

# NOVO ZONEAMENTO DE SÃO PAULO

Aplicação prática para os  
profissionais do mercado

Out/2017



# A APLICAÇÃO PRÁTICA DO NOVO MARCO REGULATÓRIO DE SÃO PAULO

## Pauta:

1. Introdução : A atuação dos profissionais de intermediação imobiliária  
Breve histórico de São Paulo  
Como melhorar sua performance
2. O que vale hoje: PDE, LPUOS, COE, decretos e portarias.  
PDE (2014)  
LPUOS (2016)  
COE (2017)
3. Interferências e instancias de aprovação.  
Municipal  
Estadual  
Federal
4. Parâmetros urbanísticos: conceitos e critérios.  
Coeficientes  
Taxas de ocupação  
Gabaritos  
Recuos  
Doações e lote máximo  
Cota ambiental  
Áreas contaminadas  
Áreas de preservação
5. Usos e potenciais construtivos.
6. Outorgas e contrapartidas.
7. Sistema de consulta e comentários gerais

# PROBLEMAS DA ATUAÇÃO DO PROFISSIONAL DA CORRETAGEM IMOBILIARIA NA CIDADE E DO PRÓPRIO MERCADO ? E HOJE COM O NOVO ZONEAMENTO ??

- Desconhecimento da **LEGISLAÇÃO COMPLEXA E MUITO RESTRITIVA**: Redução da oferta de terrenos com maior potencial construtivo e o regramento impõe até tipologias impedindo na maioria dos casos a viabilização comercial dos empreendimentos.
- Enorme proporção de **irregularidade imobiliária** (~75% % dos imóveis em SP apresentam alguma irregularidade de ordem construtiva.
- **INSEGURANÇA JURIDICA** generalizada.
- **Inflacionamento** de preços de terrenos apesar de muita oferta e demanda reprimida (cenário político econômico recessivo).
- Poucos negócios pelo alto desemprego e grandes estoques de imóveis agravados pelo **distratos**.
- Zonas de desinteresse crescente em face da **pouca oferta de infraestrutura**, segurança e conforto (ex: crescimento desordenado da periferia e áreas desprovidas de infraestrutura, serviços e demais equipamentos urbanos, distribuídos de forma desigual pela cidade.
- **MOBILIDADE COMPROMETIDA**: grande distância entre a moradia e o trabalho com uma enorme perda de energia, tempo no trajeto e outros deslocamentos, além do stress.
- Baixa qualidade das construções mais antigas.
- Ocupação das áreas de proteção ambiental (impermeabilização demasiada do tecido urbano com a enorme escassez de áreas verdes).
- **INSEGURANÇA** pessoal e patrimonial.

# FUNDAMENTAL !!!! MAIOR CONHECIMENTO DA LEGISLAÇÃO URBANISTICA

## OBJETIVOS:

- Aperfeiçoamento da profissão.
- Melhor performance, mais produtividade, maior rentabilidade e sucesso nas intermediações .
- Otimização do tempo.
- Qualidade nas captações.

## AÇÕES:

- Maior eficiência na busca e oportunidades surgidas, através do conhecimento da legislação pertinente.
- Fidelidade das informações ao cliente para os estudos de viabilidade.



## DADOS DA CIDADE (2012 a 2015):

- População : 12.037.176 (estimativa para 2016) em 1.521.110 km<sup>2</sup>
- 800 novos veículos / dia em circulação (1 automóvel para cada 2 pessoas).
- Rede mínima necessária de metrô = 250 km, porém hoje existem somente 72 km em operação.
- 1/3 da população utiliza o transporte coletivo, 1/3 usa o transporte particular e 1/3 restante se locomove a pé ou de bicicleta.
- Existem 15.000 ônibus municipais e 34 mil taxis em circulação.
- Existem trabalhadores que perdem mais de 4 horas nos deslocamentos diários.
- População de: Favelas (IBGE 2002) = 1,16 milhões  
Cortiços (Fipe 1996) = 600 mil  
Moradores de rua (Fipe 2000) = 8.700 pessoas  
Loteamentos clandestinos (SEHAB 2001) = 3 milhões
- O desenvolvimento urbano e do mercado imobiliário depende de um conjunto de leis federais, estaduais e municipais que incidem sobre a política urbana.

