



PROJETO DE LEI ____/2025

Altera o Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo (Lei nº 16.642/2017 e Decreto nº 57.776/2017) para redefinir parâmetros de utilização de jiraus, ampliando a ocupação máxima permitida para 70% da área do compartimento e fixando o pé-direito máximo em 2,40m.

A Câmara Municipal de São Paulo DECRETA:

Art. 1º O inciso II do art. 108 da Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 108

(...)

II – o mobiliário definido como jirau, constituído de estrado, passadiço ou piso similar, inclusive em estrutura metálica, instalado a meia altura em compartimento, com **pé-direito** máximo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), sem permanência humana prolongada, ocupando no máximo 70% (setenta por cento) da área do compartimento. (NR)”

Art. 2º O inciso II do art. 102 do Decreto nº 57.776, de 7 de julho de 2017, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art.102

(...)

II – o mobiliário definido como jirau, nos termos do inciso II do art. 108 do Código de Obras e Edificações, deve limitar-se a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) ou a no máximo 70% (setenta por cento) da área do compartimento, prevalecendo o que for menor, e com pé-direito máximo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros). (NR)”

Art. 3º Ficam mantidas todas as exigências de segurança estrutural, ventilação, iluminação, acessibilidade e demais disposições previstas no Código de Obras e legislações correlatas.



Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões, 18 de agosto de 2025

GABRIEL ABREU
VEREADOR (PODEMOS – SP)

JUSTIFICATIVA

Este projeto de lei tem como objetivo modernizar o Código de Obras de São Paulo para permitir que os jiraus ocupem até 70% da área do compartimento, com pé-direito de até 2,40m.

Hoje, a legislação limita os jiraus a apenas 30% da área do compartimento e a uma altura de 2,30m. Essa regra, concebida em outro momento, tornou-se um obstáculo desnecessário para pequenos empreendedores e comerciantes, que dependem de cada metro quadrado para manter seus negócios vivos.

O problema atual:

Quem tem um pequeno comércio, um escritório, uma oficina ou até um ateliê sabe o quanto o espaço é valioso. O Código de Obras, ao restringir os jiraus a apenas 30%, impede que esses estabelecimentos aproveitem plenamente seus imóveis. Isso significa estoques apertados, menos área para atendimento e maiores custos — muitas vezes inviabilizando o crescimento de pequenos negócios.

O que muda com a proposta

Com a alteração, o jirau poderá ocupar até 70% do compartimento e terá pé-direito de 2,40m, tornando-se um espaço confortável e funcional para usos auxiliares, sem comprometer a segurança da edificação.

- Mais espaço de estoque para bares, restaurantes, lojas de bairro e mercados;
- Mais espaço de atendimento e escritórios para prestadores de serviços;
- Mais liberdade de adaptação para ateliês, salões de beleza, academias e oficinas.

Segurança preservada



A proposta não flexibiliza exigências técnicas: permanecem válidos todos os requisitos de ventilação, iluminação, acessibilidade, dimensionamento estrutural e rotas de fuga. A mudança é simples: mais percentual de área útil e mais conforto com 2,40m de altura.

Por que isso importa para São Paulo?

- Fortalece o empreendedorismo: pequenos negócios terão mais condições de crescer sem precisar mudar de imóvel ou arcar com altos custos de expansão.
- Gera empregos e renda: estabelecimentos mais funcionais conseguem atender melhor e contratar mais pessoas.
- Reduz custos e burocracias: aproveitando melhor o espaço já existente, sem necessidade de obras caras ou novas construções.
- Valoriza o comércio local: fortalece o pequeno empreendedor de bairro, que é peça-chave da economia paulistana.

Conclusão

Ampliar o limite do jirau para 70% com 2,40m de pé-direito é uma medida simples, segura e transformadora. Não se trata apenas de um ajuste técnico, mas de um incentivo direto ao empreendedorismo.

Com essa mudança, a Prefeitura e a Câmara Municipal estarão dando uma mensagem clara: São Paulo apoia o pequeno comerciante, valoriza o empreendedor de bairro e quer uma cidade que cresça de forma inteligente e sustentável. (JA)