área existente regular remanescente, deverão observar as disposições do art. 72 da LPUOS e, adicionalmente, as disposições desta seção.

Parágrafo único. Aplica-se o disposto no inciso II do artigo 72 da LPUOS aos lotes com área igual a 500m² (quinhentos metros quadrados).

Art. 8º Para novas construções ou reformas, pedidos de muro de arrimo, movimento de terra e estande de vendas localizados nas áreas indicadas no artigo 72 da LPUOS, deve ser apresentada declaração de ciência das características do solo e da necessidade de utilização das melhores soluções técnicas de engenharia.

§ 1º As novas construções ou reformas com ampliação de mais de 50% (cinquenta por cento) em relação à área existente regular remanescente, realizadas na forma do artigo 72 da LPUOS, devem apresentar, ainda, relatório de sondagem de acordo com as Normas Técnicas aplicáveis.

§ 2º Excetuam-se da aplicação do disposto neste artigo as obras não sujeitas a licenciamento, relacionadas no artigo 13 da Lei nº 16.642, de 2017 - COE, ou na norma a que vier a substituí-lo.

Art. 9º Se obras realizadas nos locais e nas condições descritas no 72 da LPUOS previrem pavimentos em subsolos abaixo do nível do lençol freático ou que não atendam ao artigo 10 deste decreto, devem ser apresentados, adicionalmente:

I - relatório técnico, indicando as soluções de engenharia e técnicas construtivas que serão adotadas, bem como as medidas mitigadoras, visando à redução dos efeitos de eventuais recalques resultantes da obra;

II - contrato de seguro de obra e riscos de engenharia e de responsabilidade civil cruzada que cubra os eventuais danos ocasionados pela obra aos imóveis vizinhos.

Parágrafo único. Nas hipóteses em que não houver necessidade de tratamento de testada, nos termos de regulamentação a ser editada por SMUL, deverão ser atendidas unicamente as disposições dos incisos I ou II do artigo 72 da LPUOS.

Art. 10. Se as obras, realizadas nos locais e condições do art. 72 da LPUOS, previrem pavimentos em subsolo implantados a, no mínimo, 1m (um metro) acima do lençol freático existente e o pavimento térreo dentro dos limites estabelecidos no artigo 61, e seus §§ 1º e 2º da LPUOS, devem ser atendidas unicamente as disposições dos incisos I ou II do artigo 72 da referida lei.

Art. 11. Se as obras realizadas nos locais e nas condições do art. 72 da LPUOS previrem pavimentos em subsolo implantados a, no mínimo 1m (um metro) acima do lençol freático existente e, com solicitação de definição do nível do pavimento térreo acima dos limites estabelecidos no artigo 61 da LPUOS, devem ser apresentados, adicionalmente:

I - relatório de fundações e demais documentos a serem estabelecidos em resolução da Comissão de Edificações e Uso do Solo – CEUSO;

II - demonstração ao atendimento aos incisos I ou II do artigo 72 da LPUOS;

III - demonstração, em lotes com testada superior a 20m (vinte metros), de atendimento ao disposto no inciso III do artigo 72 da LPUOS, com previsão de faixa ajardinada sobre solo natural ou de fachada ativa.

Art. 12. A implantação de faixa ajardinada sobre solo natural, nos termos do inciso III do artigo 72 da LPUOS, deve observar a previsão de cobertura vegetal, conforme disposição do § 4º do artigo 81 da LPUOS, podendo ser considerados para o cálculo, os exemplares objeto de manejo arbóreo.

§ 1º Em caso de previsão de doação de área para fins de alargamento do passeio público, a faixa ajardinada sobre solo natural deve ser implantada entre o novo alinhamento e a edificação, devendo estar prioritariamente atendida no trecho entre o alinhamento do logradouro e a face da edificação que compreende o subsolo aflorado, excetuando-se os acessos de veículos e de pedestres.

§ 2º Em caso de reserva de área não edificável, exceto nas zonas elencadas no inciso I do artigo 67 da LPUOS, a faixa ajardinada sobre solo natural poderá estar localizada na área destinada a passeio público, observado o regramento estabelecido neste decreto, podendo ser considerada no cômputo da área permeável do projeto.

§ 3º Em áreas contaminadas, caso haja diretrizes específicas relacionadas às áreas permeáveis, emitidas pelo órgão ambiental, estas devem ser atendidas, conforme disposto no § 5º do artigo 81 da LPUOS.

§ 4º A implantação de faixa ajardinada com cobertura vegetal pode, a critério do interessado, contemplar a adoção de Soluções baseadas na Natureza (SbN) e Infraestruturas Verdes, especialmente os jardins de chuva, as biovaletas e as bacias de detenção vegetadas.

Art. 13. A implantação de fachada ativa nos termos do inciso III do artigo 72 da LPUOS será considerada não computável até os limites estabelecidos nas alíneas I e II do inciso VII do artigo 62 da referida lei.