*Obs: A cidade de São Paulo teve um 1º Plano Diretor em 1971, um 2º Plano em 1988, sem maiores consequências, aprovado por decurso de prazo na gestão do Jânio Quadros, mais um aprovado pela Marta Suplicy em 2004 e finalmente outro em 2014 pelo Fernando Haddad.*

- Aproximadamente 10.000 imóveis.
- Taxa de analfabetismo = 4,6 %
- 11, 7 milhões de turistas / ano.
- Sede de 38 das 100 maiores empresas brasileiras e 63% dos grupos internacionais no Brasil.
- N° de Empresas em 2015: 582.367 inscritas (atuantes = 550.219)
- Pessoal ocupado = 5.848.294 (assalariados = 5.088.457)
- Salário médio mensal = 4,4 salários mínimos
- 12,5 mil restaurantes, 15 mil bares, 3,2 mil padarias, 1,5 mil pizzarias e 500 churrascarias.
- 160 teatros, 110 museus, 260 salas de cinema, 280 salas de teatro, 40 centros culturais e 294 salas de shows.
- 240 mil lojas, 79 shoppings e 59 ruas de comércio especializado.
- 4 mil farmácias e 5 mil pet shops.
- 1931 agencias bancárias.
- 34 mil indústrias.
- 130 km de media de congestionamentos diários.
- Já capta água a mais de 150 km de distancia e sujeita a inundações frequentes.

## COMPROMETIMENTO DA SUSTENTABILIDADE





## Retificação do Rio Pinheiros





**Av. Paulista na 2ª  
metade dos anos 50**

O que se constatou ao longo do tempo :

1. O equívoco urbanístico de ocupação dos baixios e crescente tamponamento do córregos por avenidas.
2. A partir de 1942 e a criação da CMTA não houve mais investimentos na ampliação do transporte de massa sobre trilhos (somente METRO timidamente a partir dos anos 70).
3. A atividade industrial se desenvolveu tremendamente.
4. A cidade se agigantou, as demandas ficaram cada vez maiores e a densidade populacional cresceu exponencialmente.
5. Os custos urbanos também evoluíram de forma a “expulsar” gradativamente as populações para fora dos centros, gerando uma grande ocupação periférica.
6. De outro lado vilas e cortiços prosperaram em quantidade incontrolável e a favelização cresceu.
7. A população gradativamente se “encastelou” em “feudos condominiais”.

A cidade explodiu em todos os sentidos. Ser proprietário significava uma qualificação da pessoa (ex: antigas escrituras).

A cultura e a vida em condomínio, inexoravelmente se desenvolveu, prosperou e cada vez mais, acompanhando a “revolução urbana” pari e passo, incorporou o “modus vivendi” das populações das cidades.

Entretanto de maneira inversamente proporcional, as mazelas da cidade também se avolumaram.







# O que vale hoje:

**PDE - Plano Diretor Estratégico (Lei 16.050/2014 ):** Conceituação e estabelece diretrizes para o desenvolvimento da cidade com relação a:

