

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 - EHIS;
- II - Empreendimento de Habitação de Mercado Popular - EHMP;
- III - Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social- EZEIS;
- 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 - 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;

II - 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;

III - EZEIS: 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 EHIS, EZEIS 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 EHIS, 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 Art;

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 EHIS ou EZEIS, ficando a emissão do Alvará de Execução condicionada à apresentação do convênio da empresa ou entidade promotora do EHIS, 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 EHIS e o EZEIS 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 EHIS, EHMP e EZEIS

SEÇÃO I

DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 5º Os EHIS 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 - CAEHIS.

§ 2º Em ZEPEC, ZEPAM e unidades de conservação ambiental, o licenciamento de EHIS 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 EHIS 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 EHIS;

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 EHIS 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 EZEIS 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 Art. 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 EZEIS 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 EZEIS 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 EZEIS 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 EHIS, EHMP e EZEIS, 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 Art. 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 EHIS, EHMP e EZEIS 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 EZEIS.

§ 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 EHIS o fator de interesse social estabelecido para HIS no Quadro 5 da Lei nº 16.050, de 2014.

§ 3º No licenciamento de EHIS, EHMP, EZEIS, 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 EHIS, 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 EHIS, EHMP e EZEIS 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 CAEHIS.

§ 2º Em EHIS 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 EHIS 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 CAEHIS poderá aceitar variações nos parâmetros estabelecidos neste artigo, observados os seguintes limites:

I - de 10% (dez por cento) na largura mínima da via, estabelecida no inciso I do "caput" e no § 2º ambos deste artigo;

II - de 5% (cinco por cento) na frente mínima do lote, estabelecida no inciso II do "caput" e no § 2º ambos deste artigo.

Art. 20 As vias condominiais do Conjunto Horizontal ou Vertical devem ser pavimentadas e observar as seguintes larguras mínimas:

I - para vias de circulação de pedestres:

a) 1,20m (um metro e vinte centímetros), quando derem acesso a até 30 (trinta) unidades habitacionais; b) 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), quando derem acesso a mais de 30 (trinta) unidades habitacionais;

II - para vias de circulação de veículos:

a) 2,75m (dois metros e setenta e cinco centímetros), quando derem acesso a até 60 (sessenta) vagas;
b) 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros), quando derem acesso a mais de 60 (sessenta) vagas, podendo ser previstas duas faixas com direção única, observada a largura mínima de 2,75m (dois metros e setenta e cinco centímetros) para cada uma.

Parágrafo único. A largura mínima da via de circulação de pedestres referida na alínea "b" do inciso I do "caput" deste Art. poderá ser atendida em duas faixas não contíguas, observada em cada faixa a largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

Art. 21 As áreas de estacionamento, quando houver, devem estar localizadas dentro do lote ou gleba e dispor de vagas para pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida, bem como vagas para motocicletas e bicicletas conforme exigidas na Lei nº 16.050, de 2014 - PDE e no Código de Obras e Edificações - COE.

Art. 22 O Conjunto Horizontal ou Vertical com mais de 20 (vinte) unidades deve prever espaço de uso comum do condomínio, com condições de acessibilidade às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, destinado a:

I - espaço descoberto para lazer, entregue equipado, com área equivalente a 2m² (dois metros quadrados) por unidade habitacional, com formato que permita a inserção de um círculo com raio de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), podendo ser subdividido em mais de um perímetro;

II - espaço coberto para uso comunitário, com área equivalente a 0,50m² (meio metro quadrado) por unidade habitacional, observada a área mínima de 12m² (doze metros quadrados).

§ 1º A exigência do inciso I do "caput" deste artigo poderá ser atendida em áreas cobertas, em casos devidamente justificados.

§ 2º No caso de empreendimento do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, aplicam-se as normas específicas do programa federal, alternativamente ao disposto no "caput" deste artigo.

Art. 23 As edificações do Conjunto Horizontal ou Vertical devem atender aos parâmetros de implantação e volumetria estabelecidos nos Quadros 1, 2 e 3 deste decreto e, ainda, às seguintes disposições:

I - recuo de frente, inclusive para os subsolos, de 5m (cinco metros), admitida sua supressão, nas seguintes situações:

a) a altura máxima da edificação, medida a partir da cota de nível mais baixa no alinhamento até a laje de cobertura, não ultrapassar 1,5 (uma e meia) vezes a largura da via de acesso à edificação;

b) no mínimo 50% (cinquenta por cento) da face de quadra esteja ocupada por edificações no alinhamento da via, de acordo com levantamento aerofotogramétrico do Município de São Paulo, do ano de 2000;

c) nos lotes com frente para os eixos relacionados nos incisos II e III do "caput" do artigo 76 da Lei nº 16.050, de 2014, como contrapartida à doação de área

para que o passeio seja ampliado para a largura mínima de 5m (cinco metros);

II - recuos laterais e de fundo de 3m (três metros), a partir da altura de 9m (nove metros) em relação ao perfil do terreno, conforme consta no Mapa Digital da Cidade - MDC, ou a partir da altura de 6m (seis metros), no caso do subsolo aflorar até essa altura, de acordo com o disposto na lei de uso e ocupação do solo;

III - o nível do pavimento térreo deve ser estabelecido de acordo com as disposições da legislação de uso e ocupação do solo.

Parágrafo único. Será admitida a supressão dos recuos lateral e de fundo no caso de lotes:

I - integrantes do mesmo empreendimento, desde que os projetos sejam aprovados conjuntamente, com garantia de insolação e aeração dos compartimentos;

II - lindeiros a área verde pública.