§ 1º A fachada ativa deve ocupar ao menos 50% (cinquenta por cento) da extensão das testadas onde houver previsão de subsolo aflorado e atender as disposições do artigo 71 e do inciso I do § 4º do artigo 62 da LPUOS, podendo ainda observar as disposições dos incisos II e IV do § 4º do artigo 62 da referida lei.

§ 2º O percentual de extensão da fachada ativa deve estar prioritariamente atendido no trecho entre o alinhamento do logradouro e a face da edificação que compreende o subsolo aflorado, excetuando-se os acessos de veículos e de pedestres.

§ 3º Nos terrenos sujeitos a alagamentos devem ser apresentadas soluções de estanqueidade.

Art. 14. Em terrenos parcialmente inseridos nos locais e nas condições do art. 72 da LPUOS, a taxa de permeabilidade deve ser calculada para cada parcela, observando o previsto nos incisos I ou II do artigo 72 da LPUOS, podendo o somatório ser distribuído na área total do terreno.

Art. 15. Não se aplicam as disposições do artigo 72 da LPUOS para as obras realizadas em terrenos parcialmente inseridos nos locais e nas condições desse artigo, assim como para os subsolos implantadas fora desses locais.

Art. 16. Nos casos previstos nos artigos 14 e 15 deste decreto, deverá ser apresentado laudo técnico demostrando a sobreposição da implantação do projeto no terreno, com as Unidades Geológicas incidentes, de acordo com a Carta Geotécnica do Município, bem como dos perímetros de recalques e problemas geotécnicos.

Art. 17. Os pedidos de controle da atividade edilícia serão apreciados pela Comissão de Edificações e Uso do Solo – SMUL/CEUSO nas hipóteses previstas nos §§ 4º e 5º do artigo 61 da LPUOS, quando houver proposta de implantação do nível do pavimento térreo da edificação fora dos limites estabelecidos no artigo 61 e seus §§1º e 2º da referida lei.

Art. 18. Compete à CEUSO, mediante resolução, padronizar os laudos, declarações e relatórios indicados nesta seção.

Art. 19. Aplica-se o disposto nesta seção aos pedidos de regularização, total ou de parcial, quando superiores a 50% (cinquenta por cento) da área existente regular, desde que observadas as disposições do inciso II do artigo 36 da Lei nº 16.642, de 2017 - COE.

Seção V

Da Taxa de Permeabilidade

Art. 20. Para fins de aplicação do artigo 81 da LPUOS, o plantio mínimo de árvores, que trata o § 4º do artigo 81 da LPUOS, deve:

I - atender o manual técnico de arborização urbana da Secretaria do Verde e Meio Ambiente, devendo o atendimento a tal exigência ser declarado em nota no projeto;

II - considerar a quantidade de árvores existentes a serem mantidas;

III - ser atendido no terreno;

IV - ser facultativo quando a área permeável mínima for inferior a 50m² (cinquenta metros quadrados).

§ 1º Em áreas contaminadas, caso haja diretrizes específicas emitidas pelo órgão ambiental, estas devem prevalecer em relação à exigibilidade de área permeável, arborização, reservatórios ou quota ambiental.

§ 2º O plantio de árvores, a quota ambiental e a taxa de permeabilidade aplicam-se às áreas livres de edificação nos projetos de reforma, e nesse caso, sendo vedada a redução da taxa de permeabilidade.

§ 3º A atualização das planilhas de aplicação da quota ambiental deverá ser realizada por portaria específica, ouvidas as Secretarias interessadas.

CAPÍTULO II

DA OCUPAÇÃO INCENTIVADA OU CONDICIONADA

Art. 21. Os parâmetros qualificadores da ocupação, previstos no artigo 87 da LPUOS, deverão ser atendidos no caso de obra nova e de reforma com ampliação de área superior a 50% (cinquenta por cento) da área construída da edificação existente e regular, a ser mantida.

§ 1º No caso de obra nova para as atividades de educação infantil, ensino fundamental, hospital e pronto-socorro, o atendimento ao disposto nos incisos I e III do “caput” do artigo 87 da LPUOS, pode ser feito de forma alternativa, podendo ser dispensado no caso de reforma, observada a priorização para previsão de espaços para embarque e desembarque de passageiros e de carga e descarga, a critério da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - SMUL/CTLU.

§ 2º Aplica-se o disposto no caput deste artigo aos pedidos de acréscimos sucessivos feitos após a vigência da Lei nº 16.050, de 2014.

Art. 22. Para fins de aplicação do benefício previsto no art. 88 da LPUOS, a parcela do lote destinada à fruição pública poderá ser coberta ou descoberta, devendo ser atendidas as condições previstas em seus incisos, observado o disposto no artigo 70 e a definição do Quadro 1, ambos da referida lei.

Parágrafo único. Em caso de desnível entre as vias para as quais o imóvel faz frente, a serem obrigatoriamente conectadas, serão admitidas, na fruição pública, rampas e equipamentos de transporte vertical.

