

# CMPU

An aerial photograph of a densely populated urban area, likely São Paulo, Brazil. The image shows a vast expanse of high-rise apartment buildings and commercial structures, with a mix of architectural styles. The sky is clear and blue, suggesting a bright day. The city extends to the horizon, with some greenery visible in the distance.

Revisão parcial da Lei nº 16.402/2016  
Lei de Parcelamento, Uso e  
Ocupação do Solo – LPUOS

---

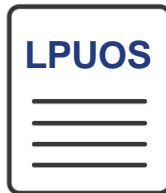
Proposta do Executivo

Agosto de 2023

# Motivação



**Compatibilização**  
com a revisão  
intermediária do PDE  
Lei nº 17.975/23



**Ajustes** necessários  
à aplicação da  
Lei nº 16.402 /16 - LPUOS



**Lacunas** decorrentes da ADIN  
nº 2304556-40.2020.8.26.0000  
(Ação Direta de Inconstitucionalidade)

# Estrutura da Minuta de Projeto de Lei

Resultado de  
trabalho coletivo  
de Secretaria Municipal  
de Urbanismo e  
Licenciamento



**Capítulo I**  
**Disposições  
preliminares**  
Art. 1º



**Capítulo II**  
**Das compatibilizações  
com a Lei nº 17.975/2023**  
Art. 2º ao Art. 10



**Capítulo III**  
**Dos ajustes a  
dispositivos da  
Lei nº 16.402/2016**  
Art. 11 ao Art. 41



**Capítulo IV**  
**Disposições finais**  
Art. 42 ao Art. 45

# Capítulo I

## Disposições Preliminares

**Art. 1º** Esta Lei dispõe sobre a **revisão parcial da Lei nº 16.402**, de 22 de março de 2016, visando à **compatibilização de seu texto original com as supervenientes alterações decorrentes da promulgação da Lei nº 17.975**, de 8 de julho de 2023 - Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, nos termos da previsão de seu Art. 126, e dá outras providências.

**Parágrafo único.** Os perímetros das Zonas Exclusivamente Residenciais (ZER) não serão revistos, não incidindo sobre eles índices e parâmetros urbanísticos menos restritivos do que aqueles atualmente aplicados.

---

# Capítulo II

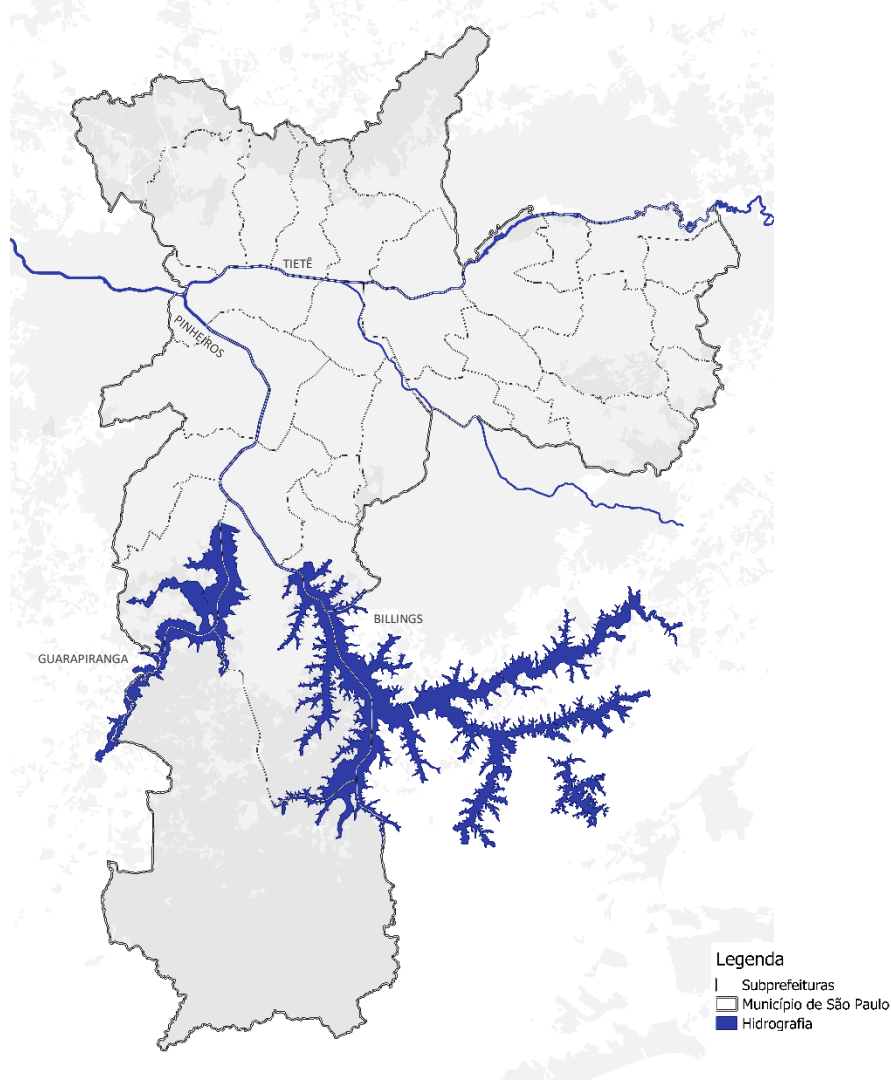
## Das compatibilizações com a Lei nº 17.975/2023

Relativo aos aspectos da revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico (PDE) de São Paulo, Lei nº 17.975/23, que impactam na aplicação imediata da LPUOS e que requerem regulamentação por lei.

<b>Art. 2º</b>	Critérios para a possível revisão das Zonas Eixo
<b>Art. 3º</b>	Regulação das áreas de vilas inseridas nas Zonas Eixo
<b>Art. 4º</b>	Ativação de Zonas Eixo Previstas
<b>Art. 5º</b>	Complementação da regulação das Praças urbanas
<b>Art. 6º</b>	Reaproveitamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir
<b>Art. 7º</b>	Procedimentos para Outorga Onerosa do Direito de Construir
<b>Art. 8º</b>	Incentivo para o uso de Transferência do Direito de Construir nos miolos de bairros
<b>Art. 9º</b>	Complementação a definição de uso misto
<b>Art. 10</b>	Complementação a definição de vila

