

DECRETO Nº 57.377, DE 11 DE OUTUBRO DE 2016

Estabelece disciplina específica de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como normas edilícias para Habitação de Interesse Social, Habitação de Mercado Popular, além de Empreendimento de Habitação de Interesse Social, Empreendimento de Habitação de Mercado Popular e Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social, nos termos das Leis nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, e nº 16.402, de 22 de março de 2016 - LPUOS.

FERNANDO HADDAD, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, CONSIDERANDO a necessidade de atualização da legislação de interesse social em face da promulgação da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016 - LPUOS;

CONSIDERANDO o disposto no inciso III do artigo 60 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, e no artigo 95 da LPUOS;

CONSIDERANDO o disposto no Código de Obras e Edificações - COE, que admite o estabelecimento de normas especiais para a matéria;

CONSIDERANDO a necessidade de promover a agilização e simplificação dos procedimentos relativos à aprovação de projeto de construção e expedição de alvarás, em especial para o uso residencial de interesse social, HIS e HMP, que dependem de obtenção de recursos financeiros em outros setores da Administração Pública,

DECRETA:**CAPÍTULO I****DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º Este decreto regulamenta dispositivos do Plano Diretor Estratégico - PDE, da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS e do Código de Obras e Edificações - COE, bem como estabelece disciplina específica de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como normas edilícias para:

- I - Habitação de Interesse Social - HIS;
- II - Habitação de Mercado Popular - HMP;
- III - Empreendimento de Habitação de Interesse Social - EHIS;
- IV - Empreendimento de Habitação de Mercado Popular - EHMP;
- V - Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social - EZEIS.

§ 1º Para fins de aplicação deste decreto, são adotadas as seguintes definições:

I - HIS: unidade habitacional, tendo no máximo 1 (um) sanitário e 1 (uma) vaga de garagem, destinada ao atendimento de famílias de baixa renda, classificando-se em dois tipos:

a) HIS 1: destinada a famílias com renda familiar mensal de até R\$ 2.640,00 (dois mil seiscientos e quarenta reais);

b) HIS 2: destinada a famílias com renda familiar mensal superior a R\$ 2.640,00 (dois mil seiscientos e quarenta reais) e igual ou inferior a R\$ 5.280,00 (cinco mil duzentos e oitenta reais);

II - HMP: unidade habitacional, tendo no máximo 2 (dois) sanitários e até 1 (uma) vaga de garagem, destinada ao atendimento de famílias com renda familiar mensal superior a R\$ 5.280,00 (cinco mil duzentos e oitenta reais) e igual ou inferior a R\$ 8.800,00 (oito mil e oitocentos reais);

III - EHIS: empreendimento de promoção pública ou privada constituído por uma edificação ou conjunto de edificações, destinadas total ou parcialmente a HIS, podendo conter HMP e outros usos complementares R e nR;

IV - EHMP: empreendimento de promoção pública ou privada constituído por uma edificação ou conjunto de edificações, destinadas total ou parcialmente a HMP, podendo conter HIS 1, HIS 2 e outros usos complementares R e nR;

V - EZEIS: empreendimento habitacional de interesse social localizado em ZEIS e que contém destinação obrigatória de parte da área construída para HIS.

§ 2º Os valores das faixas de renda estabelecidos no § 1º deste artigo são atualizados anualmente nos termos do artigo 170 da LPUOS.

SEÇÃO I**DOS AGENTES PRODUTORES DE HIS E HMP**

Art. 2º São agentes públicos e privados que podem produzir:

- I - EHIS, EZEIS e HIS:
 - a) órgãos da Administração Pública Direta;
 - b) empresas de controle acionário público;
 - c) entidades representativas dos futuros moradores ou cooperativas habitacionais, conveniadas ou consorciadas com o Poder Público;
 - d) entidades ou empresas que desenvolvam empreendimentos, conveniadas com o Poder Público para essa finalidade;
 - e) empresas ou entidades sem fins lucrativos, conveniadas com o Poder Público, quando atuando como executoras ou organizadoras de EHIS, no âmbito de programa habitacional subvencionado pela União, Estado ou Município;
- II - EHMP e HMP: qualquer agente público ou privado, observadas as disposições deste decreto.

