



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
GABINETE DO PREFEITO
OFÍCIO AO LEGISLATIVO

Câmara Municipal de São Paulo

A/C: Excelentíssimo Senhor Ricardo Teixeira

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo

ASSUNTO: Ofícios SGP - 12 nºs 648/2025 e 850/2025

Em atenção aos pedidos de subsídios formulados pela Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, acerca do Projeto de Lei nº 425/2020, de autoria dos Vereadores Eduardo Tuma, Janaína Lima, Rinaldi Digilio e Gilberto Nascimento, que estabelece regras e incentivos para a produção de reformas e alterações em construções existentes, regulamentando os artigos 77 e 78 da Lei nº 16.642/17 e dando outros benefícios, por meio do processo de melhoria da edificação e requalificação, denominada `retrofit`, encaminho a essa Presidência cópia das informações prestadas pela Secretarias Municipais de Cultura e Economia Criativa, da Fazenda e de Urbanismo e Licenciamento.

Na oportunidade, renovo-lhe meus votos de apreço e consideração.



Denise Soares Ramos
Secretária Adjunta Substituta
Em 17/11/2025, às 16:48.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **145440553** e o código CRC **5B077DC2**.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA E ECONOMIA CRIATIVA ASSESSORIA JURÍDICA

Rua Líbero Badaró, 346 - Bairro Centro - São Paulo/SP

Telefone: (11) 3397-0026

PROCESSO 6010.2021/0001988-9

Parecer SMC/AJ Nº 143623613

São Paulo, na data da assinatura digital.

À

SMC/AT

Srs. Responsáveis

À

SMC/CHEFIA-GAB

Sr. Chefe de Gabinete

I- RELATÓRIO

Trata de Pedido de subsídios da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente (142977633), da Câmara Municipal de São Paulo, referente ao substitutivo da Comissão de constituição, justiça e legislação participativa (CCJLP) sobre o Projeto de Lei n.º 425/2020, de autoria do Exmo. Sr. Vereador Eduardo Tuma e outros, que tem por objeto estabelecer regras e incentivos para a produção de reformas e alterações em construções existentes, regulamentando os artigos 77 e 78 da lei 16.642/17 e dando outros benefícios, por meio do processo de melhoria da edificação e requalificação, denominada `retrofit`.

De acordo com a justificativa (047690264):

Esta lei tem como objetivo estimular a requalificação de edifícios existentes para fins de moradia, visando promover a ocupação de imóveis não utilizados ou subutilizados, especialmente na região central da cidade. Para tanto, estabelece a simplificação do processo de reabilitação junto aos órgãos competentes, aplica incentivos urbanísticos para esta promoção, e regulamenta o princípio da adaptação razoável, tolerando soluções que não atendam necessariamente à legislação vigente.

Dada a matéria do projeto, a PREF/CASA CIVIL/ATL III encaminhou o presente à Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), a Secretaria Municipal da Fazenda (SF) e a esta Secretaria Municipal de Cultura e Economia Criativa (SMC) para manifestação quanto ao mérito da propositura e possíveis alterações na redação do Projeto de Lei (047691717; 142981515; 143156068).

Anterior ao substitutivo apresentado pela Comissão de constituição, justiça e legislação participativa, SMUL manifestou-se pela inviabilidade do prosseguimento do Projeto de Lei (049469966), considerando que à época a Lei nº 15.577, de 20 de julho de 2021 ainda estava pendente de regulamentação, além de entender a existência de outros pontos de ordem técnica que seriam impeditivos para execução do proposto no PL (048519862).

Por sua vez, SF/GAB concluiu que a matéria tratada no referido projeto não possui relação com as competências atribuídas a Pasta (143553265).

Quanto a manifestação técnica desta pasta, SMC/DPH entende que "é desejável o incentivo à requalificação de edificações protegidas por tombamento ou no seu entorno e que estejam desocupadas ou subutilizadas, como almejado também pelo Programa Requalifica Centro", contudo trouxe importantes pontos a serem ponderados para prosseguimento do Projeto de Lei nº 425/2020 (143672205).

Eis o relatório, passamos a nos manifestar.

II-FUNDAMENTAÇÃO

a) Do Projeto de Lei

Como é sabido, Projeto de lei é uma proposta normativa formal apresentada em um órgão legislativo com o objetivo de criar, alterar ou revogar uma lei.

Após a aprovação pelo órgão legislativo municipal, o projeto de lei é encaminhado ao prefeito ou à autoridade executiva equivalente para sanção ou veto.

No caso em tela, o Projeto de Lei n.º 425/2020 *estabelece regras e incentivos para a produção de reformas e alterações em construções existentes, regulamentando os artigos 77 e 78 da lei 16.642/17 e dando outros benefícios, por meio do processo de melhoria da edificação e requalificação, denominada "retrofit"* (089289604).

Em que pese o tema estar diretamente ligado a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), solicitou-se que os autos fossem enviados para consulta desta Secretaria de Cultura (143101954), uma vez que o projeto traz pontos que podem afetar interesses desta Pasta.

Dentre as finalidades da Secretária Municipal de Cultura e Economia Criativa está a preservação do patrimônio histórico-cultural (art. 2º, Lei Municipal nº 58.207/18), cabendo ao departamento do Patrimônio Histórico (DPH), órgão municipal responsável pela formulação da política municipal de preservação do patrimônio cultural, a análise e elaboração de pareceres técnicos sobre intervenções em edifícios e espaços protegidos por legislação municipal de preservação (art. 32, inc. XI, Lei Municipal nº 58.207/18).

Já o Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (CONPRESP), é órgão colegiado de assessoramento cultural integrante da estrutura desta Secretaria Municipal de Cultura e Economia Criativa. De acordo com a Lei Municipal nº 10.032 de dezembro de 1985:

Art. 2º São atribuições do CONPRESP as que se seguem:

- I - Deliberar sobre o tombamento de bens móveis e imóveis de valor reconhecido para a Cidade de São Paulo.
- II - Comunicar o tombamento de bens ao oficial do respectivo cartório de registro para realização dos competentes assentamentos, bem como aos órgãos estadual e federal de tombamento.
- III - Formular diretrizes a serem obedecidas na política de preservação e valorização dos bens culturais.
- IV - Promover a preservação e valorização da paisagem, ambientes e espaços ecológicos importantes para a manutenção da qualidade ambiental e garantia da memória física e ecológica, mediante a utilização dos instrumentos legais existentes, a exemplo de instituição de áreas de proteção ambiental, estações ecológicas e outros.
- V - Definir a área de entorno do bem tombado a ser controlado por sistemas de ordenações espaciais adequadas.
- VI - Quando necessário, opinar sobre planos, projetos e propostas de qualquer espécie referentes a preservação de bens culturais e naturais.
- VII - Promover a estratégia de fiscalização da preservação e do uso dos bens tombados.
- VIII - Adotar as medidas previstas nesta lei, necessárias a que se produzam os efeitos do tombamento.
- IX - Em caso de excepcional necessidade, deliberar sobre as propostas de revisão do processo de tombamento.
- X - Manter permanente contato com organismos públicos e privados; nacionais e internacionais, visando a obtenção de recursos, cooperação técnica e cultural para planejamento das etapas de preservação e revitalização dos bens culturais e naturais do Município.
- XI - Quando necessário e em casos de maior nível de complexidade, manifestar-se sobre projetos, planos e propostas de construção, conservação, reparação, restauração e demolição, bem como sobre os pedidos de licença para funcionamento de atividades comerciais ou prestadoras de serviços em imóveis situados em local definido como área de preservação de bens culturais e naturais, ouvido o órgão municipal expedidor da respectiva licença.
- XII - Pleitear benefícios aos proprietários de bens tombados.
- XIII - Arbitrar e aplicar as sanções previstas nesta lei.