# Capítulo II

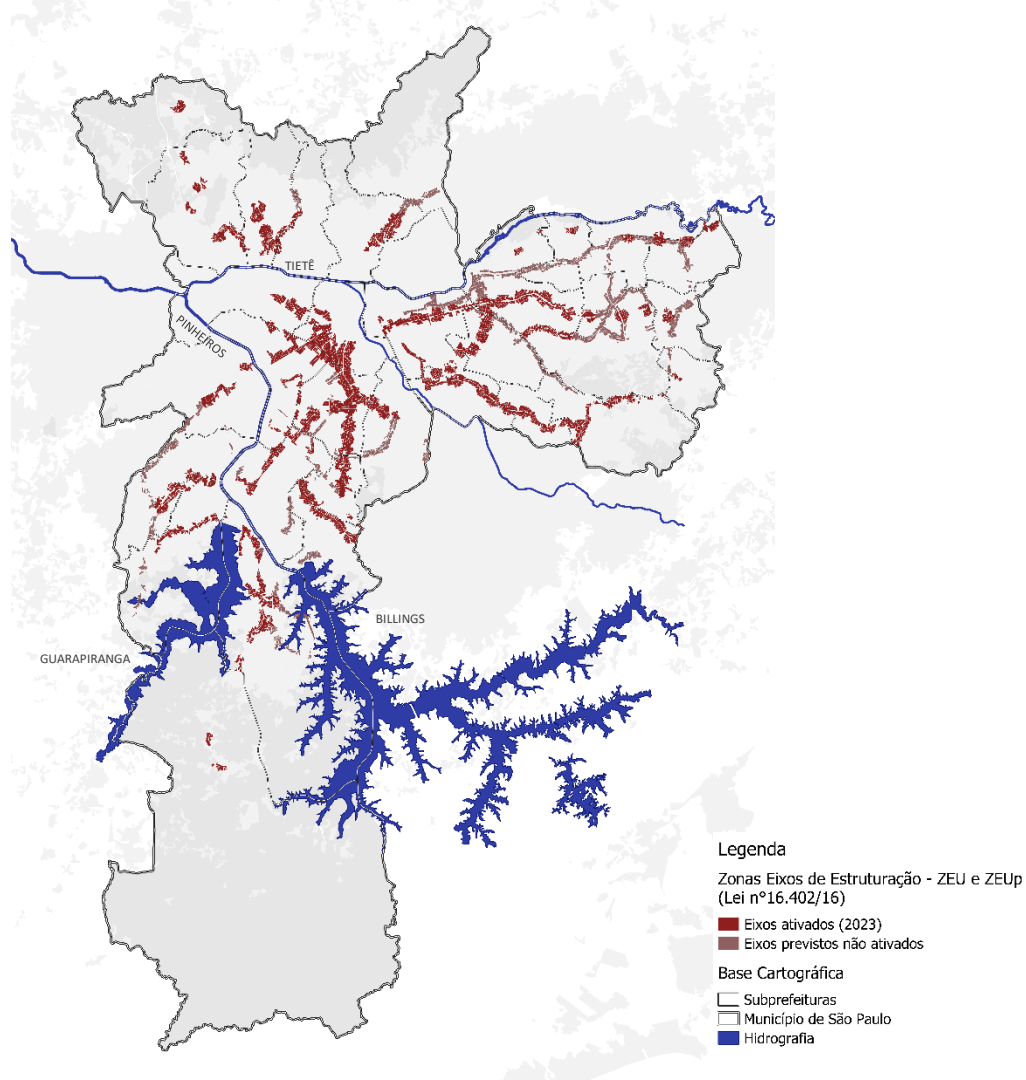
## Art. 2º - Critérios para possível revisão das Zonas Eixo



