

Revisão do Plano Diretor do Município de São Paulo: um desafio para a Engenharia de Avaliações

Lei Municipal nº 17.975 de 08 de julho de 2.023

Lei Municipal nº 18.081 de 19 de janeiro de 2.024

Engenheiro Civil Jonas Mattos

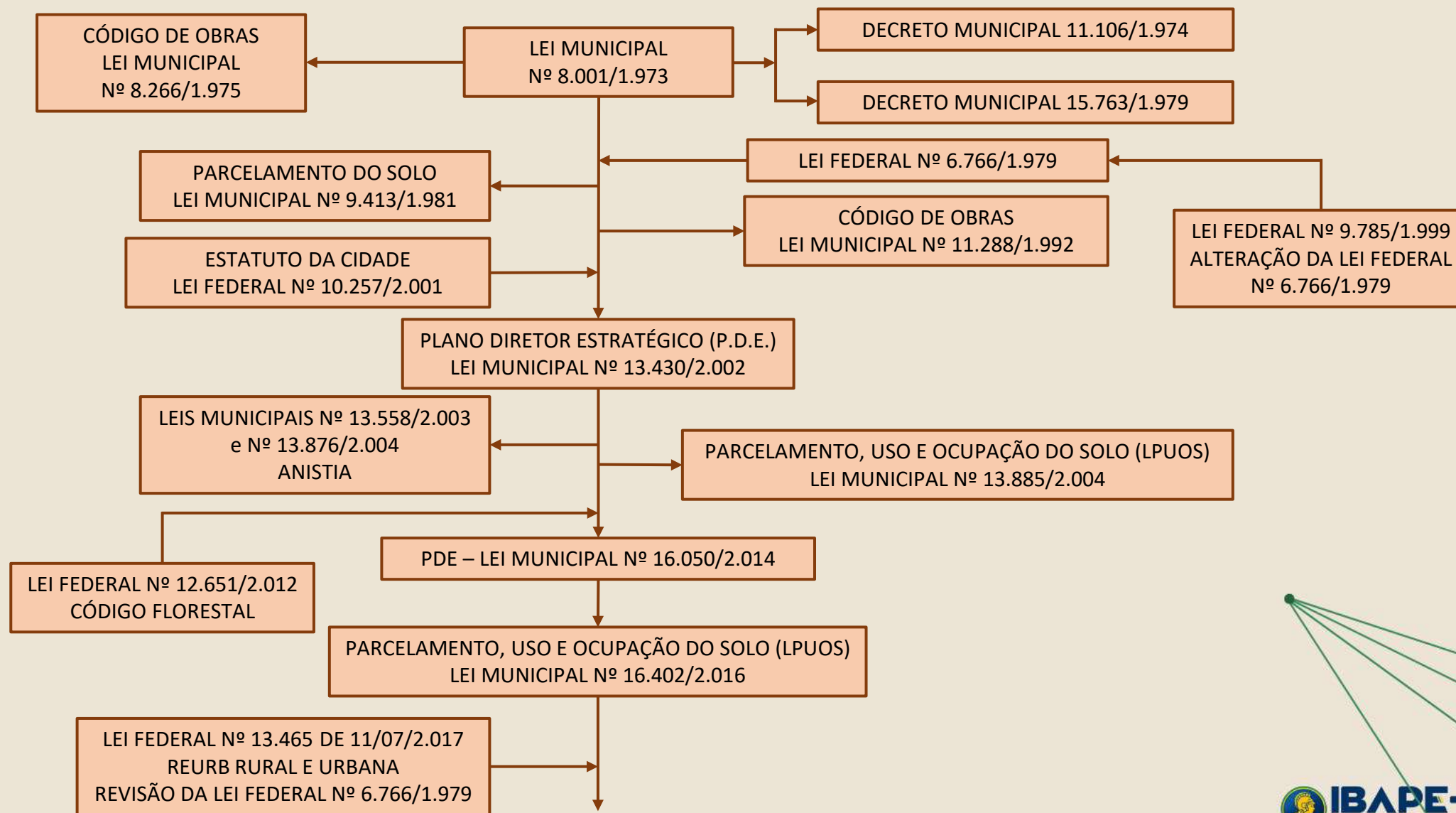
Fevereiro / 2.024

