



Diário Oficial

Cidade de São Paulo

Fernando Haddad - Prefeito

Ano 61

São Paulo, sexta-feira, 8 de janeiro de 2016

Número 4

GABINETE DO PREFEITO

FERNANDO HADDAD

DECRETOS

DECRETO Nº 56.758, DE 7 DE JANEIRO DE 2016

Altera o artigo 1º do Decreto nº 54.498, de 23 de outubro de 2013, que dispõe sobre as atribuições da Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico.

FERNANDO HADDAD, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

DECRETA:

Art. 1º O artigo 1º do Decreto nº 54.498, de 23 de outubro de 2013, com as modificações introduzidas pelos Decretos nº 55.918, de 5 de fevereiro de 2015, e nº 55.966, de 27 de fevereiro de 2015, passa a vigorar com a seguinte alteração:

"Art. 1º

XXI – adotar as providências cabíveis e representar a Prefeitura na novação de dívidas e responsabilidades do Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS, prevista na Lei Federal nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000." (NR)

Art. 2º Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 7 de janeiro de 2016, 462º da fundação de São Paulo.

FERNANDO HADDAD, PREFEITO
ROGÉRIO CERON DE OLIVEIRA, Secretário Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico
FRANCISCO MACENA DA SILVA, Secretário do Governo Municipal

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 7 de janeiro de 2016.

DECRETO Nº 56.759, DE 7 DE JANEIRO 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 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE.

FERNANDO HADDAD, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

DECRETA:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Este decreto estabelece disciplina específica de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como normas edilícias para:

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

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

I - EHS: 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;

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

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

IV - HIS: unidade habitacional, tendo no máximo um sanitário e 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\$ 2.172,00 (dois mil, cento e setenta e dois reais) ou renda per capita de até R\$ 362,00 (trezentos e sessenta e dois reais);

b) HIS 2: destinada a famílias com renda familiar mensal superior a R\$ 2.172,00 (dois mil, cento e setenta e dois reais) ou 362,00 (trezentos e sessenta e dois reais) per capita e igual ou inferior a R\$ 4.344,00 (quatro mil, trezentos e quarenta e quatro reais) ou R\$ 724,00 (setecentos e vinte e quatro reais) per capita;

V - HMP: unidade habitacional, tendo no máximo dois sanitários e até uma vaga de garagem, destinada ao atendimento de famílias com renda familiar mensal superior a R\$ 4.344,00 (quatro mil trezentos e quarenta e quatro reais) e igual ou inferior a R\$7.240,00 (sete mil duzentos e quarenta reais).

§ 2º Os valores de renda familiar mensal para HIS 1, HIS 2 e HMP definidos nos incisos IV e V do § 1º deste artigo serão atualizados de acordo com o artigo 46 da Lei nº 16.050, de 2014.

Art. 2º Os agentes públicos e privados que podem produzir EHS, ZEIS e HIS são:

- I - órgãos da administração direta;
- II - empresas de controle acionário público;
- III - entidades representativas dos futuros moradores ou cooperativas habitacionais, conveniadas ou consorciadas com o Poder Público;
- IV - entidades ou empresas que desenvolvam empreendimentos conveniados ou consorciados com o Poder Público para essa finalidade;
- V - empresas ou entidades sem fins lucrativos, quando atuando como executoras ou organizadoras de EHS, no âmbito de programa habitacional subvencionado pela União, Estado ou Município.

§ 1º Serão regulamentados por portaria da Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB:

- I - o convênio referido nos incisos III e IV do "caput" deste artigo;
- II - a forma de indicação da demanda para os lotes e unidades habitacionais licenciados com base neste decreto, com observância das normas específicas de programas que contam com subvenção da União, do Estado ou do Município;
- III - o atendimento dos valores máximos da renda familiar mensal e per capita estabelecidos nas definições de HIS 1, HIS 2 e HMP.

§ 2º O convênio referido nos incisos III e IV do "caput" deste artigo poderá ser dispensado para empreendimentos que contenham até 20 (vinte) unidades destinadas a HIS.

§ 3º Pessoa física poderá requerer a emissão da Certidão de Diretrizes ou do Alvará de Aprovação de EHS ou ZEIS, ficando a emissão do Alvará de Execução condicionada à apresentação do convênio da empresa ou entidade promotora do EHS, nos termos dos incisos III e IV do "caput" deste artigo.

§ 4º O EHMP e a HMP, na forma deste decreto, podem ser produzidos por qualquer agente público ou privado, observadas as disposições da regulamentação a que se refere o § 1º deste artigo.

