
AJUSTES DA LEI 16.402/16
2ª Minuta do Projeto de Lei

TEXTO DA LEI

Outubro de 2019

LEGENDA

Texto vigente a ser mantido (Lei nº 16.402/2016)

~~Texto vigente com proposta de Exclusão (Lei nº 16.402/2016)~~

Inclusão proposta

Minuta de Projeto de Lei , DE – DE – DE 2019

Dispõe sobre ajustes e normas complementares à Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, dá nova redação ao artigo 108 da Lei 16.642, de 2017 e dá outras providências.

BRUNO COVAS, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de _____, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º Esta lei dispõe sobre ajustes e normas complementares à Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016 e dá outras providências.

Art. 2º O art. 12, da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, com nova redação dada ao § 3º e com o acréscimo dos §§ 4º, 5º, 6º e 7º, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 12.** As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população de baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social – HIS e Habitações de Mercado Popular – HMP, a

serem dotadas de equipamentos sociais, infraestrutura, áreas verdes e comércio e serviços locais, situadas na zona urbana.

§ 1º As ZEIS classificam-se em 5 (cinco) categorias, definidas nos termos dos incisos I a V do “caput” do art. 45 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.

§ 2º Aplicam-se às ZEIS as disposições da Seção IV do Capítulo II do Título II da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, exceto o disposto no art. 56 da mesma lei.

§ 3º Não se aplica a destinação mínima de percentuais de área construída de HIS 1 e HIS 2 previstos no Quadro 4 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, aos imóveis públicos [situados em ZEIS, quando destinados a equipamentos sociais de educação, saúde, assistência social, cultura, esporte e lazer, serviços da administração pública, serviços públicos de abastecimento, bem como à infraestrutura urbana, de acordo com paragrafo 1º do art. 55 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.](#)

§4º A implantação de equipamentos sociais em áreas ocupadas localizadas em ZEIS-1 ou ZEIS-3 deverá ser precedida de cadastro da população moradora, garantido o atendimento habitacional, conforme disposto em legislação específica.

§ 5º Nas ZEIS 1, ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 4, poderá ser concedido um excedente de até 20% (vinte por cento) de potencial construtivo adicional não computável, quando o agente promotor público ou privado optar por executar no mínimo 80% (oitenta por cento) de HIS 1, atendendo às exigências estabelecidas no Quadro 4 anexo a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.

§ 6º Nos empreendimentos em ZEIS em lotes com área superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), além das exigências de parcelamento da legislação específica, deverá ser reservado lote com área mínima de 3% (três por cento) da área total do lote original, destinado exclusivamente à implantação de uso não residencial, observadas as seguintes condições:

I - o lote resultante deverá ter frente para via pública oficial;

II - a obrigatoriedade do uso não residencial deverá ser averbada na respectiva matrícula do Registro de Imóveis.

§7º O disposto no § 6º não se aplica nos casos em que o empreendimento tenha fachada ativa em todos os lotes resultantes, nos termos definidos por esta lei.” (NR)

Art. 3º O art. 24 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, excluído o inciso VII, com nova redação dada aos incisos I ao VI e ao § 5º, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 24. Na emissão de novas declarações de potencial construtivo passível de transferência de imóveis enquadrados como ZEPEC, nos termos do art. 125 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, serão aplicados os seguintes Fatores de Incentivo (Fi):

~~I - 1,2 (um inteiro e dois décimos) para imóveis com área de lote de até 500m² (quinhentos metros quadrados);~~

I - 2,0 (dois inteiros) para imóveis com área de lote de até 1.000m² (mil metros quadrados);

~~II - 1,0 (um inteiro) para imóveis com área de lote superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) até 2.000m² (dois mil metros quadrados);~~

II - 1,5 (um inteiro e cinco décimos) para imóveis com área de lote superior a 1.000m² (mil metros quadrados) até 5.000m² (cinco mil metros quadrados);

~~III - 0,9 (nove décimos) para imóveis com área de lote superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados) até 5.000m² (cinco mil metros quadrados);~~

III - 1,2 (um inteiro e dois décimos) para imóveis com área de lote superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) até 10.000m² (dez mil metros quadrados);

~~IV - 0,7 (sete décimos) para imóveis com área de lote superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) até 10.000m² (dez mil metros quadrados);~~

IV - 0,8 (oito décimos) para imóveis com área de lote superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) até 20.000m² (vinte mil metros quadrados);

~~V - 0,5 (cinco décimos) para imóveis com área de lote superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) até 20.000m² (vinte mil metros quadrados);~~

V - 0,6 (seis décimos) para imóveis com área de lote superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) até 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados);

~~VI - 0,2 (dois décimos) para imóveis com área de lote superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) até 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados);~~

VI - 0,2 (dois décimos) para imóveis com área de lote superior a 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados). (NR)

~~VII - 0,1 (um décimo) para imóveis com área de lote superior a 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados)~~ **REVOGADO**

§ 1º A transferência do direito de construir originada de qualquer imóvel enquadrado como ZEPEC fica condicionada à recuperação e manutenção dos atributos que geraram o seu enquadramento como ZEPEC.

§ 2º O não atendimento das providências de conservação do imóvel cedente acarretará ao proprietário ou possuidor multa conforme estabelecido no Quadro 5 desta lei.

§ 3º A multa será renovada automaticamente a cada 30 (trinta) dias, até que sejam comunicadas pelo proprietário ou possuidor, por escrito, e aceitas pela Municipalidade as providências relativas à conservação do imóvel cedente.

§ 4º Ato do Executivo regulamentará a aplicação da transferência do direito de construir de imóveis enquadrados como ZEPEC, bem como os órgãos competentes para a análise e deliberação, garantida à manifestação do Conselho Gestor do Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB, quando for o caso.

§ 5º O valor pecuniário correspondente à totalidade do potencial construtivo transferido no período referente aos últimos 12 (doze) meses em relação às transferências do direito de construir sem doação nos termos do art. 124 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, não poderá exceder a 5% ~~(cinco por cento)~~ 10% ~~(dez por cento)~~ do valor total arrecadado no FUNDURB no mesmo período, considerando a data do pedido da certidão de transferência de potencial construtivo. (NR)

§ 6º Para fins de aplicação do disposto no parágrafo anterior, o Executivo poderá adotar leilão para a emissão de certidões de transferência de potencial construtivo, cujos procedimentos serão estabelecidos em regulamento específico.”

Art. 4º O art. 25, da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, excluído o parágrafo único, acrescido de dois incisos e novos parágrafos 1º, 2º e 3º, passa a vigorar com a seguinte redação:

~~**Art. 25.** No caso de reformas com ampliação de área construída de imóvel classificado como ZEPEC-BIR em que tenha sido emitida declaração de potencial construtivo passível de transferência nos termos da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, a área construída acrescida deverá ser descontada do potencial construtivo passível de transferência da referida declaração.~~

~~**Parágrafo único** REVOGADO. Quando o potencial construtivo passível de transferência tiver sido totalmente transferido, fica vedado o aumento de área construída no referido imóvel.~~

“Art. 25. Aos imóveis enquadrados na ZEPEC-BIR, para os quais tenha sido emitida Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, nos casos de reforma com acréscimo de área construída, aplicam-se as seguintes disposições:

I - Caso a Declaração tenha sido emitida nos termos da legislação anterior à Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, o acréscimo de área construída deverá ser descontado do potencial construtivo constante na correspondente Declaração;

II - Caso a Declaração tenha sido emitida nos termos da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, o total de área construída acima do coeficiente de aproveitamento básico do lote será descontado do potencial construtivo transferível, constante da Declaração.

§ 1º Poderá haver acréscimo de área construída adicional, acima do CA básico, correspondente à diferença entre o potencial construtivo decorrente da aplicação do CA máximo e do potencial construtivo constante da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, mediante outorga onerosa do direito de construir.

§ 2º O potencial construtivo passível de transferência poderá ser utilizado no próprio lote.

§ 3º A reforma em imóveis enquadrados como ZEPEC-BIR depende de anuência prévia dos órgãos de preservação competentes.“ (NR)

Art. 5º O art. 29, da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, com nova redação dada ao caput e ao § 2º e acréscimo do § 3º, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 29.** Nas áreas ocupadas por clubes extintos ou com termo de concessão terminado ou revogado na vigência da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, ou a partir da entrada em vigor desta lei, ~~ficam mantidos os parâmetros de uso e ocupação estabelecidos nos Quadros 3, 4, 4A e 4B desta lei para a categoria em que o clube se enquadrava, independentemente de se tratar de área pública ou privada~~ os parâmetros de uso e ocupação serão definidos da seguinte forma:

I - Áreas públicas: aplicam-se as disposições do artigo 28 desta Lei.

II – Áreas privadas: serão definidos pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU considerando-se as zonas do entorno, observados os coeficientes de aproveitamento da estabelecidos por macroárea, conforme Quadro 2A da Lei 16.050, de 2014 – PDE. (NR)

§ 1º Para os clubes enquadrados em AC-1 e AC-2 os coeficientes de aproveitamento, taxa de ocupação e gabarito de altura máxima estabelecidos no Quadro 3 desta lei, sem prejuízo do atendimento da taxa de permeabilidade mínima, poderão ser majorados em até 20% (vinte por cento) desde que seja atingido o dobro da pontuação mínima de Quota Ambiental prevista para o imóvel nos termos desta lei.

~~§ 2º Para instalação de equipamentos públicos sociais nas áreas públicas de que trata o “caput” deste artigo, em casos de comprovada necessidade de modificação dos índices estabelecidos no Quadro 3 desta lei, em função da demanda da região a ser atendida, órgão municipal intersecretarial poderá fixar parâmetros distintos, desde que o uso esteja previsto no Quadro 4 desta lei e que seja atendida contrapartida ambiental fixada pelo art. 33 desta lei~~

§ 2º Alternativamente ao previsto no § 1º do caput, aos clubes enquadrados como AC-1 poderão ser aplicados os parâmetros de uso e ocupação da zona do entorno na área correspondente a no máximo 20% da área do terreno, desde que:

I - seja atingido o dobro da pontuação mínima de Quota Ambiental prevista para o imóvel nos termos desta lei;

II – seja atendida a cota de solidariedade, correspondente a área incentivada, nos termos do inciso III, do § 2º do art. 112 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, independentemente da área construída computável.

§ 3º As novas áreas adquiridas por clubes particulares e que forem incorporadas, para expansão, às áreas desses clubes, passam automaticamente a se enquadrar como AC-1 ou AC-2, a depender da categoria do clube.” (NR)

Art. 6º O art. 43 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, fica acrescido dos § 3º com a seguinte redação:

“Art. 43. A área máxima de quadra no território da zona urbana do Município é de 20.000m² (vinte mil metros quadrados) e o comprimento máximo da face de quadra é de 300m (trezentos metros), observados os limites menores estabelecidos para as diferentes zonas.

§ 1º Nas faces de quadra com comprimento superior a 150m (cento e cinquenta metros), deverá ser prevista obrigatoriamente via de pedestre a cada 150m (cento e cinquenta metros).