# Capítulo II

## Art. 2º - Critérios para possível revisão das Zonas Eixo

Zonas Eixos existentes e previstas  
Lei nº 16.402/16 - LPUOS

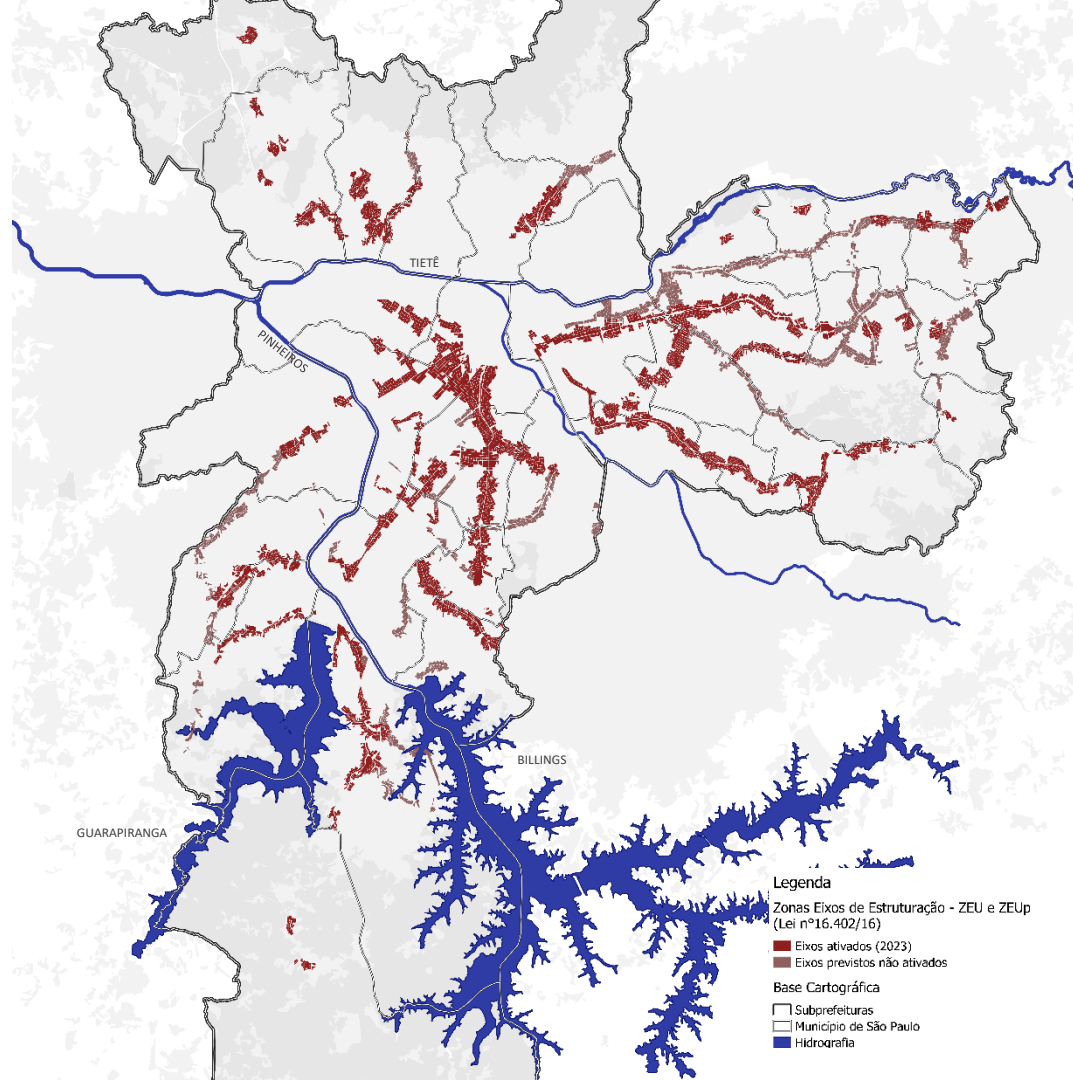




# Capítulo II

## Art. 2º - Critérios para possível revisão das Zonas Eixo

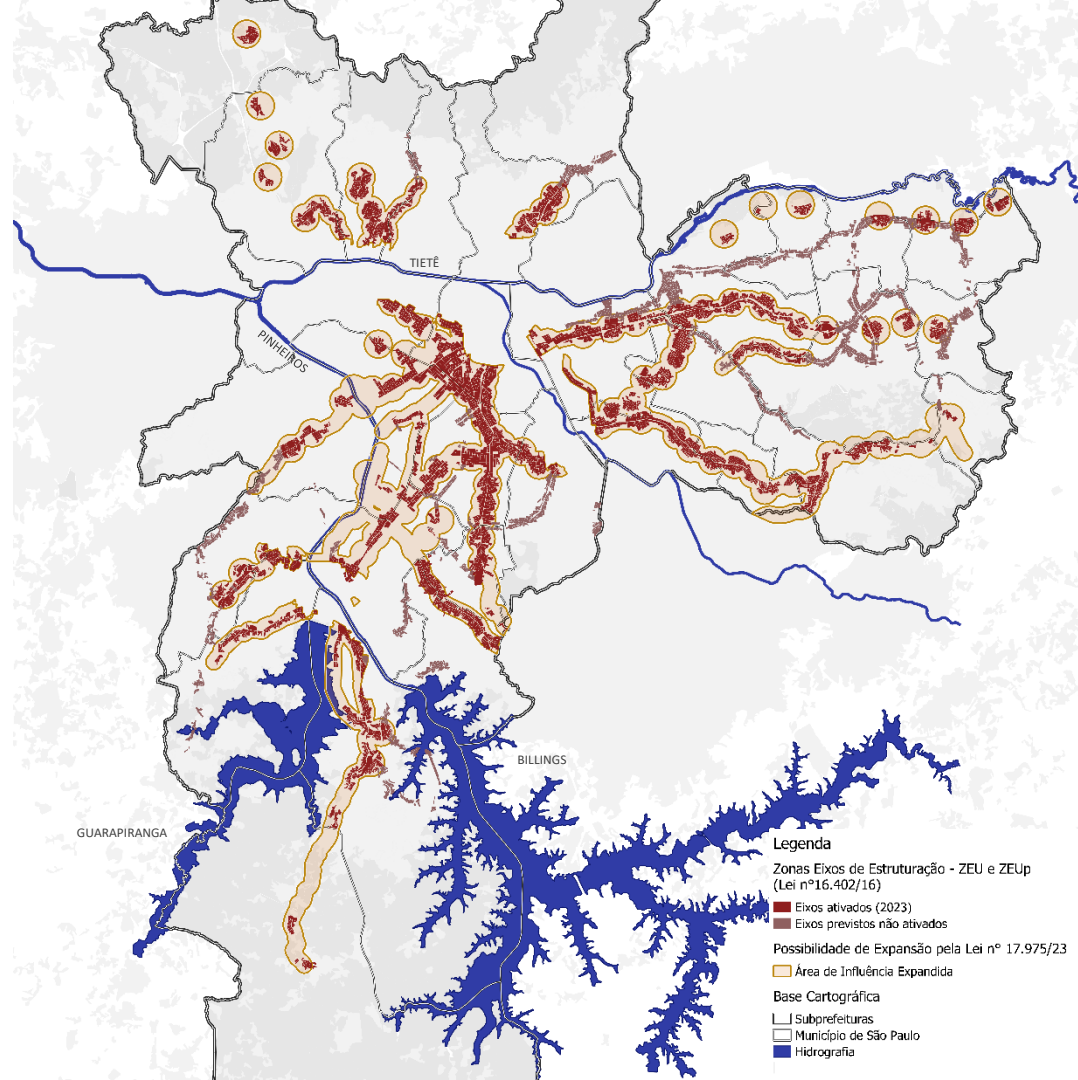
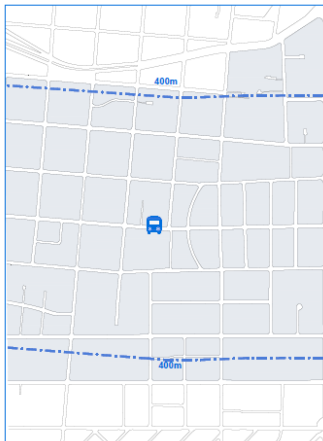
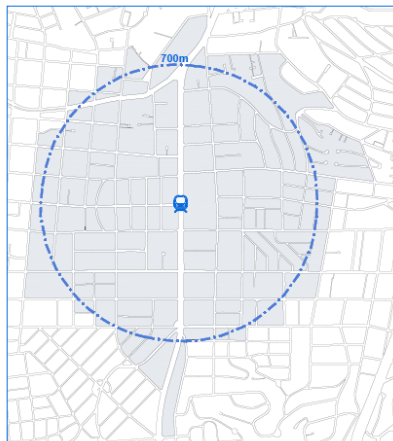
Zonas Eixos existentes e previstas  
Lei nº 16.402/16 - LPUOS





# Capítulo II

## Art. 2º - Critérios para possível revisão das Zonas Eixo



### Legenda

Zonas Eixos de Estruturação - ZEU e ZEUP  
(Lei nº16.402/16)

■ Eixos ativados (2023)