Art. 3º O EHS e o ZEIS podem ser produzidos nas seguintes modalidades:

I - Plano Integrado, envolvendo o parcelamento do solo de interesse social e a produção de unidades habitacionais de interesse social, nas 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 9m (nove metros) de altura contados do piso mais baixo ao teto do andar mais alto, com ou sem acesso comum à via de circulação;
- c) Habitação Unifamiliar: correspondendo a uma unidade habitacional por lote, com, no máximo, 3 (três) pavimentos e 9m (nove metros) de altura;

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

III - Loteamento para Produção de Lotes Habitacionais de Interesse Social - LHIS.

Art. 4º O EHMP pode ser produzido na modalidade Conjunto Horizontal ou Conjunto Vertical em lote ou gleba preexistente, sem parcelamento do solo.

CAPÍTULO II

DA DISCIPLINA DE USO E OCUPAÇÃO

DO SOLO PARA EHS, EHMP E ZEIS

Seção I

DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 5º Os EHS e EHMP são permitidos em toda a Zona Urbana do Município, com exceção de ZER-1, de acordo com o disposto neste decreto.

§ 1º Em ZPI, poderá ser permitida a produção de HIS-1 mediante parecer favorável da Comissão de Avaliação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - CAEHS.

§ 2º Em ZEPEC, ZEPAM e unidades de conservação ambiental, o licenciamento de EHS e EHMP deve atender a parecer dos órgãos técnicos competentes, no que se refere às questões ambientais e culturais.

§ 3º A Zona Urbana referida no "caput" deste artigo encontra-se delimitada no Mapa 1A da Lei nº 16.050, de 2014.

Art. 6º Os EHS e EHMP, quando localizados fora de ZEIS, devem atender aos parâmetros de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes estabelecidos nos Quadros 1 e 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 EHS;
- II - unidades de HMP, no caso de EHMP.

§ 1º As áreas computáveis destinadas a unidades de HIS poderão ser somadas àquelas destinadas a unidades de HMP para atendimento à porcentagem estabelecida no "caput" deste artigo e enquadramento do empreendimento como EHMP.

§ 2º Os usos complementares R e nR permitidos são aqueles definidos pela legislação de uso e ocupação do solo para a zona de uso na qual estiver localizado o EHS ou EHMP, devendo os usos nR serem compatíveis com o uso residencial e observar os parâmetros de incomodidade e as condições de instalação aplicáveis.

Art. 7º São considerados empreendimentos de uso misto aqueles que contêm unidades de HIS ou HMP, mas não atendem à porcentagem estabelecida no "caput" do artigo 6º deste decreto.

Parágrafo único. Aos empreendimentos de uso misto referidos no "caput" deste artigo aplicam-se, conjuntamente, as seguintes disposições:

- I - a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, de acordo com a zona de uso na qual estiver localizado;
- II - as isenções previstas nos artigos 15 e 47 deste decreto, apenas para as áreas construídas destinadas a HIS e HMP, observadas as devidas proporções;
- III - a 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 e HMP produzidas, conforme regulamentação da SEHAB e disposições deste decreto.

Art. 8º Os ZEIS devem atender à destinação de percentuais mínimos de área construída para HIS 1 e HIS 2 conforme Quadro 4 deste decreto.

§ 1º A exigência estabelecida no "caput" deste artigo aplica-se aos pedidos relativos a:

- I - edificação nova;
 - II - reforma com mudança da categoria ou subcategoria de uso;
 - III - reforma que envolver a demolição ou ampliação de 50% (cinquenta por cento) ou mais do total da área regular edificada do lote, com ou sem mudança de uso.
- § 2º As exigências estabelecidas no "caput" e no § 1º deste artigo aplicam-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 equipamentos sociais de educação, saúde, assistência social, cultura, esportes e lazer e infraestrutura urbana;
- II - integrantes do Sistema de Áreas Verdes, conforme artigos 275 a 278 da Lei nº 16.050, de 2014;
- III - classificados como ZEPEC-BIR, tombados ou que tenham processo de tombamento aberto pelo órgão competente de qualquer ente federativo.

§ 3º A exigência estabelecida no "caput" deste artigo poderá ser atendida em um conjunto de lotes, contíguos ou não, desde que estejam localizados em ZEIS e na mesma Subprefeitura, utilizando-se como base de cálculo, da área construída a ser destinada para HIS, o total da área a ser construída no empreendimento, considerando-se todos os lotes envolvidos.