§ 2º A critério do Executivo, nos casos de lotes e glebas com declividade superior a 20% (vinte por cento) a via de pedestre prevista no parágrafo anterior poderá ser dispensada, quando esta não conectar pelo menos duas vias;

§ 3º No caso de quadras com geometria irregular ou outros impedimentos a via de pedestres poderá ser dispensada mediante justificativa técnica e deliberação da CTLU.” (NR)

Art. 7º O art. 49 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, com alteração do § 2º, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 49. São modalidades de parcelamento do solo:

I - loteamento;

II - desmembramento;

III - remembramento;

IV - reparcelamento;

V - Parcelamento de Interesse Social (PIS)

§ 1º Considera-se remembramento o reagrupamento de lotes para edificar, até o limite das dimensões máximas estabelecidas no Quadro 2A desta lei, desde que a

operação não interfira com o sistema viário existente, nem imponha qualquer outra modificação nos logradouros já existentes.

§ 2º Considera-se reparcelamento do solo o reagrupamento de lotes ou glebas e sua posterior divisão em novos lotes com dimensões, localização ou configuração distinta da situação original, sendo que no caso de remanejamento de vias e áreas públicas, deverá ser editada lei específica, que contenha a previsão das desafetações e das novas destinações correspondentes. (NR)

§ 3º O reparcelamento observará as disposições desta lei relativas ao parcelamento.

§ 4º Os projetos de reparcelamento poderão envolver conjunto de lotes ou glebas que, somados, atinjam dimensões máximas superiores àquelas estabelecidas no Quadro 2A desta lei, desde que os lotes resultantes do reparcelamento respeitem as dimensões estabelecidas no referido quadro.

§ 5º No caso de parcelamento do solo para fins de HIS e HMP, os parâmetros e regras a serem observados serão:

I - no EHIS aqueles definidos em decreto;

II - no EHMP as disposições estabelecidas nesta lei.”

Art. 8º O art. 60 da Lei nº 16 402, de 22 de março de 2016, com base no disposto no § 2º do art. 374 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 60. O gabarito de altura máxima (GAB) da edificação será o definido no Quadro 3 desta lei, exceto:

~~I – Nos imóveis inseridos no perímetro da Operação Urbana Centro, que deverão respeitar as disposições da Lei nº 12.349, de 6 de junho de 1997, e as alterações que vierem a sucedê-la;~~

II - nas quadras nas quais em mais de ~~50% (cinquenta por cento)~~ 40% (quarenta por cento) da área dos lotes as edificações existentes já tenha ultrapassado os limites previstos no referido quadro; (NR)

III - nos imóveis inseridos na zona de uso ZC, que tenham o acesso de veículos feito para a via com largura igual ou superior a 12 m (doze metros), o gabarito de altura máximo será de 60 m (sessenta metros); (NR)

IV - nos imóveis inseridos na zona de uso ZM, que tenham o acesso de veículos por via com largura igual ou superior a 12 m (doze metros), o gabarito de altura máximo será de 48 m (quarenta e oito metros). (NR)

~~§ 1º Serão consideradas, para fins de aplicação da exceção prevista no inciso II deste artigo, as áreas dos lotes com edificações existentes, com gabarito maior que o disposto nesta lei.~~

~~§ 1º Nos casos dos terrenos que contenham total ou parcialmente declive ou acline acima de 30% (trinta por cento) identificado no mapa digital oficial do município ou em levantamento topográfico atualizado e atestado por profissional habilitado, a edificação deverá obedecer ao gabarito de altura máxima de 28m (vinte e oito metros).~~

§ 1º O disposto nos incisos II e III não se aplica aos lotes inseridos na Macroárea de Estruturação Metropolitana – MEM ou lindeiros a ZER ou a ZCOR, excetuados os que estejam contidos nos perímetros das Operações Urbanas ou Operações Urbanas Consorciadas, aos quais se aplica o disposto em suas leis específicas. (NR)

§ 2º A aplicação do disposto nos incisos II e III fica condicionada ao atendimento do limite de 25% (vinte e cinco por cento) de vedação da testada do lote com muros.” (NR)

Art. 9º O art. 62 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, com a nova redação dada à alínea “a” do inciso I, aos incisos VII e IX, ao § 3º e acréscimo dos §§ 4º e 5º, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 62. São consideradas áreas não computáveis:

I - nas ZEU, ZEUA, ZEUP, ZEUPa, ZEM e ZEMP, as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, desde que o número de vagas, exceto as especiais, motocicletas e bicicletas, não ultrapasse:

a) nos usos residenciais, 1 (uma) vaga por unidade habitacional **ou, opcionalmente, 1 (uma) vaga a cada 60 m² (sessenta metros quadrados) de área construída computável de cada unidade habitacional**, desde que observada a cota de garagem máxima **de igual a 32m² (trinta e dois metros quadrados) por vaga; (NR)**

b) nos usos não residenciais, 1 (uma) vaga para cada 70m² (setenta metros quadrados) de área construída computável, excluídas as áreas ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, desprezadas as frações, desde que observada a cota de garagem máxima igual a 32m² (trinta e dois metros quadrados) por vaga;

II - nos edifícios-garagem situados nas áreas referidas no § 1º do art. 126 desta lei, as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, respeitado o limite estabelecido no § 2º deste artigo;

III - nas zonas não referidas no inciso I do “caput” deste artigo, as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos;

IV - as áreas ocupadas por vagas especiais destinadas a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e idosos, vagas de motocicletas, vagas de bicicletas e vagas para carga e descarga, até o limite mínimo exigido pelo Quadro 4A desta lei;

V - as áreas cobertas nos usos residenciais, em qualquer pavimento, destinadas às áreas comuns de circulação, incluindo a circulação vertical, limitada a 20% (vinte por cento) da área coberta do pavimento, exceto nas ZEU, ZEUA, ZEUP, ZEUPa, ZEM e ZEMP;

IV - as áreas não computáveis previstas na legislação edilícia;

VII - as áreas construídas no nível da rua com fachada ativa ocupando, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) ~~em cada uma das~~ do somatório de todas as testadas voltadas para vias oficiais de circulação de veículos, em qualquer frente do lote em que o uso não residencial seja permitido, e de no observado o mínimo de 3m (três metros) de extensão por fachada ativa, destinadas até o limite de: (NR)

a) 50% (cinquenta por cento) da área do lote nas ZEU, ZEUA, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC e ZCa;

b) 20% (vinte por cento) da área do lote nas demais zonas;

VIII - nos lotes localizados nas ZEU, ZEUA, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC e ZCa, a área destinada aos usos não residenciais, até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável total nos empreendimentos de uso misto com fachada ativa;

IX - nas ZEU, ZEUA, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, na proporção de 1 (uma) vaga de estacionamento para cada 70m² (setenta metros quadrados) de área construída não computável incentivada nos termos do inciso VII do “caput” deste artigo, desde que observada a cota de garagem máxima igual a 32m² (trinta e dois metros quadrados) por vaga; (NR)

X - a área destinada aos usos não residenciais, até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável total nos EHIS;

XI - a área incentivada da quota ambiental, conforme o § 3º do art. 82 desta lei;

XII - a área destinada às HIS, proveniente da aplicação da cota de solidariedade, conforme previsto no § 1º do art. 112 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE;

XIII - as áreas consideradas não computáveis nos termos do § 2º do art. 67 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE;

XIV - as áreas destinadas às atividades operacionais do sistema de transporte público coletivo, nos termos do § 1º art. 90 desta lei;

XV - as áreas ocupadas por vestiário de usuários de bicicletas;

XVI - nos lotes com área de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) localizados na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade e na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental conforme Mapa 2 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, até 50% (cinquenta por cento) da área construída computável total.

§ 1º Para efeito de cálculo das áreas não computáveis previstas no inciso I do “caput” deste artigo, em edifícios de uso misto que tenham usos residenciais e não residenciais envolvendo uma ou mais subcategorias de uso não residenciais e em edifícios não residenciais envolvendo mais de uma subcategoria de uso não residencial, deverá ser considerada a área construída utilizada para cada subcategoria de uso.

§ 2º A somatória das áreas construídas não computáveis referidas nos incisos I a VI do “caput” deste artigo fica limitada a 59% (cinquenta e nove por cento) do valor correspondente à área construída total da edificação, excluídas as áreas não computáveis previstas nos incisos VII a XVI.

§ 3º Para fins de aplicação do disposto no inciso VII, poderão ser consideradas áreas construídas no pavimento imediatamente superior ou inferior ~~de~~ [ao pavimento de acesso direto ao logradouro](#), desde que façam parte do mesmo compartimento edificado. (NR)

§ 4º Os benefícios previstos nos incisos VII e VIII não poderão ser utilizados para as atividades central de armazenamento e distribuição de carga de pequeno porte, serviços de armazenamento e guarda de bens móveis, edifícios-garagem e estacionamento de veículos.

§ 5º Não se aplica o limite disposto no § 2º ao incentivo previsto no § 5º do art. 12 da lei 16.402, de 2016.” (NR)

Art. 10. O art. 64 da nº Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 64. Nas quadras que contenham vilas ~~ou via sem saída com largura inferior a 10m (dez metros)~~ aplicam-se as seguintes disposições: (NR)

I - na faixa envoltória da vila deverá ser observado o gabarito de altura máxima de 28m (vinte e oito metros) nas ZEU, ZEUP, ZEM, ZEMP, **ZC e ZEIS** e de 15m (quinze metros) nas demais zonas, quando o gabarito definido para a zona não for mais restritivo; (NR)

II – os lotes pertencentes à vila não poderão ser lembrados a lotes que não pertençam à vila, **exceto no caso de demolição de todas as edificações nos lotes pertencentes à mesma.** (NR)

III - será admitida a instalação dos usos e atividades permitidos na zona em que se situam os imóveis.

~~Parágrafo único.~~ **§ 1º** A faixa envoltória a que se refere o inciso I do “caput” deste artigo **será de 20m (vinte metros) medidos a partir do perímetro externo dos lotes.** (NR)

~~I - no caso de vila, de 20m (vinte metros), medidos a partir do perímetro externo dos lotes;~~

~~II - no caso de rua sem saída, de 20m (vinte metros), medidos a partir dos alinhamentos da rua sem saída.~~

§ 2º No caso de aquisição de todos os lotes da vila por um único proprietário e demolição de todas as suas edificações, a vila será considerada extinta, sendo a via pública de seu interior considerada automaticamente desafetada, passando à categoria dos bens dominiais da Administração Pública.