TÍTULO II

DOS USOS DO SOLO

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Art. 23. A cota parte máxima de terreno aplica-se apenas ao uso residencial, exceto R1 e R2h, nas zonas ZEU, ZEUa, ZEM e ZEMP.

§ 1º A nova redação conferida pela Lei nº 18.157, 17 de julho de 2024, ao §10 do artigo 79 do PDE aplica-se a todos os processos protocolados a partir da data de 8 de julho de 2023, ou com opção pela Lei nº 17.975, 8 de julho de 2023, que ainda estejam em análise, sem despacho decisório.

§ 2º Para fins de cálculo da cota parte "Q" do projeto conforme disposto no inciso III do artigo 4º do Decreto nº 63.504, 14 de junho de 2024, somente serão consideradas para cálculo unidades Habitações de Interesse Social – HIS e Habitações de Mercado Popular – HMP maiores que 30m² (trinta metros quadrados).

Art. 24. Nos casos de reforma com ou sem aumento de área, com ou sem mudança de uso, cujo número de vagas de veículos existente atenda aos parâmetros estabelecidos no Quadro 4A da LPUOS será facultada a previsão de vagas adicionais.

§ 1º Na hipótese prevista no "caput" deste artigo, o interessado poderá optar pela aplicação do cálculo do número mínimo de vagas nos termos da Lei nº 16.402, de 2016 -LPUOS para a área total computável, admitida a redução no número de vagas existentes.

§ 2º No caso de manutenção de vagas regularmente existentes, não se aplica a cota de garagem na parte de estacionamento mantida.

§ 3º A previsão do número de vagas nos termos do item 2 da alínea "a" do inciso I do art. 62 da LPUOS deverá incluir todas as unidades residenciais, inclusive aquelas menores que 30m² (trinta metros quadrados) e as unidades Habitação de Interesse Social - HIS e Habitação de Mercado Popular - HMP quando previstas, observados os limites do artigo 60 do PDE.

§ 4º Também serão consideradas não computáveis, desde que observados os limites previstos no inciso III do "caput" do artigo 80 do PDE, as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, referentes aos usos incentivados de acordo com os incisos IV e V do "caput" do referido artigo 80."

Art. 25. Nas hipóteses definidas no artigo 24 deste decreto, e em todas as demais hipóteses previstas na legislação, compete à área técnica da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL, avaliar se a obra ou empreendimento se qualifica como Polo Gerador de Tráfego - PGT, requerendo que, neste caso, seja apresentada, para concessão do alvará, a respectiva Certidão de Diretrizes.

Parágrafo Único. Nos Termos de Consentimento de Atividade Edilícia Pública- TCAEP a classificação de PGT observará apenas os perímetros da área objeto da intervenção, na forma do artigo 19 do Decreto 58.943, de 5 de setembro de 2019.

Art. 26. Para fins de aplicação da Taxa de Ocupação Máxima constante no Quadro 3, anexo à LPUOS, entende-se "até 500m² (quinhentos metros quadrados)" como sendo equivalente a "lotes com área menor que 500 m² (quinhentos metros quadrados)".

Art. 27. Para fins de aplicação do inciso XIX do artigo 62 da LPUOS, são consideradas áreas operacionais sem permanência humana em Hospitais e em Complexos de Saúde os espaços, compartimentos, ou elementos internos ou externos, destinados a guardar equipamentos médicos ou carrinhos de medicação/utensílios médicos, áreas de depósito, exceto de produtos farmacêuticos, dutos pneumáticos horizontais ou verticais, dentre outros, em que o acesso seja restrito a pessoas autorizadas, exclusivamente para fins de manutenção, inspeção ou controle.

Art. 28. Nas Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana - ZEU, Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Ambiental - ZEUa, Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto -ZEUP, Zona Eixo de Estruturação Urbana Previsto Ambiental - ZEUPa, Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana - ZEM e Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana Previsto - ZEMP, na instalação dos usos e atividades classificadas como polos geradores de tráfego, é vedado o acesso direto de veículos por vias onde estão implantados ou planejados os corredores de ônibus municipais e intermunicipais, nos termos do artigo 78 do PDE.

Parágrafo único. O acesso de veículos mencionado no "caput" 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, desde que seja prevista pista de acomodação no interior do lote.