§ 4º Para o cálculo dos percentuais de área construída estabelecidos no "caput" deste artigo serão consideradas as áreas computáveis destinadas a HIS, HMP e outros usos.

§ 5º A emissão do Certificado de Conclusão da totalidade das HIS exigidas nos termos deste artigo constitui condição para a emissão do Certificado de Conclusão das edificações correspondentes aos demais usos licenciados.

Art. 9º Os ZEIS devem atender aos parâmetros de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes estabelecidos no Quadro 3 deste decreto.

Parágrafo único. Em todos os tipos de ZEIS, os usos não residenciais que podem integrar o ZEIS e as respectivas condições de instalação são os estabelecidos no Quadro 3A deste decreto, devendo observar os parâmetros de incomodidade aplicáveis.

Art. 10. O parcelamento do solo solicitado após a inclusão do lote ou gleba em perímetro de ZEIS submete todos os lotes resultantes à exigência de destinação de área construída para HIS prevista no artigo 8º 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 - desdobro, desmembramento ou loteamento, sempre que o lote ou gleba original 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 No caso previsto pelo inciso II do § 1º deste artigo, o parcelamento do solo será permitido apenas quando se tratar de Plano Integrado de ZEIS ou de Loteamento para Produção de Lotes Habitacionais de Interesse Social - LHIS, conforme estabelecido neste decreto.

Art. 11. Nas Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais prevalecem as disposições da legislação estadual específica, sempre que esta dispuser sobre os mesmos parâmetros estabelecidos neste decreto.

Art. 12. Em EHS, EHMP e ZEIS, consideram-se não computáveis:

- I - em todas as zonas de uso, a área construída:
 - a) assim considerada na legislação edilícia;
 - b) no pavimento térreo quando destinada a utilização comum, bem como a destinada a residência do zelador quando igual ou inferior a 60m² (sessenta metros quadrados);
 - c) destinada a usos não residenciais nR abertos ao público ou de uso institucional, no pavimento ao nível da rua, até o limite de 20% (vinte por cento) da área computável destinada a HIS ou HMP;
- II - nas áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, a área construída:
 - a) destinada a uso nR, até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável total do empreendimento;
 - b) destinada a usos classificados nas subcategorias nR1 ou nR2, localizada no nível da rua com acesso direto ao logradouro, em lotes com testada superior a 20m (vinte metros), até o limite de 50% (cinquenta por cento) da área do lote;
 - c) destinada a vagas de estacionamento vinculadas ao uso HIS, HMP ou outra tipologia residencial, observado o limite máximo de uma vaga por unidade e a cota de 32m² (trinta e dois metros quadrados) de área por vaga;
 - d) destinada a vagas de estacionamento vinculadas ao uso não residencial - nR, observada a cota de uma vaga para cada 70m² (setenta metros quadrados) de área construída computável destinada ao uso nR, excluídas as áreas computáveis ocupadas por vagas, desprezadas as frações;

III - fora das áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, incluindo ZEIS, a área construída:

- a) correspondente à circulação de uso comum das unidades de HIS e HMP, limitada a 20% (vinte por cento) da área de cada pavimento;
- b) destinada a usos nR no pavimento ao nível da rua, limitada a 20% (vinte por cento) da área do terreno;
- c) destinada a vagas de estacionamento vinculadas ao uso HIS ou HMP, observado o limite máximo de uma vaga por unidade;
- d) destinada a vagas de estacionamento vinculadas ao uso residencial distinto de HIS ou HMP, observado o limite máximo de duas vagas por unidade;

e) destinada a vagas vinculadas ao uso nR, até o limite exigido na lei de uso e ocupação do solo;

IV - apenas em ZEIS: a área construída destinada a uso não residencial nR até o limite de 20% (vinte por cento) da área computável destinada a HIS e HMP.

Parágrafo único. Os benefícios previstos no "caput" deste artigo podem ser usados cumulativamente, na seguinte conformidade:

- I - os benefícios previstos no inciso I com os previstos:
 - a) no seu inciso II, nas áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana;
 - b) no seu inciso III, fora das áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana;
- II - os benefícios previstos nos seus incisos I, III e IV, em ZEIS.

Art. 13. Em ZEIS, nos imóveis que não se enquadrem nas exigências de destinação de área construída para HIS previstas no artigo 8º deste decreto, aplicam-se as disposições da legislação de uso e ocupação do solo referentes às características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes, bem como às condições de instalação dos usos não residenciais nR.