§ 3º Na hipótese do parágrafo anterior, para fins de garantir o acesso dos antigos lotes da vila ao viário público, fica o Poder Público autorizado a alienar o bem público dominial caracterizado como antigo leito de viário diretamente ao proprietário dos lotes da antiga vila, observando-se o seguinte:

I - o valor da alienação deverá ser o obtido mediante o processo de avaliação previsto na legislação municipal;

II - uma vez incorporado o bem ao patrimônio do adquirente, sejam os lotes da vila e a área alienada lembrados entre si, aplicando-se ao lote remanescente as regras de parcelamento, uso e ocupação do solo previstas nesta lei ou na legislação especial incidente aos terrenos;

III - os valores auferidos com a alienação prevista no parágrafo anterior serão depositados no Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB.” (NR)

Art. 11. O art. 66 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, com alteração do inciso III e acréscimo do § 2º, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 66. Os recuos laterais e de fundo ficam dispensados:

I - quando a altura da edificação for menor ou igual a 10m (dez metros) medida em relação ao perfil natural do terreno, conforme base georreferenciada cadastral oficial do Município, exceto em ZDE-2, ZPI-1 e ZPI-2;

II - quando o lote vizinho apresentar edificação encostada na divisa do lote, conforme análise caso a caso pelo órgão técnico competente, exceto em ZDE-2, ZPI-1 e ZPI-2;

III - em terrenos que tenham declividade ~~de declividade~~ desnível entre a testada e o fundo do lote superior a 30% (trinta por cento) e com área igual ou menor a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) ou frente menor ou igual a 10m (dez metros). (NR)

~~Parágrafo único.~~ § 1º Para aplicação do disposto no inciso II do “caput” deste artigo, será considerada a situação fática das edificações.

§ 2º As edificações com altura menor ou igual a 10m (dez metros), medida em relação ao perfil natural do terreno, nos lotes localizados em ZDE-2, ZPI-1 e ZPI-2 que se enquadrem no disposto no art. 134 desta Lei, ficam dispensadas dos recuos laterais e de fundo.” (NR)

Art. 12. O art. 67 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 67.** Deverá ser previsto passeio público com largura mínima de 5 m (cinco metros) nos projetos de novas edificações ou nas reformas com alteração de mais de 50% (cinquenta por cento) da área construída total nas seguintes situações: ~~Em ZEU, ZEUA, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC, ZCa, ZM e ZEIS, os passeios públicos deverão ter~~ a largura mínima de 5m (cinco metros), observado que:

I – nas ZEU, ZEUA, ZEUP, ZEUPa, ZEM e ZEMP, ~~o alargamento do passeio público será obrigatório;~~ nos lotes com qualquer área;

II – nas ZC e ZCa, ~~o alargamento do passeio público será obrigatório para~~ nos lotes maiores que 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) e facultativo para os menores;

III – Nas ZM e ZMa nos lotes com área maior ou igual a 10.000m² (dez mil metros quadrados);

IV – nas ZEIS conforme as disposições do decreto específico.

§ 1º Para atendimento das disposições previstas neste artigo a faixa necessária ao alargamento do passeio poderá ser doada à Municipalidade ou gravada como área não edificável, devidamente averbada no Cartório de Registro de Imóveis, devendo, em ambos os casos, ser integrada ao passeio público com o mesmo tipo de piso existente ou a execução de um novo piso na totalidade da nova área de calçada, sendo vedado qualquer tipo de barreira ou vedação.

§ 1º § 2º Nos casos em que o passeio público já apresente largura de 5m (cinco metros) ou quando ocorrer a doação ou a instituição de área não edificável da faixa necessária para seu alargamento, fica dispensado o atendimento do recuo de frente.

§ 3º Ficam dispensados de atendimento ao disposto no § 1º os lotes com área inferior a 1000m² (mil metros quadrados), localizados em ZEU, ZEUA, ZEUP, ZEUPa, ZEM e ZEMP quando for atendido o recuo de frente mínimo de 5 m (cinco metros);

~~**§ 3º** A obrigatoriedade estabelecida nos incisos I e II do “caput” deste artigo aplica-se somente às edificações novas e reformas que envolverem a ampliação de mais de 50% (cinquenta por cento) da área construída total.~~

~~**§ 2º § 4º** No caso de doação, os potenciais construtivos básico e máximo do remanescente do lote serão calculados em função de sua área original e não será cobrada outorga onerosa relativa ao potencial construtivo adicional previsto para a área transferida à Municipalidade.~~

§ 5º No caso de instituição de área não edificável, os potenciais construtivos básico e máximo do lote serão calculados em função de sua área original, aplicando-se a regra ordinária da outorga onerosa na hipótese de utilização de potencial construtivo adicional.

§ 6º O disposto nos §§ 3º e 4º aplica-se também aos lotes com área inferior às estabelecidas nos incisos II e III.

~~§ 5º~~ § 7º Na hipótese de reforma da edificação existente em lotes com área menor que 500m² (quinhentos metros quadrados), fica dispensada a doação prevista nos ~~caput~~ incisos I a IV do caput, em ZEU, ZEUA, ZEUP, ZEUPa, ZEM e ZEMP quando a doação implicar demolição da edificação existente.

~~§ 4º~~ § 8º A O registro da doação prevista no “caput” deste artigo ou da instituição da área não edificável prevista no § 1º deste artigo deverá preceder a emissão do alvará de execução da edificação.

§ 9º Aplicam-se as disposições do Plano Emergencial de Calçadas - PEC instituído pela Lei nº 14.675, de 23 de janeiro de 2008, às faixas gravadas como área não edificável e averbadas no Cartório de Registro de Imóveis, quando incluídas no rol das vias do apontado plano.” (NR)

Art. 13. O art. 69 da Lei nº 16.402/16, de 22 de março de 2016, com alteração do caput e acrescido dos §§ 1º e 2º, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 69.** Não será exigido recuo mínimo de frente quando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da face de quadra em que se situa o imóvel ~~esteja~~ estiver ocupada por edificações no alinhamento do logradouro, conforme base georreferenciada cadastral oficial do Município, não se aplicando a exigência de doação para de alargamento do passeio público prevista no inciso II do “caput” nos incisos I a IV do art. 67 desta Lei. (NR)

§ 1º Não se aplica o disposto no caput aos casos de novas edificações ou reformas que impliquem demolição de mais de 50% (cinquenta por cento) das edificações no alinhamento da face de quadra.

§ 2º A cobertura dos postos de serviços poderá ocupar os recuos de frente, desde que:

I - seja destinada exclusivamente a abrigar pedestres e veículos;

II - seja aberta em toda a extensão dos alinhamentos dos logradouros, e

III - os recuos não sejam utilizados para a colocação de elementos estruturais de apoio.” (NR)

Art. 14. O artigo 70 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, com nova redação dada ao inciso I, passa a vigorar com a seguinte redação

“**Art. 70.** A área de fruição pública:

I - **poderá ser coberta ou descoberta**, e não poderá ser fechada à circulação de pedestres por nenhum objeto de vedação, temporário ou permanente, ~~podendo ter controle de acesso~~ **exceto** no período noturno. (NR)

II - deverá ter largura mínima de 4m (quatro metros), tratamento paisagístico que atenda às normas técnicas pertinentes à acessibilidade universal e, nas áreas de circulação de público, adotar o mesmo tipo de pavimentação da calçada diante do lote.”

Art. 15. O artigo 71 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, com nova redação dada aos §§ 1º e 2º e acréscimo dos §§ 3º, 4º e 5º passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 71.** A fachada ativa, ocupada por uso não residencial (nR) localizada no nível do logradouro, deverá

I - estar contida na faixa de 5m (cinco metros) a partir do alinhamento do lote, medida em projeção ortogonal da extensão horizontal;

II - ter aberturas para o logradouro público, tais como portas, janelas e vitrines, com permeabilidade visual, com no mínimo 1 (um) acesso direto ao logradouro a cada 20m (vinte metros) de testada, a fim de evitar a formação de planos fechados sem

permeabilidade visual na interface entre as construções e o logradouro, de modo a dinamizar o passeio público.

§ 1º O recuo entre a fachada ativa e o logradouro público deve estar fisicamente integrado ao passeio público, com acesso irrestrito, não podendo ser vedado com muros ou grades ao longo de toda a sua extensão, nem ser ocupado por vagas de garagem ou usado para manobra de veículos, carga e descarga e embarque e desembarque de passageiros, **exceto as destinadas a PNE e idosos.** (NR)

§ 2º Nas vias que não possuam faixa exclusiva ou corredores de ônibus, o recuo entre a fachada ativa e o logradouro público poderá abrigar ~~excepcionalmente~~ vagas de estacionamento de automóveis desde que limitado a no máximo 20% (vinte por cento) da testada do imóvel ~~e autorizado por órgão competente de trânsito.~~ (NR)

§ 3º Nos lotes com desnível superior a 2,00m (dois metros) na testada admite-se a localização da fachada ativa em pavimento acessível com desnível máximo de 1,00m (um metro) do nível da testada, atendidas as condições dispostas no § 1º.” (NR)

§ 4º Para fins de aplicação do caput deste artigo, não são admitidos os grupos de atividade nR1-14, nR1-15, nR2-12 e nR3-6. (NR)

§ 5º Permite-se o disposto no inciso II inclusive aos lotes com testada inferior a 20 m (vinte metros).” (NR)

Art. 16. O art. 76 da Lei nº16. 402, de 22 de março de 2016, com alteração do *caput*, exclusão dos §§ 6º e 7º e acréscimo dos §§ 8º e 9º, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 76. Nos processos de licenciamento de edificações novas ou de reformas com alteração área construída superior a ~~20% (vinte por cento)~~ **50% (cinquenta por cento)**, ou com alteração da taxa de ocupação superior a 20% (vinte por cento), será exigida uma pontuação mínima de QA, em função da localização e tamanho do lote, conforme Quadro 3A e Mapa 3, ambos desta lei.” (NR)

§ 1º Para atingir a pontuação mínima mencionada no “caput” deste artigo, poderão ser utilizadas as soluções construtivas e paisagísticas que compõem os indicadores Cobertura Vegetal (V) e Drenagem (D) e seus respectivos parâmetros de cálculo FV e FD, descritos no Quadro 3B desta lei.

§ 2º Os lotes com área total menor ou igual a 500m² (quinhentos metros quadrados) estão isentos de aplicação da QA, ressalvados os casos de lote originário de desmembramento ou desdobro, realizado após a vigência desta lei, em que o lote original tenha área superior à mínima exigida.

§ 3º Os imóveis inseridos no perímetro da Operação Urbana Centro, cuja taxa de ocupação existente e regular seja superior a 0,7 (sete décimos), ficam dispensados da aplicação da QA.

§ 4º Na Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável e na Macroárea de Preservação dos Ecossistemas Naturais, agrupadas no Perímetro de Qualificação Ambiental – PA13, não se aplicam as disposições referentes à QA.

§ 5º O atendimento da QA poderá ocorrer na parcela do lote destinada à fruição pública, desde que não se impeça a circulação de pessoas.