A Lei Municipal nº 17.577/21 que dispõe sobre o Programa Requalifica Centro, estabelece incentivos e o regime específico para a requalificação de edificações

situadas na Área Central, permite a requalificação de imóveis classificados como Bens Imóveis Representativos em Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC-BIR): "Art. 11. Os imóveis classificados como Bens Imóveis Representativos em Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC-BIR) são passíveis da requalificação prevista nesta Lei, podendo requisitar a aplicação do instrumento de Transferência do Direito de Construir nos termos da legislação ordinária."

Já o Decreto Municipal nº 61.311/22, que regulamenta a citada Lei, estabelece em quais situações os pedidos de requalificação estarão dispensados de aprovação pelos órgãos de preservação do patrimônio, tanto pela Secretaria Municipal de Cultura, quanto pelo Conselho de Proteção do Patrimônio Histórico de São Paulo – CONPRESP, vejamos:

Art. 21. Os pedidos de requalificação formulados com base na [Lei nº 17.557, de 2021](#), relativos a edificações não tombadas situadas em área envoltória de bens tombados, ficam dispensadas da aprovação pelos órgãos de preservação do patrimônio, tanto pela Secretaria Municipal de Cultura, quanto pelo Conselho de Proteção do Patrimônio Histórico de São Paulo – CONPRESP, desde que as intervenções sejam realizadas exclusivamente no interior das edificações ou não impliquem alterações:

- I – nas fachadas externas;
- II – nas coberturas das edificações;
- III – na volumetria.

Parágrafo único. As Secretarias Municipais de Urbanismo e Licenciamento e de Cultura deverão adotar as medidas administrativas pertinentes para que a apreciação dos pedidos formulados no âmbito do Programa Requalifica Centro seja realizada por meio do Escritório Técnico de Gestão Compartilhada de que trata o inciso IX do artigo 313 da [Lei nº 16.050, de 2014](#), nas hipóteses em que for necessária a apreciação pelos órgãos de preservação do patrimônio também em âmbito estadual e federal.

É diante deste cenário que a Divisão de Preservação do Patrimônio, pertencente ao departamento de patrimônio histórico, se manifestou ressaltando a importância do incentivo à requalificação do ponto de vista do patrimônio cultural, mas trouxe observações técnicas importantes que devem ser consideradas pelo projeto de lei ora analisado, principalmente no tocante as especificidades do licenciamento de intervenções em bens culturais protegidos (143672205):

No Artigo 2º apontamos que mesmo nas adaptações razoáveis para a adequação das edificações protegidas às condições de segurança e acessibilidade, é necessária a aprovação prévia deste DPH/CONPRESP e dos demais órgãos de preservação quando aplicável;

No Artigo 3º, que trata da utilização de parâmetros de edificações parcial ou totalmente demolidas, apontamos que para bens protegidos a demolição que resulte na perda das características de ZEPEC podem incidir as restrições previstas no Art.26 da [Lei 16.402/16](#), incluindo a redução de parâmetro de C.A. básico para 0.1, extinção da faculdade de transferência de potencial construtivo, e impedimento de aplicação de outros incentivos previstos na Lei de Uso e Ocupação do solo, e portanto o Parágrafo 4º não poderia ser aplicada para imóveis tombados totalmente demolidos ou automaticamente aplicado para imóveis parcialmente demolidos sem avaliação caso a caso da incidência de proteção cultural nas edificações do lote.

Por fim, a aplicação dos demais parágrafos e artigos deve considerar que a ocupação em bens protegidos ou em áreas envoltórias pode não atingir o potencial máximo construtivo, como previsto no artigo 6º ou ser necessária a flexibilidade na aplicação de benefícios de fachada ativa prevista no artigo 71 da Lei 16.402/16.

São meritórias iniciativas como a do Projeto de Lei nº 425/20, que buscam valorizar as edificações do Município, contudo é indispensável que qualquer projeto que verse sobre a transformação de bens imóveis leve em consideração um diagnóstico detalhado de suas implicações práticas.

Ante o exposto, nos parece clara a inviabilidade do Projeto de Lei em comento diante dos entraves técnicos que esvaziariam a efetividade da política pública durante a sua aplicação.

b) Da Estrutura do Projeto de Lei

Referente às formalidades, o projeto de lei deve perseguir critérios e orientações legais visando aprimorar a clareza, precisão e simplicidade das leis.

Dentre os critérios e orientações, a Lei Complementar nº 95/98 impõe que as leis sejam redigidas em linguagem clara, concisa e de fácil compreensão; que devem ser evitados jargões técnicos e expressões desnecessárias; que são organizados em artigos e parágrafos numerados; e que alcançaram exposição de motivos, justificativa e ementa que explicitem o objeto e o alcance da lei. Conforme a dicção do art. 10 da Lei Complementar nº. 95/98:

Art. 10. Os textos legais serão articulados com observância dos seguintes princípios:

- I - a unidade básica de articulação será o artigo, indicado pela abreviatura "Art.", seguida de numeração ordinal até o nono e cardinal a partir deste;
- II - os artigos desdobrar-se-ão em parágrafos ou em incisos; os parágrafos em incisos, os incisos em alíneas e as alíneas em itens;
- III - os parágrafos serão representados pelo sinal gráfico "§", seguido de numeração ordinal até o nono e cardinal a partir deste, utilizando-se, quando existente apenas um, a expressão "parágrafo único" por extenso;
- IV - os incisos serão representados por algarismos romanos, as alíneas por letras minúsculas e os itens por algarismos arábicos;
- V - o agrupamento de artigos poderá constituir Subseções; o de Subseções, a Seção; o de Seções, o Capítulo; o de Capítulos, o Título; o de Títulos, o Livro e o de Livros, a Parte;
- VI - os Capítulos, Títulos, Livros e Partes serão grafados em letras maiúsculas e identificados por algarismos romanos, podendo estas últimas desdobrar-se em Parte Geral e Parte Especial ou ser subdivididas em partes expressas em numeral ordinal, por extenso;
- VII - as Subseções e Seções serão identificadas em algarismos romanos, grafadas em letras minúsculas e postas em negrito ou caracteres que as coloquem em realce;
- VIII - a composição prevista no inciso V poderá também compreender agrupamentos em Disposições Preliminares, Gerais, Finais ou Transitórias, conforme necessário.

No caso em tela, infere-se do texto do Projeto de Lei n.º 425/2020 (089289604) que os dispositivos normativos estão do padrão legal.

Assim sendo, ao elaborar um projeto de lei, é importante seguir as orientações da Lei Complementar nº 95/98, para garantir a qualidade do texto normativo e facilitar a compreensão e aplicação da lei, de modo que, salvo melhor juízo, foi atendido.

c) Da Competência

Do ponto de vista da iniciativa legislativa, não vislumbramos óbices ao prosseguimento da propositura, uma vez que a matéria trata de assunto de interesse local, nos termos do artigo 30, inciso I, da Constituição Federal, e, em princípio, não integra o rol das matérias cuja iniciativa é privativa do Sr. Prefeito Municipal, nos termos do art. 37, § 2º da Lei Orgânica do Município de São Paulo.

Desta feita, ceda a constitucionalidade e legalidade do projeto no que tange à competência para a propositura, especificamente com relação à matéria da qual se trata e do agente que formalizou a propositura.

III - CONCLUSÃO

Com este nosso parecer, limitando-nos aos aspectos jurídicos, recomenda-se a devolução à PREF/CASA CIVIL/ATL III, com sugestão pela inviabilidade do Projeto de Lei n.º 425/2020. Todavia, vale salientar que se trata de ato discricionário da autoridade competente, de modo que também devem ser observados os critérios técnico-jurídicos acima ponderados em sua tomada de decisão.