Parágrafo único. Aplicam-se a ZEIS 5 os mesmos parâmetros estabelecidos para a ZEIS 3 na legislação de uso e ocupação do solo.

Art. 14. No licenciamento de EHS, EHMP e ZEIS fica dispensada a apresentação de Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança EIV/RIV até a aprovação da lei a que se refere o § 1º do artigo 151 da Lei nº 16.050, de 2014.

Seção II

DA OUTORGA ONEROSA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

Art. 15. Nas ZEIS 1, 2, 3, 4 e 5, a concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo é gratuita para todas as categorias de uso integrantes de ZEIS.

§ 1º As disposições do "caput" deste artigo aplicam-se também no caso das ZEIS 1, 2, 3, 4 e 5 cujos limites estejam compreendidos dentro dos perímetros de Operações Urbanas e Operações Urbanas Consorciadas, observado o coeficiente máximo estabelecido na lei específica de cada Operação.

§ 2º Em todas as demais zonas de uso, inclusive dentro dos perímetros de Operações Urbanas e Operações Urbanas Consorciadas, aplica-se para todas as categorias de uso integrantes de EHS o fator de interesse social estabelecido para HIS no Quadro 5 da Lei nº 16.050, de 2014.

§ 3º No licenciamento de EHS, EHMP, ZEIS, HIS e HMP não se aplicam os estoques de potencial construtivo adicional previstos na Lei nº 13.885, de 2004, ou em leis de Operações Urbanas Consorciadas.

§ 4º No caso de empreendimentos de uso misto referidos no artigo 7º deste decreto, não se aplicam os estoques de potencial construtivo adicional mencionados no § 3º deste artigo apenas para as áreas construídas destinadas a HIS e HMP.

CAPÍTULO III

DAS TIPOLOGIAS HABITACIONAIS DE EHS, EHMP, HIS E HMP

Seção I

DAS CARACTERÍSTICAS DAS UNIDADES DE HIS E HMP

Art. 16. A unidade de HIS deve atender aos seguintes parâmetros:

- I - área útil máxima de 70m² (setenta metros quadrados) e mínima de 24m² (vinte e quatro metros quadrados);
- II - máximo de 1 (um) sanitário;
- III - pé-direito mínimo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) para sanitário e área de serviço;
- IV - pé-direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para os demais compartimentos;
- V - máximo de 1 (uma) vaga de estacionamento.

Art. 17. A unidade de HMP deve atender aos seguintes parâmetros:

- I - área útil máxima de 70m² (setenta metros quadrados) e mínima de 24m² (vinte e quatro metros quadrados);
- II - máximo de 2 (dois) sanitários;
- III - pé-direito mínimo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) para sanitário e área de serviço;
- IV - pé-direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para os demais compartimentos;
- V - máximo de 1 (uma) vaga de estacionamento.

Art. 18. Para aplicação dos artigos 16 e 17 deste decreto, considera-se área útil somente a área coberta de uso privativo da unidade habitacional, não sendo considerada a área da vaga de estacionamento coberta, quando houver, ou frações das áreas comuns.

Seção II

DAS CARACTERÍSTICAS DO CONJUNTO

HORIZONTAL E CONJUNTO VERTICAL

Art. 19. Os EHS, EHMP e ZEIS nas tipologias Conjunto Horizontal ou Conjunto Vertical devem atender às seguintes disposições:

- I - ter acesso por via de largura mínima de 8m (oito metros);
- II - ser implantado em lote com frente mínima do lote de 10m (dez metros);
- III - comportar, no máximo, 300 (trezentas) unidades habitacionais por lote ou gleba.

§ 1º Admite-se o número máximo de 500 (quinhentas) unidades habitacionais por lote em empreendimento produzido no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida Entidades - PMCMV-E, ou quando devidamente justificado, a critério da CAEHS.

§ 2º Em EHS com até 100 (cem) unidades, admite-se o acesso por via com largura de 6m (seis metros) e terreno com frente mínima do lote de 8m (oito metros).

§ 3º Em EHS com até 20 (vinte) unidades na tipologia Conjunto Horizontal, admite-se o acesso por via de pedestre, conforme Quadro 5 deste decreto, desde que não haja previsão de vagas para estacionamento e seja observada a frente mínima do lote estabelecida no § 2º deste artigo.

§ 4º Em casos devidamente justificados, a CAEHS poderá aceitar variações nos parâmetros estabelecidos neste artigo, observados os seguintes limites: