

**PROJETO DE LEI Nº****/2025**

Dispõe sobre a obrigatoriedade da instalação de sistemas de geração de energia elétrica por fonte solar fotovoltaica em empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação do Mercado Popular (HMP), promovidos ou subvencionados pelo Município de São Paulo, para atendimento da demanda de áreas comuns, aquecimento de água e demais usos da energia elétrica.

**A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO DECRETA:****CAPÍTULO I****DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E DEFINIÇÕES**

**Art. 1º.** Fica estabelecida a obrigatoriedade da instalação de Sistema de Aproveitamento Solar Fotovoltaico (SAS-FV) destinado à geração de energia elétrica em todos os novos empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP), nos termos da Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), desde que promovidos, financiados, subvencionados ou licenciados sob procedimentos especiais pelo Município de São Paulo ou por suas entidades da Administração Indireta, a partir da data de início de vigência desta Lei.

*Parágrafo único.* A obrigatoriedade prevista no *caput* deste artigo aplicar-se-á, igualmente, aos projetos de reforma, requalificação ou ampliação que impliquem em acréscimo de área construída superior a 10% (dez por cento) da área total preexistente nos empreendimentos de HIS ou HMP, desde que as características estruturais e urbanísticas permitam razoável aproveitamento da irradiação solar, conforme critérios técnicos estabelecidos nesta Lei e sua regulamentação.

**Art. 2º.** Para os efeitos desta Lei, adotam-se as seguintes definições, que complementam aquelas já contidas no Código de Obras e Edificações (COE) e em seu decreto regulamentar:

I- Sistema de Aproveitamento Solar Fotovoltaico (SAS-FV): Conjunto de equipamentos e instalações destinados à conversão da energia solar em energia elétrica, através de células fotovoltaicas, com ou sem conexão ao Sistema de Compensação de Energia Elétrica (SCEE) da distribuidora local;

II - Habitação de Interesse Social (HIS): Edificações destinadas a famílias de baixa renda e enquadradas nos programas habitacionais do Município, incluindo Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS) e Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social em ZEIS (EZEIS);

III - Áreas Comuns de Serviços Essenciais: Aquelas destinadas ao uso coletivo e manutenção básica do empreendimento, incluindo, mas não se limitando a, iluminação de pátios, corredores, garagens, funcionamento de elevadores, bombas d'água para recalque, e sistemas de segurança e portaria;

IV - Geração Distribuída Compartilhada: Modalidade de geração de energia elétrica em que a energia excedente injetada na rede é compensada nas faturas de consumo das unidades habitacionais autônomas, sob cotas definidas em estatuto condominial.

## **CAPÍTULO II**

### **DA OBRIGATORIEDADE, DO DIMENSIONAMENTO E DOS OBJETIVOS**

**Art. 3º.** O dimensionamento do SAS-FV nas edificações de Habitação de Interesse Social deverá ser executado de forma a maximizar o aproveitamento da irradiação solar disponível no local de implantação, priorizando-se o atendimento integral da demanda energética das Áreas Comuns de Serviços Essenciais do empreendimento.

§ 1º O SAS-FV deverá ser dimensionado, minimamente, para cobrir 100% (cem por cento) da demanda anual média de energia elétrica estimada para as Áreas Comuns de Serviços Essenciais e, complementarmente, para cobrir no mínimo 50% (cinquenta por cento) da demanda anual média de aquecimento de água sanitária das unidades habitacionais, consideradas as condições médias de pico e fora de pico de consumo, conforme metodologia a ser estabelecida em regulamento.

§ 2º Empreendimentos de HIS ou HMP do tipo multifamiliar que incluam dispositivos para aquecimento de água nas unidades, seja por chuveiros elétricos ou por sistemas centralizados, deverão ter seu SAS-FV dimensionado para compensar a parcela significativa do consumo associado a essas finalidades, garantindo-se que a energia gerada seja preferencialmente utilizada para o consumo instantâneo no local de geração, minimizando a energia injetada na rede e, conseqüentemente, os custos operacionais com a distribuidora.

§ 3º O excedente da energia gerada após o atendimento da demanda das Áreas Comuns de Serviços Essenciais e do aquecimento de água deverá ser configurado para Geração Distribuída Compartilhada ou outra modalidade de geração distribuída que permita a compensação automática nas faturas individuais de energia elétrica dos beneficiários das unidades residenciais.