Art. 24 As edificações dos EHIS, EHMP e EZEIS nas tipologias Conjunto Horizontal ou Conjunto Vertical devem observar as seguintes condições:

I - no mínimo 3% (três por cento) das unidades habitacionais devem ser adaptáveis para o uso de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;

II - instalação de elevador, de acordo com as seguintes condições:

a) dispensada quando o desnível até qualquer unidade habitacional for, no máximo, de 11m (onze metros) a partir do nível do pavimento de acesso da edificação;

b) 1 (um) elevador, no mínimo, quando servir edificação com até 10 (dez) andares acima do térreo;

c) 2 (dois) elevadores, no mínimo, quando servir edificação com 11 (onze) ou mais andares acima do nível do térreo;

d) no mínimo um dos elevadores, quando houver, deve ser acessível a pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida;

III - atender as disposições do COE quanto à segurança de uso e distância entre os blocos;

IV - garantir condições de acessibilidade de pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida:

a) por meio de rampa com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para vencer o desnível entre o logradouro público ou área externa

e o piso correspondente à soleira de ingresso das edificações;
b) às áreas comuns do condomínio;

V - prever reservatórios para acumulação das águas pluviais, de acordo com a legislação municipal vigente.

Parágrafo único. É admitida a instalação de plataforma elevatória para garantir as condições de acessibilidade.

Art. 25 Não se aplicam para HIS, HMP, EHIS, EHMP e EZEIS as disposições da legislação de parcelamento uso e ocupação do solo não mencionadas neste decreto.

§ 1º Não se aplicam as disposições do COE não mencionadas neste decreto e tampouco as exigências relativas a:

I - sistema de aquecimento de água por meio de energia solar de que trata a Lei nº 14.459, de 3 de julho de 2007;

II - reserva de áreas verdes nos estacionamentos, estabelecida pela Lei nº 13.319, de 5 de fevereiro de 2002;

III - destinação de unidade e vaga para zelador, estabelecida pela Lei nº 11.783, de 26 de maio de 1995.

§ 2º Aplicam-se as disposições dos §§ 7º e 8º do artigo 79 da Lei nº 16.050, de 2014, referentes às condições de doação de passeio, nos casos de obra nova e reforma, de acordo com o regulamento.

SEÇÃO III

DA REFORMA E REQUALIFICAÇÃO DE EDIFICAÇÃO EXISTENTE

Art. 26 No caso de demolição, reforma ou requalificação de edificação existente para a construção de EHIS, EHMP ou EZEIS, é permitida a utilização da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento do edifício demolido ou reformado, mesmo que maiores do que os estabelecidos nos Quadros 1, 2 e 3 deste decreto.

§ 1º No caso de reforma para a construção de EHIS, EHMP ou EZEIS, poderão ser aceitas, a critério da CAEHIS, soluções que não atendam integralmente às disposições previstas neste decreto, desde que:

I - não sejam reduzidas as condições existentes de salubridade, acessibilidade e segurança;

II - a adaptação às condições de acessibilidade observe o princípio de adaptação

razoável.

§ 2º Consideram-se adaptação razoável as modificações e os ajustes necessários e adequados que não acarretem ônus desproporcional ou indevido, quando requeridos em cada caso.

§ 3º Na requalificação é admitida a ampliação da área construída para suprir as necessidades de adequação e modernização das instalações da edificação, ainda que ultrapasse os índices urbanísticos estabelecidos neste decreto, a critério da CAEHIS.

§ 4º Será considerado não computável o aumento de área quando destinado à melhoria das condições de segurança de uso, acessibilidade e higiene da edificação existente.

CAPÍTULO IV DO PARCELAMENTO DO SOLO DE INTERESSE SOCIAL

SEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 27 O parcelamento do solo de interesse social é aquele que resulta em lotes destinados a HIS ou EHIS, podendo envolver:

I - loteamento, correspondendo à subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

II - desmembramento, correspondendo à subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, com ou sem doação de área pública;

III - desdobro de lote, correspondendo à subdivisão de lote existente;

IV - remembramento de gleba ou lote, correspondendo ao englobamento das áreas de 2 (duas) ou mais glebas ou lotes, para a formação de novas glebas ou lotes.

§ 1º O parcelamento do solo de interesse social não é permitido:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados ou contaminados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas que assegurem a contenção das encostas e a viabilidade da urbanização;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica, conforme legislação específica.

§ 2º No caso de EHMP que exigir parcelamento do solo, este deverá atender às disposições da Lei nº 9.413, de 30 de dezembro de 1981.

Art. 28 O licenciamento de loteamento ou desmembramento com destinação de área pública será precedido de emissão de Certidão de Diretrizes urbanísticas, estabelecendo:

I - traçado do sistema viário principal e sua articulação com vias adjacentes oficiais do entorno, existentes ou projetadas, quando se tratar de loteamento;

II - localização das áreas de preservação ambiental, incluindo as Áreas de Preservação Permanente - APP;

III - dimensionamento e localização das áreas verdes e institucionais públicas;

IV - dimensionamento e localização de faixas sanitárias necessárias ao escoamento das águas pluviais;

V - faixas não edificáveis, ao longo das faixas de domínio de rodovias, ferrovias e dutos;

VI - incidência de melhoramento viário público;

VII - outras recomendações técnicas para a implantação do empreendimento.

Parágrafo único. A Certidão de Diretrizes terá validade de 360 (trezentos e sessenta) dias, contados da data da sua publicação no Diário Oficial da Cidade, devendo a aprovação do loteamento ou desmembramento ser solicitada nesse prazo.

Art. 29 Da área total objeto do projeto de loteamento ou desmembramento serão destinados, no mínimo, 15% (quinze por cento) para áreas verdes e institucionais públicas.