Luan Santos Godinho de Oliveira
Procurador(a) do Município
Em 09/10/2025, às 17:33.



Daniella Abruzzese Do Nascimento Canfora
Assessor(a) Jurídico
Em 09/10/2025, às 17:50.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **143623613** e o código CRC **90869B5A**.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA E ECONOMIA CRIATIVA NÚCLEO DE PROJETOS DE LEI

Rua Líbero Badaró, 346 - Bairro Centro - São Paulo/SP

Telefone: (11) 3397-0014

PROCESSO 6010.2021/0001988-9

Encaminhamento SMC/CHEFIA-GAB/PROJETOSDELEI Nº 144146388

À

PREF/CASA CIVIL/ATL III

Senhor (a) Procurador (a) do Município,

Com meus cumprimentos, e em atenção à solicitação contida no SEI! (143156068), restituímos o processo com as manifestações de coordenadorias desta Secretaria em relação ao Projeto de Lei **425/2020**, de autoria dos Vereadores Eduardo Tuma, Janaína Lima, Rinaldi Digilio e Gilberto Nascimento, *que estabelece regras e incentivos para a produção de reformas e alterações em construções existentes, regulamentando os artigos 77 e 78 da lei 16.642/17 e dando outros benefícios, por meio do processo de melhoria da edificação e requalificação, denominada "retrofit"*.

O DPH/Núcleo de Intervenções no Patrimônio Privado - SMC/DPH-NIPP1 (SEI nº 143672205), em sua análise, observa que do ponto de vista do patrimônio cultural é desejável o incentivo à requalificação de edificações protegidas por tombamento ou no seu entorno e que estejam desocupadas ou subutilizadas, como almejado também pelo Programa Requalifica Centro, [LEI Nº 17.577, DE 20 DE JULHO DE 2021](#), regulamentada pelo [DECRETO 61.311 DE 20 DE MAIO DE 2022](#), o qual cita de forma expressa a relação do instrumento com os imóveis protegidos (ZEPEC-BIR) e o papel de atuação dos órgãos de proteção do patrimônio cultural.

A dispensa de análise para requalificações que envolvem apenas reformas internas em áreas envoltórias, mencionada no Artigo 21, decorre, em âmbito municipal, da exceção prevista na Resolução 28/Conpresp/13 para esse tipo de intervenção, e também se aplica na esfera estadual.

O Escritório Técnico de Gestão Compartilhada (ETGC), previsto no inciso IX do art. 313 da Lei nº 16.050/2014, resulta de convênio firmado em 2013 entre IPHAN, Condephaat/UPPH (atual DPPC) e DPH. Trata-se de instrumento de cooperação sem repasses financeiros, voltado à articulação entre órgãos de preservação do patrimônio, sem caráter deliberativo, mas útil para discussões e análises conjuntas de projetos com sobreposição normativa entre esferas municipal, estadual e federal.

Quanto ao Projeto de Lei analisado, destaca que:

"No Artigo 2º apontamos que mesmo nas adaptações razoáveis para a adequação das edificações protegidas às condições de segurança e acessibilidade, é necessária a aprovação prévia deste DPH/CONPRES e dos

demais órgãos de preservação quando aplicável;

No Artigo 3º, que trata da utilização de parâmetros de edificações parcial ou totalmente demolidas, apontamos que para bens protegidos a demolição que resulte na perda das características de ZEPEC podem incidir as restrições previstas no Art.26 da [Lei 16.402/16](#), incluindo a redução de parâmetro de C.A. básico para 0.1, extinção da faculdade de transferência de potencial construtivo, e impedimento de aplicação de outros incentivos previstos na Lei de Uso e Ocupação do solo, e portanto o Parágrafo 4º não poderia ser aplicada para imóveis tombados totalmente demolidos ou automaticamente aplicado para imóveis parcialmente demolidos sem avaliação caso a caso da incidência de proteção cultural nas edificações do lote.

Por fim, a aplicação dos demais parágrafos e artigos deve considerar que a ocupação em bens protegidos ou em áreas envoltórias pode não atingir o potencial máximo construtivo, como previsto no artigo 6º ou ser necessária a flexibilidade na aplicação de benefícios de fachada ativa prevista no artigo 71 da Lei 16.402/16."

A Assessoria Jurídica - SMC/AJ (089994201), em sua análise, reforça as observações levantadas pela área técnica, destacando o papel legal do DPH e do CONPRESP na preservação do patrimônio cultural e a necessidade de compatibilizar o projeto com as normas de licenciamento e proteção. Embora reconheça o mérito da proposta, entende que o Projeto de Lei nº 425/2020 apresenta entraves técnicos que comprometem sua viabilidade e a efetividade da política pública. Assim, conclui pela **inviabilidade jurídica do Projeto de Lei 425/2020**. Todavia, salienta que se trata de ato discricionário da autoridade competente, de modo que também devem ser observados os critérios técnico-jurídicos acima ponderados em sua tomada de decisão.

A Assessoria Técnica SMC/AT (144133205), corroborou o parecer jurídico emitido em a competência na análise do Projeto de Lei nº **425/2020, opinando pela inviabilidade técnica.**

Desta forma, considerando as manifestações exaradas pelos setores competentes desta Secretaria, as quais acolhemos, manifestamo-nos pela inviabilidade e respeitosamente **encaminhamos o PL para prosseguimento.**

Aproveitamos o ensejo para renovar nossos votos de estima e consideração.

Cordialmente,



Rogério Custódio de Oliveira
Chefe de Gabinete
Em 17/10/2025, às 18:24.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **144146388** e o código CRC **EB1F17E3**.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA GABINETE DO SECRETÁRIO

Rua Libero Badaró, 190 - 22º Andar - Bairro Centro - São Paulo/SP
Telefone: +551131139442

PROCESSO 6010.2021/0001988-9

Encaminhamento SF/GAB Nº 143553265

PREF/CASA CIVIL/ATL III - Senhor Procurador do Município,

Em atenção à solicitação de análise do substitutivo ao Projeto de Lei nº 425/2020 (doc. 142977633), informamos que, após exame do conteúdo da proposta legislativa, concluímos que a matéria tratada no referido projeto não possui relação com as competências atribuídas a esta Pasta.

O projeto versa sobre incentivos urbanísticos e parâmetros de requalificação de edificações, com foco em aspectos técnicos de obras, uso e ocupação do solo, acessibilidade e legislação urbanística, não envolvendo temas de natureza tributária ou financeira sob gestão desta Pasta.

Adicionalmente, esclarecemos que a previsão constante no §3º do artigo 3º do projeto, que trata da não computabilidade de determinadas áreas para fins de cálculo de taxas, refere-se a parâmetros urbanísticos e não se relaciona com as taxas de competência desta Secretaria Municipal da Fazenda, quais sejam, Taxa de Fiscalização de Estabelecimentos e Taxa de Resíduos Sólidos de Serviços de Saúde.

Dessa forma, restituímos o presente para o que mais couber.

Atenciosamente,



Evandro Luis Alpoim Freire
Chefe de Gabinete
Em 01/10/2025, às 17:18.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **143553265** e o código CRC **2A2E66FC**.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO COORDENADORIA DE PLANEJAMENTO URBANO

Rua São Bento, 405 - Bairro Centro - São Paulo/SP
Telefone:

PROCESSO 6010.2021/0001988-9

Encaminhamento SMUL/PLANURB Nº 144179934

São Paulo, 10 de outubro de 2025.

Interessado: Câmara Municipal de São Paulo.