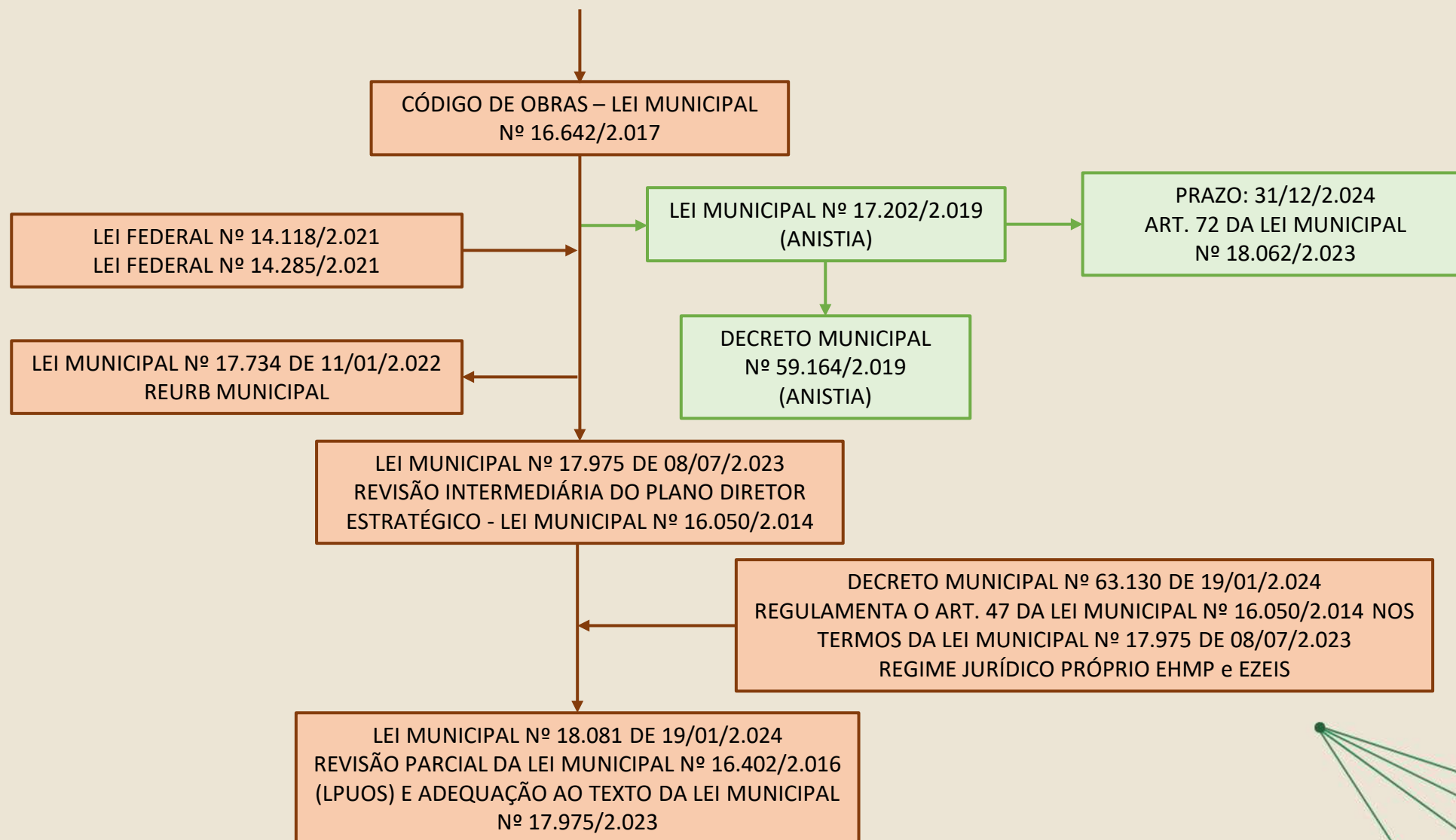
SUMÁRIO

1. CONTEXTO HISTÓRICO DA LEGISLAÇÃO EDILÍCIA
2. GLOSSÁRIO EDILÍCIO (PARCIAL)
3. APRESENTAÇÃO
4. ESCOPO DA LEI MUNICIPAL Nº 17.975/2.023
5. ESCOPO DA LEI MUNICIPAL Nº 18.081/2.024
6. DESAFIO PARA A ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES
7. REFERÊNCIAS