§ 1º Para EHIS e EZEIS em terreno com área superior a 100.000m² (cem mil metros quadrados) ou com mais de 1.500 (um mil e quinhentas) unidades poderá ser exigida a majoração da destinação de áreas públicas, em função da demanda por equipamentos e de condições especiais de mobilidade urbana.

§ 2º No desmembramento, será dispensada a destinação de áreas verdes e institucionais quando:

I - for comprovado, pelo registro na competente Circunscrição Imobiliária, que a gleba a ser desmembrada apresentava, anteriormente à data da publicação da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, área global igual ou inferior a:

- a) 10.000m² (dez mil metros quadrados) nas zonas de uso ZER-2, ZER-3, ZCLz-I, ZCLz-II, ZM-1, ZM-2, ZM-3a, ZM-3b, ZCPa, ZCP-b, ZCL-a, ZCL-b, ZCPp e ZCLp;
- b) 20.000m² (vinte mil metros quadrados) nas zonas de uso ZPI, ZEPAM, ZEPAG, ZEPEC, ZOE, ZMp, ZERp e ZLT;

II - a gleba estiver localizada em ZEIS e enquadrar-se numa das seguintes situações:

- a) a delimitação da ZEIS seccionar a área da gleba, independentemente da sua dimensão, desde que os terrenos resultantes tenham acesso por via pública;
- b) se for comprovado, mediante registro na competente Circunscrição Imobiliária, que a gleba apresentava, anteriormente a 1 de agosto de 2014, data de entrada em vigor da Lei nº 16.050, de 2014 - Plano Diretor Estratégico, área global igual ou inferior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados).

Art. 30 As áreas públicas provenientes do parcelamento do solo de interesse social, incluindo áreas verdes, áreas institucionais e sistema viário, passarão ao domínio público por ocasião do registro ou averbação do empreendimento no competente Cartório de Registros de Imóveis.

Art. 31 O parcelamento do solo para EHIS ou EHMP, caracterizado como desdobro ou desmembramento não sujeito à exigência de destinação de áreas públicas verdes ou institucionais, poderá envolver tal destinação mediante declaração do proprietário de que abre mão de qualquer indenização, devendo as áreas provenientes dessa destinação ser averbadas como de domínio público por ocasião do registro ou averbação do empreendimento no competente Cartório de Registros de Imóveis.

Art. 32 O terreno parcialmente ocupado por assentamento irregular, qualquer que seja a situação existente, poderá ser parcelado para possibilitar a aprovação de EHIS na porção não ocupada e a regularização da porção ocupada, em processo separado.

Parágrafo único. A destinação de áreas públicas, no caso do parcelamento previsto no "caput" deste artigo, deve ser calculada sobre a área total do lote ou gleba, observadas as disposições deste decreto.

Art. 33 São considerados como lote, para fins da aplicação das disposições deste decreto, os terrenos objeto de lei de desafetação que forem desincorporados da classe de bens de uso comum do povo e transferidos para a de bens dominiais do Município, visando a regularização de favela ou EHIS.

SEÇÃO II DAS ÁREAS VERDES E INSTITUCIONAIS PÚBLICAS

Art. 34 O percentual mínimo de áreas públicas pode ser destinado total ou parcialmente para área verde ou área institucional, de acordo com análise físico-ambiental e urbanística do entorno.

Art. 35 A localização e o dimensionamento das áreas verdes públicas devem atender às seguintes disposições:

I - frente mínima de 10m (dez metros) e acesso por via de circulação de veículos existente ou prevista no projeto de loteamento;

II - destinação de 50% (cinquenta por cento) do percentual de área verde exigido em porções do terreno com declividade inferior a 30% (trinta por cento);

III - possibilidade de inscrição de uma circunferência com diâmetro mínimo de 10m (dez metros).

§ 1º A porcentagem estabelecida no inciso II do "caput" deste artigo poderá ser alterada a critério da CAEHIS, visando a proteção de Áreas de Preservação Permanente - APP e ocorrências de vegetação protegida pela legislação.

§ 2º As áreas de taludes resultantes de cortes e aterros não podem ser computadas para atender ao dimensionamento e localização de áreas verdes públicas fixados na Certidão de Diretrizes.

Art. 36 A localização e o dimensionamento das áreas institucionais devem atender às seguintes disposições:

I - frente mínima de 10m (dez metros) e acesso por via de circulação de veículos existente ou prevista no projeto de loteamento;

II - declividade máxima de 30% (trinta por cento).

SEÇÃO III DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 37 No caso de loteamento para HIS ou EHIS, o percentual destinado para o sistema viário é determinado pelo projeto, observadas as disposições da Certidão de Diretrizes e desta seção, bem como os parâmetros estabelecidos no

Quadro 5 deste decreto.

Art. 38 O sistema viário proposto deve atender às seguintes disposições:

I - articulação com via existente de largura mínima de 8m (oito metros);

II - o comprimento das quadras não será superior a 300m (trezentos metros);

III - as vias sem saída destinadas à circulação de veículos devem garantir a manobra de retorno, com raio de giro de, no mínimo, 6m (seis metros) no leito carroçável;

IV - o raio da curva de concordância horizontal entre alinhamentos de lotes nas interseções entre vias deverá atender a normas da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras - SIURB, sendo dispensável em via de pedestre ou via mista;

V - o projeto das vias deverá prever condições para posteamento, de acordo com as normas da concessionária, e para arborização em pelo menos um dos lados das Vias de Circulação de Veículos do tipo 1 - VCV 1 e das Vias de Circulação de Veículos do tipo 2 - VCV 2.