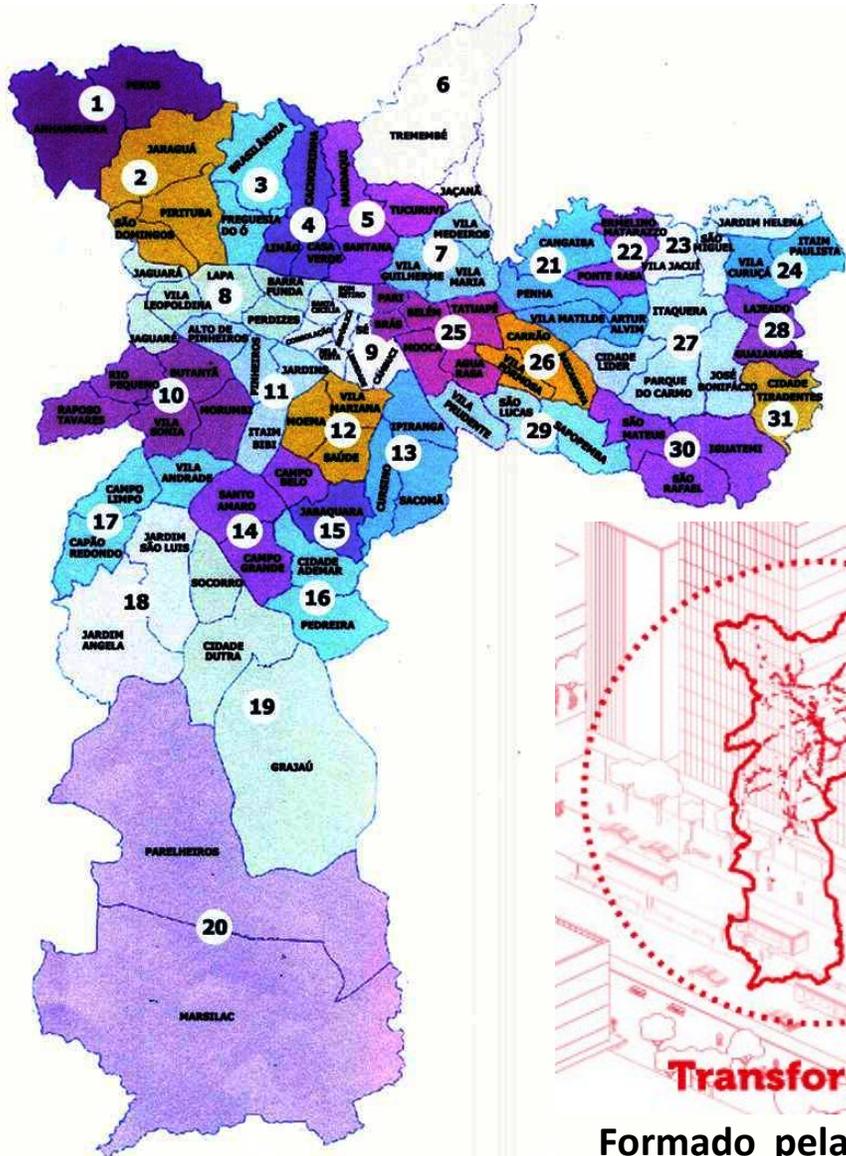
- Habitação,
- Infraestrutura (transportes, água e esgoto, energia, lixo, etc.)
- Saúde,
- Questões ambientais e sociais (ex: preservação histórica e cultural, etc.)

**LPUOS - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação dos Solo (Lei 16.402/2016):** Regulamenta e disciplina o uso, parcelamento e ocupação do solo de acordo com o zoneamento:

- Mecanismos de incentivo e restrições de uso
- Potenciais construtivos e parâmetros urbanísticos
- Dispositivos administrativos

**COE- Código de Obras e Edificações (Lei16.642/2017):** Regulamenta todas as questões edilícias , complementado por decretos e portarias:

- Responsabilidade solidária entre todos os envolvidos (inclusive usuários)
- Atrelado totalmente às Normas Técnicas



A cidade de São Paulo hoje se divide politicamente em 31 Subprefeituras, e do ponto de vista da legislação urbanística para disciplina e controle do solo, em 3 grandes áreas:



**Transformação**  
Formado pelas zonas: ZEU, ZEUP, ZEM, ZEMP

**Qualificação**  
Formado pelas zonas: ZOE, ZPI, ZDE, ZEIS, ZM, ZCOR, ZC

**Preservação**  
Formado pelas Zonas: ZEPEC, ZEP, ZEPAM, ZPDS, ZER, ZPR

## Mapas do PDE: Lei 16.050/2014

Mapa 1 - Macrozonas:

Mapa 1A - Zonas Urbana e Zona Rural:

Mapa 2 - Macroáreas:

Mapa 2A - Setores da Macroárea de Estruturação Metropolitana:

Mapa 3 - Eixos de Estruturação da Transformação Urbana:

Mapa 3A - Eixos de Transformação Previstos:

Mapa 4 - ZEIS 1:

Mapa 4A - ZEIS 2, 3, 4 e 5:

Mapa 5 - Rede Hídrica e Áreas Verdes:

Mapa 6 - Abastecimento:

Mapa 7 - Esgotamento:

Mapa 8 - Melhoramentos viários:

Mapa 9 - Sistema de Transporte Público:

Mapa 10 - Áreas de Risco:

Mapa 11 - Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico:

## Legislação Correlata ao PDE:

[Decreto nº 55.638, de 30 de outubro de 2014](#) - Função Social da Propriedade.

[Decreto nº 55.750, de 4 de dezembro de 2014](#) - Conselho Municipal de Política Urbana.

