



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

LEI DECRETADA NA SESSÃO DE 2 DE JULHO DE 2024 (PROJETO DE LEI Nº 399/24) (COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE)

Compatibiliza a redação do art. 2º da Lei nº 18.081, de 19 de janeiro de 2024, para tornar expressa a metodologia aplicada ao MAPA I, adequa legendas do MAPA I e a redação de outros dispositivos constantes da Lei nº 18.081, de 2024.

Faço saber que a Câmara, em sessão de 2 de julho de 2024, decretou a seguinte Lei:

Art. 1º A presente Lei compatibiliza a redação do art. 2º da Lei nº 18.081, de 19 de janeiro de 2024, para tornar expressa a metodologia aplicada ao MAPA I, adequa legendas do Mapa I e a redação de outros dispositivos da Lei nº 18081, de 2024.

Art. 2º O art. 2º da Lei nº 18.081, de 2024, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 2º Os limites das Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana foram revistos por esta Lei nos termos do Art. 77 da Lei nº 16.050, de 2014, com nova redação dada pela Lei nº 17.975, de 2023 e encontram-se consolidados na forma do MAPA I anexo a esta Lei.

§ 1º Os limites das Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana definidos no MAPA I foram estabelecidos com base nas seguintes diretrizes:

I - demarcação como Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU), das quadras cujas características correspondam às diretrizes de transformação urbana expressas na Lei nº 16.050, de 2014, alterada pela Lei nº 17.975, de 2023, em especial no inciso VI do Art. 77 da Lei nº 16.050, de 2014, alterada pela Lei nº 17.975, de 2023;

II - mesmo que abrangidas pelas disposições contidas no **caput** deste artigo, foram desconsideradas na ampliação de ZEU as quadras integralmente enquadradas nos critérios estabelecidos no Art. 76, § 1º, da Lei nº 16.050, de 2014, com a redação dada pela Lei nº 17.975, de 2023;

III - mesmo que abrangidas pelas disposições contidas no **caput** deste artigo foram desconsideradas na ampliação de ZEU as quadras que em sua totalidade apresentaram, no período de elaboração desta Lei, as seguintes características ambientais:



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

a) mais de 50% (cinquenta por cento) de sua área com incidência de Áreas de Preservação Permanente de cursos d'água em curso natural, de nascentes ou de olhos d'água;

b) localizadas em Áreas de Risco Hidrológico ou Geológico conforme situação indicada em mapeamentos de setorização de riscos, atualizado até a data de promulgação desta Lei pelas equipes da Administração Pública Municipal e disponibilizados no Portal GeoSampa;

c) que possuam mais de 30% (trinta por cento) de cobertura vegetal com exemplares remanescentes de Mata Atlântica, conforme levantamento do Plano Municipal da Mata Atlântica (PMMA);

IV - Mesmo que abrangidas pelas disposições contidas no **caput** deste artigo, foram desconsideradas na ampliação de ZEU as quadras que apresentem, para sua totalidade, características de interesse histórico e cultural:

a) os imóveis tombados e as quadras inseridas em áreas envoltórias regulamentadas pelos órgãos de preservação, quando estas tiverem relação com a ambiência urbana, possuírem características singulares do ponto de vista da morfologia urbana ou forem constituídas por conjuntos urbanos dotados de identidade e memória, sendo estas áreas envoltórias do Centro Histórico da Penha (Res. 13/2018), Chácara das Jabuticabeiras (Res. 03/2021), Bairros Jardins (Res. 05/1991), Bairro Jardim Lusitânia (Res. 05/2002), Bairros Pacaembu e Perdizes (Res. 42/1992), Bairro Sumaré (Res. 01/2005), Eixo Domingos de Moraes (Res. 06/2018), São Joaquim/Pirapitingui (Res. 22/2018), Eixo Histórico Santo Amaro (Res. 14/2002 e 27/2014), Praça Vilaboim (Res. 15/2007), Ambiental Chácara Klabin (Res. 06/2004), Bela Vista (Res. 22/2002) e Freguesia do Ó (Res. 46/1992);

b) as quadras inseridas no perímetro e no entorno do Mirante de Santana, delimitados pela Lei nº 7.662, de 18 de outubro de 1971;

c) as quadras inseridas 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 ou a que vier a substituir;

V - não demarcação como ZEU das quadras que gerariam perímetros irregulares, conforme estabelecido pelo Art. 77, inciso II, da Lei nº 16.050, de 2014, com a redação dada pela Lei nº 17.975, de 2023;

VI - mesmo que abrangidas pelas disposições contidas no **caput** deste artigo, foram desconsideradas na ampliação de ZEU quadras em descontinuidade com as demais quadras de Zona Eixo em vista da existência de barreiras urbanísticas à transposição pelo pedestre, tais como sistema viário estrutural,



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

linhas férreas ou relevo, existência de parques ou da demarcação de Zonas tais como ZER, ZCOR, ZPR, ZEIS e ZEPAM.