VI - as vias mistas e de pedestres deverão articular-se com vias VCV 1 ou VCV 2 e terão extensão máxima de:

- a) 50m (cinquenta metros) para via de pedestre;
- b) 150m (cento e cinquenta metros) para via mista.

SEÇÃO IV

DA INFRAESTRUTURA

Art. 39 Os loteamentos destinados a HIS e EHIS devem ser entregues com a seguinte infraestrutura instalada:

I - sistema de drenagem de águas pluviais em todas as vias;

II - colocação de guias e sarjetas em todas as vias VCV 1 e VCV 2;

III - pavimentação de todas as vias destinadas à circulação de veículos;

IV - passeio revestido, em faixa de largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), em pelo menos um dos lados de todos os tipos de via, com guia rebaixada nos cruzamentos para acessibilidade de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;

V - rede de abastecimento de água potável;

VI - rede de coleta de esgotos;

VII - arborização de todas as áreas verdes e de todas as vias do tipo VCV 2, no mínimo, em 1 (um) de seus lados;

VIII - proteção contra erosão das áreas terraplenadas.

§ 1º A infraestrutura do loteamento deverá ser projetada e executada de acordo com as normas técnicas em vigor e, em especial, as normas técnicas da Prefeitura, conforme couber.

§ 2º Excepcionalmente poderá ser dispensado o revestimento do passeio no caso de aprovação na modalidade de Loteamento para Produção de Lotes Habitacionais de Interesse Social - LHS.

SEÇÃO V

DAS CARACTERÍSTICAS DO LOTEAMENTO PARA PRODUÇÃO DE LHS

Art. 40 O LHS na modalidade de Loteamento para Produção de Lotes Habitacionais de Interesse Social - LHS deve atender ao estabelecido nas Seções de I a IV deste capítulo, bem como às seguintes disposições:

I - destinação para LHS de, no mínimo, 80% (oitenta por cento) da área dos lotes resultantes do loteamento;

II - garantia de acesso por via de circulação de veículos para, no mínimo, 60% (sessenta por cento) dos LHS produzidos.

§ 1º Os LHS produzidos de acordo com o estabelecido no "caput" deste artigo serão destinados exclusivamente para o uso habitacional unifamiliar e deverão apresentar as seguintes áreas:

I - máxima de 100m² (cem metros quadrados);

II - mínima de:

a) 68m² (sessenta e oito metros quadrados), com frente mínima de 3,40m (três metros e quarenta centímetros) quando o desnível entre a cota do eixo da via e a cota no fundo do lote for de até 3m (três metros);

b) 80m² (oitenta metros quadrados), com frente mínima de 5m (cinco metros) quando o desnível for superior a 3m (três metros) até o máximo de 6m (seis metros);

§ 2º Os LHS poderão ser lembrados exclusivamente para licenciamento de LHS nas tipologias Conjunto Horizontal ou Conjunto Vertical, devendo essa

restrição, juntamente com a destinação para HIS na tipologia Habitação Unifamiliar, constar dos alvarás emitidos e do registro de cada LHis no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º Quando prevista, a área de lotes complementar à porcentagem referida no inciso I do "caput" deste artigo deverá ser destinada a uso não residencial de comércio, institucional ou serviços, observados os parâmetros da lei de uso do solo aplicáveis de acordo com a zona de uso.

SEÇÃO VI

DO PLANO INTEGRADO

Art. 41 Os EHIS e EZEIS na modalidade de Plano Integrado, envolvendo o parcelamento do solo de interesse social e a produção de unidades de HIS na tipologia Habitação Unifamiliar, devem atender a todas as disposições das Seções I a V deste capítulo, no que tange ao parcelamento do solo.

Parágrafo único. No caso previsto no "caput" deste artigo, será admitida a redução das áreas dos lotes previstas nas alíneas "a" e "b" do inciso II do § 1º do artigo 40 deste decreto para, respectivamente, 60m² (sessenta metros quadrados) e 72m² (setenta e dois metros quadrados).

Art. 42 O EHIS e EZEIS na modalidade de Plano Integrado, envolvendo o parcelamento do solo e a produção de unidades de HIS nas tipologias Conjunto Horizontal ou Conjunto Vertical, devem atender a todas as disposições das Seções I a IV deste capítulo, no que tange ao parcelamento do solo.

§ 1º Na modalidade de Plano Integrado, no caso de EHIS ou de EZEIS, o cálculo da área construída destinada para HIS será feito sobre o total dos lotes envolvidos, observadas as proporções estabelecidas neste decreto e admitindo-se lotes integralmente destinados a uso não residencial.

§ 2º No caso em que não houver aprovação simultânea do uso não residencial nR, o potencial construtivo máximo do lote destinado a uso não residencial nR será o que resultar da aplicação das proporções estabelecidas neste decreto considerando-se o total de área construída efetivamente destinada para HIS.

§ 3º No caso previsto no § 2º deste artigo, os lotes destinados para uso não residencial nR deverão ser identificados no Alvará de Loteamento para fins de Execução de Obras, juntamente com o registro do máximo de área construída computável permitida nesses lotes e correspondente dispensa de pagamento de outorga onerosa.

SEÇÃO VII

DO PLANO DE URBANIZAÇÃO EM ZEIS

Art. 43 Em ZEIS 1 e 3, aplicam-se diretamente os artigos 48 ao 54 da Lei nº 16.050, de 2014, para efeito de implementação dos planos e projetos previstos, observada regulamentação por portaria da SEHAB no que couber.