§ 1º Portaria da Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB regulamentará:

I - os termos do convênio referido nas alíneas “c” “d” e “e” do inciso I do “caput” deste artigo;

II - a forma de indicação da demanda para os lotes e unidades habitacionais licenciados com base neste decreto, observadas as normas específicas de programas que contam com subvenção da União, do Estado ou do Município;

III - o termo de cumprimento do atendimento conveniado para fins de liberação da emissão do Certificado de Conclusão das edificações;

IV - as condições para dispensa ou exigência de prévia definição da demanda e comprovação de renda dos beneficiários das unidades de HIS no caso de empreendimento de uso misto de que trata o § 5º do artigo 6º deste decreto.

§ 2º A emissão de Alvará de Execução e Alvarás relativos ao parcelamento do solo quando não integrante de Plano Integrado fica condicionada à apresentação do convênio da empresa ou entidade promotora do EHIS, nos termos do § 1º deste artigo, podendo, no entanto, ser expedida Certidão de Diretrizes Urbanísticas, Certidão de Conformidade e Alvará de Aprovação de EHIS ou EZEIS em nome de pessoa física, empresa ou entidade, conforme o caso.

§ 3º A expedição do Certificado de Conclusão das edificações fica condicionada à apresentação do termo de cumprimento do convênio nos termos do inciso III do § 1º deste artigo.

§ 4º O convênio referido neste artigo não é obrigatório para empreendimento que contenha até 20 (vinte) unidades destinadas a HIS, podendo, neste caso, ser integralmente produzido por pessoa física.

SEÇÃO II**DAS MODALIDADES DE HIS E HMP**

Art. 3º Os EHIS e EZEIS podem ser produzidos nas seguintes modalidades:

I - Plano Integrado, quando envolver simultaneamente o licenciamento de parcelamento do solo de interesse social e a produção de unidades habitacionais de interesse social, nas seguintes tipologias:

a) Conjunto Vertical: formado por 1 (uma) ou mais edificações verticais, com ou sem acesso comum à via de circulação;

b) Conjunto Horizontal: formado por edificações agrupadas horizontalmente, com, no máximo, 3 (três) pavimentos e 10m (dez metros) de altura total, incluído o ático, com ou sem acesso comum à via de circulação;

c) Habitação Unifamiliar: correspondendo a 1 (uma) unidade habitacional por lote, com, no máximo, 3 (três) pavimentos e 10m (dez metros) de altura total, incluído o ático;

II - Conjunto Horizontal ou Conjunto Vertical em lote ou gleba preexistente, sem parcelamento do solo;

III - Habitação Unifamiliar sem parcelamento do solo.

§ 1º O Parcelamento do Solo de Interesse Social - PIS é aquele que resulta em lotes destinados à produção de habitação de interesse social, podendo se dar nas modalidades previstas no artigo 31 deste decreto.

§ 2º O parcelamento do solo de interesse social de promoção da iniciativa privada só é admitido na modalidade Plano Integrado.

Art. 4º O EHMP pode ser produzido apenas nas modalidades Conjunto Horizontal e Conjunto Vertical, com ou sem parcelamento do solo simultâneo.

§ 1º Não se aplicam as disposições deste decreto ao parcelamento do solo relacionado à produção de EHMP, devendo ser observados os parâmetros e procedimentos estabelecidos na LPUOS e legislação complementar.

§ 2º No caso de EHMP que contenha 60% (sessenta por cento) ou mais de unidades destinadas a HIS, podem ser aplicadas as disposições deste decreto no parcelamento do solo quando se tratar de Plano Integrado.

CAPÍTULO II**DA DISCIPLINA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA EHIS, EHMP e EZEIS****SEÇÃO I****DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

Art. 5º Os EHIS e EHMP são permitidos na Zona Urbana do Município delimitada no Mapa 1A do PDE, nas zonas de uso constantes do Quadro 1 deste decreto.

Parágrafo único. Em ZEPEC e unidades de conservação ambiental, o licenciamento de EHIS e EHMP depende de parecer dos órgãos técnicos competentes, no que se refere às questões ambientais e culturais.

Art. 6º Quando localizados fora de ZEIS, os EHIS e EHMP devem atender aos parâmetros de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes estabelecidos no Quadro 2 deste decreto e à destinação de, no mínimo, 80% (oitenta por cento) da área construída computável do empreendimento para:

I - unidades de HIS, no caso de EHIS;

II - unidades de HMP, no caso de EHMP.