■ Eixos previstos não ativados

■ Possibilidade de Expansão pela Lei nº 17.975/23

■ Área de Influência Expandida

Base Cartográfica

▬ Subprefeituras

▬ Município de São Paulo

▬ Hidrografia

# Capítulo II

## Art. 2º - Critérios para possível revisão das Zonas Eixo

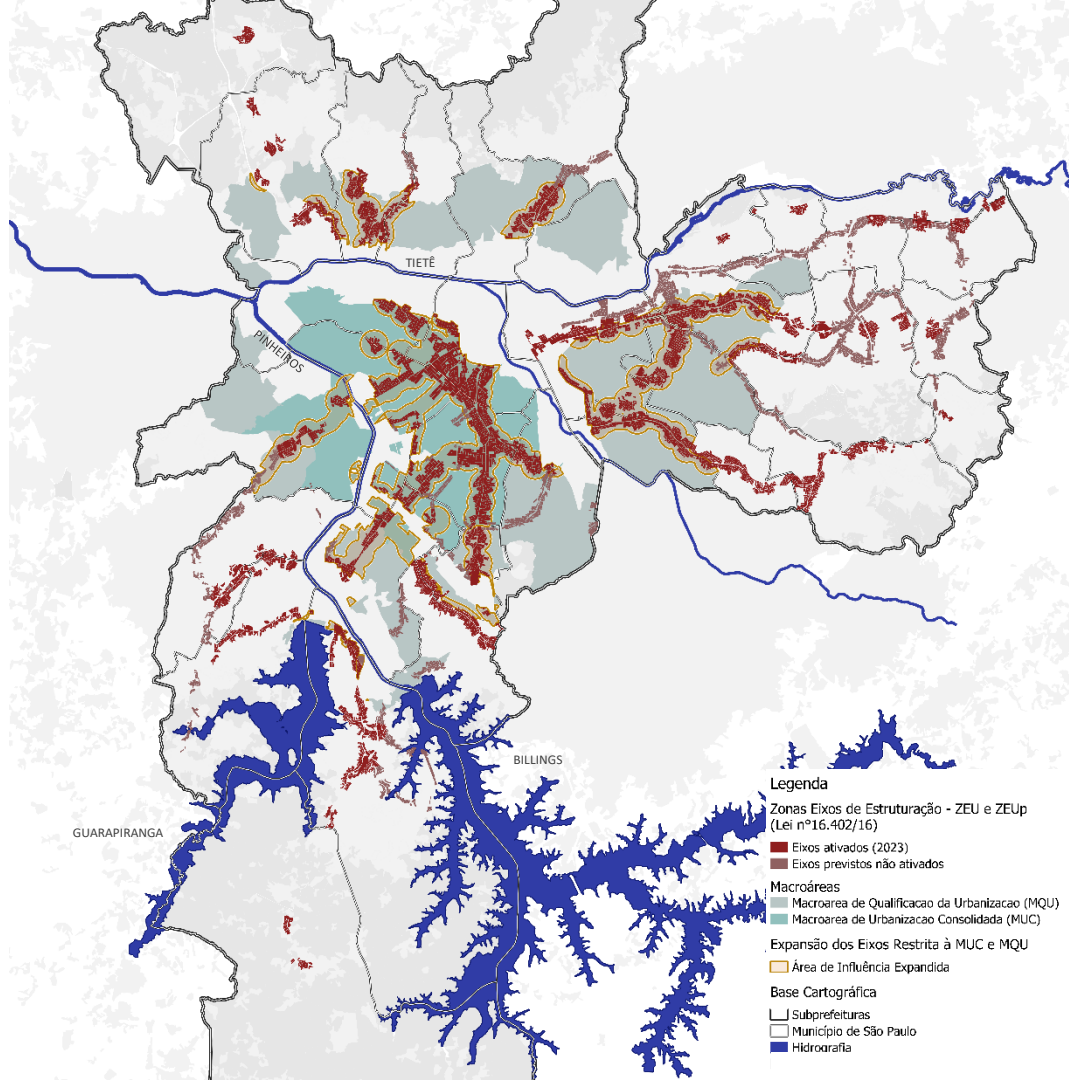
### Macroáreas



Macroárea de Urbanização Consolidada (MUC)



Macroárea de Qualificação da Urbanização (MQU)



# Capítulo II

## Art. 2º - Critérios de exclusão de quadras das Zonas Eixo



### Ambientais

Preservação de nascentes (APP)  
Cabeceiras de drenagem ou planície aluvial  
Áreas de Risco  
Remanescente de Mata Atlântica  
Áreas com declividade acima de 50%



### Interesse histórico e cultural

Imóveis tombados e áreas envoltórias regulamentadas  
Entorno do Mirante de Santana  
Território de Interesse da Cultura e da Paisagem Bixiga  
Outros fatores históricos, culturais, arqueológicos

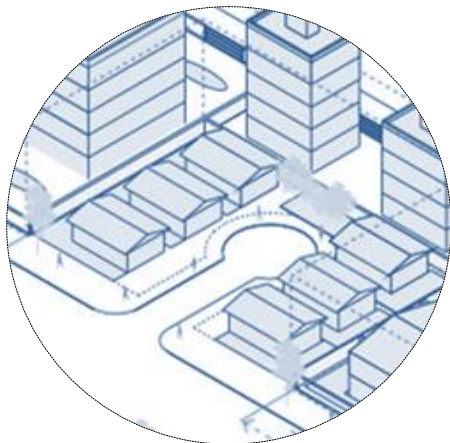


### Urbanísticos

Barreiras Urbanísticas  
Diretrizes de transformação do PDE  
Caminhabilidade  
Vilas existentes e reconhecidas

# Capítulo II

## Art. 3º e 10 - Vilas



### Exclusão de vilas das Zonas Eixos

**Art. 3º** Para as vilas inseridas em ZEU, ZEUA, ZEUP, ZEUPa, ZEM e ZEMP (Art. 24 do PDE/23), aplicam-se parâmetros de Zona Predominantemente Residencial (ZPR).

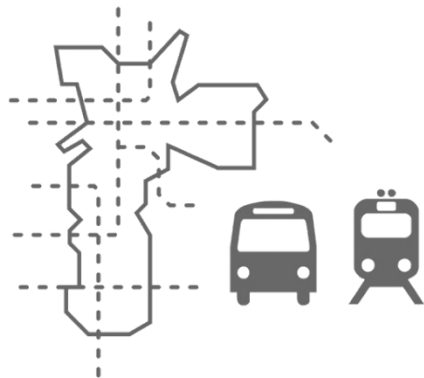
---

### Definição do conceito de vila

**Art. 10** A vila, definida no Quadro 1 da Lei nº 16.050, de 2014, com os acréscimos constantes no art. 122 da Lei nº 17.975, de 2023, pode ser formada por um ou mais lotes fiscais, sendo ou não composta por casas geminadas, não se constituindo como condomínio edilício.

# Capítulo II

## Art. 4º - Ativação de ZEUP



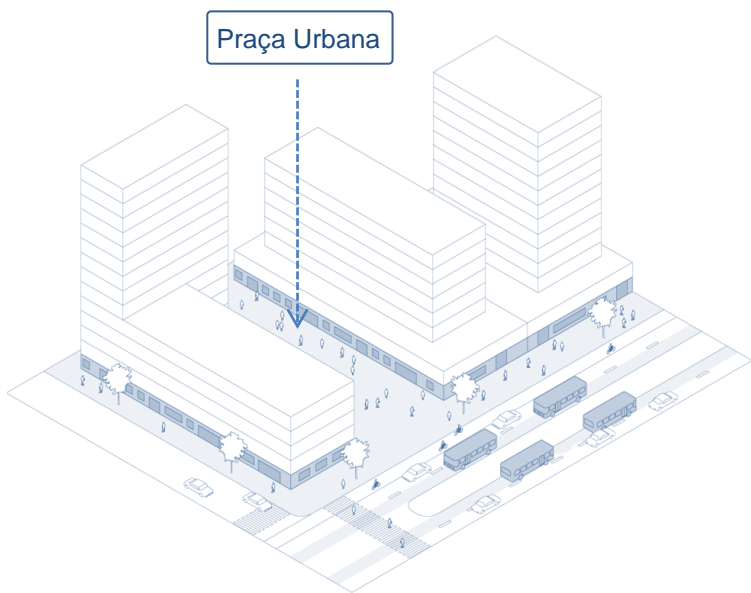
Ativação de Zonas Eixos conforme as exigências do caput do Art. 83 do PDE/14.



Manutenção da ativação de ZEUP após a emissão de ordem de serviço e todas as licenças ambientais para a execução do sistema de transporte público em questão.

# Capítulo II

## Art. 5º - Praça Urbana



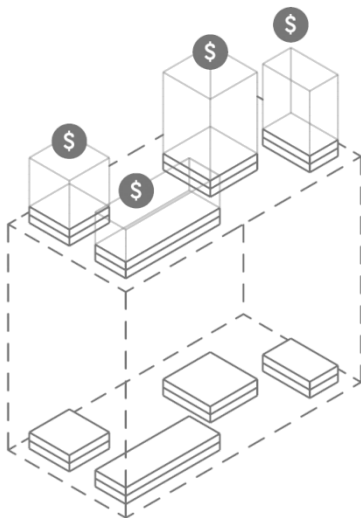
Regramento da figura Praça Urbana, acrescido pela Lei nº 17.975/23 ao Art. 82-A da Lei nº 16.050/14.

