LEI Nº 18.298, DE 17 DE SETEMBRO DE 2025

(Projeto de Lei nº 691/25, do Executivo, aprovado na forma de Substitutivo do Legislativo)

Altera a Lei nº 18.222, de 27 de dezembro de 2024, que aprova o Plano de Intervenção Urbana para o território do Arco Pinheiros e cria a Área de Intervenção Urbana Arco Pinheiros, para fins de definição dos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo aplicáveis à Zona de Ocupação Especial do Instituto Butantan – ZOE Butantan; altera a Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico (PDE), e dá outras providências.

RICARDO NUNES, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 2 de setembro de 2025, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º Esta Lei promove a revisão da Lei nº 18.222, de 27 de dezembro de 2024, que aprova o Plano de Intervenção Urbana (PIU) para o território do Arco Pinheiros e cria a Área de Intervenção Urbana Arco Pinheiros (AIU-ACP), para fins de definição dos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo aplicáveis à Zona de Ocupação Especial do Instituto Butantan – ZOE Butantan e altera a Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico (PDE).

Art. 2º A Lei nº 18.222, de 2024, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 19. .....

.....

I - ZOE-Jaguaré: lote nº 0006 do Setor Fiscal 082, Quadra 231;

II - ZOE-Presidente Altino: áreas demarcadas como ZOE no Setor 079, Quadras 073, 396 e 401;

III - ZOE-CEAGESP: Companhia de Entrepostos e Armazéns Gerais de São Paulo (CEAGESP);

IV - ZOE-CDP: lote nº 0001 do Setor Fiscal 097, Quadra 001;

V - ZOE-Butantan: lotes nº 011 e nº 012 do Setor Fiscal 082, Quadra 517, do Instituto Butantan;

VI - ZOE-IPT: lote nº 0013 do Setor Fiscal 082, Quadra 517, do Instituto de Pesquisas Tecnológicas;

VII - ZOE-USP: lote nº 0014 do Setor Fiscal 082, Quadra 517, da Universidade de São Paulo (USP).

Parágrafo único. Para fins de precisão cartográfica, os limites de cada ZOE estão definidos no Mapa II – Parâmetros Urbanísticos (Planta Digital ACP996U002-C), integrante desta Lei." (NR)

"Art. 20 .....

.....

§ 2º As Zonas de Ocupação Especial ZOE-CDP; ZOE-IPT e ZOE-USP deverão ser objeto de Plano de Intervenção Urbana (PIU) de Zonas de Ocupação Especial (ZOE) – PIU-ZOE – específico, elaborado conforme os estudos técnicos, as etapas de participação social e as demais exigências previstos no art. 136-A da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014.

§ 3º Na ZOE-Butantan, indicada como Área de Preservação - P5 no Mapa II – Parâmetros Urbanísticos (Planta Digital ACP996U002-C), aplica-se, suplementarmente à regulação prevista no Quadro 3A da Lei nº 18.222, de 27 de dezembro de 2024, a seguinte disciplina urbanística:

I - CA mínimo = NA; CA básico = 0,50;

II - taxa de Ocupação Máxima = 0,30;

III - os recuos laterais e de fundo ficam dispensados quando a altura da edificação for menor ou igual a 10m (dez metros) medida em relação ao perfil natural do terreno, conforme base georreferenciada cadastral oficial do Município;

IV - aplicam-se a pontuação mínima da quota ambiental, a taxa de permeabilidade mínima e os fatores de ponderação, conforme o Compartimento Ambiental incidente, nos termos do Quadro 3B, anexo à Lei nº 18.222, de 27 de dezembro de 2024;

V - cálculo e composição da pontuação da quota ambiental conforme o disposto no Quadro 3B, anexo à Lei nº 16.402, 22 de março de 2016;

VI - inserção no Perímetro Ambiental 4 (PA 4), conforme Mapa 3 – Perímetros de Qualificação Ambiental, anexo à Lei nº 16.402, 22 de março de 2016;

VII - fator de incentivo da quota ambiental, nos termos do Quadro 3C, anexo à Lei nº 16.402, 22 de março de 2016;