Assunto: Projeto de Lei nº 425/2020, de autoria dos Vereadores Eduardo Tuma, Janaína Lima, Rinaldi Digilio e Gilberto Nascimento, que estabelece regras e incentivos para a produção de reformas e alterações em construções existentes, regulamentando os artigos 77 e 78 da lei 16.642/17 e dando outros benefícios, por meio do processo de melhoria da edificação e requalificação, denominada "retrofit". Pedido de subsídios.

SMUL/GAB

Sr. Chefe de Gabinete

Trata o presente de pedido de subsídios encaminhado pela Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente (doc. 142977633) quanto ao Substitutivo ao Projeto de Lei nº 425/2020 da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa (doc. 089289604), que visa estabelecer "regras e incentivos para reformas e alterações em edificações existentes, regulamentando os arts. 77 e 78 da Lei nº 16.642/2017 e instituindo benefícios por meio de processo de melhoria e requalificação denominado "retrofit".

Em 2021, o PL original havia sido submetido à análise de SMUL/ATAJ (doc. 048519862), que se manifestou, à época, pela inviabilidade de seu prosseguimento, em vista da publicação da Lei nº 17.577/2021, que versa sobre objeto correlato, instituindo, através do Programa Requalifica Centro, incentivos e regime específico de requalificação para edificações situadas na Área Central. Além disso, ATAJ apontou óbices ao conteúdo da proposta, dentre os quais:

1. "a sobreposição das figuras de requalificação e reforma, que constituem instrumentos diversos, conforme previsto no Código de Obras e Edificações, não podendo ser considerados, portanto, como sinônimos, inclusive no âmbito da regulação em análise, que dele decorre", tendo já sido instituída, no âmbito da Lei nº 17.577/2021, "medida simplificadora que objetiva a aplicação conjunta de ambos os instrumentos e sua compatibilização com vistas a viabilizar a modernização das edificações";

2. a falta de substrato técnico para fixar linha de corte temporal diferente da prevista pelo COE, que considera passíveis de requalificação as edificações licenciadas de acordo com a legislação edilícia vigente anteriormente à publicação da Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992, marco que “considerou a realidade das aprovações e regras previstas naquela oportunidade, levando em conta, nesse passo, que o intuito maior da requalificação é viabilizar e incentivar edificações construídas em época em que as exigências de acessibilidade e segurança eram muito diferentes das atuais” e que, por isso, apresentam maior custo de adequação, justificando a concessão de incentivos;
3. “mesmo com a requalificação, o Poder Público não pode se eximir do cumprimento de requisitos de segurança das edificações, mesmo que alguns elementos demandem a análise e providências de outros órgãos de aprovação, sob pena de insegurança jurídica e obstaculização judicial dos processos de requalificação”.

Com a aprovação de substitutivo pela Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, foi solicitada, pela Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, consulta à SMUL, SF e SMC para emissão de “pareceres técnicos sobre a viabilidade, o impacto urbanístico e financeiro, e a conformidade da proposta com os instrumentos de planejamento urbano vigentes” (doc. 142977633), motivo pelo qual o presente foi encaminhado a estas Secretaria e Coordenadoria (docs. 142981515, 143101954 e 143101954).

Nesse sentido, cabe apontar que o substitutivo ora apresentado não superou as questões existentes na versão original, permanecendo pertinentes as observações feitas anteriormente por ATAJ, além de não considerar os regramentos já instituídos por outras normativas.

Assim, é importante reforçar que o já mencionado Requalifica Centro, elaborado por grupo de trabalho envolvendo as áreas técnicas de SMUL e de SP Urbanismo (conforme SEI 6068.2021/0005928-3), buscou não só estabelecer incentivos, mas esclarecer a aplicação dos instrumentos e facilitar a análise dos processos de requalificação. Posteriormente, a Lei nº 17.844/2022 estendeu os regramentos e os incentivos urbanísticos estabelecidos pelo Requalifica Centro aos projetos de requalificação de edificações localizadas na Área de Intervenção Urbana do Setor Central – AIU SCE.

Já as revisões do Plano Diretor Estratégico (PDE, Lei nº 16.050/2014) e da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS, Lei nº 16.402/16), por meio das Leis nº 17.975/2023 e nº 18.081/2024, instituíram a possibilidade de manutenção de índices e taxas em caso de demolição total de imóvel regular, mediante pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), além do estabelecimento de regras para o cálculo dessa contrapartida em caso de reformas.

Além disso, considerando os objetivos da política urbana expressos no PDE, outros pontos do texto também são sensíveis, dentre os quais destacamos:

1. A possibilidade de reconstrução de edificação irregular, utilizando-se de parâmetros e índices existentes e não conformes com a legislação atual (Art. 3º do substitutivo), contrariando os regramentos vigentes, que estabelecem essa hipótese somente para edificações regulares. Essa alternativa é de difícil aplicação, uma vez que não há projeto aprovado que garanta que a reconstrução seguirá os parâmetros existentes à época.
2. A possibilidade de acréscimo de área construída no caso de reconstrução parcial (§2º do Art. 3º do substitutivo), possibilitando não só a utilização de parâmetros não conformes com a legislação vigente, como seu agravamento, o

que também incide para edificações irregulares e pode causar efeitos adversos na paisagem urbana.

3. A permissão de duas vagas de garagem por unidade acima de 100 m² em caso de reconstrução de edificação regular ou irregular (§6º do Art. 3º do substitutivo), não ficando claro o intuito dessa proposta. A LPUOS não exige número mínimo ou máximo de vagas para o uso residencial, sendo estabelecido que a totalidade ou parte das áreas de garagem podem ser consideradas não computáveis, a depender da zona de uso. Caso o objetivo seja estabelecer tais vagas como não computáveis, entendemos que esse dispositivo é contrário aos regramentos estabelecidos no PDE e na LPUOS, que já foram objeto de alteração recente.
4. A isenção de pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e de atendimento à cota-parte máxima de terreno por unidade para qualquer projeto que se beneficiar da lei proposta (Art. 4º do substitutivo), o que incluirá, pelo amplo conceito de retrofit estabelecido no texto, requalificações, reconstruções, reformas e mudanças de uso de edificações regulares e não regulares que tenham mais de vinte anos de construção. Com isso, qualquer lote da cidade que apresentar alguma construção há mais de vinte anos ficará isento do pagamento da OODC, o que impacta diretamente a arrecadação do Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB) e a política urbana redistributiva estabelecida no PDE. A título de comparação, o Requalifica Centro estabelece como incentivos à requalificação a isenção de OODC nos casos de mudança de uso e para as áreas reconstruídas que, nos pedidos de requalificação, ficam limitadas a 20% da área construída total da edificação.
5. O incentivo à reconstrução total das edificações, com a possibilidade de utilização de parâmetros superiores aos estabelecidos na legislação ordinária e de isenção total de OODC, é conflitante com os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS) e com a política ambiental do município. Tal medida estimula a demolição das edificações em vez de seu reaproveitamento, o que pode ampliar os problemas ambientais e urbanos oriundos da geração de resíduos da construção civil.

Em vista do exposto, entendemos que o prosseguimento da propositura na forma em que se encontra poderá trazer prejuízos às políticas urbana e ambiental e dificultar a aplicação da legislação urbanística. Caso persista a intenção de estabelecer regramentos e incentivos à requalificação de edificações em todo o território do município, recomenda-se incorporar os avanços já instituídos pelas normativas mencionadas, além de proceder uma avaliação cuidadosa quanto à ampliação dos incentivos urbanísticos, em especial no que tange aos efeitos ao meio ambiente e à paisagem urbana e aos impactos ao desenho da política urbana estabelecido no PDE.