São praças privadas de uso público

- Não integrantes do Sistema Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (SAPAVEL)
- Distintas da Fruição Pública

# Capítulo II

## Art. 6º e 7º - Outorga Onerosa do Direito de Construir- OODC



### Reaproveitamento de OODC

**Art. 6º** Regramento da possibilidade de aproveitamento dos valores já pagos (inciso II do § 6º do Art. 117 da Lei nº 16.050/14, acrescido pelo Art. 45 da Lei nº 17.975/23).

---

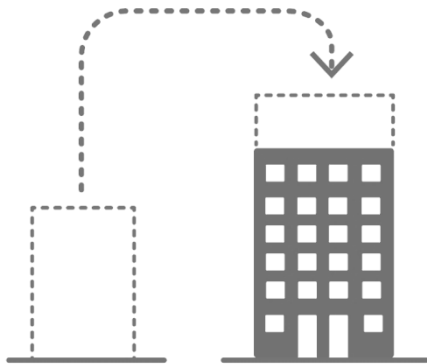
### Procedimentos para OODC

**Art. 7º** Regramento de diversos procedimentos para a aplicação adequada da contrapartida financeira da OODC.



# Capítulo II

## Art. 8º - Transferência do Direito de Construir - TDC

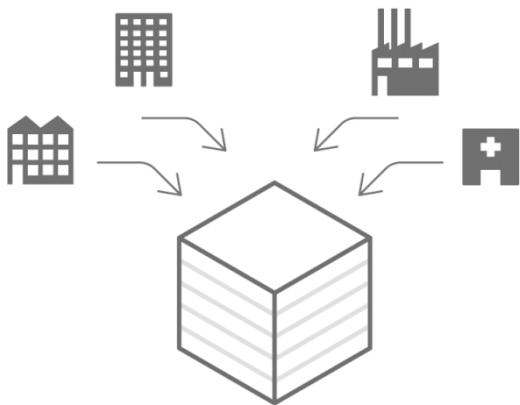


Regramento do incentivo de Transferência do Direito de Construir - TDC nos miolos de bairro (§1º do Art. 133 da Lei nº 16.050/14, alterado pelo Art. 52 da Lei nº 17.975/23).

- Para empreendimentos fora de Zonas Eixo
- Somente 10% de área computável poderá ser adquirido por meio de TDC
- Não cumulativo com outros benefícios

# Capítulo II

## Art. 9º - Uso Misto



Esclarecimento para a aplicação da definição de Uso Misto.

A porcentagem mínima definida (20%) deve ser aplicada sobre os usos **R e nR** e calculada sobre a **área computável**.

# Capítulo III

## Dos ajustes a dispositivos da Lei nº 16.402/2016

Ajustes a dispositivos da Lei nº 16.402/16, que tiveram início em 2017 e foram retomados em 2023 considerando o processo de elaboração da Revisão intermediária do PDE, aprovado pela Lei nº 17.975/23.

### Art. 16.402/16 Art. Minuta

<a href="#">Art. 25</a>	<a href="#">Art. 11</a>	Reforma em Bens Imóveis Representativos (ZEPEC-BIR)
<a href="#">Art. 37</a>	<a href="#">Art. 12</a>	Parcelamento do solo condicionado a remediação de área contaminada
<a href="#">Art. 62</a>	<a href="#">Art. 13</a>	Áreas não computáveis
<a href="#">Art. 66</a>	<a href="#">Art. 14</a>	Esclarecimento para dispensa de recuos laterais e de fundo
<a href="#">Art. 67</a>	<a href="#">Art. 15</a>	Calçada – doação / instituição de área
<a href="#">Art. 69</a>	<a href="#">Art. 16</a>	Esclarecimento para dispensa de recuo mínimo de frente
<a href="#">Art. 70</a>	<a href="#">Art. 17</a>	Fruição Pública
<a href="#">Art. 71 e 87</a>	<a href="#">Art. 18 e 26</a>	Fachada Ativa e Parâmetros Qualificadores
<a href="#">Art. 76 a 84</a>	<a href="#">Art. 19 a 25</a>	Quota Ambiental
<a href="#">Art. 91</a>	<a href="#">Art. 27</a>	Correção de remissão ao Art. 59
<a href="#">Art. 102 e 103</a>	<a href="#">Art. 28 e 29</a>	Enquadramento de Dark Kitchens nas subcategorias de uso industrial

# Capítulo III

## Dos ajustes a dispositivos da Lei nº 16.402/2016

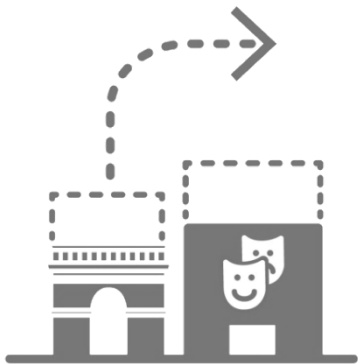
Ajustes a dispositivos da Lei nº 16.402/16, que tiveram início em 2017 e foram retomados em 2023 considerando o processo de elaboração da Revisão intermediária do PDE, aprovado pela Lei nº 17.975/23.

### Art. 16.402/16 Art. Minuta

Art. 107	Art. 30	Regramento para a subcategoria de uso INFRA
Art. 109	Art. 31	Polo Gerador de Tráfego de uso misto
Art. 112	Art. 32	Aplicação das condições de instalação dos usos
Art. 114	Art. 33	Acréscimo de zonas com incentivo para hospitais, hotéis, e estabelecimentos de ensino
Art. 115	Art. 34	Complexos de saúde, educação em saúde e pesquisa em saúde
Art. 134	Art. 35	Remembramento de lotes menores que exigido na zona
Art. 135	Art. 36	Reformas para edificações não conformes ou com uso tolerado
Art. 136	Art. 37	Licenças de funcionamento para SANDBOX (Lei 17.879/22) e nRa
Art. 146 e 148	Art. 38 e 39	Fiscalização de ruídos
Art. 159	Art. 40	Revogação parcial do Art. 159, relativa ao Arco Pinheiros
Quadro IV	Art. 41	Proibição de ferro velho no Requalifica Centro

# Capítulo III

## Art. 11 - Reforma em Bens Imóveis Representativos (ZEPEC-BIR)



Em imóveis enquadrados como ZEPEC-BIR, para os quais já foi emitida Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência.

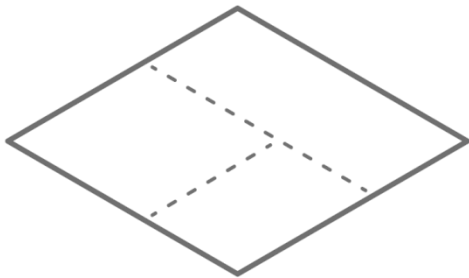
I – Para Declarações emitidas nos termos da legislação **anterior à Lei nº 16.050/14 ou que forem objeto de renovação**, o acréscimo de área construída deverá ser descontado do potencial construtivo constante na Declaração.