§ 2º Conforme definido no § 1º do Art. 77 da Lei nº 16.050, de 2014, alterada pela Lei nº 17.975, de 2023, os limites das Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana definidos no MAPA I somente poderão ser revistos através da revisão desta Lei.

§ 3º Caso sejam identificadas eventuais divergências entre o MAPA I e as diretrizes estabelecidas no § 1º deste artigo, até que esta Lei seja revista, aplicam-se às quadras objeto da eventual divergência os parâmetros urbanísticos definidos para a Zona em que estiverem inseridos, de acordo com o MAPA I anexo a esta Lei.

§ 4º 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, aplica-se o disposto no art. 72 da Lei nº 16.402, de 2016, com nova redação conferida por esta Lei.” (NR)

Art. 3º O art. 3º da Lei nº 18.081, de 2024, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 3º Não se aplicam os parâmetros de ZEU, ZEUP, ZEUA e ZEUPa aos lotes:

I - enquadrados como Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC-BIR) e integralmente tombados maior que 50% (cinquenta por cento) da área do lote;

II - contidos em vilas, ou que possuam única frente para rua sem saída;

III - cujo projeto de licenciamento edilício possua previsão de implantação de acesso de veículos para rua com largura menor ou igual a 10m (dez metros) podendo ser aceito variação de até 5% (cinco por cento);

IV - a parcela do lote com incidência de Áreas de Preservação Permanente de nascentes e olhos d’água, quando esta for a superior a 50% (cinquenta por cento) de sua área;

V - integralmente localizados em Áreas de Risco Hidrológico ou Geológico conforme situação indicada em mapeamento de setorização de riscos atualizado pelas equipes da Administração Pública Municipal e disponibilizados no Portal GeoSampa, até a data de protocolo do processo de licenciamento edilício e enquanto permanecer a característica que determinou seu enquadramento;

VI - que possuam mais de 50% (cinquenta por cento) de sua área com cobertura vegetal de exemplares remanescentes de Mata Atlântica conforme levantamento do Plano Municipal da Mata Atlântica (PMMA);



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

VII -

VIII -

IX - integralmente 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 ou que vier a substituir.

§1º Nos lotes mencionados no inciso V do **caput**, aplicam-se os parâmetros de ocupação de ZEU, desde que apresentado parecer técnico com proposta de medidas de mitigação ou eliminação da área de risco e antes do início das obras seja apresentada declaração correspondente do responsável técnico quanto às obras a serem executadas para essa finalidade e, se o caso, complementado por declaração de que a adoção de tais medidas não gera impactos ao empreendimento e ao seu entorno.

§ 2º Aos imóveis de que trata o **caput** deste artigo, aplicam-se os seguintes parâmetros:

I -

II -

III -

IV - de Zona Mista (ZM) ou Zona Mista Ambiental (ZMa) para lotes cujo projeto de licenciamento edilício possua previsão de implantação de acesso de veículos para rua sem saída, inclusive aquelas com largura superior a 12m (doze metros), bem como acesso de veículos para qualquer rua com largura menor ou igual a 10m (dez metros);

V - de Zona Mista (ZM), quando localizados em ZEUP nas demais situações;

VI - de Zona Mista Ambiental (ZMa), quando localizados em ZEUPa nas demais situações;

VII - de Zona Centralidade (ZC), quando localizados em ZEU nas demais situações;

VIII - de Zona Centralidade Ambiental (ZCa), quando localizados em ZEUPa nas demais situações.

§ 3º

§ 4º

§ 5º Em todas as situações previstas neste artigo, fica mantida a obrigatoriedade de atendimento aos parâmetros qualificadores da ocupação previstos no Art. 57 da Lei nº 16.402, de 2016, quando aplicável, bem como ficam mantidos os parâmetros relacionados ao uso do solo.

§ 6º ” (NR)



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Art. 4º O art. 33 da Lei nº 18.081, de 19 de janeiro de 2024, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 33. O art. 61 da Lei nº 16.402, de 23 de março de 2016, alterada pela Lei nº 18.081 de 2024, passa a vigorar acrescido o § 7º com a seguinte redação:

“Art. 61

.....