VIII - é vedado o parcelamento do solo na ZOE-Butantan, sendo proibida a realização de qualquer forma de loteamento ou desmembramento;

IX - aplicam-se os Parâmetros de Incomodidade definidos para zona de uso ZPI-2 (Zona Predominantemente Industrial 2) nos termos do Quadro 4B, anexo à Lei nº 16.402, 22 de março de 2016, com exceção da área hachurada indicada no mapa II - parâmetros urbanísticos (Planta Digital ACP996U002-C), ao qual se aplica os parâmetros da ZM (Zona Mista);

X - não se aplicam os parâmetros qualificadores da ocupação previstos no art. 57 da Lei nº 16.402, 22 de março de 2016;

XI - para fins do disposto no art. 61 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, relativo à definição do nível do pavimento térreo, deverão ser consideradas, como referência para aferição das cotas das extremidades da testada do lote, as vias internas do Instituto Butantan, da ZOE-Butantan;

XII - na área localizada no interior da ZOE-Butantan, especificamente delimitada no Mapa II – Parâmetros Urbanísticos (Planta Digital ACP996U002-C), o gabarito de altura máximo é de 48 metros, exceto na área hachurada cujo gabarito é de 28 metros;

XIII - fica admitida a instalação de atividades enquadradas nas seguintes subcategorias de uso, desde que relacionadas às atividades de pesquisa, ensino e educação; serviços de saúde; serviços profissionais; serviço público social; serviços da administração e serviços públicos; associações comunitárias e culturais; fabricação de produtos químicos; fabricação de quinas e equipamentos:

a) nRa (uso não residencial ambientalmente compatível com o equilíbrio ecológico);

b) nR1 (uso não residencial compatível com a vizinhança residencial);

c) nR2 (uso não residencial tolerável à vizinhança residencial);

d) nR3 (uso não residencial especial ou incômodo à vizinhança residencial);

e) Ind-1 (atividade industrial não incômoda, compatível com a vizinhança residencial, restrita à área não hachurada localizada no interior da ZOE-Butantan delimitada no Mapa II – Parâmetros Urbanísticos, P5; e

f) Ind-2 (atividade industrial geradora de impactos urbanísticos e ambientais), restrita à área não hachurada localizada no interior da ZOE-Butantan delimitada no Mapa II – Parâmetros Urbanísticos, P5;

XIV - fica permitida a instalação de atividades auxiliares vinculada aos empreendimentos e instalações que sejam indispensáveis para o exercício da atividade principal, bem como a autorização de eventos, observada a prevalência para fins culturais e as disposições legais pertinentes;

XV - será tolerado o uso comprovadamente instalado até a data de publicação desta Lei, observado o atendimento aos parâmetros de incomodidade, especialmente o biotério, que deverá se adequar aos novos parâmetros de ruído, vedada qualquer possibilidade de ampliação, exceto para realização de reformas essenciais à segurança, higiene e acessibilidade dessas edificações e a instalação de equipamentos necessários, bem como a implantação de mobiliários e de obras complementares de acordo com o disposto na legislação edilícia;

XVI - caso constatada a necessidade de supressão ou manejo arbóreo na ZOE-Butantan, a compensação ambiental deverá ocorrer no Distrito do Butantã, considerando a capacidade de suporte ambiental e visando à preservação e ampliação do corredor verde existente, por meio do plantio de espécies nativas no interior e/ou entorno do Instituto Butantan ou em áreas que contribuam para a conectividade ecológica local, incluindo vegetação classificada como bosque heterogêneo, ainda que fora da cobertura de Mata Atlântica em regeneração;

XVII - na área localizada no interior da ZOE-Butantan, especificamente demarcada no Mapa II – Parâmetros Urbanísticos (Planta Digital ACP996U002-C) como contendo formações vegetais nativas em estágio médio ou avançado de regeneração do Bioma Mata Atlântica, identificadas no Plano Municipal de Recuperação e Preservação da Mata Atlântica – PMMA, é vedada a supressão da vegetação existente, observados os casos excepcionais previstos na Lei Federal nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006, que dispõe sobre a utilização e proteção da vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica;