**Art. 4º.** Os projetos técnicos deverão prever a infraestrutura elétrica e hidráulica completa e adequada para receber o SAS-FV, incluindo reforços estruturais necessários, dutos, caixas de passagem e inversores, garantindo a integração eficaz com os sistemas de distribuição internos e a rede da concessionária.

*Parágrafo único.* A instalação dos equipamentos constitutivos do SAS-FV, como inversores e dispositivos de proteção, deve ser executada em local de fácil acesso para inspeção e manutenção, mas com proteções robustas contra vandalismo e intempéries, devendo a sua localização ser indicada expressamente nas peças gráficas do projeto.

**Art. 5º.** O Executivo Municipal, por meio dos órgãos competentes, poderá estabelecer metas progressivas de eficiência energética e de cobertura percentual de demanda que superem o mínimo estabelecido no Artigo 3º, em função da tipologia do empreendimento, da densidade construtiva e da irradiação solar média local, de forma a otimizar o benefício social e ambiental de cada projeto.

### **CAPÍTULO III**

#### **DO LICENCIAMENTO, DA INTEGRAÇÃO COM O COE E DOS INCENTIVOS URBANÍSTICOS**

**Art. 6º.** Para a emissão do Alvará de Aprovação e/ou Execução dos Empreendimentos de Habitação de Interesse Social, o projeto deverá ser instruído com um Parecer Técnico

Específico de Viabilidade e Dimensionamento do Sistema de Aproveitamento Solar Fotovoltaico (SAS-FV), elaborado por profissional habilitado (engenheiro eletricista ou arquiteto com atribuições específicas), acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

§ 1º O Parecer Técnico deverá demonstrar, mediante cálculos e simulações, que o dimensionamento proposto atende às exigências de cobertura mínima de demanda energética estabelecidas nesta Lei e sua regulamentação, além de observar rigorosamente as Normas Técnicas Oficiais (NTO) expedidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e as especificações técnicas de equipamentos certificadas pelo Instituto Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial (INMETRO).

§ 2º A comprovação de atendimento das exigências desta Lei é condição indispensável para a obtenção do Certificado de Conclusão (Habite-se) ou Auto de Regularização do empreendimento, conforme previsto no Artigo 7º da Lei nº 14.459/2007, sendo aplicáveis as sanções previstas no Código de Obras e Edificações e seu decreto regulamentar em caso de descumprimento após a fiscalização.

**Art. 7º.** Fica reafirmado o caráter de área não computável para fins de cálculo do Coeficiente de Aproveitamento Básico e Máximo e da Taxa de Ocupação, conforme a Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), do somatório das áreas de projeção horizontal ou vertical dos equipamentos constitutivos do SAS-FV, quais sejam, placas coletoras, reservatórios térmicos e demais acessórios necessários à sua operação, em consonância com o Artigo 10 da Lei nº 14.459/2007 e o Artigo 102 do Decreto nº 57.776/2017.

*Parágrafo único.* A exclusão da área de projeção do SAS-FV do cálculo dos índices urbanísticos é um incentivo expresso à adoção de tecnologias sustentáveis, garantindo que o cumprimento integral da demanda energética não implique em prejuízo da área privativa habitável ou na redução da densidade permitida no empreendimento de Interesse Social.

## CAPÍTULO IV

### DAS EXCEÇÕES E DA INVIABILIDADE TÉCNICA

**Art. 8º.** A obrigatoriedade de instalação do Sistema de Aproveitamento Solar Fotovoltaico (SAS-FV) não se aplicará aos empreendimentos de Habitação de Interesse Social onde a comprovação de inviabilidade técnica objetiva demonstrar a impossibilidade de alcançar as condições mínimas de geração exigidas por esta Lei.

§ 1º A inviabilidade técnica deverá ser comprovada mediante Parecer Técnico conclusivo, conforme o Artigo 11 da Lei nº 14.459/2007, anexando-se estudos detalhados elaborados por profissional habilitado, que demonstrem de forma inequívoca que o local de implantação, em conformidade com os parâmetros estabelecidos pelo Executivo Municipal em regulamento, não permite o aproveitamento solar em níveis que justifiquem o investimento.