Nada mais havendo a acrescentar no momento, retornamos o presente, para prosseguimento.



Rosana Yamaguti
Arquiteto(a)

Em 13/10/2025, às 14:46.



Fernando Henrique Gasperini
Coordenador(a) II

Em 13/10/2025, às 15:08.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **144179934** e o código CRC **9E5CDC13**.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO ASSESSORIA TÉCNICA E JURÍDICA

Rua São Bento, 405 - Bairro Sé - São Paulo/SP
Telefone:

PROCESSO 6010.2021/0001988-9

Informação SMUL/ATAJ Nº 144342743

São Paulo, 14 de outubro de 2025.

Interessada: Câmara Municipal de São Paulo

Assunto: Projeto de Lei nº 425/2020, de autoria dos Vereadores Eduardo Tuma, Janaína Lima, Rinaldi Digilio e Gilberto Nascimento, que estabelece regras e incentivos para a produção de reformas e alterações em construções existentes, regulamentando os artigos 77 e 78 da Lei 16.642/2017 e dando outros benefícios, por meio do processo de melhoria da edificação e requalificação, denominada "retrofit". Pedido de subsídios.

SMUL/GAB

Senhor Chefe de Gabinete,

Trata-se de pedido de subsídios da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente (142977633), da Câmara Municipal de São Paulo, relativamente ao seu Substitutivo ao Projeto de Lei nº 425/2020, que estabelece regras e incentivos para a produção de reformas e alterações em construções existentes, regulamentando os artigos 77 e 78 da [Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017](#), e dando outros benefícios, por meio de processo de melhoria da edificação e requalificação, denominada "retrofit" (089289604).

A Assessoria Técnico-Legislativa - ATL, da Casa Civil, do Gabinete do Senhor Prefeito, encaminhou o presente processo a esta Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL, à Secretaria Municipal da Fazenda - SF e à Secretaria Municipal de Cultura - SMC, para a prestação de informações, visando à elaboração de resposta ao pedido de subsídios da Câmara Municipal (142981515 e 143156068).

No âmbito desta SMUL, buscam-se essas informações junto a esta Assessoria Técnica e Jurídica - ATAJ, à Unidade de Gestão Técnica de Análise de Regularização - GTEC, ao Núcleo de Urbanismo - URB, à Coordenadoria de Planejamento Urbano - PLANURB, à Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo - DEUSO, à Coordenadoria de Parcelamento do Solo e de Habitação de Interesse Social - PARHIS,

à Assessoria Técnica de Colegiados e Comissões - ATECC e à Coordenadoria de Edificação de Uso Residencial (143012011, 143137513 e 143161528).

No pedido de subsídios da Câmara Municipal, além da solicitação de informações relativas aos programas já existentes de fomento à requalificação de edifícios, solicita-se, no âmbito de competência de SMUL, SF e SMC, parecer técnico sobre a viabilidade, o impacto urbanístico e financeiro e a conformidade da proposta com os instrumentos de planejamento urbano vigentes. E a consulta aos órgãos técnicos desta SMUL visa, realmente, a que sejam fornecidas tais informações e a que se tenha tal parecer.

Esta ATAJ reitera a sua manifestação anterior (048519862), relativa ao texto originário da propositura, embora nela se incursione em aspectos técnicos e de planejamento urbano, que, por isso, devem ser objetos de análise pelos órgãos técnicos competentes, como foi, por exemplo, por PLANURB, que já se pronunciou (144179934).

Assim, retornamos o presente processo a esse Gabinete, sem prejuízo de eventual submissão, a esta ATAJ, de indagação jurídica que venha a ser suscitada por órgão técnico desta SMUL, no curso de instrução de resposta ao pedido de subsídios da Câmara Municipal.

Nelson Seiji Matsuzawa

Procurador do Município
OAB/SP nº 209.809
SMUL/ATAJ

Roger Francisco Borges

Procurador do Município
Chefe da Assessoria Técnica e Jurídica
OAB/SP nº 311.929
SMUL/ATAJ



Roger Francisco Borges
Chefe de Assessoria Jurídica II
Em 15/10/2025, às 08:35.



Nelson Seji Matsuzawa
Procurador(a) do Município
Em 15/10/2025, às 10:08.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **144342743** e o código CRC **B58B4D49**.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO COORDENADORIA DE LEGISLAÇÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Rua São Bento, 405 - Bairro Centro - São Paulo/SP

Telefone:

PROCESSO 6010.2021/0001988-9

Informação SMUL/DEUSO Nº 144346702

São Paulo, 14 de outubro de 2025.

SMUL/DEUSO

Sra. Coordenadora

Trata-se de solicitação de análise e manifestação técnica referente ao Substitutivo ao Projeto de Lei nº 425/2020, doc. 142977633, que versa sobre medidas de incentivo à requalificação de edificações no Município de São Paulo. Além da análise do conteúdo do substitutivo, foram solicitadas informações sobre os programas municipais já existentes relacionados à requalificação de edifícios, conforme doc. 143101954.

De acordo com SMUL/ATAJ em 05/08/2021, doc. 048519862, concluiu-se pela inviabilidade de prosseguimento do Projeto de Lei nº 425/2020, doc. 047690264, tendo em vista a aprovação da Lei nº 15.577/2021 (Requalifica Centro), que já contempla os principais objetivos da proposta, inclusive com a ampliação do perímetro de aplicação e a inclusão de mecanismos de desburocratização para os processos de requalificação. Destacou-se, ainda, a necessidade de aguardar a regulamentação e os efeitos práticos da nova legislação, antes da proposição de novos instrumentos normativos sobre o tema.

E SMUL/ATAJ observa que análise técnica identificou óbices relevantes, como a sobreposição de conceitos distintos (requalificação, reforma e reconstrução), incompatibilidade com critérios vigentes do Código de Obras e Edificações, e a adoção de parâmetros sem respaldo técnico, como o prazo de 20 anos para elegibilidade.

Ressaltando que, ainda que se busque flexibilização nos processos de licenciamento, não se pode afastar o cumprimento dos requisitos essenciais de segurança, salubridade, higiene e acessibilidade, sob pena de comprometer a segurança jurídica dos procedimentos. Por fim, reforçou-se que a legislação vigente já prevê medidas concretas para compatibilizar os instrumentos de reforma e requalificação, de modo a garantir maior efetividade à política urbana de requalificação edilícia.

Entretanto, conforme doc. 142977633, a PRE/CASA CIVIL/ATL III, encaminha o presente a SMUL/GAB com objetivo de obter manifestação do Executivo, através de seus órgãos competentes sobre o teor do substitutivo aprovado pela Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa. Então SMUL/ATAJ, doc. 143101954, encaminha o presente a esta coordenadoria solicitando análise e manifestação sobre o Substitutivo ao Projeto de Lei nº 425/2020 ([089289604](#)), bem como informações sobre os programas municipais já existentes de fomento à requalificação de edifícios, relativamente a: "(i) abrangência temporal das edificações contempladas; (ii) possibilidade de demolição total; (iii) definição dos benefícios fiscais; e (iv) articulação com programas vigentes, como o Requalifica Centro, sobretudo no tocante à revisão do prazo de 20 anos, já que, sob o ponto de vista arquitetônico, não se identificam diferenças substanciais" ([142977633](#)).

Diante do exposto, cabe agora proceder à análise do Substitutivo ao Projeto de Lei nº 425/2020 ([089289604](#)):

De acordo com o **art. 1º** do Substitutivo ao Projeto de Lei nº 425/2020, é mencionada a promoção da ocupação de imóveis não utilizados ou subutilizados, especialmente na região central da cidade.

