CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

PARECER Nº DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 948/2025

De iniciativa do Nobre Vereador Gabriel Abreu, o presente projeto de lei "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 propositura visa alterar os parâmetros aplicáveis aos jiraus no Município de São Paulo. Para tanto, modifica o inciso II do art. 108 da Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017, a fim de estabelecer que o mobiliário definido como jirau, constituído de estrado, passadiço ou piso similar, inclusive em estrutura metálica, instalado a meia altura em compartimento, poderá apresentar pé-direito máximo de 2,40 m, não se destinando à permanência humana prolongada e podendo ocupar, no máximo, 70% da área do compartimento.

O texto original também propõe alteração do inciso II do art. 102 do Decreto nº 57.776, de 7 de julho de 2017, para estabelecer que o jirau deve limitar-se a 250 m² ou a, no máximo, 70% da área do compartimento, prevalecendo o que for menor, e possuir pé-direito máximo de 2,40m. Ademais, determina expressamente a manutenção das exigências relativas à segurança estrutural, ventilação, iluminação, acessibilidade e às demais disposições previstas no Código de Obras e nas legislações correlatas, prevendo a entrada em vigor da lei na data de sua publicação.

Segundo justificativa apresentada, a alteração pretende modernizar o Código de Obras e Edificações, considerando que os limites atualmente aplicáveis aos jiraus constituiriam obstáculo ao melhor aproveitamento dos imóveis, especialmente por pequenos empreendedores e comerciantes. Sustenta o Autor que a ampliação da ocupação para até 70% da área do compartimento e do pé-direito para 2,40 m permitiria maior funcionalidade aos espaços destinados a usos auxiliares, como estoque, atendimento e escritórios, beneficiando estabelecimentos comerciais, prestadores de

Matéria RELCOM 1624/2026. Documento assinado digitalmente por DANILO ERRERIA CORTEZ DE SOUZA em 09/09/2026. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=762486.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

serviços, ateliês, salões de beleza, academias e oficinas, sem afastar as exigências técnicas de segurança, ventilação, iluminação, acessibilidade, dimensionamento estrutural e rotas de fuga. Argumenta, ainda, que a medida poderá contribuir para o fortalecimento do empreendedorismo, a geração de emprego e renda, a redução de custos relacionados à expansão física dos estabelecimentos e a valorização do comércio local.

A Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa manifestou-se pela **legalidade**, na forma de **Substitutivo**, "que visa excluir a menção ao Decreto, visto tratar-se o decreto de ato administrativo unilateral do Executivo". Esclareceu, ainda, que, "alterando-se a lei que trata do Código de Obras e Edificações, por ser a lei em sentido estrito hierarquicamente superior ao decreto regulamentador, ficará sem efeito o antigo regulamento, valendo o que está determinado pela lei aprovada pelo Legislativo". O Substitutivo, assim, preserva a alteração do inciso II do art. 108 da Lei nº 16.642/2017, mantendo o pé-direito máximo de 2,40 m e o limite de ocupação de 70% da área do compartimento, bem como a observância das exigências de segurança estrutural, ventilação, iluminação e acessibilidade, suprimindo a alteração direta do Decreto nº 57.776/2017.

No âmbito da **Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente**, a matéria deve ser apreciada sob a perspectiva de seus reflexos sobre a disciplina edilícia municipal e seus reflexos na legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo. A proposta promove flexibilização dos parâmetros atualmente aplicáveis aos jiraus, ampliando a parcela do compartimento que poderá ser ocupada por esse elemento e elevando seu pé-direito máximo, com o propósito de possibilitar melhor aproveitamento dos espaços internos das edificações. Tal alteração repercute na aplicação dos parâmetros urbanísticos estabelecidos pela legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, na medida em que permite o acréscimo de áreas não computáveis para fins de coeficiente de aproveitamento.

Registre-se, ademais, que foram realizadas as duas audiências públicas relativas à matéria, em 29 de abril e 17 de junho de 2026, sem registro de oradores inscritos especificamente para o PL nº 948/2025.

Matéria RELCOM 1624/2026. Documento assinado digitalmente por DANILO ERRERIA CORTEZ DE SOUZA em 09/09/2026. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=762486.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

Sob o prisma do mérito afeto a esta Comissão, entende-se que a possibilidade de melhor aproveitamento funcional dos compartimentos, nos limites estabelecidos pela propositura e sem afastamento das demais exigências técnicas e edilícias aplicáveis, mostra-se compatível com a disciplina municipal das edificações, razão pela qual a **Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente** manifesta-se **favoravelmente** ao projeto de lei, nos termos do **Substitutivo** aprovado pela Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa. A Comissão ressalva, no entanto, que, por incidir na aplicação de parâmetros de edificabilidade da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, para a aprovação do projeto deverá ser observado o quórum estabelecido pelo art. 40, §4º, inciso I, combinado com o art. 46, da Lei Orgânica do Município.

Nessas condições, a Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente manifesta-se **favoravelmente** ao projeto de lei, nos termos do **substitutivo** aprovado pela Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa.

Sala da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, em

Matéria RELCOM 1624/2026. Documento assinado digitalmente por DANILO ERRERIA CORTEZ DE SOUZA em 09/09/2026. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=762486.