[Decreto nº 55.888, de 4 de fevereiro de 2015](#) - Regras para expedição da Transferência de Certidão de Potencial Construtivo.

[Decreto nº 55.955, de 26 de fevereiro de 2015](#) - Regras para implantação de equipamentos públicos e sociais.

[Decreto nº 56.089, de 30 de abril de 2015](#) - Aplicação de conceitos e regras vinculadas ao licenciamento de edificações.

[Decreto nº 56.161, de 1º de junho de 2015](#) - (com mapas das alterações) - Declara vigente o Eixo de Estruturação da Transformação Urbana definido pelo Corredor de Ônibus Leste-Itaquera.

[Decreto nº 56.268, de 22 de julho de 2015](#) - Estabelece procedimentos comuns relativos aos órgãos C MPU, C TLU, C PPU, C MP T e C AIA F, todos vinculados à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

[Decreto nº 56.538, de 23 de julho de 2015](#) - Dispõe sobre licenciamento de edificações, em especial procedimentos para a aplicação da Cota de Solidariedade.

[Decreto nº 56.301, de 31 de julho de 2015](#) - *Dispõe sobre o percentual dos valores arrecadados, a ser destinado à produção de Habitações de Interesse Social - HIS, no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.*

[Decreto nº 56.589, de 10 de novembro de 2015](#) - *Regulamenta a aplicação do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo*

[Decreto nº 56.701, de 9 de dezembro de 2015](#) - Dispõe sobre a disponibilização de dados do cadastro fiscal imobiliário no portal de informações geográficas e geoespaciais da Prefeitura do Município de São Paulo - GeoSampa.

[Decreto nº 56.725, de 16 de dezembro de 2015](#) - Regulamenta disposições do Plano Diretor Estratégico, relativas às Zonas Especiais de Preservação Cultural e Área de Proteção Cultural - ZEPEC/APC.

[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.

[Decreto nº 56.781, de 27 de janeiro de 2016](#) (com mapas das alterações) - Declara vigente o Eixo de Estruturação da Transformação Urbana definido pelo prolongamento da Linha 5 - Lilás do Metrô

[Decreto nº 56.782, de 27 de janeiro de 2016](#) (com mapas das alterações) - Declara vigente o Eixo de Estruturação da Transformação Urbana definido pela implantação da Linha 6 - Laranja do Metrô

[Lei nº 16.377, de 1 de fevereiro de 2016](#) - Regulamenta o Consórcio Imobiliário de Interesse Social previsto nos arts. 46 e 47 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), e no art. 102 do Plano Diretor Estratégico.

[Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016](#) - **Disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo.**

[Decreto nº 56.893, de 24 de março de 2016](#) - Confere nova redação ao artigo 62 do Decreto nº 56.759, de 7 de janeiro de 2016, que estabelece disciplina específica de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e normas edilícias para EHIS, EHPM, EZEIS, HIS e HMP.

[Decreto nº 56.901, de 30 de março de 2016](#) - Dispõe sobre a elaboração de Projeto de Intervenção Urbana (PIU), nos termos do disposto no artigo 134 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 do PDE.

[Decreto nº 57.484, de 29 de novembro de 2016](#) - Institui o Sistema Municipal de Cultura da Cidade de São Paulo e o Plano Municipal de Cultura de São Paulo, bem como o Sistema Municipal de Financiamento à Cultura e o Sistema Municipal de Informações e Indicadores Culturais.

[Decreto nº 57.490, de 5 de dezembro de 2016](#) - Regulamenta o monitoramento e avaliação da implementação do Plano Diretor Estratégico previsto nos artigos 356, 357, 358 e 359 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014.