§ 7º Na análise dos casos previstos nos §§ 4º e 5º, além da documentação técnica obrigatória a ser definida por regulamentação específica, serão considerados:

I - as características urbanísticas do entorno do empreendimento;

II - a compatibilidade entre as áreas destinadas a subsolo e as exigências mínimas de vagas para veículos e áreas correlatas estabelecidas na LPUOS;

III - os pareceres técnicos apresentados.” (NR)

Art. 5º O art. 38 da lei nº 18.081, de 2024, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 68.

Parágrafo único. Na hipótese prevista no **caput** deste artigo, o gabarito de altura máxima será computado a partir da altura de 6 (seis) metros do perfil natural do terreno.” (NR)

Art. 6º O art. 42 da Lei nº 18.081, de 19 de janeiro de 2024, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 42. A Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com nova redação dada ao Art. 72 e acrescida dos arts. 72-A e 72-B, com a seguinte redação:

“Art. 72. 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 obras em subsolo projetadas a partir da vigência desta Lei, deverão ser executadas mediante métodos de engenharia que impeçam o rebaixamento do nível do lençol d’água e de acordo com as Normas Técnicas em vigor, e as novas construções ou reformas com ampliação de mais de 50% (cinquenta por cento) em relação a área existente regular mantida, deverão observar:

I - Em lotes com área superior a 500,00 m² (quinhentos metros quadrados), sem prejuízo do cumprimento do disposto no Quadro 3A, o empreendimento deverá garantir taxa de permeabilidade mínima de 20% (vinte por cento) da área do lote, devendo este percentual ser atendido nos casos de aplicação da redução citada no § 2º do art. 81 da Lei nº 16.402, de 2016;



II - Para lotes com área inferior a 500,00m² a área permeável mínima será de 15% (quinze por cento) a área de lote vedada a redução citada no Art. 81 § 2º.

III – Em lotes com testada superior a 20m (vinte metros) deverão ser adotadas no mínimo um dos seguintes tratamentos de testada:

- a) Implantação no recuo frontal de uma faixa ajardinada sobre solo natural com largura mínima de 3 (três) metros e no mínimo em 50% (cinquenta por cento) da testada;
- b) Implementação de fachada ativa em, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) da cada testada;
- c) Em lotes com mais de uma frente poderá haver opção por um dos tratamentos de fachada fixados nas alíneas “a” e “b” para cada testada.

§ 1º Consideram-se áreas sujeitas a recalques e problemas geotécnicos os perímetros de Moema, Água Branca, Chácara Santo Antônio e Paraíso constantes do Anexo I do Decreto 57.521, de 9 de dezembro de 2016, e o perímetro Arizona incluído pela RESOLUÇÃO/CEUSO/146/2022.

§ 2º Áreas urbanas com evidências de recalque ou outros problemas geotécnicos deverão ser avaliadas por CEUSO, mediante apresentação de estudos geológico-geotécnicos e hidrológico-hidráulicos, para fins de inclusão na relação do §1º.

§ 3º Para os empreendimentos citados no **caput** deste artigo, os pavimentos em subsolo deverão ser implantados, no mínimo, a 1m (um metro) acima do nível do lençol freático existente.

§ 4º A emissão de alvarás de edificação nova ou de reforma com ampliação de área construída para empreendimentos citados no caput deste artigo, fica condicionada à apresentação das plantas de sondagens e respectivo parecer técnico assinado por profissional habilitado indicando o nível do lençol freático e a cota de implantação do pavimento mais baixo.

§ 5º Poderão ser executadas obras subterrâneas e subsolos de edifícios em níveis inferiores ao nível do lençol freático desde que seja aprestado parecer técnico comprovando a execução de soluções técnicas que não interfiram no nível do lençol freático existente e demais documentos complementares a serem definidos por regulamentação específica.

§ 6º A Comissão Intersecretarial deverá elaborar, no prazo de 60 (sessenta) dias, regulamentação acerca do conteúdo do parecer técnico citado no §5º deste artigo, contemplando a documentação a ser apresentada e os procedimentos a serem adotados na análise técnica.

§ 7º Previamente à emissão do Alvará de Execução, para empreendimentos nas áreas referidas no **caput** deste artigo deverá ser apresentado cópia de



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

contrato de seguro de Riscos de Engenharia e/ou Riscos de Obras Cíveis em Construção.

