



PROJETO DE LEI Nº ____/2026

Altera a Lei nº 16.402/2016 para explicitar a compatibilidade entre usos classificados como NR1-10 e moradia multifamiliar nas Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO decreta:

Art. 1º Fica acrescido o parágrafo único ao art. 98 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, com a seguinte redação:

“Parágrafo único. Os usos classificados como nR1-10, nos termos desta Lei e da regulamentação vigente, poderão ser instalados em qualquer zona do município, inclusive nas Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER-1, ZER-2 e ZERa, desde que:

- I – observados os parâmetros de incomodidade, porte e impacto definidos na legislação urbanística;
- II – não haja prejuízo às condições de vizinhança, mobilidade local e ambiência urbana;
- III – sejam atendidas as condições de acessibilidade, segurança, salubridade e licenciamento aplicáveis.”

Art. 2º Para os fins desta Lei, consideram-se compatíveis com a coexistência prevista no artigo anterior os usos enquadrados como NR1-10 constantes do Anexo 4 da Lei nº 16.402/2016 e do Anexo Único do Decreto nº 57.378, de 13 de outubro de 2016, especialmente:

- I – equipamentos educacionais de pequeno porte;
- II – estabelecimentos assistenciais, sociais e de acolhimento;
- III – equipamentos de saúde, apoio terapêutico e atendimento especializado de pequeno porte;
- IV – atividades de interesse social, comunitário ou institucional compatíveis



com a ambiência residencial.

Art. 3º A coexistência de usos prevista nesta Lei não descaracteriza a natureza residencial das Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER.

Art. 4º O Executivo regulamentará esta Lei, podendo estabelecer:

- I – limites de área construída;
- II – critérios máximos de atendimento;
- III – parâmetros de circulação, embarque e desembarque;
- IV – medidas mitigadoras de impacto de vizinhança;
- V – condições específicas para preservação da ambiência residencial.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICATIVA

A presente proposta tem por objetivo conferir maior segurança jurídica e clareza interpretativa à aplicação da legislação de uso e ocupação do solo no Município de São Paulo, especialmente no que se refere à compatibilidade entre usos residenciais e equipamentos de pequeno porte classificados como NR1-10.

O art. 98, inciso X, da Lei nº 16.402/2016, combinado com o Anexo 4 da referida Lei e com o Anexo Único do Decreto nº 57.378/2016, já admite determinados usos não residenciais compatíveis com zonas estritamente residenciais, em razão de seu reduzido impacto urbanístico e de sua compatibilidade com a dinâmica local.

Na prática administrativa, contudo, persistem dúvidas interpretativas acerca da possibilidade de coexistência entre tais usos e moradia multifamiliar, especialmente em imóveis destinados a atividades educacionais, assistenciais, terapêuticas e comunitárias de pequeno porte.

A proposta busca explicitar essa compatibilidade, sem descaracterizar a



natureza residencial das ZER, preservando os parâmetros de incomodidade, impacto de vizinhança e predominância residencial.

A medida contribui para:

- ampliar a oferta territorialmente distribuída de serviços de interesse coletivo;
- reduzir deslocamentos urbanos;
- fortalecer políticas de inclusão social e cuidado;
- garantir maior racionalidade urbanística;
- compatibilizar proteção residencial com necessidades urbanas contemporâneas.

Além disso, a proposta dialoga com os princípios da função social da cidade e da propriedade previstos nos arts. 182 e 183 da Constituição Federal, bem como com as diretrizes do Plano Diretor Estratégico do Município.

Do ponto de vista urbanístico, a coexistência de moradia multifamiliar com equipamentos NR1-10 de pequeno porte não produz, necessariamente, impacto incompatível com a ambiência residencial, sobretudo quando observados limites de porte, controle de incomodidades e parâmetros de vizinhança.

Trata-se, portanto, de medida de aperfeiçoamento normativo, segurança jurídica e adequação da legislação urbanística à realidade territorial da cidade de São Paulo.

Marina Bragante

Vereadora