XVIII - na área hachurada localizada no interior da ZOE-Butantan, especificamente demarcada no Mapa II – Parâmetros Urbanísticos (Planta Digital ACP996U002-C) fica proibida a supressão da vegetação existente, com exceção do manejo de vegetação exótica e invasora, do manejo preventivo com o intuito de evitar risco de queda e danos ao patrimônio e de árvores isoladas, devidamente autorizados pelos órgãos competentes, devendo a compensação ambiental ocorrer obrigatoriamente no interior da área abrangida por este perímetro;

XIX - sempre que tecnicamente viável, será priorizado o transplante de árvores nativas, em especial as ameaçadas de extinção, situadas nas áreas de intervenção.

§ 4º A realização de eventos na ZOE-Butantan deverá observar a prevalência de atividades relacionadas à missão e ao cumprimento das atribuições legais relativas ao desenvolvimento científico, tecnológico e cultural do Instituto Butantan, respeitando a capacidade de suporte ambiental e preservando o corredor verde, vedados eventos que gerem impactos ambientais incompatíveis com a vocação da ZOE-Butantan.” (NR)

Art. 3º A Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art . 150. .....

§ 1º .....

§ 2º .....

§ 3º Nas hipóteses previstas na Seção II deste Capítulo, as defesas serão dirigidas ao Diretor do PSIU ou ao Supervisor de Fiscalização da Subprefeitura, e os recursos ao Coordenador, da Coordenadoria de Posturas Urbanas – COPURB ou ao Subprefeito, a depender da unidade de fiscalização que lavrou o Auto de Multa, aplicando-se as demais disposições previstas neste artigo.” (NR)

Art. 4º A nota (a) do Quadro 5 – Multas do Anexo 12 integrante da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

"(a) Os valores das multas previstas nos itens 05, 06 e 07 aplicam-se a cada 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) ou fração de área ocupada pelo estabelecimento ou local de trabalho" (NR)

Art. 5º O Quadro 5 – Multas do Anexo 12 integrante da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar acrescido da infração prevista no Anexo Único desta lei.

Art. 6º Ficam substituídos o Mapa 1 - Perímetro da AIU-ACP (Planta Digital ACP996U001), o Mapa II – Parâmetros Urbanísticos (Planta Digital ACP996U002-A) e o Quadro 3A – Fatores de Planejamento, Parâmetros de Ocupação, Exceto Quota Ambiental, anexos à Lei nº 18.222, de 27 de dezembro de 2024, pelos novos Mapa I – Perímetro da AIU-ACP (Planta Digital ACP996U001-A), Mapa II – Parâmetros Urbanísticos (Planta Digital ACP996U002-C) e Quadro 3A – Fatores de Planejamento, Parâmetros de Ocupação, Exceto Quota Ambiental, que seguem anexos a esta Lei e passam a integrá-la, correspondendo aos arquivos digitais da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL, assinados eletronicamente e disponibilizados no Portal da Prefeitura do Município de São Paulo.

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogado o parágrafo único do art. 19 da Lei nº 18.222, de 27 de dezembro de 2024.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 17 de setembro de 2025, 472º da fundação de São Paulo.

RICARDO NUNES

PREFEITO

ENRICO VAN BLARCUM DE GRAAFF MISASI

Secretário Municipal da Casa Civil

ANDRÉ LEMOS JORGE

Secretário Municipal de Justiça

Publicada na Casa Civil, em 17 de setembro de 2025.