§ 8º O disposto neste artigo poderá ser aplicado a terrenos com contaminação das águas subterrâneas, a critério do órgão ambiental municipal.”

Art. 7º O art. 73 da Lei nº 18.081, de 2024, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 73 Fica alterado o Quadro 4 e ficam acrescidas as notas “l”, “m” e “n” ao Quadro 4 da Lei nº 16.402, de 2016, com as seguintes redações:

“Art. 73

I -

II -

III - Fica permitido o grupo de atividades nR2-6, exceto atividades de educação superior ou profissional, em ZCOR-2, ZCOR-3 e ZPR.” (NR)

Art. 8º As zonas definidas para cada lote do município são aquelas definidas pelo MAPA 1 anexo a esta Lei.

Parágrafo único. Fica substituído o MAPA I anexo a lei nº 18.081, de 2024 pelo mapa referido no **caput** deste artigo.

Art. 9º Fica alterada a redação do art. 176 da Lei n. 16.402, de 2016, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 176. No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a Municipalidade deverá regulamentar em Decreto a fiscalização de natureza prioritariamente orientadora para microempresas e empresas de pequeno porte em atendimento à legislação federal pertinente e locais de culto.” (NR)

Art. 10. Fica reenquadrado o zoneamento da área AOPM (Clubes dos Oficiais da Polícia Militar – na Zona Norte), adequando-a no tipo de zoneamento “Clubes”, Zona AC-1.

Art. 11. Fica alterada a classificação da zona de uso do lote 0001 da quadra fiscal 062 do setor fiscal 246 passando a ser classificada como Zona Mista – ZM.

Art. 12. Fica transformada a Rua Professor José H. Teixeira, 1060/1090-ZC em ZEIS-5, Setor 171, Quadra 071, Lote 02337.

Art. 13. Fica demarcado como ZEU a Quadra 083 do Setor 037 localizado na Subprefeitura da Vila Mariana.

Art. 14. Fica transformada a Rua Barão de Tatuí, 91 – ZEIS-3 em ZEU, Setor 007, Quadra 012, Lote 025-1.

Art. 15. Ficam demarcados os Lotes 0140-1, 0141-8 e 0142-6 da Quadra 053, Setor 088, localizados na Subprefeitura de Santo Amaro, como Zona de Uso AC-1.



Art. 16. Fica demarcada a Quadra 188, Setor 178, localizada na Subprefeitura de Capela do Socorro como Zona de Uso ZEUa.

Art. 17. Fica demarcado o Lote 0006-4, da Quadra 006, Setor 262, localizado na Subprefeitura de Capela do Socorro como Zona de Uso ZCa.

Art. 18. Fica transformada ZPI-1/ZEIS-5 em ZEU: Área definida: Rua Dr. Assis Ribeiro, S/N – Setor 111, Quadra 390 Lote 0012-7 e Lote 0011-9.

Art. 19. Fica transformada a Avenida Sousa Castelhanos – ZEIS-5 em ZMa, Setor 151, Quadras 090, 091, 092.

Art. 20. Fica transformada Rua Dianópolis, 1278 – ZEIS-5 em ZPI-1, Setor 032, Quadra 199, Lote 0019-4.

Art. 21. Fica transformada ZPI-1 em ZM: Área com frente para Avenida Jacu Pessego, Setor 243, Quadras 017, 018, 019.

Art. 22. Fica transformada ZEMP em ZC: área ao redor da Av. Bras Leme, Setor 073, Quadras 291, 292, 293, 312, 313, 314, 002, 003, 005, 006, 007, 008, 009, 010, 012, 015, 265, 266, 267, Setor 306 Quadras 028, 290, 315, 092, 100.

Art. 23. Fica transformada Rua James Holland, 853 – ZEIS-3 em ZEM, Setor 020, Quadra 003, Lote 0095-2.

Art. 24. Fica transformada ZDE em ZEM: área com frente para a Avenida Otaviano Alves de Lima, 4.400 – Setor 104, Quadra 178, Lote 0023-0.

Art. 25. Fica transformada ZEIS-2 em ZEIS-5: área com frente para Rua Almirante Delamare, - Setor 050, Quadra 220, Lote 0141-1.

Art. 26. Fica transformada Avenida Prof. Ida Kolb, 225 – ZC em ZEM, Setor 306, Quadra 109.

Art. 27. Fica transformada ZEUp em ZEIS-5: área definida Rua Eleutério de Barros, 125 – Setor 111, Quadra 518, Lote 0013-8.