~~**§ 6º** A emissão de novas licenças de funcionamento para a atividade estacionamento dos grupos de atividades serviços de armazenamento e guarda de bens móveis em terrenos com área total maior que 500m² (quinhentos metros quadrados) fica condicionada ao atendimento da QA.)~~ **REVOGADO**

~~**§ 7º** Não se aplica a QA nos casos de emissão de novas licenças de funcionamento em estacionamentos localizados no subsolo.)~~ **REVOGADO**

§ 8º Para fins de enquadramento na Quota Ambiental, os edifícios jardim suspenso deverão ter as áreas necessárias ao plantio e manutenção das árvores, em cada unidade, devidamente averbada na matrícula do Registro de Imóveis como “área ajardinada e arborizada mínima incentivada sem possibilidade de remoção”.

§ 9º Ato do Executivo regulamentará a aplicação da solução de jardim suspenso prevista no item II.D3 do Quadro 3B, em especial questões relacionadas a espécies autorizadas, requisitos de ancoragem, irrigação e impermeabilização.” (NR)

Art. 17. O art. 79 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, com alteração no *caput* e no § 1º e acréscimo dos §§ 5º e 6º, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 79.** Nos lotes com área total superior a 500m² (quinhentos metros quadrados), nos quais incidem as disposições da QA, é obrigatória a instalação de reservação de controle de escoamento superficial com volume mínimo previsto no Quadro 3B desta lei e no § 2º deste artigo, independentemente da adoção de outros mecanismos de controle do escoamento superficial *na fonte* que impliquem reservação e/ou infiltração e/ou percolação. (NR)

§ 1º As estruturas de saída do sistema de reservação de controle de escoamento superficial serão dimensionadas, considerando escoamento, horário máximo de saída do lote para chuva de duração de 24 horas e intensidade de 11L/(s/ha) (onze litros por segundo por hectare), conforme equação seguinte:

$$Q_{\max} = \{A \times 11 [0,38 + (D_p - 0,38) \times (1 - D)]\} \times 0,00036$$

sendo:

Q_{max}: vazão máxima em l/s (litros por segundo) em m³/h (metros cúbicos por hora);

A: área do lote, em m² (metros quadrados)

D_p: indicador parcial obtido no cálculo do Quadro 3B desta lei, *adimensional*;

D: indicador de Drenagem obtido no cálculo do Quadro 3B desta lei, *adimensional*.”
(NR)

§ 2º Mesmo que atendida a pontuação mínima da QA, o volume de reservação de controle do escoamento superficial a que se refere o “caput” deste artigo não poderá

ser inferior a 6,3l (seis litros e três decilitros) por m² (metro quadrado) de área total do lote.

§ 3º É facultada, nos termos a ser regulamentada pelo Executivo, a utilização de dispositivos não convencionais de abatimento do pico de vazão de saída do lote.

§ 4º Nos imóveis com área total superior a 500m² (quinhentos metros quadrados), inseridos no perímetro da Operação Urbana Centro e dispensados da aplicação da QA conforme § 3º do art. 76 desta lei, é obrigatório o atendimento do estabelecido no “caput” deste artigo.

§ 5º O volume total de reservação de controle de escoamento superficial é arbitrado pelo projetista, respeitando o volume mínimo a que se refere o *caput* deste artigo.

§ 6º Se o D FINAL (pontuação final do indicador drenagem), calculado conforme fórmula prevista na nota de cálculo número VII do Quadro 3B, resultar em valor maior do que 1,0 (um), deverá ser adotado D FINAL igual a 1,0 (um).” (NR)

Art. 18. O art. 80 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, com alteração do *caput* e dos §§ 1º e § 2º, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 80.** Nos processos de licenciamento de edificações novas ou de reformas com alteração de área construída superior a ~~20% (vinte por cento)~~ 50% (cinquenta por cento) ou com alteração da taxa de ocupação superior a 20% (vinte por cento), em lotes com área superior a 500m² (quinhentos metros quadrados), é obrigatória a reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes das coberturas das edificações para fins não potáveis, entendendo-se por coberturas as superfícies de edificações que, tendo o valor da área de sua projeção dividido pelo valor da área do terreno, fornecem o valor numérico da taxa de ocupação. (NR)

§ 1º O volume mínimo obrigatório de reservação de que trata o “caput” deste artigo será calculado de acordo com as seguintes fórmulas:

I - no caso de coberturas totalmente impermeáveis, **excluídos os pisos sobre subsolos e as superfícies descobertas sobre solo natural, impermeabilizadas ou não:**

$$V_{ri} = 16,00 \times AC_i$$

sendo:

V_{ri}: volume mínimo de reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes de coberturas impermeáveis, em litros;

AC_i: área de projeção das coberturas impermeáveis, em metros quadrados;

II - no caso de coberturas **exclusivamente** verdes, **excluídos os pisos sobre subsolos e as superfícies descobertas sobre solo natural, impermeabilizadas ou não:**

$$V_{rv} = 5,4 \times AC_v$$

sendo:

V_{rv}: volume mínimo de reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes de coberturas verdes, em litros;

AC_v: área de **projeção das** coberturas verdes, em metros quadrados.” (NR)

§ 2º No caso de coberturas mistas (parte impermeável e parte verde, **excluídos os pisos sobre subsolos e as superfícies descobertas sobre solo natural, impermeabilizadas ou não**, o volume mínimo de reservação de que trata o *caput* deste artigo será calculado através da soma dos volumes mínimos parciais, sendo estes obtidos conforme equações de seu § 1º:

$$V_{rm} = V_{ri} + V_{rv}$$

sendo:

V_{rm}: volume mínimo de reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes de coberturas mistas, em litros;

Vri: volume mínimo de reservação para aproveitamento de águas pluviais ~~provenientes de coberturas impermeáveis~~ calculado considerando apenas a área de projeção da fração impermeável das coberturas mistas, em litros;

Vrv: volume mínimo de reservação para aproveitamento de águas pluviais ~~provenientes de coberturas verdes~~ calculado considerando apenas a área de projeção da fração verde das coberturas mistas, em litros.” (NR)

§ 3º O volume de reservação de que trata o “caput” deste artigo não poderá ser utilizado no cômputo do volume mínimo de reservação de controle do escoamento superficial a que se refere o art. 79 desta lei.

§ 4º A utilização das águas da reservação de controle do escoamento superficial só será permitida se utilizada para fins não potáveis, desde que observada a condição determinada pelo § 1º do art. 79 desta lei.

§ 5º A estrutura de reservação de que trata o “caput” deste artigo deverá ser provida de grelhas ou outro dispositivo para retenção de material grosseiro, como folhas, pedaços de madeira, restos de papel, corpos de pequenos animais, entre outros, além de dispositivo de descarte de água pluvial inicial de chuva.

§ 6º As águas captadas provenientes das coberturas das edificações não poderão ser utilizadas para consumo humano, lavagem de alimentos ou banho.”

Art. 19. O art. 81 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, fica acrescido do § 4º com a seguinte redação:

“**Art. 81.** Todos os lotes deverão atender as taxas de permeabilidade mínima estabelecidas para cada Perímetro de Qualificação Ambiental, conforme o Quadro 3A desta lei.

§ 1º Os lotes localizados em ZEPAM, ZPDS, ZCOR, ZPR ou ZER deverão atender as taxas de permeabilidade específicas para estas zonas, constantes do Quadro 3A

desta lei, independentemente do Perímetro de Qualificação Ambiental em que se localizam.

§ 2º Nos lotes com área superior a 500m² (quinhentos metros quadrados), que não estejam localizados em ZEPAM ou ZPDS, a taxa de permeabilidade prevista no “caput” deste artigo poderá ser reduzida em até 50% (cinquenta por cento), desde que a pontuação da QA prevista no Quadro 3A desta lei para o lote seja majorada na mesma proporção em que a taxa de permeabilidade seja reduzida.

§ 3º Nos lotes com área menor ou igual a 500m² (quinhentos metros quadrados), isentos da aplicação da QA e que não estejam localizados em ZEPAM ou ZPDS, a redução da taxa de permeabilidade a que se refere o § 2º deste artigo poderá ser aplicada, desde que seja atendida a pontuação mínima de QA igual a 0,15 (quinze centésimos).

§ 4º Nas áreas contaminadas a exigência da área permeável poderá ser dispensada a critério de SVMA.” (NR)

Art. 20. O art. 82 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, com alteração do § 3º, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 82. Atendida pontuação superior à mínima estabelecida no art. 76 desta lei, o interessado poderá requerer a concessão de Incentivo da Quota Ambiental, sob a forma de desconto no valor total a ser pago na contrapartida financeira de outorga onerosa do direito de construir e limitado a este, já contabilizados os incentivos previstos na Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE .

§ 1º O Incentivo da Quota Ambiental será calculado de acordo com a seguinte equação:

$$IQA = [2 \times (CAP - 1) / (CAP)] \times FQA \times At$$

sendo:

IQA: Incentivo da Quota Ambiental, em reais (R\$);

CAP: Coeficiente de Aproveitamento Pretendido no empreendimento;

FQA: Fator de Incentivo da Quota Ambiental, em reais (R\$) por metro quadrado, disponível no Quadro 3C desta lei, de acordo com o tamanho do terreno, o Perímetro de Qualificação Ambiental onde se encontra o empreendimento e o VQAMín que corresponde à razão entre o valor numérico da QA atingida pelo projeto do empreendimento e o valor mínimo exigido da QA;

At: área do terreno em metros quadrados.

§ 2º O Fator de Incentivo da Quota Ambiental poderá ser atualizado anualmente pelo Executivo, ouvida a CTLU, sendo que a atualização está limitada à variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) somada à variação positiva nominal do PIB acumuladas e deverá ser publicada até o dia 31 de dezembro de cada ano, com validade a partir do dia 1º de janeiro do ano seguinte.

§ 3º ~~Nos terrenos com área menor ou igual a 5.000m² (cinco mil metros quadrados),~~ [Alternativamente ao incentivo previsto no caput](#), quando o empreendimento atingir de 2 (duas) a 4 (quatro) vezes a quota ambiental mínima, o empreendedor poderá optar por receber benefício em área não computável incentivada, de acordo com as seguintes fórmulas:

I - para terrenos localizados nos perímetros de qualificação ambiental PA-1, PA-4, PA-5, PA-6, PA-7, PA-10, PA-11, PA-12:

$$NCQA = (VQA \text{ Min} - 1) \times At \times 0,070002;$$

II - para os demais perímetros de qualificação ambiental:

$$NCQA = (VQA \text{ Min} - 1) \times At \times 0,090004$$

sendo:

NCQA: área não computável adicional, em metros quadrados, decorrente da majoração da Quota Ambiental;

VQA Min: razão entre o valor numérico da QA atingida pelo projeto do empreendimento e o valor mínimo exigido da QA, variando de 1,5 (um inteiro e cinco décimos) a 4,0 (quatro), de acordo com o Quadro 3A desta lei;

At : área de terreno. (NR)

§ 4º Nas ZEU, ZEUA, ZEUP, ZEUPa, ZEM e ZEMP, quando o interessado utilizar taxa de ocupação maior ou igual a 50% (cinquenta por cento) da área do terreno, com no mínimo 20% (vinte por cento) de cobertura verde, com fachada ativa no térreo e gabarito de altura máxima de 28m (vinte e oito metros), o desconto concedido em outorga ou a área não computável concedida será equivalente ao dobro da pontuação obtida no projeto, até o limite máximo de incentivo.