Documento original assinado nº 142566635

Anexo único integrante da Lei nº 18. 298, de 17 de setembro de 2025

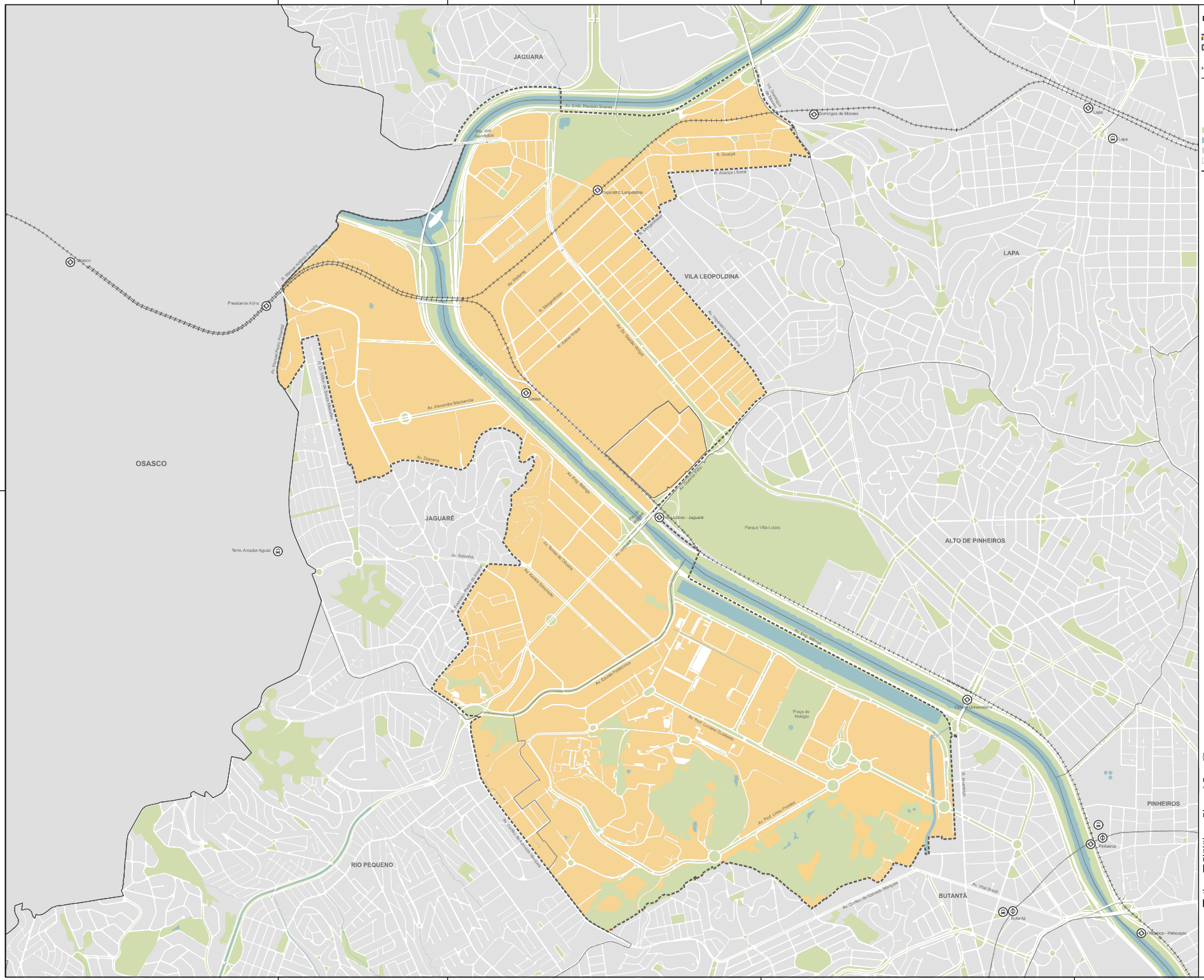
Anexo nº 142568520

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 18/09/2025, p. 1-2 c. todas, 1.

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

Anexos integrantes da Lei nº 18.222, de 27 de dezembro de 2024.

Mapa I - Perímetro da AIU-ACP



LEGENDA

- Perímetro da AIU-ACP
- PIU Vila Leopoldina-Vila Lobos
- Ferrovia
- Linha Metrô
- Estação CPTM existente
- Estação Metrô existente
- Terminais de ônibus
- Parques, praças, canteiros e demais áreas verdes
- Hidrografia
- Quadra viária
- Distritos
- Limite municipal