II – Para Declarações **emitidas nos termos da Lei nº 16.050/14**

- a. O acréscimo de área construída não será descontado do potencial construtivo constante da Declaração quando limitado ao CA básico.
- b. O acréscimo de área acima do CA básico poderá ser descontado do potencial construtivo da Declaração ou ser adquirido por OODC.

# Capítulo III

## Art. 12 - Parcelamento do solo condicionado a remediação de área contaminada



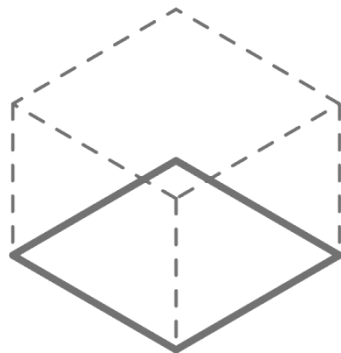
Em áreas com potencial ou suspeitas de contaminação é necessário:

I - manifestação favorável do órgão ambiental competente (Lei nº 16.402/16).

II – eventual remediação deverá ocorrer previamente à emissão do Certificado de Conclusão.

# Capítulo III

## Art. 13 - Áreas não computáveis

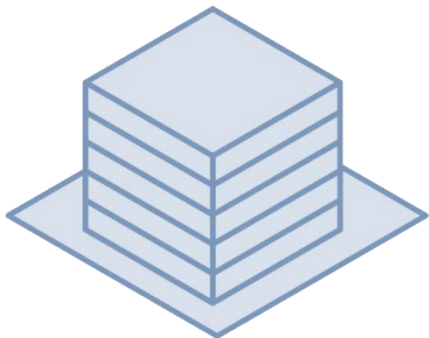


Nova redação do Art. 62 da Lei nº 16.402/16, compatibilizando com o disposto no Art. 80 da Lei nº 16.050/14 alterado pelo Art. 30 da Lei nº 17.975/23, principalmente no que se refere à vagas de garagem e esclarecimento sobre fachada ativa.



# Capítulo III

## Art. 14 - Esclarecimento para dispensa de recuos laterais e de fundo



Esclarecimento para aplicação do inciso II do Art. 66, que trata da **dispensa de recuos laterais e de fundo, quando o vizinho apresentar edificação encostada na divisa do lote.**

- Considerada a situação fática das edificações.
- Em lotes localizados em ZDE-2, ZPI-1 e ZPI-2, que se enquadrem no Art. 134 e quando a atendimento a esses recuos inviabilizem a ocupação do lote.

# Capítulo III

## Art. 15 - Calçada - doação / instituição de área



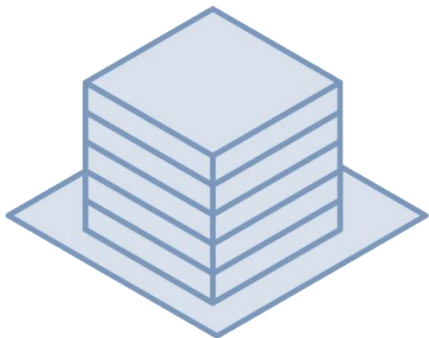
Ajuste no regramento para a doação de calçada, com nova redação do Art. 67 da Lei nº 16.402/16.

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 com a execução de um novo piso na totalidade da nova área de calçada**, sendo vedado qualquer tipo de barreira ou vedação.

No caso da adoção **área não edificável**, os **potenciais construtivos básico e máximo do lote serão calculados em função de sua área original**.

# Capítulo III

## Art. 16 - Esclarecimento para dispensa de recuo mínimo de frente

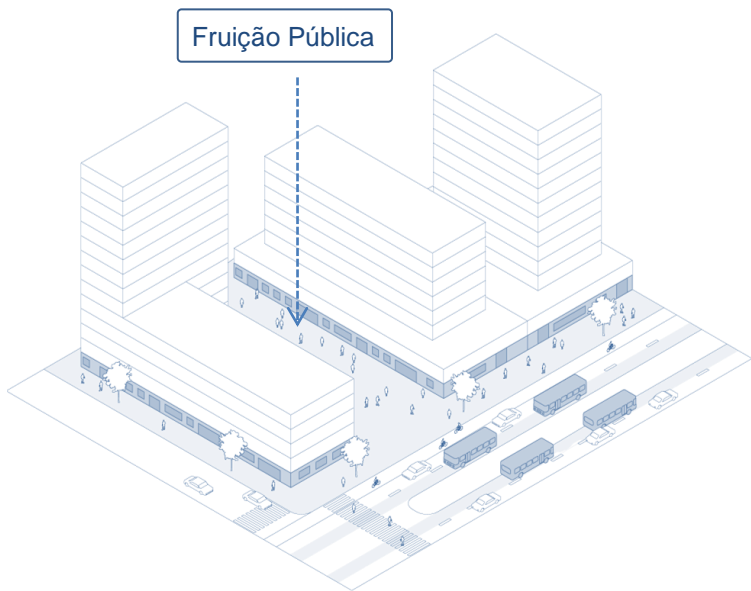


Esclarecimento para aplicação do Art. 69, que trata da dispensa de recuo mínimo de frente.

- Base georreferenciada cadastral oficial do Município **referente à data de protocolamento do processo de licenciamento edilício.**
- **Não há dispensa de recuo mínimo de frente** quando a obra nova ou reforma resultar em menos de 50% da face de quadra ocupada por edificações no alinhamento do logradouro.

# Capítulo III

## Art. 17 - Fruição Pública



Ajuste nos requisitos da Fruição Pública (nova redação para o Inciso I do Art. 70) para aprimorar a sua aplicação.

"Art. 17. O art. 70 da Lei nº 16.402, de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

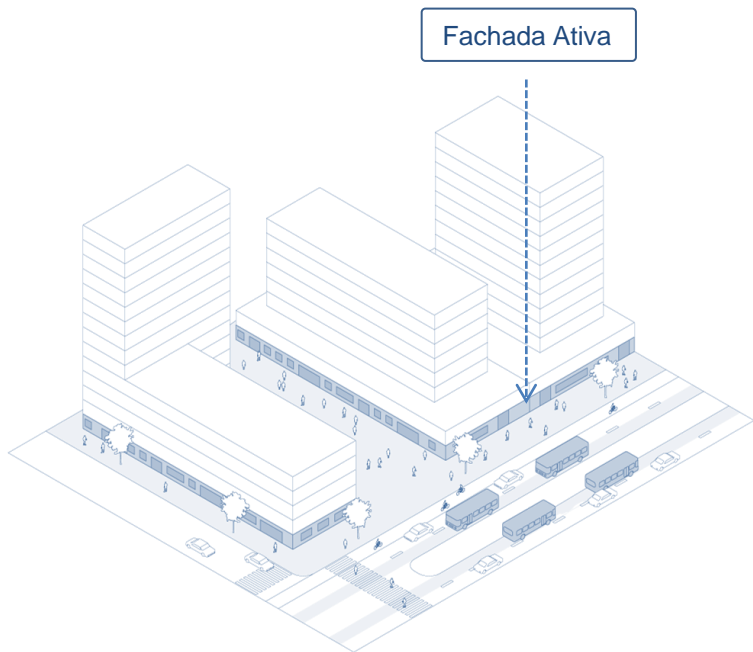
Art. 70. ....