Art. 29. Nos empreendimentos residenciais ou de uso misto com mais de uma tipologia listada no Quadro 5 anexo ao PDE, observado o regramento estabelecido na LPUOS e no PDE, devem ser atendidas as seguintes condições:

I - para fins de aplicação deste artigo, observado o regramento estabelecido na LPUOS e no PDE, serão considerados empreendimentos residenciais ou de uso misto as edificações compostas por uma ou mais tipologias ou usos listados no Quadro 5 anexo ao PDE, podendo configurar único bloco edificado ou blocos isolados, contemplando ou não acessos independentes e compartimentação dentre as tipologias;

II - nos empreendimentos com utilização do benefício previsto no artigo 60 do PDE, a área construída computável decorrente da aplicação do referido dispositivo deve ser atendida em unidades residenciais, bem como na circulação de uso comum necessária às mesmas;

III - a área computável privativa deverá ser calculada para cada tipologia e a área total comum computável, de cada pavimento, deverá ser distribuída de forma diretamente proporcional às áreas computáveis privativas totais de cada tipologia previstas em cada pavimento;

IV - os pavimentos caracterizados inteiramente por áreas de uso comum, a área comum computável, quando não vinculada a uma tipologia ou uso específico, deverá ser distribuída de forma diretamente proporcional às áreas computáveis privativas totais de cada tipologia previstas no empreendimento;

V - o disposto na alínea “b” do inciso VIII do artigo 108 do COE aplica-se apenas aos empreendimentos de uso misto nos quais o uso não residencial tenha condições de implantação, construção e funcionamento totalmente autônomos;

VI - para efeito de cálculo de área de lazer não computável dFUNF uso residencial fora do pavimento térreo, serão consideradas apenas as tipologias residenciais que acessarem a área de lazer específica;

VII - quando no empreendimento residencial ou misto houver previsão de unidades nas tipologias de Habitação de Interesse Social – HIS ou Habitação de Mercado Popular - HMP, bem como houver previsão de área de lazer não computável para qualquer tipologia residencial, deverá ser atendida a área mínima de lazer destinado às unidades HIS e HMP na proporção de 0,50 (meio metro quadrado) m² de lazer coberto por unidade.

§ 1º Quando o pavimento for destinado apenas ao lazer do uso residencial, as áreas de circulação poderão ser incluídas nos 3m² (três metros quadrados) de área lazer não computável previstos no COE.

§ 2º O disposto neste artigo não se aplica aos Empreendimentos de Habitação de Interesse Social – HIS, Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular - EHMP e Empreendimentos em Zona Especial de Interesse Social - EZEIS que deverão atender o regramento previsto em decreto específico.

Art. 30. Para fins de cálculo do número de vagas para utilitário, constante no Quadro 4A da LPUOS, considera-se a área construída computável, desprezadas as frações.

Art. 31. Para fins de aplicação do artigo 112 do PDE, quando o cumprimento da exigência consistir na produção de Habitação de Interesse Social - HIS pelo próprio promotor, a destinação 10% (dez por cento) da área construída computável em unidades de Habitação de Interesse Social, nos termos do inciso I do parágrafo 2º do referido artigo, deverá ser atendida no mesmo empreendimento, ou em único empreendimento habitacional de interesse social, exclusivo ou não, sendo este vinculado ao mesmo grupo econômico do promotor do empreendimento que objetivou a cota de solidariedade.

§ 1º Para fins de atendimento da obrigação nos incisos II e III do referido § 2º ao art. 112 do PDE, deve ser considerado como parâmetro a área do terreno original, no caso de doação para alargamento do passeio público.

§ 2º O cálculo do valor da Cota de Solidariedade a ser depositado na conta do Fundo de Desenvolvimento Urbano -FUNDURB, correspondente a 20% (vinte por cento) do valor total do

terreno calculado conforme Cadastro de Valor do Terreno para fins de Outorga Onerosa deve, na hipótese de o empreendimento envolver mais de um imóvel, observar o maior valor de metro quadrado dos imóveis envolvidos no projeto.

§ 3º A área das unidades relativas à cota de solidariedade, quando produzidas em outro empreendimento, é considerada computável.

§ 4º O proprietário ou possuidor, quando do pedido de Alvará de Aprovação ou de Alvará de Aprovação e Execução, também deverá declarar estar ciente que a emissão do Certificado de Conclusão do empreendimento, ainda que parcial, somente ocorrerá após a emissão do Certificado de Conclusão das Habitações de Interesse Social – HIS devidas no próprio imóvel ou, na hipótese de opção pelas alternativas previstas pelos incisos I, II ou III do § 2º do artigo 112 do PDE, após a apresentação de um dos seguintes documentos:

I - Certificado de Conclusão das unidades de HIS construídas em outro imóvel;

II - escritura pública formalizando a doação do terreno;

III - comprovante de depósito em conta do Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB para HIS.

§ 5º Na hipótese de opção pelas alternativas previstas pelo § 2º do artigo 112 do PDE, de 2014, o Alvará de Aprovação e Execução ou o Alvará de Execução do empreendimento somente será emitido após a apresentação de um dos seguintes documentos:

I - alvará de aprovação e execução emitido ou protocolo do pedido de aprovação do projeto das unidades de HIS em outro imóvel;

II - certidão de matrícula do imóvel a ser doado, emitida a menos de 30 (trinta) dias da apresentação;

III - comprovante de depósito de 50% (cinquenta por cento) do valor devido no FUNDURB.