§ 5º A emissão do certificado de conclusão da obra fica condicionada à comprovação do atendimento da pontuação de QA e dos respectivos parâmetros que tenham resultado em incentivos.

§ 6º Caso seja constatado o não atendimento da pontuação de QA apontada no projeto, especialmente aquela que tenha motivado a concessão de incentivos, haverá incidência de multa pecuniária correspondente a duas vezes o valor do desconto concedido, além de cassação do certificado de conclusão do respectivo empreendimento.”

Art. 21. O art. 83 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, com alteração dos §§ 4º e 5º, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 83.** Poderá ser concedido Incentivo de Certificação, sob a forma de desconto na contrapartida financeira de outorga onerosa do direito de construir, para novas edificações ou reformas com aumento de área construída superior a 5% (cinco por cento) que obtiverem certificação específica de sustentabilidade reconhecida em âmbito nacional ou internacional.

§ 1º O Incentivo de Certificação será obtido mediante desconto a ser efetuado no pagamento da contrapartida financeira da outorga onerosa do direito de construir, conforme o grau de certificação pretendido pelo proponente.

§ 2º A não apresentação do certificado de edificação sustentável em prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos após a emissão do certificado de conclusão da obra implicará a incidência automática de multa pecuniária correspondente a 2 (duas) vezes o valor do desconto concedido, além de cassação do certificado de conclusão do respectivo empreendimento.

§ 3º Caso o proponente tenha alcançado grau de certificação inferior ao grau pretendido indicado no ato de pagamento da contrapartida financeira da outorga onerosa do direito de construir, a multa será correspondente a uma vez e meia o desconto concedido

§ 4º O incentivo previsto no *caput* deste artigo ~~somente~~ será concedido para edificações de uso residencial, ~~associadas ou não a usos não residencial~~ ou misto e ~~para os usos industriais.~~ (NR)

§ 5º O Incentivo de Certificação a ser concedido se dará de acordo com a seguinte equação:

$$IC = FC \times At \times CAP$$

sendo:

IC: Incentivo de Certificação, em reais (R\$), a ser descontado do valor total da contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir;

FC: Fator de Certificação, de acordo com o grau de certificação:

I - para o grau mínimo de certificação: FC = R\$ ~~40~~ 56/m²;

II - para o grau máximo de certificação: FC = R\$ ~~120~~ 300/m²;

At: área de terreno em metros quadrados;

CAP: Coeficiente de Aproveitamento Pretendido no empreendimento. (NR)

§ 6º As certificações que serão aceitas para fins de comprovação do Incentivo de Certificação, bem como os graus de certificação e seus respectivos fatores de certificação, em complementação ao disposto no § 5º deste artigo, serão estabelecidos em regulamento específico.

§ 7º Os graus de certificação serão determinados de forma proporcional à classificação discriminada no regulamento específico a que se refere o § 6º deste artigo.

§ 8º Nos casos de empreendimentos em lotes com área superior a 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) e localizados nas ZEU, ZEUa, ZEUP e ZEUPa, os incentivos previstos no “caput” deste artigo deverão estar associados à aplicação da Fachada Ativa em 20% (vinte por cento) da testada do lote.

§ 9º Os empreendimentos que aderirem ao Incentivo de Certificação não estão dispensados do atendimento da pontuação mínima da QA.

§ 10. O Incentivo de Certificação não será cumulativo ao Incentivo da Quota Ambiental.

§ 11. O Fator de Certificação poderá ser atualizado anualmente pelo Executivo, ouvida a CTLU, sendo que a atualização está limitada à variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) somada à variação positiva nominal do PIB acumuladas e deverá ser publicada até o dia 31 de dezembro de cada ano, com validade a partir do dia 1º de janeiro do ano seguinte.”

Art. 22. O art. 84 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, com alteração do *caput*, mantidos os parágrafos, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 84.** As edificações obrigadas ao atendimento da QA nos termos desta lei deverão emitir e apresentar relatório a cada 2 (dois) anos periódico, assinado por profissional habilitado, com período e procedimentos a serem definidos por decreto,

demonstrando atendimento a tais exigências, de acordo com o projeto [aprovado e demais projetos complementares. \(NR\)](#)

§ 1º É obrigatória também a apresentação do relatório previsto no “caput” deste artigo para todos os imóveis que tenham sido beneficiados pelo Incentivo de Quota Ambiental ou pelo Incentivo de Certificação.

§ 2º O relatório deverá ser submetido a análise, por amostragem, de órgão municipal competente para verificação quanto à manutenção das soluções construtivas e paisagísticas adotadas para o atendimento da quota ambiental, bem como para os incentivos auferidos.

§ 3º A fiscalização e a imposição de eventuais penalidades relacionadas ao descumprimento do atendimento da QA se farão, no que couber, nos termos das legislações urbanísticas e ambientais vigentes.

§ 4º Os recursos financeiros oriundos de penalidades relacionadas ao descumprimento do atendimento da QA serão destinados ao Fundo Especial de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – FEMA.

§ 5º A não apresentação do relatório previsto no “caput” deste artigo implicará na penalidade prevista no Quadro 5 desta lei.”

Art. 23. O art. 87 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, com nova redação dada ao inciso I do caput, § 2º e acréscimo dos §§ 3º e 4º, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 87.** Nas ZEU, ZEUA, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC e ZCa, quando a área do lote for superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) e menor ou igual a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), será obrigatória a adoção dos seguintes parâmetros qualificadores da ocupação:

I - fruição pública nos empreendimentos de usos não residenciais ou mistos permitidos nas respectivas zonas, em área equivalente a no mínimo 20% (vinte por cento) da área do lote, em espaço livre ou edificado; (NR)

II - limite de 25% (vinte e cinco por cento) de vedação da testada do lote com muros;

III - fachada ativa em no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) da testada do lote em empreendimentos residenciais ou não residenciais.

§ 1º O disposto no “caput” deste artigo se aplica somente para edificações novas e reformas com ampliação de área construída.

~~§ 2º Nas ZPI, o disposto neste artigo aplica-se apenas para os usos que não se enquadrem nas subcategorias Ind-1a, Ind-1b e Ind-2~~

§ 2º Os parâmetros descritos nos incisos I a III deste artigo serão opcionais para estabelecimentos destinados ao ensino pré-escolar, ao ensino seriado e aos hospitais. (NR)

§ 3º Ficam dispensados das obrigações previstas nos incisos I a III os usos previstos no parágrafo único do artigo 42 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016. (NR)

§ 4º Fica dispensado o atendimento da fachada ativa na testada voltada para ruas sem saída, vilas, vielas sanitárias e vias de pedestre.” (NR)

Art. 24. O art. 88 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, com alteração do inciso I do caput, renumerado o parágrafo único e com acréscimo do § 2º, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 88.** Em lotes com área até 10.000m² (dez mil metros quadrados) localizados nas ZEU, ZEUA, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC e ZCa, quando uma parcela do lote for destinada à fruição pública não será cobrada outorga onerosa correspondente à metade do potencial construtivo adicional previsto para a área destinada à fruição pública, desde que atendidas simultaneamente as seguintes condições:

I - a área destinada à fruição pública tenha no mínimo 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e esteja localizada junto ao alinhamento da via, ao nível do passeio público, sem fechamento e não ocupada por estacionamento de veículos, [nos termos do art. 70 desta Lei; \(NR\)](#)

II - a área destinada à fruição pública deverá ser mantida permanentemente aberta à circulação de pedestres, atendido o disposto no art. 70 desta lei;

III - a área destinada à fruição pública seja devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis.

~~Parágrafo único~~ **§1º** A área destinada à fruição pública poderá ser considerada para fins de aplicação dos dispositivos da QA e cômputo da respectiva pontuação mínima, desde que seja garantida a livre circulação de pedestres.

§ 2º Os benefícios estabelecidos, no *caput* deste artigo, poderão ser aplicados aos lotes situados nas demais zonas de uso, além daquelas mencionadas neste artigo, independentemente de suas dimensões.” (NR)

Art. 25. O art. 90 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, com alteração do inciso II do *caput* e dos §§ 2º, 3º, 4º e 5º, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 90.** Ficam permitidas novas construções, reformas com ampliação de área construída e regularização de edificações e instalações existentes nas áreas operacionais do sistema de transporte público coletivo e nas áreas públicas remanescentes de desapropriação relacionadas ao transporte público coletivo, desde que observadas as seguintes condicionantes:

I - as edificações não apresentem qualquer tipo de interferência na operação do serviço de transporte, mediante manifestação favorável do órgão público de transporte competente;

II - sejam atendidos todos os parâmetros estabelecidos nesta lei para a zona de uso ~~incidente~~ [ZEU, quando a área estiver localizada na Macrozona de Estruturação e](#)

Qualificação Urbana, e ZEUA, quando a área estiver localizada na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, inclusive em SAPAVEL, excluído o atendimento do disposto no art. 28 e nos Quadros 2, e 2A e 3A desta lei, e respeitado o disposto no art. 155 desta lei; (NR)

III - seja possibilitada pelo menos uma transposição por pedestres e ciclistas da área operacional;

IV - (VETADO)

§ 1º Para fins de aplicação do disposto no “caput”, são consideradas áreas operacionais do sistema de transporte público coletivo as áreas construídas, as vias internas, os trilhos e os respectivos espaços livres de estações, terminais e pátios de manobras do sistema metroferroviário e de ônibus, incluindo as atividades auxiliares, os acessos de veículos e de pedestres e as torres de ventilação.