Esse objetivo está alinhado com as diretrizes como o Programa Requalifica Centro, art. 1º da Lei nº 17.577/2021, e a Área de Intervenção Urbana do Setor Central – AIU-SCE, no art. 37 da Lei nº 17.844/2022, que estabelecem incentivos específicos para a recuperação e ocupação de imóveis no Centro Histórico, com instrumentos urbanísticos adequados e em perímetros delimitados.

O **art. 2º** do Substitutivo ao Projeto de Lei nº 425/2020 define *retrofit* como intervenções em edificações existentes, com ou sem mudança de uso, visando sua requalificação. Estabelece ainda que os benefícios previstos na lei se aplicam a imóveis construídos antes de 1992 ou com pelo menos 20 anos, independentemente da condição de regularidade, além de permitir a dispensa de apresentação de documentos comprobatórios de acessibilidade e segurança, desde que observados os princípios da adaptação razoável.

O critério de tempo de imóveis anteriores a 23 de setembro de 1992 estão presentes no Programa Requalifica Centro, conforme art. 4º da Lei nº 17.577/2021, na AIU-SCE, no art. 37 da Lei nº 17.844/2022 e no Código de Obras e Edificações (COE) no art. 77 da Lei nº 16.642/2017.

O princípio da adaptação razoável e o conceito de *retrofit* são previstos conforme Inciso III do art. 2º do COE, bem como no Inciso I do art. 1º da Lei nº 16.402/16 e Revisões Parciais Lei nº 18.081/2024 e Lei nº 18.177/2024 (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS) conforme transcrito a seguir:

Inciso III do art. 2º do COE

III- adaptação razoável: modificações e ajustes necessários e adequados que não acarretem ônus desproporcional ou indevido, quando requeridos em cada caso, a fim de assegurar que as pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida possam gozar ou exercer, em igualdade de oportunidades com as demais pessoas, os direitos humanos e liberdades fundamentais;

Inciso I do art. 1º da LPUOS

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;

O **art. 3º** do Substitutivo ao Projeto de Lei nº 425/2020 propõe que edificações total ou parcialmente demolidas mantenham os parâmetros de uso e ocupação do solo da edificação original.

Tal disposição encontra-se de forma distinta da AIU-SCE que conforme o art. 38, o direito à utilização dos parâmetros de uso e ocupação do solo referentes à edificação demolida é garantido apenas a imóveis regularmente existentes e localizados no perímetro delimitado pela AIU-SCE, condicionando-se a reconstrução ao atendimento integral das normas vigentes relativas à segurança, acessibilidade e demais requisitos técnicos, em consonância com o COE.

Além disso, a AIU-SCE estabelece que os parâmetros originais da edificação demolida poderão ser mantidos sem a necessidade de contrapartida financeira, desde que

respeitados os limites legais de potencial construtivo e demais dispositivos aplicáveis.

A proposta de permitir um acréscimo de 10% de área construída em casos de *retrofit* parcial (§2º do art. 3º do Substitutivo ao Projeto de Lei nº 425/2020) que s.m.j. contradiz as regras específicas de outorga onerosa, como ocorre nas legislações do Requalifica Centro, AIU-SCE e Operações Urbanas, que vinculam a concessão de potencial construtivo adicional a contrapartidas urbanísticas específicas.

O §3º do art. 3º do Substitutivo ao Projeto de Lei nº 425/2020, propõe que as áreas para melhoria de acessibilidade, segurança, higiene e salubridade da edificação não são consideradas para fins de cálculo dos índices urbanísticos (taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento). A LPUOS e o COE não preveem que tais áreas não sejam consideradas. Cabe mencionar que não resta claro ao que se refere nos termos utilizados pelo PL como “cálculo de áreas e taxas”.

A extensão dos benefícios a imóveis tombados (§4º do art. 3º do Substitutivo ao Projeto de Lei nº 425/2020) deve observar que qualquer intervenção nesses imóveis depende de análise técnica dos órgãos de preservação, e o uso de incentivos, como a transferência de potencial construtivo, está sujeito a regras próprias que não permitem aplicação automática, como o PL propõe.

Entendemos s.m.j. que o § 6º do art. 3º do Substitutivo ao Projeto de Lei nº 425/2020, propõe limite de duas vagas de garagem por unidade habitacional, desde que a unidade tenha área superior a 100,00m². Destacamos que na LPUOS não há limitação de vagas de garagem.

O §7º do art. 3º do Substitutivo ao Projeto de Lei nº 425/2020 propõe a dispensa da cota ambiental e do atendimento ao Quadro 3A para edificações sem área permeável viável, mas o tema é tratado no art. 74 da LPUOS que mantém a exigência de área permeável mínima.

Por fim, o §8º do art. 3º do Substitutivo ao Projeto de Lei nº 425/2020, visa permitir sobreposição de benefícios desta lei com os de outras leis. Questionamos se tal disposição é necessária.

O art. 4º do Substitutivo ao Projeto de Lei nº 425/2020, propõe que o Fator de Interesse Social (Fs), previsto no Quadro 5 do Plano Diretor Estratégico (Lei nº 16.050/2014), seja igual a zero (0,0) para todos os usos nos projetos beneficiados por esta lei. Além disso, o parágrafo único dispensa esses mesmos projetos de respeitarem os limites de cota-parte máxima de terreno por unidade para as zonas ZEM, ZEMP, ZEU e ZEUP, conforme o Quadro 3 da LPUOS (Lei nº 16.402/2016). Ressaltamos que o art. 8º do da Lei nº 18.081/2024 apresenta que para a aplicação da contrapartida financeira relativa à outorga de potencial construtivo adicional nos casos de projeto de reforma com ou sem mudança de uso, as áreas existentes regularizadas computáveis segundo a legislação vigente à época da sua aprovação, a serem mantidas ou transferidas, não serão objeto de outorga onerosa e será permitida.

Quanto às disposições previstas no art. 5º do Substitutivo ao Projeto de Lei nº 425/2020, especialmente as dispensas relativas ao atendimento dos parâmetros do Quadro 4A da Lei nº 16.402/2016, e ainda para os demais parâmetros urbanísticos por implicação de caráter estrutural, serão aceitas soluções que não atendam às disposições previstas na LOE, PDE, LPUOS, desde que não comprometam a salubridade, nem acarretem redução de acessibilidade e segurança da edificação.

Destacamos que o conjunto normativo atualmente em vigor impõe requisitos quanto a

manutenção dos parâmetros urbanísticos, bem como a garantia da salubridade, segurança e acessibilidade. Quanto à excepcionalização e flexibilização cada norma e seu território específico de abrangência trazem seus respectivos dispositivos.

O **art. 6º** do Substitutivo ao Projeto de Lei nº 425/2020 estabelece que edificações existentes só poderão ser beneficiadas pela lei se atingirem o potencial construtivo máximo previsto na Lei nº 16.402/2016, decreto nº 57.377/2016 e decreto nº 57.521/2016, quando se referirem a Habitação de Mercado Popular e Habitação de Interesse Social. Destacamos que o Decreto nº 57.377/2016 foi revogado e o regime jurídico específico de HIS encontra-se no Decreto nº 64.244/2025.

Os **§§1º e 2º** do art. 6º do Substitutivo ao Projeto de Lei nº 425/2020 permitem a utilização de área adicional acima do máximo permitido para adaptações de acessibilidade, segurança e exigências do Corpo de Bombeiros, até o limite de 5% da área construída, sem computar para taxa de ocupação (T.O.) e coeficiente de aproveitamento (C.A.). Parece-nos que as referidas adaptações de acessibilidade e segurança seriam consideradas como áreas não computáveis nos termos do COE e portanto, para sua construção não seria necessária área computável adicional acima do coeficiente máximo.