§ 2º Os estudos técnicos de inviabilidade deverão considerar o emprego da melhor e mais eficiente tecnologia fotovoltaica disponível no mercado e atender aos seguintes critérios de impossibilidade, sem prejuízo de outros que venham a ser definidos em regulamento:

I- Sombreamento vertical do local de implantação dos coletores solares, provocado por obstáculos externos já legalmente existentes e que não fazem parte da edificação, de maneira a reduzir a fração solar a valores inferiores aos mínimos exigidos para a cobertura da demanda de Áreas Comuns;

II - Limitações estruturais ou urbanísticas irremovíveis, derivadas da estrita aplicação da Legislação de Uso e Ocupação do Solo ou do Código de Obras e Edificações, que evidenciem a impossibilidade de dispor da superfície mínima de painéis fotovoltaicos exigida para o atendimento da demanda de energia.

§ 3º A documentação comprobatória da inviabilidade técnica será apresentada à Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) no momento da solicitação das licenças, e o responsável técnico deverá recolher a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) para o estudo de inviabilidade.

## CAPÍTULO V

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 9º.** Os órgãos e entidades do Executivo Municipal responsáveis pela promoção e gestão da habitação e do desenvolvimento urbano deverão cooperar para a criação de um Programa Municipal de Capacitação em Gestão Energética para Condomínios de HIS, visando educar os futuros moradores e síndicos sobre a operação, manutenção e otimização dos sistemas SAS-FV e sobre o Sistema de Compensação de Energia Elétrica (SCEE), garantindo a longevidade dos equipamentos e a maximização dos benefícios financeiros.

**Art. 10.** O Poder Executivo Municipal, por meio da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) e demais órgãos correlatos, regulamentará esta Lei no prazo de 120 (cento e vinte) dias, contados da data de sua publicação, estabelecendo as metodologias de cálculo para o dimensionamento mínimo do SAS-FV, as Normas Técnicas Municipais complementares e os procedimentos administrativos para análise dos projetos.

**Art. 11.** Esta Lei entrará em vigor 180 (cento e oitenta) dias após a data da publicação do Decreto de Regulamentação a que se refere o Artigo 10, aplicando-se a todos os projetos de novos empreendimentos de Habitação de Interesse Social e Habitação de Mercado Popular protocolizados a partir dessa data.

**Art. 12.** As despesas decorrentes da execução desta Lei onerarão as dotações orçamentárias próprias de cada programa habitacional do Município, suplementadas se necessário, podendo os custos de implantação ser integralmente incluídos no orçamento do empreendimento, dada a sua função essencial na redução dos custos de manutenção para as famílias beneficiárias.

**Sala das Sessões, de novembro de 2025**

**Dheison Silva**

*Vereador*

## JUSTIFICATIVA

### I. O IMPERATIVO DA TRANSIÇÃO ENERGÉTICA URBANA

A presente justificativa acompanha o Projeto de Lei que busca estabelecer a obrigatoriedade da instalação de sistemas de geração de energia elétrica por fonte solar fotovoltaica nos empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS) promovidos pelo Município de São Paulo, abarcando tanto o consumo das áreas comuns e de serviços essenciais, quanto a contribuição para o aquecimento de água e demais demandas elétricas das unidades habitacionais autônomas. A proposição legislativa se insere no contexto de uma política pública moderna, sustentável e socialmente justa, reconhecendo que o custo da energia elétrica é um vetor significativo da pobreza urbana e que o acesso a fontes renováveis deve ser democratizado, especialmente para as parcelas mais vulneráveis da população que dependem das iniciativas de moradia do Poder Público Municipal. Ao transcender a mera função assistencialista, a inclusão da tecnologia fotovoltaica nos projetos de HIS configura uma estratégia de valorização imobiliária, redução da vulnerabilidade econômica das famílias e alinhamento do Município de São Paulo com as metas globais de desenvolvimento sustentável e eficiência energética.

O Município de São Paulo, reconhecido por sua vanguarda em legislações urbanísticas e de edificações, já demonstrou, há quase duas décadas, um compromisso com a inserção de fontes renováveis no ambiente construído. Evidência disso foi a promulgação da Lei nº 14.459, de 3 de julho de 2007, que acrescentou o item 9.3.5 à Seção 9.3 – Instalações Prediais do Anexo I da Lei nº 11.228/1992 (Código de Obras e Edificações), estabelecendo a obrigatoriedade de instalações destinadas a receber sistema de aquecimento de água por meio do aproveitamento da energia solar. Essa lei pioneira, regulamentada pelo Decreto nº 49.148, de 21 de janeiro de 2008, buscava garantir que as novas edificações residenciais e não residenciais atingissem, no mínimo, 40% (quarenta por cento) de toda a demanda anual de energia necessária para o aquecimento de água sanitária e de piscinas, conforme disposto em seu Artigo 8º. Contudo, em uma clara indicação de que o tema da Habitação de Interesse Social demandava um olhar especializado, o Artigo 13º do referido Decreto nº 49.148/2008 determinou que um decreto específico, a ser editado em 180 (cento e oitenta) dias, definiria as normas e procedimentos de implantação da lei para as

novas edificações destinadas a HIS, uma promessa regulatória que a evolução legislativa posterior não consolidou com a devida especificidade e abrangência integral às fontes de energia solar.