~~§ 2º Nas áreas previstas no “caput”, ficam permitidos os usos estabelecidos no Quadro 4 desta lei, respeitado o disposto no art. 106~~ Fica permitida a implantação de empreendimentos associados nas áreas de que trata o *caput*, destinados à instalação dos usos R e nR, atendidos os parâmetros das zonas de que trata o inciso II do *caput*. (NR)

~~§ 3º Nos casos previstos no “caput”, os parâmetros de ocupação, excluídos os coeficientes de aproveitamento, e as condições de instalação do uso estabelecidos nesta lei poderão ser alterados em até 50% (cinquenta por cento) do previsto nos Quadros 3, 3A, 4 e 4A, mediante justificativa do órgão público de transporte competente e deliberação da CTLU.~~ Nos casos em que a taxa de ocupação do solo das áreas operacionais dos terminais de ônibus urbanos já tiver excedido o limite estabelecido para as zonas de que trata o inciso II do *caput*, as novas edificações poderão observar a taxa de ocupação do solo existente. (NR)

~~§ 4º Nos casos em que a área operacional não tiver zona demarcada no Mapa 1 anexo a esta lei, incidirão os parâmetros das seguintes zonas:~~

~~I - ZEU, quando a área estiver localizada na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, conforme Mapa 1 anexo à Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 =PDE;~~

~~II - ZEUA, quando a área estiver localizada na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, conforme Mapa 1 anexo à Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 =PDE~~

Em razão das características próprias das edificações e instalações inseridas nas áreas integrantes do sistema de transporte público coletivo, de que trata o *caput*, não se aplica o disposto nos incisos I e III do artigo 87 desta lei. (NR)

~~§ 5º § 5º A produção de HIS conforme exigido no inciso IV deste artigo poderá ser atendida em outro terreno, desde que localizado nas zonas ZEU, ZEUP, ZEUA, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC, ZCa ou ZEIS e na mesma Subprefeitura. Havendo discrepância entre o disposto no inciso II do *caput* deste artigo e os demais anexos desta lei, prevalece o disposto no referido dispositivo.” (NR)~~

§ 6º (VETADO)

§ 7º (VETADO)

Art. 26. No art. 91 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, fica alterada a remissão do inciso IV com a seguinte redação:

“**Art. 91.** Nas zonas ZCOR-2, ZCOR-3 e ZCORa, o gabarito de altura máxima poderá ser majorado em até 50% (cinquenta por cento) do estabelecido no Quadro 3 desta lei, desde que:

I - seja exclusivamente para o uso residencial permitido na zona;

II - haja anuência expressa, devidamente firmada e registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos, de todos os proprietários limítrofes do imóvel;

III - haja manifestação do órgão municipal de preservação cultural, quando se tratar de imóvel enquadrado como ZEPEC;

IV – sejam observados os parâmetros mais restritivos, quando for o caso, nos termos do disposto no art. ~~49~~ [59 desta Lei da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016.](#)” (NR)

Art. 27. O art. 103 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, renumerado o parágrafo único, com acréscimo do § 2º, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 103** Classificam-se como Ind-2 os seguintes grupos de atividades:

I - Ind-2-1: fabricação de produtos alimentícios e bebidas: estabelecimentos destinados à preparação de alimentos, conservas, produtos de cereais, bebidas, dentre outros;

II - Ind-2-2: fabricação de produtos do fumo;

III - Ind-2-3: fabricação de produtos têxteis: estabelecimentos destinados ao beneficiamento e tecelagem de fibras têxteis, estamparia e texturização, alvejamento e tingimento de tecidos, dentre outros;

IV - Ind-2-4: fabricação de papel e produtos de papel: indústrias destinadas à fabricação de papel, papelão, cartolina e cartão;

V - Ind-2-5: edição, impressão e reprodução de gravações: indústrias potencialmente incômodas pela emissão de odores, ruídos e vibração, podendo tornar-se insalubres e com riscos de periculosidade pelo uso de solventes em operações de impressão, pela emissão de poluentes atmosféricos e manipulação de substâncias inflamáveis;

VI - Ind-2-6: fabricação de produtos químicos: indústrias destinadas à fabricação de produtos químicos, que envolva processos e operações com potencial de insalubridade, periculosidade e incomodidade, passíveis de tratamento;

VII - Ind-2-7: fabricação de artigos de borracha: estabelecimentos destinados à fabricação de fios de borracha, espuma de borracha, dentre outros, que não utilizem processos de regeneração de borracha;

VIII - Ind-2-8: fabricação de produtos de minerais não metálicos: estabelecimentos destinados à fabricação de vidro, artigos de vidro, artefatos de concreto, cimento e estuque, dentre outros;

IX - Ind-2-9: metalurgia básica: estabelecimentos destinados à produção de laminados de aço, metalurgia de diversos metais, fundição;

X - Ind-2-10: fabricação de produtos de metal, exceto máquinas e equipamentos: estabelecimentos que utilizem processos de forja, galvanoplastia, usinagem, solda, têmpera, cementação e tratamento térmico de materiais, dentre outros;

XI - Ind-2-11: fabricação de máquinas e equipamentos: estabelecimentos destinados à fabricação de motores, bombas, tratores, armas, dentre outros, potencialmente poluidores das águas, do ar e do solo;

XII - Ind-2-12: fabricação de máquinas, aparelhos e materiais elétricos: estabelecimentos destinados à fabricação de geradores, transformadores e motores elétricos, fios e cabos, dentre outros;

XIII - Ind-2-13: fabricação e montagem de veículos automotores, reboques e carrocerias: indústrias potencialmente incômodas pela natureza da atividade e porte do empreendimento, que exigem soluções tecnológicas e condições de instalação adequadas;

XIV - Ind-2-14: fabricação de outros equipamentos de transporte: indústrias potencialmente incômodas pela natureza da atividade e porte do empreendimento, que exigem soluções tecnológicas e condições de instalação adequadas;

XV - Ind-2-15: indústria extrativista.

Parágrafo único: -§ 1º Serão enquadrados na subcategoria de uso Ind-2 os estabelecimentos industriais que realizem processo de fundição e corte de metais, ferrosos ou não ferrosos, assim como laminação, trefilação ou extrusão de metais, sinterização, estamparia de corte, limpeza de peças por jateamento, aglutinação e

folheamento de fibras, pintura ou envernizamento a revólver, em processo industrial.

§ 2º Ficam classificadas como Ind-2 as atividades enquadradas como Ind-1b-1 e Ind-1b-7 com área construída computável superior a 1.000 m² (mil metros quadrados).” (NR)

Art. 28. O caput do art. 107 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e seu § 2º, passam a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 107.** Os empreendimentos enquadrados na subcategoria de uso INFRA poderão ser implantados em qualquer local do Município, observado o disposto no art. 196 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, e desde que: (NR)

I - a sua localização esteja prevista em algum dos seguintes instrumentos normativos:

- a) na Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE; ou
- b) no respectivo Plano Setorial pertinente; ou
- c) nos Planos Regionais das Subprefeituras; ou
- d) em leis específicas;

II - quando não se enquadrar no disposto no inciso I, a sua localização seja analisada pelo órgão público competente e obtenha deliberação favorável da CTLU.

§ 1º Caberá à CTLU:

I - estabelecer parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, quando não estiverem previstos na respectiva zona;

II - excepcionar parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, conforme necessidade demonstrada pelo órgão público competente.

§ 2º Fica permitida a instalação de [empreendimentos associados, de que trata o § 2º do artigo 90 desta lei](#) e atividades auxiliares, ~~a serem identificadas em decreto~~, junto aos empreendimentos e instalações de infraestrutura, inclusive no subsolo, [aplicando-se aos mesmos os parâmetros definidos no art. 90 desta lei.](#) (NR)

§ 3º A instalação do empreendimento, inclusive as atividades auxiliares, não estão sujeitas às disposições dos Quadros 3A, 4 e 4A desta lei.

§ 4º Os empreendimentos e instalações de infraestrutura que se enquadrarem nas subcategorias de uso especial de polos geradores de tráfego, empreendimentos geradores de impacto de vizinhança e empreendimentos geradores de impacto ambiental deverão obedecer às disposições específicas estabelecidas para o licenciamento urbanístico e ambiental desses empreendimentos, em especial o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o Estudo de Impacto Ambiental (EIA)

§ 5º A implantação de novos aeroportos e aeródromos dependerá de lei específica que estabeleça a localização do empreendimento, bem como os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação aplicáveis, respeitados os limites estabelecidos nesta lei e as demais disposições previstas na Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.

§ 6º Ficam permitidas novas construções sobre os reservatórios de retenção de água pluvial, denominados piscinões, desde que:

I - sejam atendidos todos os parâmetros estabelecidos nesta lei para a zona de uso incidente, excluído o atendimento do disposto nos Quadros 2, 2A, 3A, 3B e 3C desta lei;

II - os usos a serem instalados se enquadrem nos grupos de atividade relacionados aos serviços públicos sociais e às atividades públicas de lazer;

III - nos casos em que o equipamento não tiver zona demarcada no Mapa 1 anexo a esta lei, incidirão os parâmetros da categoria AVP-2 do SAPAVEL.”

Art. 29. O art. 109 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, com acréscimo do § 3º passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 109.** Os empreendimentos enquadrados em Polos Geradores de Tráfego (PGT) são as edificações permanentes que apresentem ao menos uma das seguintes características:

I - edificações residenciais com 500 (quinhentas) vagas de estacionamento ou mais;

II - edificações não residenciais com 120 (cento e vinte) vagas de estacionamento ou mais, localizadas nas Áreas Especiais de Tráfego – AET, definidas conforme legislação específica;

III - edificações não residenciais com 280 (duzentas e oitenta) vagas de estacionamento ou mais, localizadas nas demais áreas do Município;

IV - serviços socioculturais e de lazer com mais de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável;

V - locais destinados à prática de exercício físico ou esporte com mais de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável;

VI - serviços de saúde com área construída computável igual ou superior a 7.500m² (sete mil e quinhentos metros quadrados);

VII - locais de reunião ou eventos com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais; VIII - atividades e serviços públicos de caráter especial com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais;

IX - serviços de educação com mais de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável destinada a salas de aula;

X - locais de culto com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais na área interna à edificação destinada ao culto.

§ 1º Lei específica poderá rever o enquadramento dos empreendimentos classificados como PGT.

§ 2º Caberá ao Executivo a definição de medidas de mitigação ou compensação, ficando o empreendedor obrigado a cumpri-las para a aprovação do empreendimento.

§ 3º Os empreendimentos de uso misto que apresentarem de forma combinada as características referentes ao número de vagas de estacionamento, área construída computável ou capacidade próxima aos limites estabelecidos nos incisos de I a X deste artigo serão enquadrados como Polos Geradores de Tráfego - PGT, nos termos definidos por ato do Executivo.” (NR)

Art. 30. O art. 112 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, com alteração dos §§ 1º, 2º e 4º e acréscimo dos, §§ 8º, 9º, 10 e 11, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 112.** São condições de instalação dos usos:

I - número de vagas para estacionamento:

- a) para automóveis;
- b) especiais;
- c) para motocicletas;
- d) para bicicletas;

II - vestiário para usuários de bicicletas;

III - espaço de carga e descarga;

IV - área de embarque e desembarque de pessoas;

V - horário de carga e descarga;

VI - horário de funcionamento;

VII - largura da via.

§ 1º As condições de instalação ~~constam~~ constantes do Quadro 4A desta lei serão exigidas, exclusivamente, no licenciamento das atividades, sendo facultado ao

interessado, na fase de licenciamento das edificações, apenas a definição da categoria de uso. (NR)

§ 2º Nas edificações ou lotes ocupados por mais de uma atividade não residencial, quando não for possível diferenciar os parâmetros aplicáveis a cada uso, deverão ser atendidas as condições de instalação da atividade mais restritiva para cada uma das categorias de uso definidas. (NR)

§ 3º Os horários de funcionamento, bem como os horários para carga e descarga, serão regulamentados pelo órgão municipal competente, respeitados os parâmetros de incomodidade do Quadro 4B desta lei.