1. CONTEXTO HISTÓRICO DA LEGISLAÇÃO EDILÍCIA

3





2. GLOSSÁRIO EDILÍCIO (PARCIAL)

2.1. Macrozona de estruturação e qualificação urbana

A Lei Municipal nº 16.050 de 31 de julho de 2.014 em seu Artigo 10º define as Macrozonas de Estruturação e Qualificação Urbana, a saber:

“§ 1º Para orientar o desenvolvimento urbano e dirigir a aplicação dos instrumentos urbanísticos e jurídicos para atingir os objetivos específicos, a Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana subdivide-se em 4 (quatro) macroáreas, delimitadas no Mapa 2 anexo:

- I - Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM – g.n.);*
- II - Macroárea de Urbanização Consolidada (MUC – g.n.);*
- III - Macroárea de Qualificação da Urbanização (MQU – g.n.);*
- IV - Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana (MRVU – g.n.).”*

2.2. Zonas

A Lei Municipal nº 16.402 de 22/03/2016 em seu Artigo 6º define as Zonas do Município de São Paulo por suas características em função da inserção territorial que produzimos parcialmente:

“Art. 6º As zonas do Município têm suas características definidas em função do território no qual se inserem:

I - territórios de transformação: são áreas em que se objetiva a promoção do adensamento construtivo, populacional, atividades econômicas e serviços públicos, a diversificação de atividades e a qualificação paisagística dos espaços públicos de forma a adequar o uso do solo à oferta de transporte público coletivo, compreendendo:

- a) Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU);*
- b) Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Ambiental (ZEUA);*
- c) Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto (ZEUP);*
- d) Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto Ambiental (ZEUPa);*
- e) Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana (ZEM);*
- f) Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana Previsto (ZEMP);*

II - territórios de qualificação: são áreas em que se objetiva a manutenção de usos não residenciais existentes, o fomento às atividades produtivas, a diversificação de usos ou o adensamento populacional moderado, a depender das diferentes localidades que constituem estes territórios, compreendendo:

- a) Zona Centralidade (ZC);*
- b) Zona Centralidade Ambiental (ZCa);*
- c) Zona Centralidade lindeira à ZEIS (ZC-ZEIS);*
- d) Zona Corredor 1 (ZCOR-1);*
- e) Zona Corredor 2 (ZCOR-2);*
- f) Zona Corredor 3 (ZCOR-3);*
- g) Zona Corredor Ambiental (ZCORa);*
- h) Zona Mista (ZM);*
- i) Zona Mista Ambiental (ZMa);*

j) Zona Mista de Interesse Social (ZMIS);

k) Zona Mista de Interesse Social Ambiental (ZMISa);

l) Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS-1);

m) Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS-2);

n) Zona Especial de Interesse Social 3 (ZEIS-3);

o) Zona Especial de Interesse Social 4 (ZEIS-4);

p) Zona Especial de Interesse Social 5 (ZEIS-5);

q) Zona de Desenvolvimento Econômico 1 (ZDE-1);

r) Zona de Desenvolvimento Econômico 2 (ZDE-2);

s) Zona Predominantemente Industrial 1 (ZPI-1);

t) Zona Predominantemente Industrial 2 (ZPI-2);

u) Zona de Ocupação Especial (ZOE);

III - territórios de preservação: são áreas em que se objetiva a preservação de bairros consolidados de baixa e média densidades, de conjuntos urbanos específicos e territórios destinados à promoção de atividades econômicas sustentáveis conjugada com a preservação ambiental, além da preservação cultural, compreendendo:

- a) Zona Predominantemente Residencial (ZPR);*
- b) Zona Exclusivamente Residencial 1 (ZER-1);*
- c) Zona Exclusivamente Residencial 2 (ZER-2);*
- d) Zona Exclusivamente Residencial Ambiental (ZERa);*
- e) Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável (ZPDS);*
- f) Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável da Zona Rural (ZPDSr);*
- g) Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPAM);*
- h) Zona Especial de Preservação (ZEP);*
- i) Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC)."*

3. APRESENTAÇÃO

O Município de São Paulo editou a Lei Municipal nº 17.975 de 08 de julho de 2.023 do Plano Diretor Estratégico (P.D.E.), conforme previsão do artigo nº 4 da Lei Municipal nº 16.050 de 31 de julho de 2.014, que em seu parágrafo único determina que ***“O Executivo deverá encaminhar à Câmara Municipal proposta de revisão deste Plano Diretor, a ser elaborada de forma participativa, em 2.021”***. (grifo nosso)

O espaço urbano da Cidade de São Paulo sofreu importantes adequações de uso e ocupação que foram induzidas pelos instrumentos edilícios constantes no P.D.E. de 2.014 que em consequência de suas utilizações careciam de correções e atualizações necessárias ao pleno desenvolvimento citadino.