## II. A EVOLUÇÃO TECNOLÓGICA E A SUPERIORIDADE DA GERAÇÃO FOTOVOLTAICA

O cenário legislativo de 2007 e 2008 focava predominantemente nos sistemas solares térmicos, voltados exclusivamente para o aquecimento de água, o que representava o limite tecnológico e a urgência social daquele período. Em 2025, no entanto, a matriz tecnológica se transformou radicalmente, tornando a geração de energia elétrica (fotovoltaica) a solução economicamente mais viável e com maior impacto de sustentabilidade para edificações, especialmente em condomínios de grande escala como os de interesse social. A energia solar fotovoltaica possui a capacidade intrínseca de converter a irradiação solar diretamente em eletricidade, permitindo o atendimento de toda a demanda energética de um empreendimento, seja para a iluminação, para o funcionamento de bombas e elevadores nas áreas comuns, para os eletrodomésticos básicos das unidades e, complementarmente, para o aquecimento de água via resistências ou sistemas híbridos, superando a limitação dos sistemas térmicos convencionais.

O foco desta nova proposta legislativa não se restringe, portanto, a uma mera repetição das normas de 2007, mas sim à sua drástica ampliação e atualização para a realidade de 2025, onde a tecnologia fotovoltaica oferece um potencial de economia e sustentabilidade muito superior. O novo Código de Obras e Edificações (COE), aprovado pela Lei nº 16.642/2017 e regulamentado pelo Decreto nº 57.776/2017 — o qual, inclusive, revogou expressamente o anterior Decreto nº 49.148/2008 —, consolidou o arcabouço para o controle da atividade edilícia, mas ainda carece de uma norma específica e cogente para a aplicação plena da energia solar fotovoltaica em HIS, que são isentas de diversas taxas e possuem procedimento administrativo simplificado, conforme o Artigo 47 e o Artigo 62 do Decreto nº 57.776/2017. É imperativo que o Município aproveite as facilidades de licenciamento já estabelecidas para empreendimentos de interesse social para incorporar ativamente esta tecnologia imprescindível.

### **III. O COMBATE À POBREZA ENERGÉTICA E O CONTEXTO SOCIOECONÔMICO**

O cerne da Habitação de Interesse Social é garantir moradia digna e acessível a famílias de baixa renda. No entanto, a dignidade da moradia não se esgota na posse do imóvel, sendo fundamental abarcar a redução dos custos operacionais intrínsecos à vida condominial. A energia elétrica constitui uma das maiores despesas recorrentes no orçamento destas famílias, impactando diretamente sua qualidade de vida e o custo de manutenção da moradia. Dados e experiências de programas federais e estaduais, como o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e os projetos da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo (CDHU), confirmam que a instalação de painéis solares resulta em uma redução substancial dos gastos, alcançando patamares de 85% a 90% na conta de luz dos moradores, que muitas vezes passam a pagar apenas a tarifa mínima de disponibilidade da rede.

A Lei Federal nº 14.620/2023, que rege o PMCMV, já estabeleceu a inclusão de sistemas fotovoltaicos como componente padrão nas novas unidades habitacionais financiadas, demonstrando o alinhamento do Governo Federal com esta política essencial. Adicionalmente, o Programa Energia Limpa no Minha Casa, Minha Vida prevê vultosos investimentos para a instalação de energia solar em habitações sociais, visando precisamente a sustentabilidade e a mitigação da pobreza energética. Ao tornar obrigatória a adoção da fonte fotovoltaica em seus programas de HIS, o Município de São Paulo não apenas assegura que as famílias beneficiárias obtenham essa economia vital, mas também potencializa o acesso a recursos e cofinanciamentos federais que exigem este tipo de padrão construtivo sustentável. A iniciativa reportada de instalação de painéis solares em conjuntos habitacionais no centro de São Paulo, iniciada em 2019 e concluída em 2020, com sistemas de potência considerável, comprova a viabilidade técnica e a maturidade da política a nível municipal.