§ 1º No EHIS localizado em ZC-ZEIS, a porcentagem de que trata o “caput” deste artigo fica reduzida para 60% (sessenta por cento).

§ 2º Para enquadramento do empreendimento como EHMP, a área computável referente às unidades de HIS pode ser somada àquela referente às unidades de HMP para o cálculo da porcentagem estabelecida no “caput” deste artigo.

§ 3º Os usos residenciais complementares permitidos são aqueles definidos no Quadro 4 da LPUOS para as diferentes zonas de uso.

§ 4º Os usos não residenciais complementares permitidos são aqueles constantes das subcategorias de uso nR1 e nR2 definidos no Quadro 4 da LPUOS para as diferentes zonas de uso, observados os parâmetros de incomodidade e as condições de instalação aplicáveis estabelecidos nos Quadros 4A e Quadro 4B da referida lei.

§ 5º Quando não observada a porcentagem estabelecida no “caput” deste artigo, o empreendimento não será considerado EHIS ou EHMP, sendo classificado como de uso misto, aplicando-se, conjuntamente, as seguintes disposições:

I - atendimento à LPUOS para os diferentes usos de acordo com a zona de uso na qual estiver localizado;

II - aplicação das disposições deste decreto sobre outorga onerosa apenas para a área construída destinada a HIS e HMP;

III - exigência ou dispensa do convênio com o Poder Público, bem como da prévia definição da demanda e comprovação de renda dos beneficiários das unidades de HIS produzidas, conforme regulamentação da SEHAB e disposições deste decreto.

Art. 7º Em ZEIS, o EZEIS deve atender à destinação de percentuais mínimos de área construída para HIS 1 e HIS 2, conforme Quadro 3 deste decreto, no caso de pedido para:

I - edificação nova;

II - reforma com mudança da categoria de uso;

III - reforma que envolva a demolição ou ampliação de 50% (cinquenta por cento) ou mais do total da área existente regular edificada do lote, com ou sem mudança de uso.

§ 1º A exigência estabelecida no “caput” deste artigo aplica-se aos imóveis com área de terreno superior a 1.000m² (mil metros quadrados) situados em ZEIS 1, 2, 4 e 5, bem como àqueles com área de terreno superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) situados em ZEIS 3, excetuados os imóveis:

I - públicos, destinados a serviços da Administração Pública e serviços públicos de abastecimento, bem como a equipamentos sociais de educação, saúde, assistência social, cultura, esportes, lazer e infraestrutura urbana;

II - integrantes do Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres - SAPAVEL, definidas no artigo 27 da LPUOS;

III - classificados como Bem Imóvel Representativo - ZEPEC-BIR, tombados ou que tenham processo de tombamento aberto pelo órgão competente de qualquer ente federativo.

§ 2º A exigência estabelecida no “caput” deste artigo pode ser atendida em um conjunto de lotes, contíguos ou não, desde que estejam localizados em ZEIS e na mesma Subprefeitura, utilizando-se o total da área a ser construída computável do empreendimento em todos os lotes envolvidos como base para o cálculo da porcentagem da área construída a ser destinada para HIS.

§ 3º Para o cálculo dos percentuais de área construída referidos no “caput” deste artigo, devem ser consideradas as áreas computáveis destinadas a HIS, HMP e outros usos.

§ 4º A emissão do Certificado de Conclusão da totalidade das HIS exigidas nos termos deste artigo constitui condição para a emissão do Certificado de Conclusão, ainda que parcial, das edificações correspondentes aos demais usos licenciados.

§ 5º Nos imóveis que não se enquadrem nas exigências de destinação de área construída para HIS previstas neste artigo, aplicam-se as disposições da LPUOS referentes às características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes, bem como as condições de instalação dos usos não residenciais nR ou aquelas estabelecidas para o uso misto no § 5º do artigo 6º deste decreto.

Art. 8º O parcelamento do solo em ZEIS submeterá todos os lotes resultantes à exigência de destinação de área construída para HIS de acordo com o Quadro 3 deste decreto.