4. ESCOPO DA LEI MUNICIPAL Nº 17.975/2.023

A revisão intermediária trazida a luz pela edição da Lei Municipal nº 17.975 de 08/07/2.023 manteve os “princípios, diretrizes e objetivos da Política de Desenvolvimento Urbano estabelecidas pela Lei nº 16.050 de 2.014”, bem como atualizou sua orientação pelos “Objetivos do Desenvolvimento Sustentável – ODS da Agenda 2.030” e estabelece novos marcos de “enfrentamentos das Mudanças Climáticas”.

O texto legal da referida Lei nº 17.975 de 08/07/2.023 possui 129 (cento e vinte e nove) artigos e 07 (sete) anexos, dentre eles destacamos um pequeno conjunto de excertos do referido texto, como parâmetro para o entendimento dos vetores de precificação dos imóveis (terrenos + benfeitorias) nas envoltórias dos zoneamentos (que não sofreram alterações em seus parâmetros urbanísticos de Taxa de Ocupação (T.O.) e Coeficiente de Aproveitamento (C.A.) básicos e máximos) que foram modificados em seus perímetros e permitidos de acréscimos de parâmetros urbanísticos (C.A.'s) nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS 1, 2, 3, 4 e 5) mediante condicionantes.

Apresentamos alguns excertos dos artigos constantes da Lei Municipal nº 16.050/2.014 que foram alterados pela Lei Municipal nº 17.975/2.023, como seguem:

“Art. 20. O art. 57 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar acrescido de §§ 5º, 6º e 7º, com a seguinte redação:

“Art. 57.

§ 5º Para as ZEIS 2, 3 e 5 localizadas em quadras integralmente contidas nas áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana existentes ou ativados, fica permitido o acréscimo de 50% (cinquenta por cento) do coeficiente de aproveitamento máximo previsto especificamente para o licenciamento de EZEIS, exceto nos casos de sobreposição com áreas de interesse de preservação cultural ou ambiental.

§ 6º O disposto no § 5º deste artigo não se aplica às ZEIS localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental.

§ 7º Lei específica definirá as quadras passíveis da aplicação das disposições do § 5º deste artigo demarcando inclusive as áreas atingidas por Eixos de Estruturação da Transformação Urbana previstos, que só poderão ser beneficiadas quando ativados.” (NR)”

“Art. 21. O art. 60 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar com o acréscimo das alíneas “c”, “d” e “e” e do § 5º:

“Art. 60.

I -

c) nos lotes localizados nas MEM, MUC e MQU poderão ter acréscimo de até 50% (cinquenta por cento) ao C.A. max permitido conforme Quadros 2 e 2A desde que o acréscimo seja destinado exclusivamente ao uso HIS;

d) nos lotes localizados nas MEM, MUC e MQU poderão ter acréscimo de até 25% (vinte e cinco por cento) ao C.A. max permitido conforme Quadros 2 e 2A desde que o acréscimo seja destinado exclusivamente ao uso HMP e mediante pagamento de outorga onerosa;

e) será considerado não computável, até o limite de 50% (cinquenta por cento) da área construída computável máxima permitida, a área destinada a HIS 1.

.....

§ 5º O disposto nas alíneas “c” e “d” deste artigo se aplicam a todos os empreendimentos, exceto os EHIS e EHMP, o disposto na alínea “e” se aplica a qualquer empreendimento, a serem executados dentro das macroáreas citadas e poderão ser cumulativos.” (NR)”

Nota Técnica: MEM - Macroárea de Estruturação Metropolitana;

MUC - Macroárea de Urbanização Consolidada;

MQU - Macroárea de Qualificação da Urbanização.