I - poderá ser coberta ou descoberta, e não poderá ser fechada à circulação de pedestres por nenhum objeto de vedação, temporário ou permanente, exceto no período noturno.

II - .....(NR)"

# Capítulo III

## Art. 18 e 26 - Fachada Ativa e Parâmetros Qualificadores



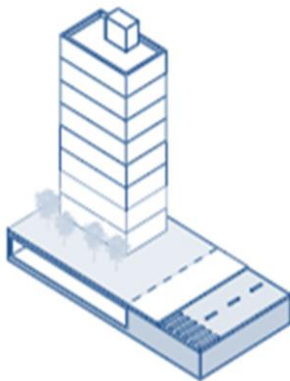
**Art. 18** Ajustes nos requisitos da Fachada Ativa (inclusão dos parágrafos 3º, 4º, 5º e 6º ao art. 71) para aprimorar a sua aplicação em relação às condições de acessibilidade, às atividades não permitidas e ao recuo menor ou igual a 6m em imóveis localizados no perímetro de tombamento ambiental.

**Art. 26** Ajustes e dispensas da aplicação obrigatória dos parâmetros qualificadores nas ZEU, ZEUA, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC e ZCa, para lote com área superior a 10.000 m², destacando fruição pública nos empreendimentos **nR ou mistos, fruição e muros opcionais em estabelecimentos de ensino e hospitais.**

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

# Capítulo III

## Art. 19 a 25 - Quota Ambiental



Os ajustes propostos tem origem em demandas das áreas técnicas da Prefeitura levantados a partir da promulgação da Lei nº 16.402/16, já presentes nas audiências públicas de 2019. São previstos ajustes em 6 artigos: 76, 79, 80, 81 , 83 e 84.

### Proposta

- linha de corte de 20% para 50% da área alterada na reforma, incluída linha de corte inferior no caso de alteração da taxa de ocupação em 20%.
- revogação dos §§ 6º e 7º do art. 76 (QA em licenças de funcionamento para estacionamentos vs. novo sistema de licenciamento).
- fórmula do art. 79, volume de reservação de controle de escoamento superficial: equilibrar o dimensionamento e a pontuação mínima exigida.
- fator de incentivo de certificação com base na variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA).

# Capítulo III

## Art. 27 - Correção de remissão ao Art. 59

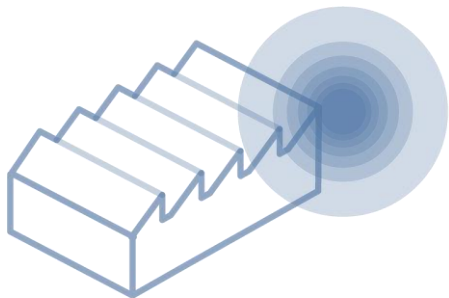


Correção do inciso IV, Art. 91, da Lei nº16.402/16, que citava o Art. 49 da mesma Lei, sendo a citação correta a ser feita seja ao Art. 59.



# Capítulo III

## Art. 28 e 29 - Enquadramento de Dark Kitchens nas subcategorias de uso industrial



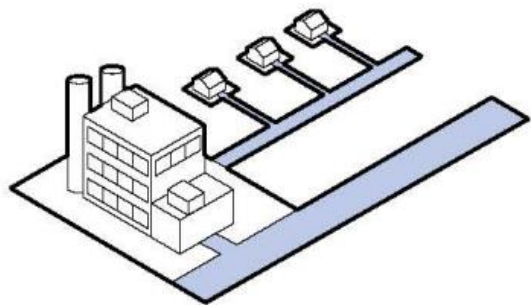
**Art. 28** Dá nova redação ao inciso I do Art. 102 da Lei nº 16.402/16, **compatibilizando o grupo de atividade INd-1b-1** ao previsto na **Lei nº17.853/22 e no Decreto nº 62.365/23** que regram sobre estabelecimentos formados por conjuntos de cozinhas industriais, conhecidos como dark kitchens.

---

**Art. 29** Dá nova redação ao inciso I do Art. 103 da Lei nº 16.402/16, **compatibilizando o grupo de atividade INd-2-1** ao previsto na **Lei nº17.853/22 e no Decreto nº 62.365/23** que regram sobre estabelecimentos formados por conjuntos de cozinhas industriais, conhecidos como dark kitchens.

# Capítulo III

## Art. 30 - Regramento para a subcategoria de uso INFRA

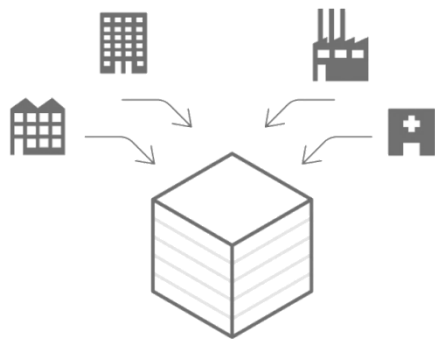


Nova redação para o Art. 107 da Lei nº 16.402/16.

**Regramento para viabilizar a implantação da subcategoria de uso INFRA**, mantida previsão definida pela Lei nº 17.975/23, sendo permitidas a instalação de atividades auxiliares.

# Capítulo III

## Art. 31 - Polo Gerador de Tráfego de uso misto



Nova redação para o Art. 109 da Lei n° 16.402/16.

Acresce as condições para enquadramento como Polo Gerador de Tráfego (PGT) **os empreendimentos de uso misto**, a fim de equilibrar os fatores de impacto de trânsito quando presentes as atividades R e nR.

# Capítulo III

## Art. 32 - Aplicação das condições de instalação dos usos

Nova redação do Art. 112 da Lei nº 16.402/16, que trata das **condições de instalação dos usos, destacando:**

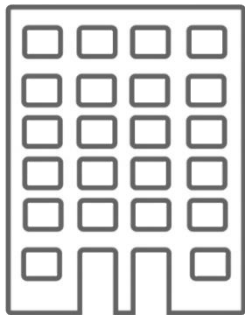


"§10. As larguras de via constantes no Quadro 4A se referem exclusivamente aos acessos de veículos, estando os acessos de pedestres e fruição pública dispensados do atendimento.

§11. No caso de reforma, admite-se o recálculo do número mínimo de vagas nos termos da lei vigente para a área construída computável total, condicionada à manifestação favorável do órgão competente no caso de Pólos Geradores de Tráfego (PGT). (NR)"

# Capítulo III

**Art. 33 - Acréscimo de zonas com incentivo para hospitais, hotéis e estabelecimentos de ensino**



Inclusão das Zonas ZEUP e ZC no caput do **Art. 114** da Lei nº 16.402/16.