§ 6º Sem prejuízo do disposto no inciso I do § 2º do artigo 112 do PDE, o empreendimento a ser produzido deverá observar as seguintes condições:

I – configurar Empreendimento de Habitação de Interesse Social – EHIS;

II - ter ressalva no alvará quanto à vinculação de unidades em único empreendimento para atendimento da cota de solidariedade referente ao empreendimento que as objetivou;

III- estar vinculado ao mesmo grupo econômico do promotor do empreendimento que objetivou a cota de solidariedade;

IV - o empreendimento de EHIS poderá ser vinculado à cota de solidariedade decorrente de apenas um único empreendimento.

§ 7º Sem prejuízo do disposto no inciso II do § 2º do artigo 112 do PDE, o terreno a ser doado ao Município deverá observar as condições estabelecidas para doação de imóveis ao município e, adicionalmente, declaração sobre:

I - estar localizado em zona de uso onde seja permitida a implantação de HIS;

II - não estar ocupado.

§ 8º Caberá à Coordenadoria de Licenciamento da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL, competente na análise do empreendimento que objetivou a cota de solidariedade avaliar o atendimento às condições estabelecidas neste artigo, inclusive verificando a adequação do terreno em relação aos aspectos legais, urbanísticos, ambientais e edilícios, ouvidos os órgãos competentes.

§ 9º O depósito do valor restante para o FUNDURB poderá ser feito em parcelas devidamente corrigidas, na forma a ser regulamentada por portaria dos órgãos competentes, aprovada pelo Conselho Gestor do mencionado fundo, não sendo reembolsável nenhum dos valores depositados.

§ 10. Aplicam-se as disposições relativas à Cota de Solidariedade às áreas de Operações Urbanas e Operações Urbanas Consorciadas, bem como aos Projetos de Intervenção Urbana em curso.

CAPÍTULO II

DOS USOS INCENTIVADOS

Art. 32. Para fins de aplicação do § 2º e § 3º do art. 114 da LPUOS os raios devem ser medidos considerando as estações de trem e metrô demarcadas na base georreferenciada cadastral oficial do Município.

Art. 33. Para fins de aplicação do § 2° do art. 114 da LPUOS, deverão ser atendidos todos os parâmetros de ocupação, incluindo alargamento de passeio público, bem como os qualificadores da ocupação exigidos para a Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana - ZEU, constantes no artigo 87 da LPUOS.

Art. 34. Entende-se por atividades complementares nos termos do inciso I do artigo 115 da LPUOS, todas e quaisquer atividades, não se restringindo àquelas assistenciais, com a finalidade de suprir e complementar as necessidades de expansão dos Complexos de Saúde, Educação em Saúde e Pesquisa em Saúde reconhecidos pela Municipalidade, aplicando-se as seguintes condições:

I - estar relacionada à atividade principal, ou seja, aquela definidora do Complexo de Saúde, Educação em Saúde e Pesquisa em Saúde, motivador do reconhecimento;

II - quando exercida em imóvel distinto da atividade principal, deve estar localizada na área envoltória do Complexo de Saúde, Educação em Saúde e Pesquisa em Saúde, motivador do reconhecimento, aplicando-se, para fins de emissão de Licença Edilícia, o enquadramento do grupo de atividade conforme as características da atividade complementar objeto do pedido, vinculando, em notas do respectivo Alvará, o enquadramento da atividade principal;

III - as condições de instalação da atividade complementar exercida em local distinto poderão ser atendidas no local da atividade principal quando esta for prestada pelo Poder Público, conveniada à rede pública ou declarada de interesse público, mediante análise caso a caso pelo órgão de trânsito competente, nos termos constantes do artigo 112 e do Quadro 4A anexo a LPUOS, com as alterações introduzidas pela revisão parcial realizada por meio da Lei nº 18.081, de 19 de janeiro de 2024.

Art. 35. Os pedidos de reconhecimento de complexo de saúde, educação em saúde e pesquisa em saúde deverão ser protocolados em SMUL para deliberação, por despacho do titular da Pasta.

§ 1º Para fins de instrução do pedido, serão exigidos, no mínimo, os seguintes documentos:

I - levantamento planialtimétrico georreferenciado, em coordenadas SIRGAS 2000, sistema geodésico de referência oficial do país, com tabela de coordenadas contendo todos os pontos que definam o perímetro em análise, em formato digital (Shapefile e DWF), com indicação dos imóveis com edificações existentes que apresentem atividade que justifique o reconhecimento do complexo de saúde, educação em saúde ou pesquisa em saúde, contendo a demarcação do perímetro do complexo e de sua faixa envoltória;

II – um dos documentos de permissão para atividade relacionada a serviço de saúde, educação em saúde ou pesquisa em saúde:

a) Certificado de Conclusão ou Regularização, para os grupos de atividade nR3-3, nR3-8, nR3-9 ou classificação anterior compatível;

b) Licença de Funcionamento com permissão para atividade relacionada a serviço de saúde, educação em saúde ou pesquisa em saúde, ou documento semelhante expedido pelo órgão público competente e que esteja válido;

c) declaração emitida pelo órgão de ensino competente, informando autorização para funcionamento de atividade de educação em saúde e/ou pesquisa em saúde;

d) declaração emitida pelo órgão de saúde competente, informando autorização para funcionamento de atividade de prestação de serviço de saúde;

III - identificação dos números de contribuinte dos imóveis que integram o Complexo de Saúde, Educação em Saúde e Pesquisa em Saúde objeto do pedido de reconhecimento, acompanhado da cópia do respectivo carnê de lançamento do IPTU;

§ 2º A Coordenação de Legislação de Uso e Ocupação do Solo, da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, poderá indicar perímetros de complexos de saúde, educação em saúde e pesquisa em saúde que atendam às disposições da legislação vigente.