“Art. 25. O art. 77 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar com a nova redação dada ao caput, ao inciso I e às alíneas “a” e “b” e acrescido do parágrafo único:

“Art. 77. As áreas de influência dos eixos poderão ter seus limites revistos pela revisão da legislação de parcelamento de uso e ocupação do solo – LPUOS, com base em parâmetros que considerem:

I -

a) nas áreas de influência correspondentes às estações de trem, metrô, monotrilho, VLT e VLP elevadas, incluam quadras alcançadas em um raio de 700m (setecentos metros) das estações;

b) nas áreas de influência correspondentes aos corredores de ônibus e VLT em nível, incluam quadras alcançadas na faixa definida por linhas paralelas a 400m (quatrocentos metros) do eixo das vias.

§ 1º A ampliação e a exclusão das áreas de influência dos eixos que trata nos incisos de I, II, III, IV, V e VI, e no caput deste artigo somente poderão ser feitas através de revisão e publicação da LPUOS.

§ 2º Na revisão da LPUOS para a aplicação do caput deverão ser considerados os seguintes parâmetros, podendo também serem subsidiados pelo Poder Executivo:

I - características de uso e ocupação local;

II - áreas de interesse histórico, cultural, ambiental e de paisagem urbana;

III - características do sistema viário e relevo.” (NR)”

“Art. 29. O art. 79 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar acrescido dos §§ 9º e 10 com a seguinte redação:

“Art. 79.

§ 9º Nas áreas de influência dos eixos, a cota máxima de terreno por unidade habitacional poderá ser superada, até o limite de 30 m² (trinta metros quadrados) de terreno por unidade, mediante aplicação de Fator Social na seguinte conformidade:

I - para as unidades de área maior que 70m² (setenta metros quadrados), variando de 1 (um) a 2 (dois), na proporção da cota-parte utilizada entre 20m² (vinte metros quadrados) e 30m² (trinta metros quadrados) de terreno por unidade;

II - para as demais unidades, conforme o disposto no Quadro 5 da Lei.

§ 10. A cota-parte mínima de terreno poderá ser superior a 30 desde que seja aplicado Fator Social (FS) 3 (três) para qualquer uso.” (NR)”

“Art. 30. O art. 80 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 80.

III -

a) nos usos R, alternativamente:

- 1. 1 (uma) vaga por unidade habitacional maior ou igual a 30 m² (trinta metros quadrados) de área construída computável;*
- 2. 1 (uma) vaga a cada 60m² (sessenta metros quadrados) de área construída privativa, desprezadas as frações;*

.....

c) nos usos mistos, as alternativas definidas na alínea “a” para usos residenciais e 1 (uma) vaga a cada 70 m² (setenta metros quadrados) de área construída computável destinada a usos nR, excluídas as áreas computáveis ocupadas por vagas, desprezadas as frações;

§ 1º

§ 4º Como incentivo aos empreendimentos sem vagas de estacionamento de veículos, excetuadas as vagas necessárias ao atendimento das condições de instalação fixadas na LPUOS, serão consideradas não computáveis até o limite de 10% (dez por cento) da área construída computável, as áreas cobertas de uso residencial ou não residencial, em qualquer pavimento.

§ 5º Para efeito de cálculo do número de vagas de estacionamento de veículos nos empreendimentos que se utilizarem dos benefícios do art. 60 da Lei nº 16.050, de 2014, a aplicação do benefício fica restrito a 50% (cinquenta por cento) do número de vagas destinadas a estas áreas/unidades beneficiadas.

§ 6º Aplica-se o disposto no inciso III deste artigo para ZEU, ZEUA, ZEUP, ZEUPa, ZEM e ZEMP.” (NR)”

“Art. 31. A Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar acrescida de art. 82-A com a seguinte redação:

“Art. 82-A. Nas áreas de influência dos eixos, quando uma parcela do lote for destinada à praça pública, poderá ser acrescido além do C.A. max 50% da área destinada a praça urbana os potenciais construtivos básico e máximo do remanescente do lote serão calculados em função de sua área original, e não será cobrada outorga onerosa correspondente à metade do potencial construtivo máximo relativo à área destinada à fruição pública, desde que atendidas simultaneamente as seguintes condições:

I - a área destinada à praça urbana tenha no mínimo 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e esteja localizada junto ao alinhamento da via, ao nível do passeio público, sem fechamento e não ocupada por construções ou estacionamento de veículos;

II - a área destinada à praça urbana deverá permanecer permanentemente aberta e não poderá ser fechada à circulação de pedestres por nenhum objeto de vedação, temporário ou permanente, podendo ter controle de acesso no período noturno;