Art. 28. Fica transformada ZM em ZEU: área, Rua Professor Giuliani, S/N – Setor 053, Quadra 014, Lote 0052-5.

Art. 29. Fica transformada Rua Taques Alvim x Rua da Acácias x Rua Jaguanambi – ZER em ZM, Setor 084, Quadra 040, 042.

Art. 30. Fica transformada Rua Jacques Félix x Rua Professor Filadelfo Azevedo X Rua Domingos Leme x Rua João Lourenço – ZER em ZEU, Setor 036, Quadra 118.

Art. 31. Fica transformada ZEIS-1 em ZCOR-2: Área, definida Avenida Professor Vicente Rao – Setor 088 Quadra 261 Lote 0008-1.

Art. 32. Fica transformada ZEIS-2 em ZEIS-5: Área, com frente para Rua Helvétio x Alameda Dino Bueno x Alameda Barão de Piracicaba – Setor 008 Quadra 038 Lote 0002-9, 0004-5, 0025-8, 0026-6, 0027-4, 0028-2, 0029-0, 0030-4, 0031-2, 0033-9, 0034-7, 0035-5, 0036-3, 0037-1, 0038-1.



Art. 33. Fica transformado ZC em ZEU: Área, com frente para R. Caetés, Setor 021 Quadra 112.

Art. 34. Nas ZEIS 1, 2, 3, 4 e 5 a concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo é gratuita para todas as categorias de uso integrantes das EZEIS.

§ 1º As disposições do **caput** aplicam-se também no caso de ZEIS 1, 2, 3, 4 e 5 cujos limites estejam compreendidos dentro dos perímetros de Operações Urbanas e Operações Urbanas Consorciadas, PIU's Plano de Intervenção Urbana, observado o coeficiente máximo estabelecido na lei específica de cada OUC.

§ 2º Em todas as demais zonas de uso, inclusive dentro dos perímetros de Operações Urbanas e Operações Urbanas Consorciadas, aplica-se à produção de HIS, nos tipos HIS 1 e HIS 2, o fator de interesse social estabelecido no Quadro 5 anexo à presente lei.

Art. 35. Fica alterado o Quadro 4 e ficam acrescidas as notas "l", "m", "n" e "o" ao Quadro 4 da Lei nº 16.402, de 2016, com as seguintes redações:

"Art. 73.

I -

II -

III -

IV – fica permitido o grupo de atividades nR3-6 em ZPI, gabarito máximo de 48 (quarenta e oito) m."

Art. 36. O art. 29-A da Lei nº 16.402, de 23 de março de 2016, alterada pela Lei nº 18.081, de 2024, passa a vigorar acrescido do § 4º com a seguinte redação:

§ 4º Entende-se por zona lindeira aquela situada no entorno do imóvel mesmo que separadas por via pública.

Art. 37. O art. 274 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, alterada pela Lei nº 17.975, de 8 de julho de 2023, passa a vigorar acrescido do parágrafo 4º:

"Seção V

Das Áreas Verdes

Art. 274

§ 4º Em havendo divergência entre o Mapa 05 e o Quadro 07 prevalecerá a descrição prevista no texto do quadro 07 desta Lei." (NR)

Art. 38. O art. 57 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, alterada pela Lei nº 17.975, de 8 de julho de 2023, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 57.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

§ 5º Para as ZEIS 2, 3 e 5 localizadas em quadras integral ou parcialmente contidas nas áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana existentes ou ativados, fica permitido o acréscimo de 50% (cinquenta por cento) do coeficiente de aproveitamento máximo previsto especificamente para o licenciamento de EZEIS, exceto nos casos de sobreposição com áreas de interesse de preservação cultural ou ambiental.

§ 8º Para as quadras parcialmente contidas nas áreas de influência dos eixos, fica permitido o uso como eixo de estruturação, e seus respectivos parâmetros urbanísticos, em todo o perímetro da quadra.” (NR)

Art. 39. Ficam revogados o inciso I do § 1º do art. 76 e o inciso XLV do art. 27 da Lei n. 16.050, de 2014.

Art. 40. Todos os processos sujeitos a aplicação da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo, protocolados no período entre 19 de janeiro de 2024 e a data de publicação desta lei, e sem despacho decisório, serão apreciados integralmente de acordo com as disposições desta lei.

Art. 41. As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 42. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Câmara Municipal de São Paulo, 2 de julho de 2024.

MILTON LEITE
Presidente

RCF/jcss.