Art. 44 Nas áreas objeto dos planos referidos no artigo 43 deste decreto, a regularização do parcelamento do solo, edificações e usos preexistentes deve observar as diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos no Plano de Urbanização aprovado pelo respectivo Conselho Gestor e pela CAEHIS, observadas as disposições das leis estaduais específicas de Proteção e Recuperação dos Mananciais, ficando dispensado o atendimento dos índices e parâmetros estabelecidos neste decreto.

§ 1º O Plano de Urbanização da ZEIS poderá incluir o licenciamento de novas HIS e EHIS nas condições referidas no "caput" deste artigo, inclusive quanto à dispensa do atendimento dos índices e parâmetros estabelecidos neste decreto.

§ 2º O Conselho Gestor referido no "caput" deste artigo será composto por representantes do Poder Público e dos moradores da ZEIS, observada a paridade entre o número de representantes do Poder Público e da sociedade civil.

§ 3º O número de integrantes do Conselho Gestor será definido em função do número de moradores ou de famílias a serem atendidas na área abrangida pelo Plano de Urbanização, garantido o mínimo de 4 (quatro) integrantes.

CAPÍTULO V

DAS COMISSÕES DE ANÁLISE DE EHIS, EHMP E EZEIS

SEÇÃO I

DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL - CAEHIS

Art. 45 A Comissão de Avaliação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - CAEHIS, prevista na Lei nº 15.764, de 27 de maio de 2013, tem as seguintes atribuições:

I - implementar propostas e opinar sobre alterações na legislação específica de EHIS, EHMP, EZEIS, HIS e HMP, bem como expedir instruções normativas referentes à sua aplicação;

II - apreciar e decidir sobre os casos omissos e sobre aqueles que lhe são delegados por norma específica;

III - analisar e aprovar os Planos de Urbanização ou Projeto de Intervenção em ZEIS ocupadas;

IV - instruir e decidir outros casos previstos em lei.

Parágrafo único. No caso de EHIS executado em mutirão ou em projetos dirigidos à população moradora de cortiços, em propriedade da Administração Pública Direta e de empresa com controle acionário do Poder Público, a CAEHIS poderá aceitar critérios técnicos específicos propostos pelo promotor do empreendimento diferentes dos definidos neste decreto.

SEÇÃO II

DA SUBCOMISSÃO DE ANÁLISE INTEGRADA DE EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL - SAEHIS

Art. 46 Compete à SAEHIS, criada pelo Decreto nº 54.297, de 2 de setembro de 2013, estabelecer procedimentos especiais para a instrução, análise e decisão dos pedidos de licenciamento de EHIS e EZEIS que, de acordo com a legislação aplicável, envolvam a análise e anuência de outros órgãos municipais, abrangendo, em especial:

I - loteamento;

II - desmembramento com doação de áreas públicas;

III - Plano Integrado, quando envolver loteamento ou desmembramento com doação de áreas públicas.

Parágrafo único. Cabe à SAEHIS a análise e decisão sobre os pedidos de licenciamento de EHIS e EZEIS em terreno com área superior a 100.000m² (cem mil metros quadrados) ou com mais de 1.500 (mil e quinhentas) unidades, nos termos do § 1º do artigo 29 deste decreto, ouvidas previamente a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU e a Secretaria Municipal de Transportes - SMT.

CAPÍTULO VI

DAS ISENÇÕES

Art. 47 Os pedidos referentes à obtenção de alvarás, licenças, diretrizes, autos, certidões, fichas técnicas e outros documentos relativos a HIS, HMP, EHIS, EHMP e EZEIS, bem como à moradia econômica disciplinada pela Lei nº 10.105, de 2 de setembro de 1986, alterada pela Lei nº 13.710, de 6 de janeiro de 2004, estão isentos do pagamento de quaisquer taxas e emolumentos.

Parágrafo único. A isenção prevista no "caput" deste artigo aplica-se à junção de documentos e se estende aos pedidos relativos a parcelamento do solo de interesse social, Plano Integrado e aos demais programas habitacionais de interesse social, incluindo a regularização de EHIS, a urbanização de favelas e as intervenções em cortiços.

CAPÍTULO VII DOS PROCEDIMENTOS PARA LICENCIAMENTO E REGISTRO

Art. 48 Os documentos necessários para instrução dos pedidos de licenciamento de EHIS, EHMP, EZEIS, HIS e HMP serão estabelecidos por portaria da Secretaria Municipal de Licenciamento - SEL.

§ 1º Para empreendimentos em imóvel de propriedade da Administração Pública Direta Municipal e de empresa com controle acionário do Poder Público Municipal, fica dispensada a apresentação dos projetos de:

I - arborização das áreas verdes, no caso de desmembramento de gleba;

II - terraplanagem, drenagem de águas pluviais, pavimentação, guias e sarjetas, rede de abastecimento de água potável, rede de coleta de esgotos e arborização das vias de circulação de veículos e áreas verdes, no caso de loteamento.

§ 2º Para empreendimentos em imóvel de propriedade dos demais agentes públicos ou privados conveniados com o Poder Público, fica dispensada a apresentação dos projetos de drenagem de águas pluviais, pavimentação, guias e sarjetas, rede de abastecimento de água potável e rede de coleta de esgotos, mediante declaração assinada pelo proprietário e por profissional habilitado, se responsabilizando que os projetos citados e as respectivas obras serão elaborados e implantados em conformidade com as normas vigentes.

§ 3º Nos casos previstos nos §§ 1º e 2º deste artigo, o agente promotor ficará responsável pela elaboração dos projetos e implantação dos empreendimentos, de acordo com as normas técnicas vigentes, aplicando-se em especial as normas estabelecidas pela Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras - SIURB.

§ 4º O projeto de terraplanagem deverá ser apresentado no caso de Loteamento para Produção de Lotes Habitacionais de Interesse Social - LHIS, podendo ser dispensado nos demais casos, desde que o agente promotor declare que não haverá terraplanagem em Áreas de Preservação Permanente - APP e demais áreas de preservação da vegetação existente, conforme definidas na Certidão de Diretrizes.

§ 5º Na ocorrência de alteração no projeto por exigência dos órgãos estaduais e emissão de nova Certidão de Conformidade, poderá ser dispensada a emissão de nova Certidão de Diretrizes, a critério da Coordenadoria de Parcelamento do Solo e Habitação de Interesse Social - PARHIS.

Art. 49 As obras e serviços de arborização das áreas verdes deverão ser executados nos termos da legislação municipal vigente.

§ 1º No caso de Plano Integrado, envolvendo desmembramento e implantação simultânea de unidades habitacionais, a arborização das áreas verdes poderá ser executada após a expedição do Certificado de Conclusão das edificações.

§ 2º No desmembramento de gleba promovido pela Administração Pública Municipal Direta ou empresa de controle acionário do Poder Público Municipal, fica dispensada a comprovação da execução da arborização das áreas verdes, nos termos da legislação vigente.

§ 3º No caso previsto no § 2º deste artigo, o agente promotor fica responsável pela execução das obras e serviços de arborização das áreas verdes, nos termos da legislação vigente.

Art. 50 Deverão ser submetidas aos órgãos competentes a análise e aprovação de obras de infraestrutura que envolvam procedimentos não previstos neste decreto, tais como transposição e canalização de córregos, muros de arrimo para contenção de viário existente ou projetado e obras externas ao loteamento, devendo esta obrigação constar dos documentos expedidos.

Art. 51 Os pedidos relativos ao licenciamento das edificações dos EHIS, EHMP, EZEIS, HIS e HMP deverão ser apresentados na forma de Projeto Simplificado.

§ 1º As peças gráficas do Projeto Simplificado deverão contemplar:

I - Levantamento Planialtimétrico, contendo:

- a) indicação das medidas de cada segmento do perímetro que define o imóvel, indicando-se a extensão levantada e as constantes do título de propriedade;
- b) nos casos em que a titulação da área for constituída por mais de um título, demarcação e identificação dos vários imóveis que a compõem;
- c) indicação da área real do imóvel, resultante do levantamento, bem como da constante do título de propriedade;
- d) linha norte-sul e indicação das curvas de nível, de metro em metro, ou de planos devidamente cotados em terreno que apresente desnível não superior a 2m (dois metros);
- e) demarcação do perímetro das edificações, bem como das árvores existentes no imóvel, conforme regulamentação vigente;
- f) demarcação de córregos, águas e faixas de galerias no imóvel ou em suas divisas;
- g) indicação de largura da via, medida no centro da testada do imóvel e em, no mínimo, 3 (três) pontos, se houver variação da medida;

II - planta de implantação, dimensionando os recuos das edificações em relação ao alinhamento e às divisas, os acessos de pessoas e veículos, incluindo todas

as vias condominiais, as áreas permeáveis, as saliências, obras complementares, espaços descobertos de lazer, movimento de terra e muro de arrimo, quando houver;

III - planta baixa do perímetro de todos os andares, em escala adequada, sem indicação da compartimentação interna e de aberturas;

IV - cortes esquemáticos, transversal e longitudinal, indicando o perfil natural do terreno, a cota de nível do pavimento térreo e dos demais pavimentos, gabarito, altura da edificação junto às divisas do lote, ático e muros de arrimo, se houver;

V - quadro de áreas, com discriminação das áreas computáveis e não computáveis, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade, área destinada a espaço coberto de uso comunitário, área útil das unidades tipo, número de unidades e número de vagas de estacionamento.

§ 2º Será de total responsabilidade dos profissionais envolvidos e do proprietário ou possuidor do imóvel, a definição e disposição interna dos compartimentos, suas dimensões e funções, bem como a observância das Normas Técnicas Oficiais - NTOs, especialmente no que se refere à acessibilidade, atendimento à porcentagem de unidades adaptáveis e segurança de uso das edificações.

§ 3º Os profissionais responsáveis pelo empreendimento deverão apresentar declaração atestando a conformidade do projeto às normas técnicas gerais e específicas de construção e às disposições legais e regulamentares aplicáveis aos aspectos interiores das edificações, bem como responsabilidade pela correta execução da obra, de acordo com o projeto aprovado, observadas as normas aplicáveis.

Art. 52 Para EHIS, EHMP e EZEIS, quando houver divergência de dimensões ou de área entre o título de propriedade e o levantamento planialtimétrico do imóvel, o documento retiratificado poderá ser apresentado quando do pedido de Certificado de Conclusão Final das edificações.

§ 1º Na hipótese do "caput" deste artigo, os parâmetros de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes, no caso de EHIS ou EZEIS envolvendo o parcelamento do solo, deverão observar a menor área entre a constante do título e a apurada no levantamento planialtimétrico, ressalvada a destinação de áreas públicas, que será exigida e calculada em função da maior área.

§ 2º O documento retiratificado deverá ser apresentado com o pedido do Termo de Verificação de Execução de Obras Final - TVEO, quando o EHIS envolver somente o Loteamento para Produção de Lotes Habitacionais de Interesse Social - LHIS.

§ 3º O documento retiratificado, mencionado no "caput" e §§ 1º e 2º deste

artigo, poderá ser dispensado no caso de EHIS, EHMP ou EZEIS que não envolver parcelamento do solo, desde que a divergência de dimensões ou de área entre o título de propriedade e o levantamento planialtimétrico do imóvel for de até 5% (cinco por cento), observada a menor área para aplicação dos índices e parâmetros de aproveitamento, dimensionamento e ocupação.