III - a área destinada à praça urbana seja devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis;

IV - a limpeza e conservação será de responsabilidade do proprietário;

VII - no mínimo, 50% (cinquenta por cento) de sua área ajardinada sobre solo natural, sendo no mínimo 30% (trinta por cento) da área ajardinada destinada a jardim de chuva e 1 (uma) árvore a cada 25 m² (vinte e cinco metros quadrados) de área ajardinada;"

VIII - nas praças urbanas públicas poderão ser instalados equipamentos de esporte, lazer, cultura e mobiliário urbano." (NR)"

"Subseção V

Dos Instrumentos de Regularização Fundiária

Art. 67. O art. 164 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar acrescido de § 2º, renumerado o parágrafo único como § 1º:

"Art. 164.

§ 1º

§ 2º Deverá ser observada a legislação municipal específica sobre Regularização Fundiária Urbana – REURB, aplicando-se os conceitos e diretrizes dela decorrentes, inclusive para orientar a incidência dos instrumentos relacionados no caput deste artigo." (NR)"

5. ESCOPO DA LEI MUNICIPAL Nº 18.081/2.024

A Lei Municipal nº 18.081 de 19 de janeiro de 2.024 dispõe “sobre a revisão parcial da Lei nº 16.402 de 22 de março de 2.016, visando a compatibilização do seu texto original com supervenientes alterações decorrentes da promulgação da Lei Municipal nº 17.975 de 08 de julho de 2.023 – Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, nos termos da previsão de seu art. 126”.

A Lei Municipal nº 16.402 de 22 de março de 2.016 trata do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS).

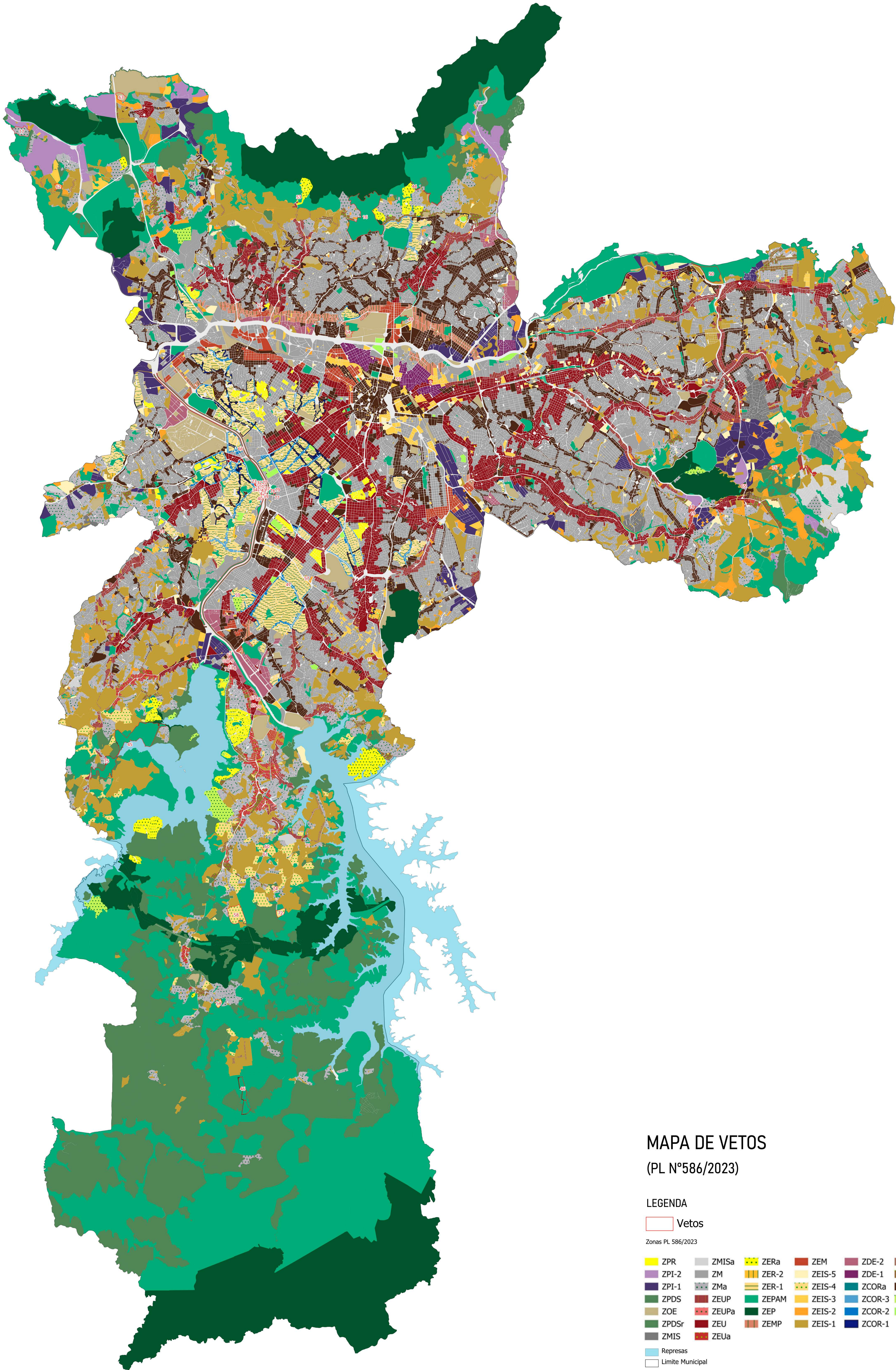
Para esclarecimento do conceito da LPUOS apresentamos a definição de Montandon (2.016): *“A disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo, comumente denominada Zoneamento, trata das regras para a construção, utilização e ocupação dos lotes na cidade.”*