§ 1º Aplica-se o disposto no “caput” deste artigo aos casos de:

I - remembramento, sempre que resultar em lote ou gleba com área superior a 1.000m² (mil metros quadrados) em ZEIS 1, 2, 4 e 5 ou com área superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) em ZEIS 3;

II - loteamento, desmembramento e parcelamento, sempre que o lote ou gleba original a ser parcelado apresentar área superior a 1.000m² (mil metros quadrados) em ZEIS 1, 2, 4 e 5 ou área superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) em ZEIS 3.

§ 2º As modalidades de parcelamento previstas no inciso II do § 1º deste artigo somente são permitidas quando:

I - se tratar de Plano Integrado ou de Loteamento de Interesse Social para produção de Lotes Habitacionais de Interesse Social - LHIS, nos termos deste decreto;

II - os lotes resultantes apresentarem área superior a 1.000m² (mil metros quadrados) em ZEIS 1, 2, 4 e 5 ou área superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) em ZEIS 3.

Art. 9º O EZEIS deve atender ainda aos parâmetros de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes estabelecidos no Quadro 2 deste decreto, observada a destinação de percentuais mínimos de área construída para HIS 1 e HIS 2, conforme o seu Quadro 3.

Parágrafo único. No EZEIS, são permitidas todas as subcategorias de uso residencial R e as subcategorias de uso não residencial nR1 e nR2 definidas no Quadro 4 da LPUOS para as diferentes ZEIS, observados os parâmetros de incomodidade e as condições de instalação aplicáveis estabelecidos nos Quadros 4A e Quadro 4B da referida lei.

Art. 10. Aplicam-se aos EZEIS, EHIS e EHMP as seguintes disposições previstas na LPUOS:

I - o nível do pavimento térreo não pode exceder a cota de 1m (um metro) acima do nível médio entre as cotas das extremidades da testada do lote, quando o desnível da testada for menor ou igual a 2m (dois metros), observadas as situações previstas nos parágrafos deste artigo;

II - a taxa de ocupação (TO) máxima do lote não é aplicada à parte dos subsolos utilizados para estacionamento de veículos;

III - os lotes pertencentes à vila só podem ser lembrados em lotes que pertençam à vila;

IV - os recuos laterais e de fundo ficam dispensados nas seguintes situações:

a) 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;

b) quando ocorrer a situação fática da edificação no lote vizinho estar encostada na divisa do lote, exceto em ZDE-2, ZPI-1 e ZPI-2;

c) em terrenos com área igual ou menor a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente menor ou igual a 10m (dez metros);

Subprefeituras**SUBPREFEITURA – ARICANDUVA/ FORMOSA/ CARRÃO**

Subprefeito: Paulo Sergio Maciel

Rua Atucuri, 699 – Vila Carrão – **PABX: 3396-0800** – Vila Carrão

E-MAIL: aricanduva@prefeitura.sp.gov.br

SUBPREFEITURA - BUTANTÁ

Subprefeito: Ives Campos Lazarini

Rua Ulpianos da Costa Manso, 201 - **PABX: 3397-4600** – Jd.Peri-Peri

E-MAIL: butanta@prefeitura.sp.gov.br

SUBPREFEITURA – CAMPO LIMPO

Subprefeito: Antonio Carlos Ganem

Rua Nossa Senhora do Bom Conselho, n.º 59, 65 - **Tel.: 3397-0500** – Jd. Laranjal