§ 4º Os empreendimentos de até 500m² (quinhentos metros quadrados) de área construída computável, ~~exceto supermercados~~, poderão atender às exigências de vagas de carga e descarga, total ou parcial, por meio de uma central de armazenamento de carga ou bolsão de estacionamento localizados num raio de até 1.000m (mil metros) dos respectivos empreendimentos, desde que autorizado pelo órgão municipal de trânsito competente.” (NR)

§ 5º Não se aplica a exigência prevista no inciso II do “caput” deste artigo às edificações existentes anteriormente à vigência desta lei.

§ 6º As condições de atendimento das disposições constantes da alínea “d” do inciso I do “caput” deste artigo serão definidas por decreto.

§ 7º Para efeito de aplicação desta lei, a largura de via a ser considerada é a menor dimensão existente na extensão da face de quadra em que o lote está situado, sendo admitida variação de no máximo 5% (cinco por cento) entre a largura existente no local e aquela exigida para a implantação do uso pretendido.

§ 8º Não se aplica a exigência de reserva de vagas para estacionamento de veículos automotores nem de carga e descarga às edificações situadas na área central da cidade, inseridas no perímetro definido pela Operação Urbana Centro, ou legislação que a vier substituir.

§ 9º Não se aplicam os incisos I, II, III e IV deste artigo aos calçadões.

§ 10. Nas licenças de funcionamento ou nas reformas, para as edificações existentes anteriores a publicação desta Lei, desde que vinculado ao uso anteriormente licenciado para a edificação, as exigências dos incisos I a IV do caput deste artigo serão aquelas constantes das plantas aprovadas ou regularizadas com base na legislação em vigor na data dessas aprovações ou regularizações, podendo o interessado optar pelo atendimento do exigido nesta lei.

§ 11. As larguras de via constantes no Quadro 4A se referem exclusivamente aos acessos de veículos, estando os acessos de pedestres e fruição pública dispensados do atendimento.” (NR)

Art. 31. O art. 114 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 20116, com a nova redação dada ao caput, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 114.** Para novas construções e reformas com ampliação de área construída de hospitais, estabelecimentos de ensino, bem como de hotéis localizados em ZEU, ZEUP, ZEM, ZEMP ou ZC, o coeficiente de aproveitamento máximo será majorado em 50% (cinquenta por cento) do coeficiente de aproveitamento máximo definido no Quadro 3 desta lei. (NR)

§ 1º Quando o coeficiente de aproveitamento utilizado for superior ao básico, incidirá a outorga onerosa de potencial construtivo adicional, nos termos da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.

§ 2º Para hospitais e estabelecimentos de ensino localizados nas ZEM, ZEMP e ZEUP ou localizados no raio de 600m (seiscentos metros) das estações de trem e de metrô localizadas na Macroárea de Estruturação Metropolitana estabelecida na Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, serão aplicados os parâmetros estabelecidos para a ZEU, independentemente do zoneamento incidente sobre o imóvel e do

disposto no § 1º do art. 8º desta lei, quando for o caso, com exceção de imóveis localizados em ZER, ZCOR, ZOE, ZEPAM e áreas integrantes do SAPAVEL.

§ 3º Nos casos previstos no parágrafo anterior, os acessos principais de pedestres deverão estar inseridos dentro do raio de 600m (seiscentos metros) disposto no § 2º deste artigo.”

Art. 32. O art. 115 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, fica acrescido do §3º com a seguinte redação:

“Art. 115 Nas novas construções, regularizações ou reformas com ampliação de área construída, ficam permitidos todos os usos relativos a serviços de saúde e educação em saúde, bem como os incentivos previstos no art. 114 desta lei, nos imóveis contidos numa faixa envoltória de 150m (cento e cinquenta metros) às divisas do lote onde se localizam complexos de saúde, educação em saúde e pesquisa em saúde existentes, independentemente da zona de uso onde estejam localizados, com exceção de imóveis localizados nas áreas integrantes do SAPAVEL.

§ 1º Nos casos previstos no “caput” a taxa de ocupação máxima poderá ser majorada em 50% (cinquenta por cento) em relação à definida no Quadro 3 desta lei.

§ 2º Para fins de aplicação do disposto no “caput”, são considerados complexos de saúde os lotes inseridos dentro de uma área de, no mínimo, 20.000m² (vinte mil metros quadrados) com predominância de usos relacionados à saúde, educação em saúde e pesquisa em saúde em pelo menos 60% (sessenta por cento) da área construída edificada existente na referida área, reconhecido pelo órgão municipal de planejamento urbano.

§ 3º Nos empreendimentos enquadrados no § 2º deste artigo, para fins de aplicação da majoração do coeficiente de aproveitamento máximo disposto no caput do art. 114, deve ser considerado o coeficiente de aproveitamento do Quadro 3 desta lei, referente à zona de uso onde se encontra o empreendimento.” (NR)

Art. 33. O art. 134 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, com acréscimo do parágrafo único, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 134.** É permitida a ocupação e o uso de lote com área ou frente inferior ao mínimo estabelecido para a respectiva zona quando o lote:

I - puder ser considerado regular em decorrência da legislação aplicável à época do parcelamento do qual resultou;

II - for remanescente de área maior atingida por desapropriação ou melhoramento público;

III - houver sido objeto de usucapião, do qual tenha resultado área ou frente inferior ao mínimo estabelecido para a zona;

IV - for destinado a:

- a) regularização fundiária de interesse social;
- b) empreendimentos de habitação de interesse social;
- c) empreendimentos de habitação de mercado popular;
- d) edificação enquadrada na categoria de uso R2h-1.

Parágrafo único. As dimensões mínimas de lote estabelecidas no Quadro 2A se aplicam a novos parcelamentos, e não impedem o remembramento de lotes cuja soma das áreas não atenda a dimensão mínima da zona em que se localiza.” (NR)

Art. 34. O art. 135 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, com alteração no *caput*, § 2º e acréscimo do § 4º passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 135.** O uso comprovadamente instalado até a data de publicação desta lei, permitido para o local na legislação vigente quando de sua instalação, que tenha se

tornado não permitido ~~ou não conforme~~ nos termos desta lei, será tolerado, desde que: (NR)

I - a edificação possa ser considerada em situação regular nos termos da legislação edilícia;

II - no caso do uso não residencial – nR, sejam atendidos os parâmetros de incomodidade.

§ 1º O Executivo poderá, com objetivo de possibilitar a adequação aos novos parâmetros desta lei, conceder prazo proporcional aos ajustes necessários ao atendimento de cada parâmetro de incomodidade, a partir da entrada em vigor desta lei, até o máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias, excetuadas:

I - as exigências relativas a horário de carga e descarga, que devem ser imediatamente atendidas;

II - as exigências da legislação específica sobre controle da emissão de ruído.

§ 2º Nas edificações ~~de que trata o § 2º do art. 129~~ **que abriguem o uso não permitido** não serão permitidas ampliações, sendo admitidas somente reformas essenciais à segurança e higiene dessas edificações e a instalação de equipamentos necessários, **para a implantação de mobiliários e de obras complementares de acordo com o disposto na legislação edilícia. (NR)**

§ 3º Nas edificações regulares em razão de Certificado de Conclusão, Auto de Regularização, Auto de Vistoria ou Alvarás de Conservação expedidos de acordo com as disposições anteriores a esta lei, poderá ser instalado o uso declarado na respectiva aprovação ou regularização, ainda que este não seja considerado permitido nos termos desta lei.

§ 4º **As edificações existentes, ainda que não conformes, em situação regular ou em condição de regularização, poderão abrigar usos permitidos, sendo ainda admitidas reformas com acréscimo de área construída, desde que não ocorra agravamento da**

não conformidade, observadas as demais restrições edilícias atendidas as exigências relativas à reforma constantes nesta lei.” (NR)

Art. 35. O art. 136 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, fica acrescido do § 7º com a seguinte redação:

“**Art. 136.** Nenhuma atividade não residencial – nR poderá ser instalada sem prévia emissão, pela Prefeitura, da licença correspondente, sem a qual será considerada em situação irregular.

§ 1º A licença a que se refere o “caput” deste artigo deverá ser emitida preferentemente de modo eletrônico pelo sítio da Prefeitura na internet.

§ 2º A expedição da licença a que se refere o “caput” deste artigo dependerá de ser o uso permitido na zona, da regularidade da edificação e do atendimento das condições de instalação e dos parâmetros de incomodidade previstos nos Quadros 4A e 4B desta lei, ressalvado o disposto no art. 133 desta lei.

§ 3º Nas unidades habitacionais situadas em qualquer zona, exceto nas ZER, é facultado aos respectivos moradores o exercício de suas profissões, com o emprego de no máximo 1 (um) auxiliar ou funcionário, observados os parâmetros de incomodidade definidos para a zona ou via, dispensada a licença a que se refere o “caput” deste artigo.

§ 4º Nas unidades habitacionais situadas em ZER, é facultado aos respectivos moradores o exercício de atividades intelectuais, sem receber clientes e sem utilizar auxiliares ou funcionários, observados os parâmetros de incomodidade definidos para as ZER, dispensada a licença a que se refere o “caput” deste artigo.

§ 5º Ficam mantidas as disposições da Lei nº 15.031, de 13 de novembro de 2009.

§ 6º A licença de funcionamento poderá ser expedida concomitantemente à emissão de certificado de conclusão ou documento equivalente para as atividades a serem

elencadas por ato do Executivo, quando a atividade licenciada corresponder àquela declarada na respectiva aprovação ou regularização da edificação.

§ 7º Independem da licença de que trata o caput deste artigo a instalação de atividades nRa-1 e nRa-2 na Zona Rural definida no Mapa 1A da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, excluídas as Unidades de Proteção Integral e em conformidade com o Plano de Manejo das Unidades de Conservação de Uso Sustentável.” (NR)

Art. 36. Nas edificações existentes, licenciadas de acordo com a legislação edilícia vigente anteriormente a 23 de setembro de 1992, data da entrada em vigor da Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992, independentemente de sua condição de regularidade na data do protocolo do pedido, será admitida a requalificação.

Art. 37. Na requalificação admite-se a ampliação da área construída, para suprir as necessidades de adequação e modernização das instalações da edificação até um limite máximo de 20% (vinte por cento) em relação à área edificada existente, sendo essa área excedente considerada como não computável.

§ 1º Não se aplica ao disposto no caput, o limite previsto no § 2º do art. 62 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016.

§ 2º Os demais parâmetros de ocupação e condições de instalação poderão divergir daqueles determinados pela Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, mediante justificativa técnica.

§ 3º Ato do Executivo regulamentará a aplicação do disposto neste artigo, em consonância com as disposições da Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017 – COE.

Art. 38. O § 3º do art. 146 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 146. Fica proibida a emissão de ruídos, produzidos por quaisquer meios ou de quaisquer espécies, com níveis superiores aos determinados pela legislação federal, estadual ou municipal, prevalecendo a mais restritiva.

§ 1º As medições deverão ser efetuadas pelos agentes competentes na forma da legislação aplicável, por meio de sonômetros devidamente aferidos, de acordo com as normas técnicas em vigor.