O **§3º** do art. 6º do Substitutivo ao Projeto de Lei nº 425/2020, que prevê a aplicação do artigo 71 da Lei 16.402/2016 para fachadas ativas em térreos com uso não residencial, independente de outros parâmetros estabelecidos. Conforme dispostos nos arts. 62, 71 e 87 a aplicação da fachada ativa bem como suas condições de instalação estão regradas na LPUOS, assim como o esclarecimento de sua aplicação no Decreto nº 63.884/2024, portanto o identificamos sobreposição de regramento vigente.

O **art. 7º** do Substitutivo ao Projeto de Lei nº 425/2020 prevê que imóveis municipais podem ser utilizados para *retrofit* com destinação a Habitações de Mercado Popular (HMP) e Habitações de Interesse Social (HIS), autorizando parcerias público-privadas (PPP) conforme a Lei Municipal 16.651/2017 e legislação federal correspondente. Essa previsão reforça a articulação entre políticas habitacionais e gestão do patrimônio público, alinhada às diretrizes do Plano Diretor Estratégico 16.050/2014 e a da Lei 16.402/16 e Revisão Parcial 18.081/24 e 18.177/24, que incentivam a produção de habitação social e a requalificação urbana.

O **§2º** do art. 7º do Substitutivo ao Projeto de Lei nº 425/2020 autoriza o Município, mediante lei específica, a doar imóveis com edificações para *retrofit* em contrapartida a parcerias para HIS.

O **§3º** do art. 7º do Substitutivo ao Projeto de Lei nº 425/2020 reforça que imóveis municipais sob domínio da prefeitura poderão ser objeto de *retrofit* executado pelo parceiro privado como contrapartida, prática que segue as normativas de PPP da Lei 16.651/2017.

Tal dispositivo apresentado no art. 7º do Substitutivo ao Projeto de Lei nº 425/2020 parece-nos tratar de matéria de bens municipais que não compete a esta coordenadoria.

Com base no anteriormente exposto, passamos nossa manifestação ao encaminhamento de SMUL/ATAJ, doc. 143101954:

(i) **Abrangência temporal das edificações contempladas:**

O Substitutivo ao Projeto de Lei nº 425/2020 em detrimento as disposições vigentes define uma abrangência temporal diversa sendo o regramento vigente contempladas no Programa Requalifica Centro, conforme art. 4º da Lei nº 17.577/2021, na AIU-SCE, no art. 37 da Lei nº 17.844/2022 e no Código de Obras e Edificações (COE) no art. 77 da Lei nº 16.642/2017 em que o critério de tempo são de imóveis anteriores a 23 de setembro de 1992.

(ii) Possibilidade de demolição total:

O Substitutivo ao Projeto de Lei nº 425/2020 conflita quanto ao disposto da Lei nº 17.844/2022 que fica garantido ao proprietário de edificação regularmente existente que venha a ser demolida para a implantação de uma nova construção, o direito de utilização dos parâmetros de uso e ocupação do solo do edifício demolido, inclusive recuos e alinhamento, caso discrepantes dos fixados na LPUOS, conforme art. 38 da AIU-SCE.

(iii) Definição dos benefícios fiscais:

O Substitutivo ao Projeto de Lei nº 425/2020 pretende estabelecer diversos benefícios fiscais e urbanísticos que conflitam com legislações vigentes como Programa Requalifica Centro (Lei nº 17.577/2021), AIU-SCE (Lei nº 17.844/2022), Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 16.402/2016 e Revisões Parciais Lei nº 18.081/2024 e Lei nº 18.177/2024), Plano Diretor Estratégico (Lei nº 16.050/14 e Revisão Intermediária Lei nº 17.975/2023, Lei nº 18.157/2024 e Lei nº 18.209/2024) Operações Urbanas e na Subvenção Econômica para o Centro: incentivo à requalificação de imóveis e ao adensamento populacional, regulamentada pelo Decreto nº 62.878/2023.

(iv) Articulação com programas vigentes:

O Substitutivo ao Projeto de Lei nº 425/2020 não encontra adesão no atual conjunto normativo, bem como pretende trazer benefícios que se sobrepõem com àqueles previstos nos programas existentes tais como o Programa Requalifica Centro (Lei nº 17.577/2021), AIU-SCE (Lei nº 17.844/2022), Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 16.402/2016 e Revisões Parciais Lei nº 18.081/2024 e Lei nº 18.177/2024), Plano Diretor Estratégico (Lei nº 16.050/14 e Revisão Intermediária Lei nº 17.975/2023, Lei nº 18.157/2024 e Lei nº 18.209/2024) Operações Urbanas e na Subvenção Econômica para o Centro: incentivo à requalificação de imóveis e ao adensamento populacional, regulamentada pelo Decreto nº 62.878/2023.

Por fim, resta claro que a presente proposta ao prever uma série de dispositivos de modo desarticulado com os programas vigentes, introduzindo instrumentos concorrentes que não viabilizam a transformação e ordenação do território. Nesse sentido, esclarecemos que o Substitutivo ao Projeto de Lei nº 425/2020, mantém óbices relevantes já apontados pelo conjunto das manifestações anteriores.



Tânia Cinquini
Assessor(a) Técnico(a) III
Em 14/10/2025, às 16:47.



Maysi Yumi Santos Iano
Assessor(a) Técnico(a) II
Em 14/10/2025, às 16:49.



Tales Eduardo Ferretti Pacheco
Diretor(a) de Divisão Técnica
Em 14/10/2025, às 16:51.



Filipe Carrara Rodrigues
Assessor(a) III
Em 14/10/2025, às 17:49.



Lisandro Frigerio
Arquiteto(a)
Em 14/10/2025, às 17:53.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **144346702** e o código
CRC **2169BC3E**.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO Comissão de Edificação e Uso do Solo

Rua São Bento, 405, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01011100
Telefone:

Manifestação

AUTOS: SEI nº 6010.2021/0001988-9

OFICIO SGP12 n. 648/2025

INTERESSADO: CASA CIVIL/ ATL III / CÂMARA MUNICIPAL

ASSUNTO: Pedido de subsídios referente ao Substitutivo do Projeto de Lei nº 425/2020, que estabelece regras e incentivos para a produção de reformas e alterações em construções existentes, regulamentando os artigos 77 e 78 da lei 16.642/17 e dando outros benefícios, por meio do processo de melhoria da edificação e requalificação, denominada `retrofit`.

MANIFESTAÇÃO nº 122 /CEUSO/2025

ATECC/CEUSO

Srª Chefe de Assessoria Técnica Substituta,

Trata o presente do Projeto de Lei nº 425/2020, que estabelece regras e incentivos para a produção de reformas e alterações em construções existentes, regulamentando os artigos 77 e 78 da lei 16.642/17 e dando outros benefícios, por meio do processo de melhoria da edificação e requalificação, denominada `retrofit`, na forma do Substitutivo apresentado pela Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa - CCJLP, sob doc. SEI nº 047690264.

Através do Encaminhamento SMUL/GAB Nº 143161528, *considerando o teor do Encaminhamento de PREF/CASA CIVIL/ATL III em doc. 142981515, bem como, parecer de SMUL/ATAJ em doc. 143101954 e manifestação de SMUL/URB em doc. 143153660*, o presente foi encaminhado a esta SMUL/ATECC/CEUSO, para análise e manifestação desta área técnica no que couber.