E-MAIL: campolimpo@prefeitura.sp.gov.br

SUBPREFEITURA – CASA VERDE / CACHOEIRINHA

Subprefeito: MARCELINO ATANES NETO

Av. Ordem de Progresso, 1001 - **Tel.: 2813-3250** – Casa Verde

E-MAIL: casaverde@prefeitura.sp.gov.br

SUBPREFEITURA – CIDADE ADEMAR

Subprefeito: Francisco Lo Prete Filho

Av. Yervant Kissajikian, 416 - **PABX: 5670-7000** – Cidade Ademar

E-MAIL: cidadeademar@prefeitura.sp.gov.br

SUBPREFEITURA – CIDADE TIRADENTES

Subprefeito: José Guilherme de Andrade

Estrada do Iguatemi, 2.751 - **Tel.: 3396-0000** – Cidade Tiradentes

E-MAIL: tiradentes@prefeitura.sp.gov.br

SUBPREFEITURA – ERMELINO MATARAZZO

Subprefeito: Alberto Nunes Santos

Av. São Miguel, 5.550 - **Tel.: 2114-0333** – E. Matarazzo

E-MAIL: ermelinomatarazzo@prefeitura.sp.gov.br

SUBPREFEITURA – FREGUESIA / BRASILÂNDIA

Subprefeito: Alexandre Moratore

Rua João Marcelino Branco, 95 - **PABX: 3981-5000** – V. Nova Cachoeirinha

E-MAIL: freguesia@prefeitura.sp.gov.br

SUBPREFEITURA – GUAIANASES

Subprefeita: Maria Angela Gianetti

Estrada Itaquera Guaianases, 2.565 - **PABX: 2557-7099** – Guaianases

E-MAIL: guaianazes@prefeitura.sp.gov.br

SUBPREFEITURA – IPIRANGA

Subprefeita: Edna Diva Miani Santos

Rua Lino Coutinho, 444 - **PABX: 2808-3600** – Ipiranga

E-MAIL: ipiranga@prefeitura.sp.gov.br

SUBPREFEITURA – ITAIM PAULISTA

Subprefeito: Wilson Ianelli de Souza

Av. Marechal Tito, 3.012 - **PABX: 2561-6064** – Itaim Paulista

E-MAIL: itaimpaulista@prefeitura.sp.gov.br

SUBPREFEITURA – ITAQUERA

Subprefeito: Mauricio Luis Martins

Rua Augusto Carlos Baumann, 851 - **PABX: 2944-6555** – Itaquera

E-MAIL: itaquera@prefeitura.sp.gov.br

SUBPREFEITURA – JABAQUARA

Subprefeito: Elder Vieira dos Santos

Av. Eng. Armando de Arruda Pereira, 2.314 - **PABX: 3397-3200** – Jabaquara

E-MAIL: jabaquara@prefeitura.sp.gov.br

SUBPREFEITURA – JAÇANÁ / TREMEMBÉ

Subprefeito: Nivton Gilberto de Jesus

Av. Luiz Stramatis, 300 - **Tel.: 3397-1000** – Jaçaná

E-MAIL: tremembe@prefeitura.sp.gov.br

SUBPREFEITURA – LAPA

Subprefeito: José Antonio Varela Queija

Rua Guaicurus, 1.000 - **Tel.: 3396-7500** – Lapa

E-MAIL: lapa@prefeitura.sp.gov.br

SUBPREFEITURA – M’ BOI MIRIM

Subprefeita: Cleide Pandolfi

Av. Guarapiranga, 1.265 - **PABX: 3396-8400** – Parque Alves de Lima

E-MAIL: mboimirim@prefeitura.sp.gov.br

SUBPREFEITURA – MOOCA

Subprefeito: Evando Reis

Rua Taquari, 549 - **PABX: 2292-2122** – Moóca

E-MAIL: mooca@prefeitura.sp.gov.br

SUBPREFEITURA – PARELHEIROS

Subprefeito: Nilton Aparecido de Oliveira

Av. Sadamu Inoue, 5252 - **PABX: 5926-6500** – Jardim dos Alamos

E-MAIL: parelheiros@prefeitura.sp.gov.br

SUBPREFEITURA – PENHA

Subprefeito: Pedro Guastaferrero Junior

Rua Candapuí, 492 - **PABX: 3397-5100** – Vila Marieta

E-MAIL: penha@prefeitura.sp.gov.br

SUBPREFEITURA – PERUS

Subprefeito: Sérgio Moraes

Rua Ylídio Figueiredo, 349 - **PABX: 3396-8600** – V. Nova Perus

E-MAIL: perus@prefeitura.sp.gov.br

SUBPREFEITURA – PINHEIROS

Subprefeita: Harmi Takiya

Av. Nações Unidas, 7.123 - **Tel: 3095-9595** – Pinheiros

E-MAIL: pinheiros@prefeitura.sp.gov.br

SUBPREFEITURA – PIRITUBA/JARAGUÁ

Subprefeito: Givaldo de Souza Cunha

Rua Luis Carneiro, 193 - **PABX: 3993-6844** – Pirituba

E-MAIL: pirituba@prefeitura.sp.gov.br

SUBPREFEITURA – SANTANA / TUCURUVI

Subprefeito: Antonio Manoel Esteves</