### **IV. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA E URBANÍSTICA: O PAPEL DA GERAÇÃO DISTRIBUÍDA NO HIS**

#### **IV.I. A Geração Distribuída e a Necessidade de Regulamentação Municipal Coerente**

O Marco Legal da Microgeração e Minigeração Distribuída, instituído pela Lei Federal nº 14.300/2022, fornece o arcabouço nacional para o Sistema de

Compensação de Energia Elétrica (SCEE), reconhecendo a solar fotovoltaica como uma modalidade de geração benéfica ao sistema. Embora esta lei federal estabeleça a chamada "taxação do sol" (tarifa sobre o Fio B para energia injetada na rede), o próprio contexto da Habitação de Interesse Social (HIS), especialmente no PMCMV, prevê condições especiais e subsídios que preveem abatimento significativo na taxa mínima. A geração de energia em condomínios residenciais pode ser configurada, de forma otimizada para os beneficiários, sob a modalidade de Geração Compartilhada, onde a energia gerada atende primeiramente às necessidades das áreas comuns (elevando a autonomia do condomínio e reduzindo a despesa coletiva) e o excedente é distribuído, por rateio ou fração, para as unidades individuais, maximizando a economia para todas as famílias constituintes do empreendimento.

O Projeto de Lei proposto visa suprir a lacuna regulatória que permitiria o pleno aproveitamento destas estruturas de compensação de energia no nível municipal, garantindo que os projetos de HIS concebidos e promovidos pela Prefeitura de São Paulo já incorporem, desde a fase de planejamento, o dimensionamento adequado e a infraestrutura necessária para a geração fotovoltaica, evitando custosas adaptações futuras e garantindo a máxima eficiência do investimento público em moradia.

#### **IV.II. Incentivos Urbanísticos e a Não-Computabilidade da Área**

Um ponto de essencial importância urbanística, já estabelecido na legislação municipal do passado e que deve ser reafirmado nesta nova proposição, diz respeito à não-computabilidade das áreas ocupadas pelos equipamentos solares. O Artigo 10º da Lei nº 14.459/2007 já determinava que o somatório das áreas de projeção dos equipamentos, constituídos pelas placas coletoras e reservatórios térmicos, não seria computável para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento básico e máximo previsto na Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS). De forma similar, o novo Código de Obras e Edificações, em seu Decreto regulamentar nº 57.776/2017, no Artigo 102, trata das áreas construídas não computáveis, incluindo "área técnica, sem permanência humana, destinada a instalações e equipamentos".

A reiteração dessa diretriz neste Projeto de Lei assegura que a inclusão obrigatória dos painéis fotovoltaicos e dos demais equipamentos inerentes ao sistema elétrico não representará um ônus para o projeto arquitetônico ou para o cumprimento dos índices urbanísticos estabelecidos pela LPUOS. Isso elimina um potencial

obstáculo de natureza técnica e legal que poderia ser invocado pelos projetistas para mitigar ou até mesmo anular a obrigatoriedade da instalação, facilitando o licenciamento junto aos órgãos competentes da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) e das Prefeituras Regionais.

## **V. O PAPEL DA INICIATIVA MUNICIPAL**

Considerando o avanço tecnológico, o sucesso comprovado da aplicação da energia solar em programas habitacionais similares (CDHU, PMCMV), a urgência de mitigar a pobreza energética e a necessidade de alinhar a legislação municipal com as tendências federais e o contexto internacional de sustentabilidade, a obrigatoriedade da energia fotovoltaica em empreendimentos de HIS transcende a mera conveniência, tornando-se uma medida de responsabilidade social e excelência na gestão pública.

O presente Projeto de Lei, ao focar na nova matriz fotovoltaica e em sua aplicação abrangente (áreas comuns, aquecimento de água e demais usos elétricos), visa dotar o Município de São Paulo de um instrumento legal robusto, claro e exequível, que garantirá economia de recursos públicos no longo prazo, proporcionará dignidade e alívio financeiro às famílias beneficiárias e consolidará o protagonismo de São Paulo na promoção de uma infraestrutura urbana de baixo carbono e alta eficiência. Desta forma, submete-se o Projeto de Lei à apreciação e aprovação desta Casa Legislativa.