§ 2º Não estarão sujeitos às proibições desta lei os sons produzidos pelas seguintes fontes:

- a) aparelhos sonoros usados durante a propaganda eleitoral, conforme o disposto na legislação própria;
- b) sirenes ou aparelhos sonoros de viaturas quando em serviços de socorro ou de policiamento;
- c) detonações de explosivos empregados no arrebetamento de pedreiras e rochas ou nas demolições, desde que em horário e com carga previamente autorizados por órgão competente;
- d) manifestações em festividades religiosas, comemorações oficiais, reuniões desportivas, festejos ou ensaios carnavalescos e juninos, passeatas, desfiles, fanfarras, bandas de música, desde que se realizem em horário e local previamente autorizados pelo órgão competente ou nas circunstâncias consagradas pela tradição;
- e) sinos de templos, desde que os sons tenham duração não superior a 60 segundos, e apenas para a assinalação das horas e dos ofícios religiosos; e carrilhões, desde que os sons tenham duração não superior a 15 (quinze) minutos, a cada 4 (quatro) horas e somente no período diurno das 7h às 19h.

§ 3º ~~A fiscalização de ruído proveniente de veículos automotores seguirá o disposto em legislação própria~~ Seguirá o disposto em legislação própria a fiscalização de ruído proveniente de:

I - veículos automotores, inclusive os destinados à propaganda ou anúncio de produtos, serviços ou estabelecimentos;

II - atividades desenvolvidas pelos denominados artistas de rua.” (NR)

Art. 39. O art. 148 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, com alteração do inciso IV, renumeração do parágrafo único e acréscimo do § 2º, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 148. Sem prejuízo das penalidades definidas pela legislação federal e estadual em vigor, aos responsáveis pelo uso não residencial serão aplicadas as seguintes penalidades pelo descumprimento do disposto nos arts. 146 e 147 desta lei:

I - na primeira autuação, multa e intimação para cessar a irregularidade;

II - na segunda autuação, multa, no dobro do valor da primeira autuação, e nova intimação para cessar a irregularidade;

III - na terceira autuação, multa, no triplo do valor da primeira autuação, e fechamento administrativo;

IV - desobedecido o fechamento administrativo, será requerida a instauração de inquérito policial com base no art. 330 do Código Penal, e realizado novo fechamento ou embargo de obra com auxílio policial, se necessário, aplicação da multa no triplo do valor da primeira autuação corrigida e, a critério da fiscalização, poderão ser utilizados meios físicos que criem obstáculos ao acesso, tais como emparedamento, defensas de concreto, tubos de concreto, dentre outros. (NR)

Parágrafo único. § 1º A ação fiscalizatória relativa ao uso irregular, nos casos em que não houver a licença a que se refere o art. 136 desta lei, seguirá o disposto na Seção I deste Capítulo, sem prejuízo das sanções previstas neste artigo.

§ 2º No caso de descumprimento do parâmetro de incomodidade relativo a ruído nas edificações de uso residencial aplica-se a penalidade prevista no item 12 do Quadro 5 Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016.” (NR)

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 40. Fica excluído o inciso IV do parágrafo único do art. 159 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016:

“**Art. 159.** No caso de alteração de localização da Companhia de Entrepostos e Armazéns Gerais de São Paulo – CEAGESP, lei específica definirá os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo do território destinado a abrigar tal atividade.

Parágrafo único. Na eventual alteração de uso do CEAGESP, deverão ser atendidas as seguintes condicionantes para a totalidade do perímetro da ZOE na qual está localizado o CEAGESP:

I - os parâmetros de uso e ocupação e os parâmetros de incomodidade deverão ser definidos em Projeto de Intervenção Urbana a ser regulamentado por decreto;

II - o coeficiente de aproveitamento máximo poderá ser diferente daquele previsto no art. 15 desta lei, desde que o potencial construtivo adicional seja limitado a 1.150.000m² um milhão cento e cinquenta mil metros quadrados) de área construída computável;

III - não se aplicam os limites mínimos e máximos estabelecidos nos arts. 41, 42 e 43 desta lei;”

~~IV – No caso do CEAGESP se instalar em outra localidade dentro do Município de São Paulo, o fator de planejamento (Fp) será igual à zero para fins de cálculo da~~

~~contrapartida financeira relativa à outorga onerosa de potencial construtivo adicional para novas construções que forem edificadas dentro do perímetro da ZOE referida no “caput” e desde que os novos empreendimentos estejam envolvidos em parceria público-privada para a transferência do CEAGESP. REVOGADO~~

Art. 41. Para a aplicação da contrapartida financeira relativa à outorga de potencial construtivo adicional, nos termos do que estabelece a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, serão adotados os seguintes procedimentos:

I – nos projetos modificativos para o mesmo uso, nos termos do artigo 163 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016 e da legislação edilícia, o valor referente à outorga onerosa, quando necessária, será calculado sobre a área computável adicional proposta, nos termos da legislação vigente;

II - no caso de projeto aprovado, cuja edificação não tenha sido executada, em que tenha havido o pagamento de contrapartida financeira relativa à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, o valor comprovadamente pago, sem atualização, será descontado do montante referente à outorga onerosa devida em novo projeto aprovado no mesmo imóvel, observado o seguinte:

a) a outorga onerosa do novo projeto será calculada nos termos da legislação vigente;

b) o novo projeto deverá ser protocolizado no prazo de 5 (cinco) anos, contados da data da expedição do alvará de aprovação não executado;

III - no caso de mudança de uso, categoria de uso ou subcategoria de uso em edificação em que tenha havido contrapartida financeira relativa à outorga onerosa de potencial construtivo adicional ou que teve benefícios referentes a leis específicas, será devida outorga onerosa calculada para o novo uso pretendido, nos termos da legislação vigente, descontando-se os valores efetivamente pagos, sem atualização;

IV- no caso de reforma com acréscimo de área e demolição parcial de área construída, caberá pagamento da outorga referente às novas áreas, quando ultrapassado o coeficiente de aproveitamento básico até o coeficiente de aproveitamento máximo.

Parágrafo único. Em nenhuma hipótese haverá devolução de valores pagos relativos à outorga onerosa, sendo vedada a transferência para outro imóvel.

Art. 42. A cota de solidariedade prevista nos artigos 111 e 112 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE poderá ser adotada, por opção do interessado, nos empreendimentos com área construída computável igual ou inferior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), recebendo o empreendedor como contrapartida os benefícios previstos nos mencionados artigos.

Parágrafo único. Na hipótese do “caput”, a Cota de Solidariedade deverá ser adimplida exclusivamente por intermédio de depósito dos valores correspondentes aos cofres do Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB.

Art. 43. O caput do art. 108 da Lei nº 16.642, de 09 de maio de 2017 - COE, fica acrescido dos incisos X e XI, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 108. Para fins de aplicação dos índices de ocupação e aproveitamento do solo, observados os limites estabelecidos na LPUOS, não é considerada área construída computável:

I - o terraço aberto, com área construída máxima por pavimento equivalente a 5% (cinco por cento) da área do terreno;

II - o mobiliário definido como jirau, constituído de estrado ou passadiço, inclusive em estrutura metálica instalado a meia altura em compartimento, com pé-direito máximo de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros), sem permanência humana

prolongada, ocupando, no máximo, 30% (trinta por cento) da área do compartimento;

III - os demais tipos de mobiliário e a obra complementar com área construída de até 30,00 m² (trinta metros quadrados);

IV - a saliência, com as seguintes características e dimensões em relação ao plano da fachada da edificação:

a) elemento arquitetônico, ornato, ornamento, jardineira, floreira, brise, aba horizontal e vertical, com até 0,40 m (quarenta centímetros) de profundidade;

b) viga, pilar com até 0,40 m (quarenta centímetros) de avanço;

c) beiral da cobertura com até 1,50 m (um metro e meio) de largura;

d) marquise em balanço, não sobreposta, que avance, no máximo, até 50% (cinquenta por cento) das faixas de recuo obrigatório e com área máxima de 30,00 m² (trinta metros quadrados);

V - a área técnica, sem permanência humana, destinada a instalações e equipamentos;

VI - no pavimento destinado a estacionamento de veículos, motocicletas e bicicletas:

a) o compartimento de uso comum de apoio ao uso da edificação, tal como vestiário, instalação sanitária e depósitos;

b) as áreas de uso comum de circulação de pedestres, horizontal e vertical;

VII - no prédio residencial as áreas cobertas de uso comum localizadas:

a) no pavimento térreo;

b) em qualquer pavimento, observado o limite de 3,00 m² (três metros quadrados) por habitação;

VIII - no prédio de uso não residencial:

a) o pavimento térreo sem vedação, sendo admitido o fechamento do controle de acesso e as caixas de escada da edificação;

b) a circulação vertical de uso comum;

IX - (VETADO)

X – a área destinada à instalação da infraestrutura de abastecimento de energia, a partir de sistema de cogeração de energia limpa a gás natural e à instalação fotovoltaica ou solar;

XI – o depósito de lixo das edificações destinado à separação para fins de reciclagem e coleta seletiva; (NR)

§ 1º A área construída do abrigo de lixo pode ser superior ao estabelecido no inciso III do "caput" deste artigo, quando tecnicamente justificado.

§ 2º As saliências a que se referem as alíneas "a", "b" e "c" do inciso IV do "caput" deste artigo não são consideradas para fins do cálculo da área construída e podem ocupar as faixas de recuo estabelecidas na LPUOS e dos afastamentos previstos neste Código.

§ 3º Quando o recuo de frente for dispensado pela LPUOS admite-se o avanço até 0,40 m (quarenta centímetros) de elemento arquitetônico, ornato, ornamento, jardineira, floreira, brise, aba horizontal e vertical, e terraços sobre o passeio público, desde que observada a altura livre de 3,00 m (três metros) do nível do passeio e que não interfira nas instalações públicas.

§ 4º No equipamento destinado à prestação de serviço público de uso coletivo, a cobertura de quadra esportiva, quando destinada à captação de água de chuva ou à instalação de sistema de energia solar de aquecimento de água para utilização pela própria atividade desenvolvida na edificação, não será computada no cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação.

§ 5º As áreas sob a projeção das saliências poderão ser consideradas para cálculo para os índices de permeabilidade.”

Art. 44. Ficam substituídos os quadros da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, pelos seguintes quadros anexos a presente propositura:

I - Quadro 1 – Dos Conceitos e Definições;

II - Quadro 3A – Parâmetros de ocupação, exceto da Quota Ambiental;

III - Quadro 3B – Composição da Pontuação da Quota Ambiental;

IV - Quadro 4A – Condições de Instalação por Categoria de Uso, Grupos de Atividades e Usos Específicos.

Art. 45. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário e em especial:

I- a Lei nº 5.114, de 28 de fevereiro de 1957;

II- a Lei 5.930, de 03 de janeiro de 1962;

III- a Lei nº 6.323, de 07 de junho de 1963.