Assim, a Lei Municipal nº 18.081/2.024 procedeu em sua edição as adaptações oriundas dos artigos modificados, incrementados e/ou suprimidos na Lei Municipal nº 17.975/2.023 permitindo sua aplicação no reticulado Citadino do Município de São Paulo.

5.1. Mapa de zoneamento após a revisão do P.D.E. com vetos

A Lei Municipal nº 18.081 de 19/01/2.024 traz como anexo o Mapa de Zoneamento após a Revisão do P.D.E. com vetos, que reproduzimos a seguir:

https://diariooficial.prefeitura.sp.gov.br/md_epubli_visualizar.php?wTTqxlQPF4V7UvwafiQUL-8MEN2OucopCKUELYCc17JOuMApqtqwMYklVbpQlyK7ePlZqey8SXsucle3RaiuPxkR4gF13YDFHD6IAZOLuwHskgSp3hI8GIPMwGDJNzNI



MAPA DE VETOS
(PL N°586/2023)

LEGENDA

Vetos

Zonas PL 586/2023

ZPR	ZMISa	ZERa	ZEM	ZDE-2	ZC-ZEIS
ZPI-2	ZM	ZER-2	ZEIS-5	ZDE-1	ZCa
ZPI-1	ZMa	ZER-1	ZEIS-4	ZCORa	ZC
ZPDS	ZEUP	ZEPAM	ZEIS-3	ZCOR-3	AC-2
ZOE	ZEUPa	ZEP	ZEIS-2	ZCOR-2	AC-1
ZPDSr	ZEU	ZEMP	ZEIS-1	ZCOR-1	
ZMIS	ZEUa				
Represas					
Limite Municipal					



6. DESAFIO PARA A ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

A revisão intermediária do Plano Diretor Estratégico (Lei Municipal nº 17.975/2.023) e a consequente adaptação da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei Municipal nº 18.081/2.024 que compatibilizaram a Lei Municipal nº 16.402/2.016) trazem para a engenharia de avaliações a necessidade de revisitação de conceitos e regras que permitam capturar os movimentos mercadológicos que focam as envoltórias perimetrais de zoneamento, visto que os coeficientes de aproveitamento são acrescidos em seus valores máximos, como por exemplo nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS 1, 2, 3, 4 e 5).

Necessário ainda, o estudo para a introdução de fatores valorizantes e/ou desvalorizantes para imóveis regulares e/ou irregulares frente a legislação edilícia quando avaliados no estado de uso e ocupação.