N

0 250 500 m

ESCALA GRÁFICA

FONTES

MDC - MAPA DIGITAL DA CIDADE, 2003-2004 | UTM SAD 69, ZONA 23

DESENHO Nº

A|C|P|9|9|6|U|0|0|1|A

SUBSTITUÍDO POR Nº

SUBSTITUI Nº ACP996U001Ø

PROJETO

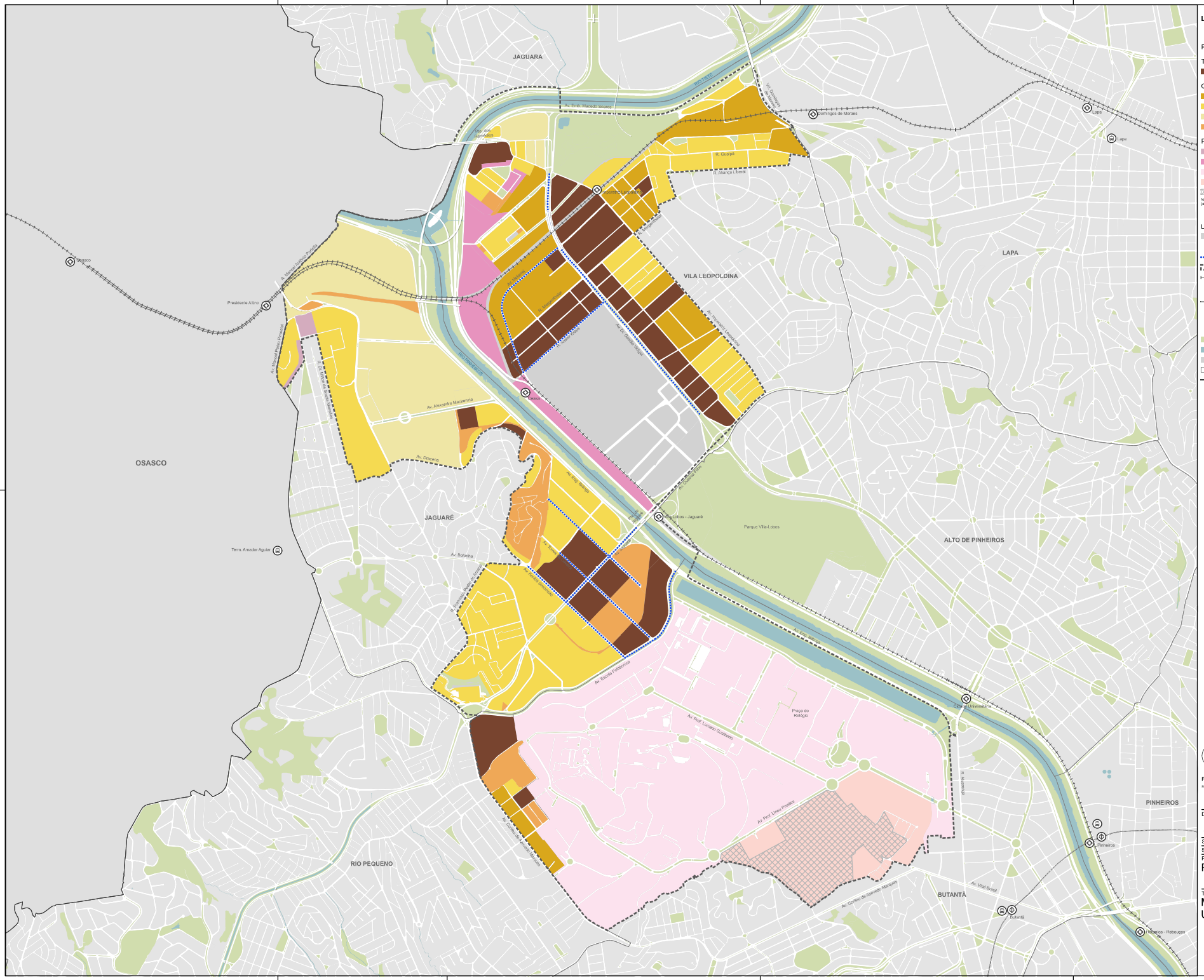
PIU ARCO PINHEIROS

TÍTULO

MAPA I - Perímetro da AIU-ACP

Anexos integrantes da Lei nº 18.222, de 27 de dezembro de 2024.