No documento de Pedido de Subsídios URB - PL 425/20 apresentado CCJLP (doc. SEI nº 142977633), é solicitado análise e manifestação sobre o Substitutivo ao Projeto de Lei nº 425/2020 (doc. SEI nº 089289604), bem como *"a necessidade de aprimoramentos quanto a: (i) abrangência temporal das edificações contempladas; (ii) possibilidade de demolição total; (iii) definição dos benefícios fiscais; e (iv) articulação com programas vigentes, como o Requalifica Centro, sobretudo no tocante à revisão do prazo de 20 anos, já que, sob o ponto de vista arquitetônico, não se identificam diferenças substanciais."*

Recomendando ainda, que as Pastas competentes *"emitam pareceres técnicos sobre a viabilidade, o impacto urbanístico e financeiro, e a conformidade da proposta com os instrumentos de*

planejamento urbano vigentes.”.

O referido PL traz em seus artigos 1º e 2º novas definições e conceitos que, no entanto, já se encontram estabelecidos na legislação edilícia, a saber:

COE - Lei nº 16.642/2017

Art.3º Para fins de aplicação das disposições deste Código ficam adotadas as seguintes definições:

XXXII - requalificação: intervenção em edificação existente, visando à adequação e modernização das instalações, com ou sem mudança de uso;

LPUOS - Lei nº 16.402/2016 e suas alterações

Art. 86. O parágrafo único do art. 1º, da [Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016](#), com acréscimo dos conceitos constantes dos incisos I ao VI deste artigo, complementa o Quadro 1 do Anexo II da [Lei nº 16.402, de 2016](#), dos conceitos e definições, que passa a vigorar acrescido com a seguinte redação:

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;

O parágrafo 1º do artigo 2º altera a comprovação da existência da edificação de 10, prevista no artigo 77 da Lei nº 16.642/2017, para 20 anos. Cabe observar aqui que o texto poderia ser revisto para se aquedar a forma legal prevista no referido artigo, e ainda que a referência da Lei nº 11.228/1192 necessita de correção.

Já os parágrafos 2º e 3º estabelecem que tanto para as edificações regulares ou irregulares as condições de acessibilidade e segurança a incêndio devam atender aos princípios da adaptação razoável de que trata a Lei 16.642 de 2017 e o decreto 57.776 de 2017, não sendo exigido nenhum documento à parte que ateste essas condições; sendo a aprovação nas condições estabelecidas nesta Lei independentes de vinculação a aprovações em outros órgãos. Cabe observar, que o COE trata de adaptação razoável apenas no que se refere às condições de acessibilidade, conforme previsto no subitem 4.B.5., concomitante com sua definição trazida pelo inciso III do artigo 3º da Lei nº 16.642/2017. E ainda, com relação a não apresentação de documentos a fim de demonstrar e justificar tal adaptação, entendemos ir na contramão do estabelecido no subitem 4.B.5.2 da referida lei.

O caput do artigo 3º remete à Seção IV - Da Reconstrução prevista no COE, sendo as disposições de seus parágrafos, assim como dos artigos 4º, 5º e 6º matéria afetas à LPUOS, não cabendo, portanto, análise desta CEUSO.

E os artigos 7º e 8º dispõem quanto às despesas decorrentes da lei e que a mesma entrará em vigor na data de sua publicação.

Nesse sentido, embora considerando meritória a proposta apresentada, entendemos que o que está sendo proposto já se encontra abrangido por legislação específica como, por exemplo, o Programa Requalifica Centro (Lei nº 17.577/2021) que tem como principal objetivo estimular uma maior oferta de imóveis habitacionais para adensar a área central e resgatar sua vocação de ambiente atraente para investimentos.

É o relatório, cujo teor submetemos à sua apreciação, para o oportuno retorno a SMUL/ GAB, conforme solicitado no doc. SEI nº 143161528, atentado quanto ao prazo ali estabelecido.



Fernanda Csordas
Arquiteto(a)

Em 14/10/2025, às 17:06.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **144232201** e o código
CRC **02B74E51**.

Referência: Processo nº 6010.2021/0001988-9

SEI nº 144232201



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO GABINETE DA SECRETÁRIA

Rua São Bento, 405 - Bairro Centro - São Paulo/SP
Telefone: 3243-1042

PROCESSO 6010.2021/0001988-9

Encaminhamento SMUL/GAB Nº 144666867

São Paulo, 20 de outubro de 2025.

Interessado: Câmara Municipal de São Paulo.

Assunto: Projeto de Lei nº **425/2020**, de autoria dos Vereadores Eduardo Tuma, Janaína Lima, Rinaldi Digilio e Gilberto Nascimento, que *estabelece regras e incentivos para a produção de reformas e alterações em construções existentes, regulamentando os artigos 77 e 78 da lei 16.642/17 e dando outros benefícios, por meio do processo de melhoria da edificação e requalificação, denominada "retrofit".*
Pedido de subsídios.

À PREF/CASA CIVIL/ATL III

Senhor Procurador,

Considerando as informações prestadas pelas nossas áreas técnicas abaixo descritas, bem como as conclusões nelas lançadas, as quais endosso, procedo à devolução dos autos.

I - COMISSÃO DE EDIFICAÇÃO E USO DO SOLO (SMUL/ATECC/CEUSO) em doc. 144232201, destacando-se a menção abaixo:

" Nesse sentido, embora considerando meritória a proposta apresentada, entendemos que o que está sendo proposto já se encontra abrangido por legislação específica como, por exemplo, o Programa Requalifica Centro (Lei nº 17.577/2021) que tem como principal objetivo estimular uma maior oferta de imóveis habitacionais para adensar a área central e resgatar sua vocação de ambiente atraente para investimentos."

II - COORDENADORIA DE LEGISLAÇÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (SMUL/DEUSO) em doc. 144346702, no qual menciona-se:

" Por fim, resta claro que a presente proposta ao prever uma série de dispositivos de modo desarticulado com os programas vigentes, introduzindo

instrumentos concorrentes que não viabilizam a transformação e ordenação do território. Nesse sentido, esclarecemos que o Substitutivo ao Projeto de Lei nº 425/2020, mantém óbices relevantes já apontados pelo conjunto das manifestações anteriores."

III - COORDENADORIA DE PLANEJAMENTO URBANO (SMUL/PLANURB) em doc. 144179934, no qual menciona-se:

"Em vista do exposto, entendemos que o prosseguimento da propositura na forma em que se encontra poderá trazer prejuízos às políticas urbana e ambiental e dificultar a aplicação da legislação urbanística. Caso persista a intenção de estabelecer regramentos e incentivos à requalificação de edificações em todo o território do município, recomenda-se incorporar os avanços já instituídos pelas normativas mencionadas, além de proceder uma avaliação cuidadosa quanto à ampliação dos incentivos urbanísticos, em especial no que tange aos efeitos ao meio ambiente e à paisagem urbana e aos impactos ao desenho da política urbana estabelecido no PDE."

IV - ASSESSORIA TÉCNICA E JURÍDICA em doc. 048519862 e 144342743, tendo as respectivas considerações:

"Esta ATAJ reitera a sua manifestação anterior (048519862), relativa ao texto originário da propositura, embora nela se incursione em aspectos técnicos e de planejamento urbano, que, por isso, devem ser objetos de análise pelos órgãos técnicos competentes, como foi, por exemplo, por PLANURB, que já se pronunciou (144179934)." (em doc. 144342743).

"Em assim sendo, proponho o encaminhamento do presente para avaliação do Gabinete desta Pasta, com manifestação pela inviabilidade de prosseguimento." (em doc. 048519862) .

Atenciosamente,

Elisabete França

Secretária Municipal de Urbanismo e Licenciamento
SMUL



Elisabete França
Secretária Municipal de Urbanismo e Licenciamento
Em 21/10/2025, às 18:58.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **144666867** e o código CRC **EF2EC119**.