# Capítulo III

## Art. 34 - Complexos de saúde, educação em saúde e pesquisa em saúde



Nova redação para o Art. 115 da Lei nº 16.402/16.

Regramento para **viabilizar o reconhecimento dos complexos de saúde**, complementar ao regramento do Art. 105 da Lei 17.975/23 (que altera o Art. 371 da Lei nº 16.050/14) e à **definição do conceito de "Complexo de Saúde" da Lei nº 17.975/23**, que dispõe que os imóveis passíveis do reconhecimento são os classificados nos grupos de atividades de grande porte – nR3-3, nR3-8 ou nR3-9.

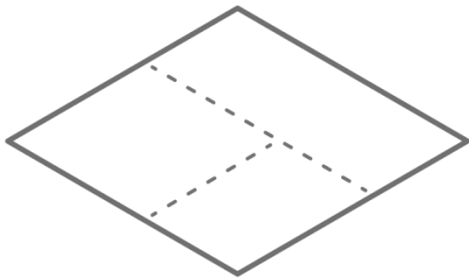
**Ato do executivo regulamentará** o Art. 371 da Lei nº 16.050/14, alterado pelo Art. 105 da Lei nº 17.975/23, que dispõe o que segue:

Análise de SMUL/DEUSO

Os Complexos de saúde anteriormente reconhecidos **permanecerão vigentes.**

# Capítulo III

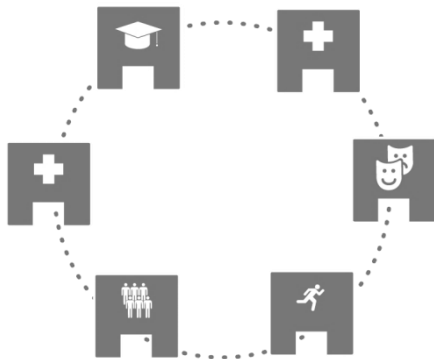
## Art. 35 - Remembramento de lotes menores que o exigido na zona



Propõe nova redação para o Art. 134 da Lei nº 16.402/16, definindo que as dimensões mínimas de lotes estabelecidos no Quadro 2A se aplicam a novos parcelamentos, **não impedindo o remembramento de lotes cuja soma das áreas não atenda a dimensão mínima da zona em que se localiza.**

# Capítulo III

## Art. 36 - Reformas para edificações não conformes ou com uso tolerado



Nova redação para o Art. 135 da Lei nº 16.402/16, não havendo alteração de conteúdo, com o objetivo de melhorar o entendimento.

Estabelece que 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 haja agravamento da desconformidade com relação à legislação vigente.



# Capítulo III

## Art. 37 - Licenças de funcionamento para SANDBOX (Lei 17.879/22) e nRa



Nova redação para o Art. 136 da Lei nº 16.402/16.

“Art. 136.

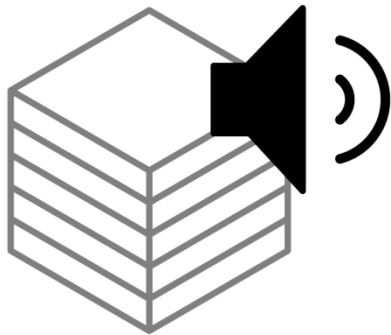
(...)

§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 2014, excluídas as Unidades de Proteção Integral e em conformidade com o Plano de Manejo das Unidades de Conservação de Uso Sustentável.

§8º Independem da licença de que trata o caput os Ambientes Experimentais de Inovação (Ambientes Sandbox), regulamentados pela Lei nº 17.879, de 2022, desde que autorizados pelo Comitê Gestor do Programa SAMPA SANDBOX e observado o período estabelecido no Art. 4º da referida Lei. (NR)”

# Capítulo III

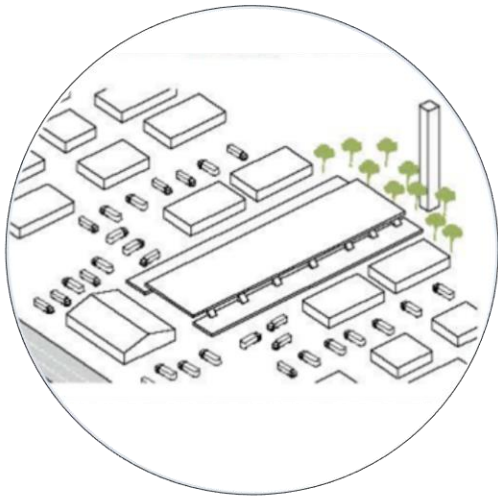
## Art. 38 e 39 - Fiscalização de ruídos



Propõe nova redação para o §3º, do Art. 146 da Lei nº16.402/16 definindo quando a fiscalização seguirá disposta por legislação própria ou se regradada pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

# Capítulo III

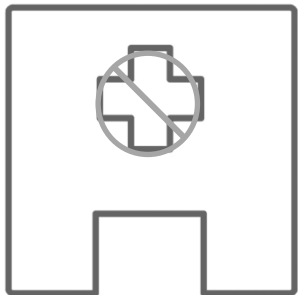
## Art. 40 - Revogação parcial do Art. 159, relativa ao Arco Pinheiros



Exclusão do inciso IV do Art. 159, da Lei nº 16.402/16.

# Capítulo III

## Art. 41 - Proibição de ferro velho no Requalifica Centro



Acrescenta nota "I" ao Quadro 4 da Lei nº 16.402/16.

- I. Nos lotes localizados no perímetro do Requalifica Centro, Lei nº 17.577/21, fica proibida a instalação de usos enquadrados nas subcategorias de uso nR2-2 e nR2-4, quando relacionados às atividades de ferro-velho ou comércio de materiais destinados à reciclagem.

# Capítulo IV

## Disposições finais



**Art. 42** Requalificação

---

**Art. 43** Processos em andamento

---

**Art. 44** Quadros, Anexos I, II e III desta Lei

---

**Art. 45** Revogação de Leis



**ZM**  
Zona Mista

**ZOE**  
Zona de Ocupação Especial

**ZM**  
Zona Mista

**ZCOR**  
Zona Corredor

**ZER**  
Exclusivamente Residencial

**ZPDS**  
Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável

**ZEPAM**  
Zona Especial de Proteção Ambiental

**ZEP**  
Zona Especial de Preservação

**ZC**  
Zona de Centralidade

**ZM**  
Zona Mista

**ZEU**  
Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana

**ZM**  
Zona Mista

**ZPI**  
Zona Predominantemente Industrial

**ZCOR**  
Zona Corredor

**ZPR**  
Predominantemente Residencial

**ZM**  
Zona Mista

**ZC**  
Zona de Centralidade

**ZC**  
Zona de Centralidade

**ZM**  
Zona Mista

**ZEIS 1**  
Zona Centralidade Lindeira à ZEIS

**ZEIS 1**  
Zona Especial de Interesse Social

**ZEU**  
Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana

**ZMIS**  
Zona Mista de Interesse Social

**ZEIS 1**  
Zona Especial de Interesse Social



# CIDADE DE SÃO PAULO

## URBANISMO E LICENCIAMENTO

AGOSTO 2023