§ 3º No caso da faixa envoltória do complexo de saúde, educação em saúde e pesquisa em saúde abranger outro imóvel ocupado por atividade relacionada a serviço de saúde, educação em saúde ou pesquisa em saúde e enquadrada nos grupos de atividade nR3-3, nR3-8 ou nR3-9, a análise do reconhecimento do complexo de saúde, educação em saúde e pesquisa em saúde, deve, preferencialmente, incluir tais imóveis.

§ 4º Os complexos de saúde, educação em saúde e pesquisa em saúde reconhecidos pela Prefeitura serão relacionados por setor e quadra fiscal, acompanhados de mapeamento realizado sobre o cadastro fiscal vigente e serão indicados no Portal GeoSampa.

§ 5º Para fins de reconhecimento de Complexo de Saúde, Educação em Saúde e Pesquisa em Saúde, para o grupo de atividade nR3-9, admite-se apenas aquelas atividades relacionadas à saúde, educação em saúde ou pesquisa em saúde.

§ 6º As atividades que compõe o Complexo de Saúde, Educação em Saúde e Pesquisa em Saúde, uma vez poderem reunir mais de um contribuinte imobiliário e mais de um empreendimento, serão consideradas separadamente para fins de enquadramento como Empreendimento Gerador de Impacto de Vizinhança, desde que tenham condições de implantação, construção e funcionamento totalmente autônomos.

§ 7º Aplica-se aos Complexos de Saúde, Educação em Saúde e Pesquisa em Saúde o disposto no artigo 59 da LPUOS, quando localizados nas zonas de uso especificadas no referido artigo.

## TÍTULO III

## DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 36. Aplica-se o disposto no § 7º do art. 112 da LPUOS a todas as situações em que a legislação exigir largura mínima de via.

Art. 37. A disposições da LPUOS e do PDE, aplicam-se, subsidiariamente nas áreas de operação urbana, operação urbana consorciada e projetos de intervenção urbana, inclusive quanto a benefícios concedidos.

Art. 38. Aos empreendimentos localizados na Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana –ZEM, no território do Arco do Tietê não abrangida por Operações Urbanas Consorciadas ou por Projetos de Intervenção Urbana em curso, aplica-se o disposto no § 7º do artigo do 76 do PDE.

Parágrafo único. Para empreendimentos localizados na Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana - ZEM fora do perímetro descrito no § 3º, do art. 76, do PDE, Operações Urbanas Consorciadas ou por Projetos de Intervenção Urbana, aplicam-se os parâmetros urbanísticos previstos para a Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, previstos no Quadro 2 do PDE.

Art. 39. O disposto neste decreto aplica-se inclusive aos processos protocolados a partir de 22 de março de 2016, no que couber, salvo expressa opção do interessado.

Parágrafo único. Em caso de sucessão de leis gerais relativas ao parcelamento, uso e ocupação do solo, no município de São Paulo, aplicam-se aquelas vigentes à data do protocolo do pedido, ressalvada opção do interessado pela aplicação da legislação posterior.

Art. 40. São parte integrante deste decreto os Anexos I e II, contendo desenhos exemplificativos da aplicação do parâmetro qualificador “Fachada Ativa”.

Art. 41. Revogam-se:

I - o Decreto n° 58.383 de 28 de agosto de 2018;

II - o artigo 8° do Decreto n° 57.521 de 9 de dezembro de 2016;

III - o inciso IV do artigo 12 do Decreto n° 57.521, 9 de dezembro de 2016;

IV – o artigo 15 do Decreto nº 57.521, de 9 de dezembro de 2016;

V – o artigo 8º do Decreto 57.378 de 13 de outubro de 2016;

VI – o artigo 11 do Decreto 57.565 de 27 de dezembro de 2016;

VII – o § 3º do artigo 9º do Decreto 56.089 de 30 de abril de 2015.

VIII – os artigos 1º, 2º e 3º do Decreto nº 56.538 de 23 de outubro de 2015.

Art. 42. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 14 de novembro de 2024, 471º da fundação de São Paulo.

RICARDO NUNES

PREFEITO

ELISABETE FRANÇA

Secretária Municipal de Urbanismo e Licenciamento

FABRICIO COBRA ARBEX

Secretário Municipal da Casa Civil

FERNANDO JOSÉ DA COSTA

Secretário Municipal de Justiça

EDSON APARECIDO DOS SANTOS

Secretário do Governo Municipal

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 14 de novembro de 2024.