§ 4º A imissão na posse expedida pela Autoridade Judicial, em ação expropriatória promovida pela Administração Pública Direta ou Indireta com fulcro em declaração de interesse social, constitui documento suficiente para a expedição do Alvará para fins de Execução de Obras do Loteamento e dos Alvará de Aprovação, Alvará de Execução ou Alvará de Aprovação e Execução de Empreendimento Habitacional de Interesse Social - EHIS, conforme disposições da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, com alterações posteriores, e da Lei Federal 11.977, de 7 de julho de 2009, com alterações posteriores.

Art. 53 A emissão dos documentos de licenciamento seguirá o fluxo de procedimentos estabelecido na portaria mencionada no artigo 48 deste decreto, observando-se que:

I - o prazo de validade do Alvará de Desdobro de Lote é de 360 (trezentos e sessenta) dias, contados a partir da data de sua expedição, período no qual deverá ser procedido o registro no competente Cartório de Registro de Imóveis;

II - o prazo de validade do Alvará de Desmembramento é de 360 (trezentos e sessenta) dias, contados a partir da data de sua expedição, período no qual deverá ser procedido o registro no competente Cartório de Registro de Imóveis;

III - o prazo de validade do Alvará de Loteamento para fins de Execução de Obras é de 4 (quatro) anos, contado a partir da data de sua expedição.

Parágrafo único. A manutenção das obras do loteamento até a sua aceitação final, pela Prefeitura, é de responsabilidade do agente promotor.

Art. 54 O Alvará de Loteamento para fins de Execução de Obras não dá direito ao registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º No caso de loteamento, em qualquer modalidade de EHIS, promovido pela Administração Pública Direta ou empresa com controle acionário do Poder Público, o Alvará de Loteamento para fins de Execução de Obras poderá ser expedido com autorização expressa para o registro no Cartório de Registro de Imóveis, devendo, se necessário, ser formalizado Termo de Compromisso de Execução de Obras e destinação dos lotes para HIS, conforme Alvará de Aprovação, Alvará de Execução ou Alvará de Aprovação e Execução das edificações.

§ 2º No caso de EHIS do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, operado pela Caixa Econômica Federal - CAIXA e regulamentado pela Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, com alterações posteriores, o Alvará de Loteamento para fins de Execução de Obras poderá ser expedido com autorização expressa para o registro no Cartório de Registro de Imóveis, desde que:

I - a CAIXA forneça, à Prefeitura do Município de São Paulo, declaração de que o empreendimento está enquadrado no Programa Minha Casa Minha Vida;

II - a construtora escolhida pela CAIXA forneça, à Prefeitura do Município de São Paulo, Termo de Compromisso de Execução de Obras do parcelamento e de destinação dos lotes para HIS, conforme Alvará de Aprovação, Alvará de Execução ou Alvará de Aprovação e Execução das edificações.

§ 3º No caso de loteamento, em qualquer modalidade de EHIS, promovido por empresa ou entidade conveniada com o Poder Público, o Alvará de Loteamento para fins de Execução de Obras poderá ser expedido com autorização expressa para o registro no Cartório de Registro de Imóveis, desde que:

I - o agente promotor ofereça garantia para execução das obras, por meio de instrumento de hipoteca que vincule 50% (cinquenta por cento) da área dos lotes à Municipalidade;

II - conste dos alvarás emitidos e seja averbado no registro de cada lote no Cartório de Registro de Imóveis, a destinação para:

- a) Habitação Unifamiliar, Conjunto Horizontal ou Conjunto Vertical de Interesse Social, nos termos deste decreto, nos casos de Plano Integrado;
- b) LHIS, nos termos do artigo 40 deste decreto.

Art. 55 No caso de Plano Integrado envolvendo loteamento, o Certificado de Conclusão das edificações, ainda que parcial, somente poderá ser emitido após a expedição do Termo de Verificação de Execução de Obras Final - TVEO correspondente.

§ 1º Para a expedição do TVEO referente a loteamento promovido pela Administração Pública Municipal Direta ou empresa sob controle acionário do Poder Público Municipal, o agente promotor deverá apresentar declaração atestando a conclusão das obras e serviços de terraplanagem, drenagem de águas pluviais, pavimentação, guias, sarjetas, arborização das vias de circulação de veículos e áreas verdes, obedecidas as normas técnicas vigentes.

§ 2º Para a expedição do TVEO referente a loteamento de promoção dos demais agentes públicos ou privados conveniados com o Poder Público, o agente promotor deverá apresentar:

I - declaração atestando a conclusão das obras e serviços de terraplenagem, drenagem de águas pluviais, pavimentação, guias e sarjetas, obedecidas as normas técnicas vigentes;

II - Atestado de Execução de Arborização - AEA, emitido pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA.

§ 3º A expedição do TVEO deverá atender, conforme couber, às disposições estabelecidas em portaria da Secretaria Municipal de Licenciamento - SEL.

§ 4º Nos casos em que o Alvará de Loteamento para fins de Execução de Obras não tenha autorizado o registro, o Alvará de Loteamento para fins de registro no competente Cartório de Registro de Imóveis somente poderá ser expedido após a emissão do TVEO e do Certificado de Conclusão das edificações, quando se tratar de Plano Integrado.

Art. 56 No caso de Plano Integrado envolvendo o desdobro ou desmembramento de lote ou gleba, o alvará referente ao parcelamento do solo será emitido com ressalva, condicionando o registro no Cartório de Registro de Imóveis à apresentação do Certificado de Conclusão das edificações.