Diante do exposto e sub censura encerramos o nosso colóquio com algumas interessantes definições referentes ao planejamento urbano proferidas por Richard Sennet (2.018) em sua obra “Construir e Habitar”:

- **Torta, aberta, modesta**
- **Planejamento Urbano: Um caminho torto do possível ao factível**
- **No início do cristianismo, “cidade” designava duas cidades: a Cidade de Deus e a Cidade do Homem. Santo Agostinho usava a cidade como metáfora do projeto de fé de Deus, mas o antigo leitor de Santo Agostinho que percorresse os becos e praças de mercado de Roma não podia ter ideia de como Deus agia como planejador urbano.**
- **Stadluft macht frei (o ar da cidade liberta (em tradução livre)).**
- **O arquiteto espanhol Idelfons Cerdà lavrou pela primeira vez em letras impressas, em 1.859, as palavras “urbanismo” e “urbanista”.**

7. REFERÊNCIAS

LEI MUNICIPAL N.º 8.001 DE 24 DE DEZEMBRO DE 1.973.

DECRETO MUNICIPAL Nº 11.106 DE 28 DE JUNHO DE 1.974.

LEI MUNICIPAL Nº 8.266 DE 09 DE JUNHO DE 1.975.

DECRETO MUNICIPAL Nº 15.763 DE 22 DE MARÇO DE 1.979.

LEI FEDERAL Nº 6.766 DE 19 DE DEZEMBRO DE 1.979.

LEI MUNICIPAL Nº 9.413 DE 30 DE DEZEMBRO DE 1.981.

LEI MUNICIPAL Nº 11.288 DE 25 DE JUNHO DE 1.992.

LEI FEDERAL Nº 9.785 DE 29 DE JANEIRO DE 1.999.

FIORANTI, C.; REZENDE, A. C. F. A Prática nos Processos e Registro de Incorporação Imobiliária, Instituição de Condomínio e Loteamentos Urbanos – 6ª Edição. São Paulo. Editora: Copola, 2.000.

LEI FEDERAL Nº 10.257 DE 10 DE JULHO DE 2.001.

LEI MUNICIPAL N.º 13.430 DE 13 DE SETEMBRO DE 2.002.

LEI MUNICIPAL N.º 13.558 DE 14 DE ABRIL DE 2.003.

LEI MUNICIPAL N.º 13.876 DE 23 DE JULHO DE 2.004.

LEI MUNICIPAL N.º 13.885 DE 28 DE AGOSTO DE 2.004.

CENEVIVA, W. Lei dos Registros Públicos Comentada – 19ª Edição. São Paulo. Editora: Saraiva, 2.009.

LEI FEDERAL N.º 12.651 DE 25 DE MAIO DE 2.012.

AMADEI, V. C.; **AMADEI** V. A. Como Lotear Uma Gleba. O Parcelamento do Solo Urbano Em Seus Aspectos Essenciais – 4ª edição. São Paulo. Editora: Millenium, 2.014.

LEI MUNICIPAL N.º 16.050 DE 31 DE JULHO DE 2.014.

LEI MUNICIPAL N.º 16.402 DE 22 DE MARÇO DE 2.016.

LEI MUNICIPAL N.º 16.402 DE 22 DE MARÇO DE 2.016 – Zoneamento Ilustrado.

LEI MUNICIPAL N.º 16.642 DE 09 DE MAIO DE 2.017.

LEI FEDERAL N.º 13.465 DE 11 DE JULHO DE 2.017.

SENNETT, R. Construir e Habitar – 1ª Edição. Rio de Janeiro. Editora: Record – 2.018.

LEI MUNICIPAL N.º 17.202 DE 16 DE OUTUBRO DE 2.019.

DECRETO MUNICIPAL Nº 59.164 DE 27 DE DEZEMBRO DE 2.019.

LEI FEDERAL Nº 14.118 DE 12 DE JANEIRO DE 2.021.

LEI FEDERAL Nº 14.285 DE 29 DE DEZEMBRO DE 2.021.

LEI MUNICIPAL N.º 17.734 DE 11 DE JANEIRO DE 2.022.

LEI MUNICIPAL N.º 17.975 DE 08 DE JULHO DE 2.023.

LEI MUNICIPAL N.º 18.062 DE 28 DE DEZEMBRO DE 2.023.

DECRETO MUNICIPAL N.º 63.130 DE 19 DE JANEIRO DE 2.024.

LEI MUNICIPAL N.º 18.081 DE 19 DE JANEIRO DE 2.024.

OBRIGADO!

www.ibape-sp.com.br

secretaria@ibape-sp.org.br

(11) 3105-4112

**Rua Dona Maria Paula, 122
1º andar | Conj. 104/106 – Bela Vista
São Paulo – SP**