Documento original assinado nº 114316541

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 18/11/2024, p. 2-5 c. todas, 1-2.

Para informações sobre revogações ou alterações a esta norma, visite o site www.saopaulo.sp.leg.br.

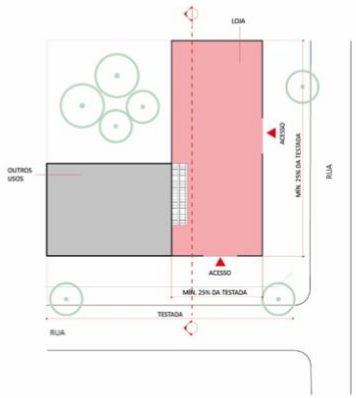
## Anexos I e II integrantes do Decreto nº 63.884, de 14 de novembro de 2024

### ANEXO I – Desenhos exemplificativos de Fachada ativa em logradouro público.

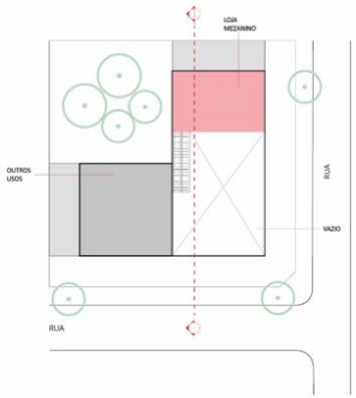
EXEMPLOS DE IMPLANTAÇÃO DE FACHADA ATIVA

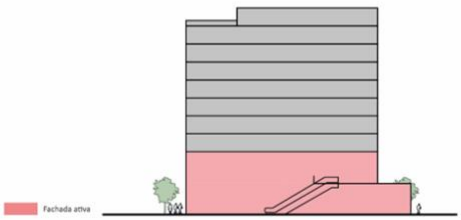
Situação 1 : Terreno plano - LOJA COM MEZANINO

Pavimento Térreo

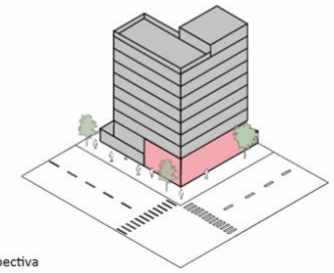



1ºPavimento




Corte

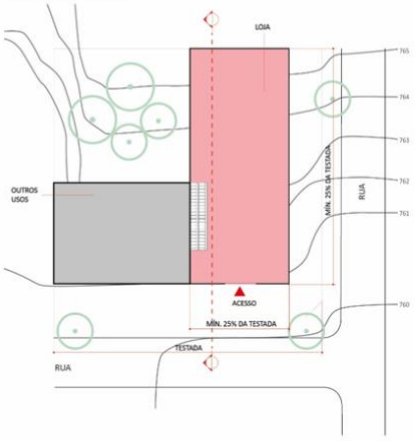


Perspectiva

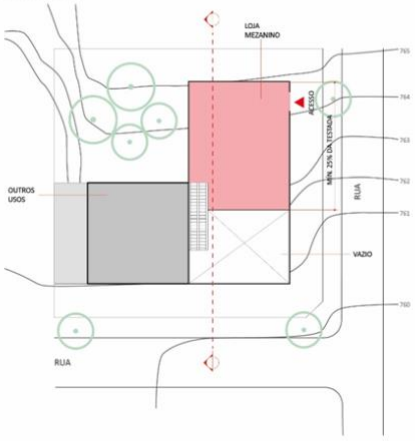
EXEMPLOS DE IMPLANTAÇÃO DE FACHADA ATIVA

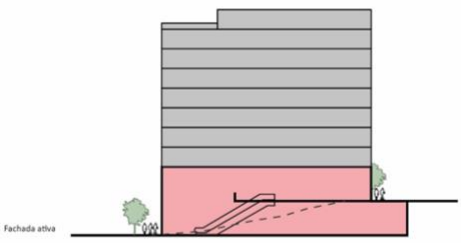
Situação 2 : Terreno com declividade - LOJA COM MEZANINO