Parágrafo único. A ressalva referida no "caput" deste artigo será dispensada para EHIS:

I - promovido pela Administração Pública Direta ou empresa com controle acionário do Poder Público;

II - do Programa Minha Casa Minha Vida, desde que a CAIXA forneça, à Prefeitura do Município de São Paulo, declaração de que o empreendimento está enquadrado no Programa Minha Casa Minha Vida;

III - de iniciativa dos demais agentes promotores, desde que conste dos alvarás emitidos e seja averbada no registro de cada lote, no Cartório de Registro de Imóveis, a sua destinação para HIS, conforme Alvará de Aprovação, Alvará de Execução ou Alvará de Aprovação e Execução das edificações.

CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 57 A unidade de HIS em LHIS, bem como a moradia econômica definida na Lei nº 10.105, de 2 de setembro de 1986, alterada pela Lei nº 13.710, de 7 de janeiro de 2004, poderão ser licenciadas por meio do Sistema de Licenciamento Eletrônico de Construções - SLC, na mesma forma do pedido de Alvará de Licença para Residência Unifamiliar.

§ 1º Para o caso de HIS na tipologia Habitação Unifamiliar em LHis, ficam dispensadas a apresentação do convênio previsto no artigo 2º deste decreto e a comprovação de renda do proprietário, devendo ser observadas a área máxima do lote estabelecida para o LHis e as características da unidade de HIS, conforme definido no artigo 16 deste decreto.

§ 2º Na reforma de HIS, na tipologia Habitação Unifamiliar em LHis, promovida pelo morador, será admitido o aumento de até 50% (cinquenta por cento) da área útil estabelecida no Art. 16 deste decreto.

§ 3º No caso da moradia econômica deverão ser apresentados os documentos previstos na Lei nº 10.105, de 1986, alterada pela Lei nº 13.710, de 2004, e regulamentada pelo Decreto nº 25.246, de 4 de janeiro de 1988.

Art. 58 Os Alvarás de Aprovação, Alvarás de Execução ou Alvarás de Aprovação e Execução das unidades de HIS e HMP licenciadas e produzidas com base nas disposições deste decreto deverão conter anotação, explicitando a destinação para famílias que atendam aos limites de renda estabelecidos nos incisos IV e V do § 1º do artigo 1º deste decreto.

Art. 59 A Secretaria Municipal de Licenciamento - SEL deverá manter cadastro dos empreendimentos licenciados com base neste decreto e respectivos perímetros, de forma a instruir a análise e a decisão de pedidos subsequentes relativos ao licenciamento de obras ou parcelamento do solo nos mesmos lotes e glebas.

Art. 60 As vias de caráter não condominial pertencentes ao sistema viário de EHis executado pela Administração Pública Direta ou por empresas com controle acionário do Poder Público, até a data da publicação deste decreto, ficam oficializadas independentemente da zona de uso na qual se situem.

Parágrafo único. São, ainda, consideradas oficiais as vias que:

I - servirem de acesso a lotes com lançamento fiscal, desde que não integrem sistema viário condominial, mediante a análise do setor competente;

II - comprovadamente estejam abertas e sejam de uso público anteriormente a 2008 e deem acesso a empreendimentos, incluindo áreas verdes e áreas institucionais, licenciados com base neste decreto.

Art. 61 A alínea "a" do § 3º do artigo 1º do Decreto nº 54.213, de 14 de agosto de 2013, com alterações posteriores, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 1º ...

§ 3º ...

a) aos lotes regulares com área de até 1000m² (um mil metros quadrados) em ZEIS-1, ZEIS-2, ZEIS-4 e ZEIS - 5;

..." (NR)

Art. 62 Os processos de licenciamento de EHIS, EHMP, EZEIS, HIS e HMP, protocolados até a data da publicação deste decreto e sem despacho decisório, serão analisados e decididos, na seguinte conformidade:

I - aqueles protocolados a partir de 1 de agosto de 2014, integralmente de acordo com as disposições deste decreto;

II - aqueles protocolados antes de 1 de agosto de 2014, de acordo com as disposições deste decreto, com exceção das seguintes disposições, que deverão atender à legislação anterior em vigor:

- a) do § 1º do seu artigo 1º;
- b) de todo o seu Capítulo II;
- c) do inciso II do parágrafo único do seu artigo 29.

§ 1º As exceções referidas no inciso II do "caput" deste Art. serão analisadas de acordo com a legislação em vigor à época do protocolo.

§ 2º No caso previsto no § 1º deste artigo, o interessado poderá optar pela aplicação integral deste decreto, observadas as condições aplicáveis estabelecidas no artigo 380 da Lei nº 16.050, de 2014.

Art. 63 Ficam revogados os Decretos nº 44.667, de 26 de abril de 2004, nº 45.127, de 13 de agosto de 2004, nº 49.130, de 10 de janeiro de 2008, nº 54.074, de 6 de julho de 2013, nº 54.556, de 5 de novembro de 2013, e o artigo 7º do Decreto nº 55.036, de 15 de abril de 2014.

Art. 64 Este decreto entrará em vigor na data da sua publicação.

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

FERNANDO HADDAD, PREFEITO

PAULA MARIA MOTTA LARA, Secretária Municipal de Licenciamento

JOÃO SETTE WHITAKER FERREIRA, Secretário Municipal de Habitação

FERNANDO DE MELLO FRANCO, Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano

FRANCISCO MACENA DA SILVA, Secretário do Governo Municipal

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

Download: Anexo - Decreto nº 56759/2016 - Sao Paulo-SP