Mapa II – Parâmetros Urbanísticos



LEGENDA

Parâmetros urbanísticos

		C.A. máx	Gab. máx
Transformação	T2	4	N.A.
Qualificação	Q1	2	48
	Q2	2	28
	Q3	1,5	28
	Q9	2,5	N.A.
Preservação	P2	1	10
	P3	1	15
	P4	0,5	28
	P5	0,5	48
			28 (a)

Nota:
(a) Gabarito de altura máximo é de 28 metros, nos termos do inciso XI do § 3º do artigo 20 desta Lei.

Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

Lei 16.402/2016 - LPUOS

- Eixos estratégicos
- Perímetro da AIU-ACP
- Ferrovia
- Estação CPTM existente
- Linha Metrô
- Estação Metrô existente
- Terminais de ônibus
- Parques, praças, canteiros e demais áreas verdes
- Hidrografia
- Quadra viária
- Distritos
- Limite municipal

N

0 250 500 m

ESCALA GRÁFICA

FONTES

MDC - MAPA DIGITAL DA CIDADE, 2003-2004 | UTM SAD 69, ZONA 23

DESENHO Nº

A|C|P|9|9|6|U|0|0|2|C

SUBSTITUÍDO POR Nº

SUBSTITUI Nº ACP996U002B

PROJETO

PIU ARCO PINHEIROS

TÍTULO

MAPA II - PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Anexos integrantes da Lei nº 18.222, de 27 de dezembro de 2024.

Quadro 3A – Fatores de Planejamento, Parâmetros de Ocupação, Exceto Quota Ambiental

QUADRO 3A - FATORES DE PLANEJAMENTO, PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO EXCETO QUOTA AMBIENTAL						
Atendidos os requisitos previstos no artigo 10, desta lei.						
Tipo de Área		**CA máximo**	**Gabarito de altura máxima (m)**	**Cota Parte**	**Fp R**	**Fp nR**
TRANSFORMAÇÃO	ÁREA DE TRANSFORMAÇÃO – T2	4	NA	20	1,8	2,0
QUALIFICAÇÃO	ÁREA DE QUALIFICAÇÃO – Q1	2	48m	NA	1,0	1,0
	ÁREA DE QUALIFICAÇÃO – Q2	2	28m	NA	1,0	1,0
	ÁREA DE QUALIFICAÇÃO – Q3	1,5	28m	NA	1,0	1,0
	ÁREA DE QUALIFICAÇÃO – Q9	2,5 (a)	NA	NA	-	-
PRESERVAÇÃO	ÁREA DE PRESERVAÇÃO – P2	1	10m	NA	1,0	1,0
	ÁREA DE PRESERVAÇÃO – P3	1	15m	NA	1,0	1,0
	ÁREA DE PRESERVAÇÃO – P4	0,5	28m	NA	1,0	1,0
	ÁREA DE PRESERVAÇÃO – P5	0,5	48m (b)	NA	1,0	1,0
	NÚCLEO DO PARQUE TECNOLÓGICO	NA	48m	NA	0,5	0,5
	FRENTE DO RIO PINHEIROS – José Maria da Silva, Engº Billings, Jaguaré e Mal. Mario Guedes	NA	48m	NA	0,8	0,8
	FRENTE DO RIO PINHEIROS – Alexandre Mackenzie	NA	48m	NA	0,0	0,0

Notas:
(a) O CA máx. pode ser superado até o limite máximo de 4 (quatro) de acordo com o plano de urbanização aprovado pelo Conselho Gestor de ZEIS 1 ou 3 e pela CAEHIS (cf. DECRETO Nº 57.377 DE 11 DE OUTUBRO DE 2016);
(b) Na área situada no interior da ZOE-Butantan, especificamente delimitada no Mapa II – Parâmetros Urbanísticos (Planta Digital ACP996U002-C), o gabarito de altura máximo é de 28 metros, nos termos do inciso XI do § 3º do artigo 20 desta Lei.

Anexo Único integrante do Projeto de Lei nº 691/25

15	Deixar de afixar a licença a que se refere o Art. 136 permanentemente, em posição visível para o público, no acesso principal dos imóveis de uso não residencial - nR.	Artigo 140	R$ 500,00

*Quadro 5 – Multas, do Anexo 12 integrante da Lei nº 16.402/2016