Pavimento Térreo

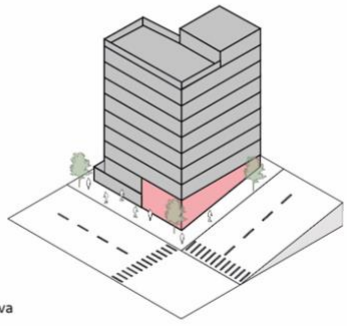



1ºPavimento




Corte

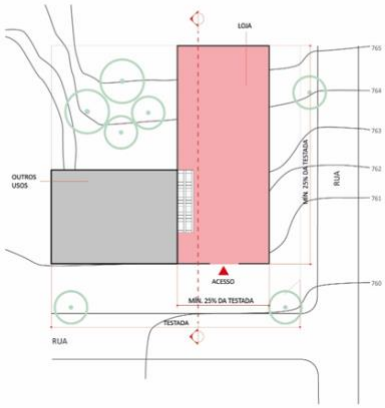


Perspectiva

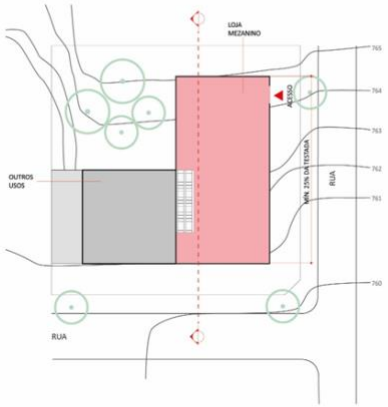
EXEMPLOS DE IMPLANTAÇÃO DE FACHADA ATIVA

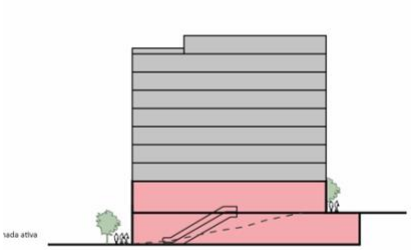
Situação 3 : Terreno com declividade - LOJA CONECTADA

Pavimento Térreo

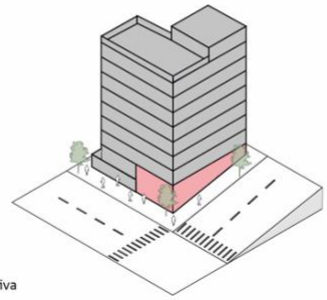



1ºPavimento



Corte

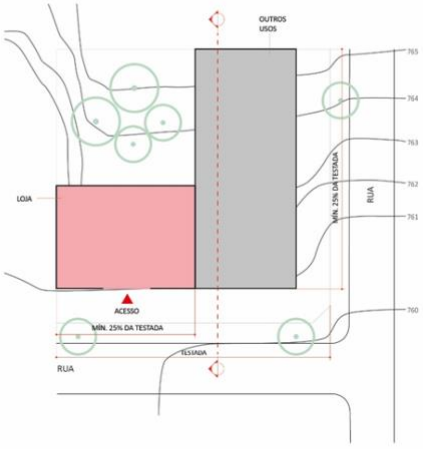


Perspectiva

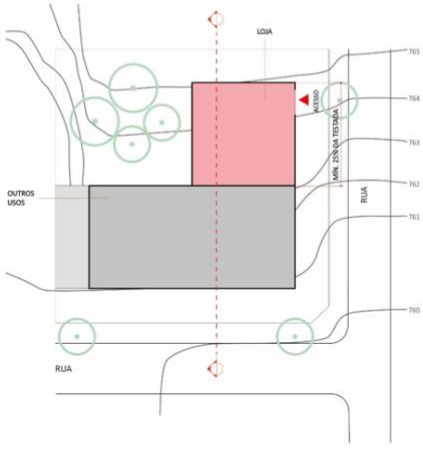
EXEMPLOS DE IMPLANTAÇÃO DE FACHADA ATIVA

Situação 4 : Terreno com declividade - LOJAS INDEPENDENTES

Pavimento Térreo

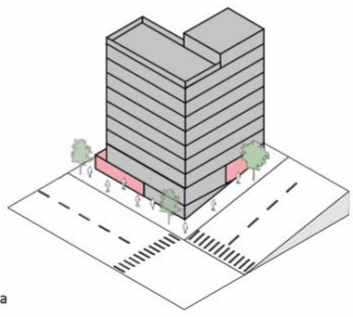



1ºPavimento





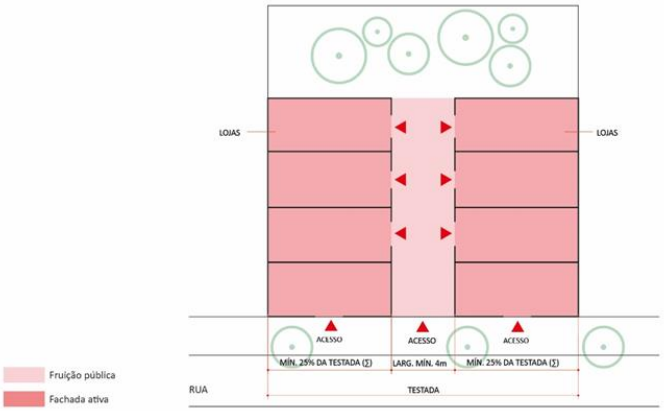

Corte



Perspectiva

EXEMPLOS DE IMPLANTAÇÃO DE FACHADA ATIVA
Situação 1 - Galeria interna

Pavimento Térreo




EXEMPLOS DE IMPLANTAÇÃO DE FACHADA ATIVA
Situação 3 - Galeria interna

Pavimento Térreo