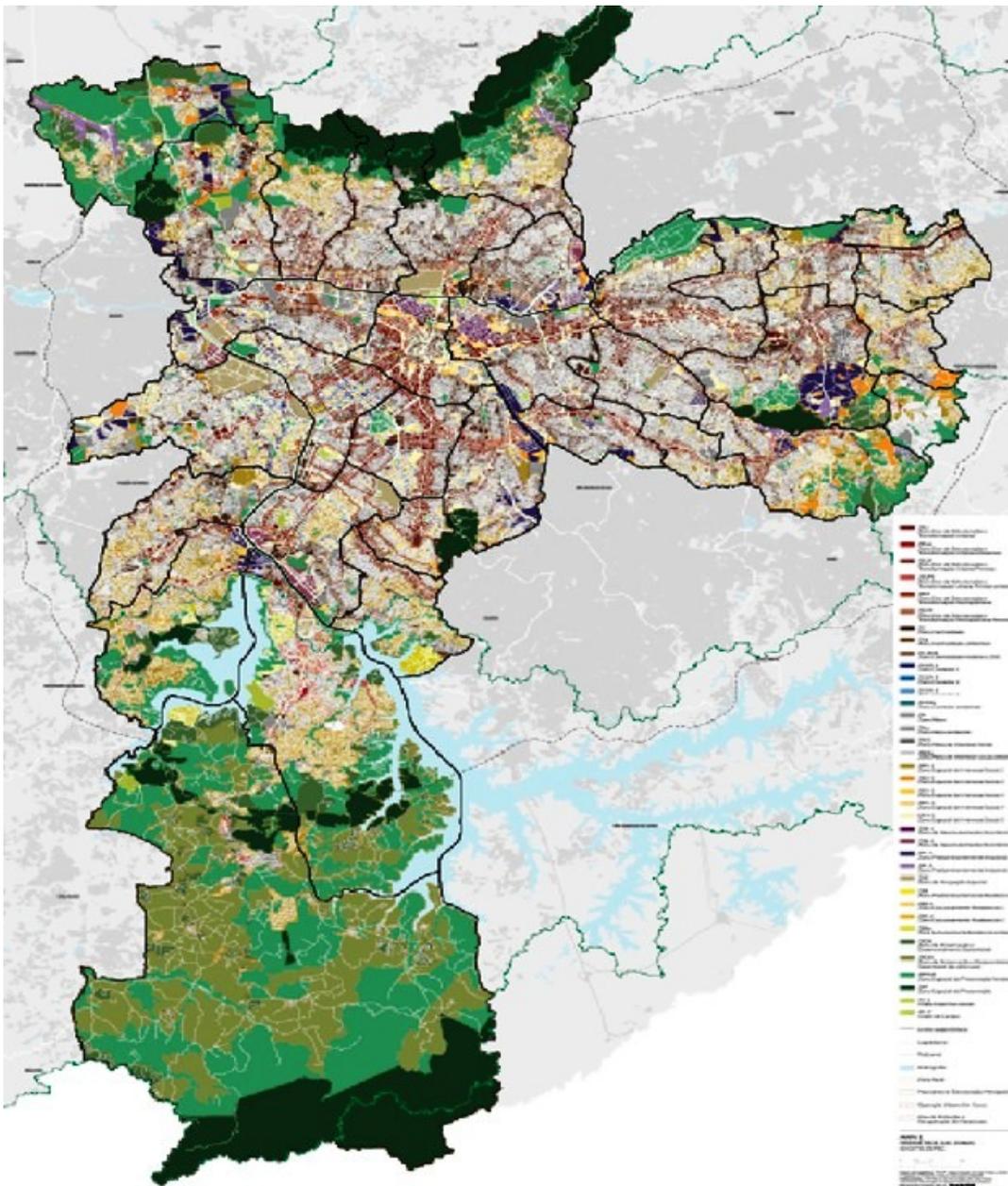
[Decreto nº 57.535, de 15 de dezembro de 2016](#) - Regulamenta a Transferência do Direito de Construir com Doação de Imóvel, nos termos dos artigos 123, 126, 127, 128, 130 e 131 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico - PDE.

[Decreto nº 57.536, de 15 de dezembro de 2016](#) - *Regulamenta a Transferência do Direito de Construir nos casos em que não há doação do imóvel cedente, prevista nos artigos 124 e 125 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo - PDE.*

[Decreto nº 57.537, de 16 de dezembro de 2016](#) - Regulamenta os artigos 344 a 346 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico, instituindo os Planos Regionais das Subprefeituras, elaborados a partir dos princípios e diretrizes nele estabelecidos, articulado à revisão da nova disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo instituída pela Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016; bem como orienta a elaboração e aplicação dos Planos de Ação das Subprefeituras.

[Decreto nº 57.547, de 19 de dezembro de 2016](#) - Regulamenta o Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB, previsto pelos artigos 337 e seguintes da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE.

**Planos Setoriais:** [Plano Municipal de Habitação](#), [Plano Municipal de Mobilidade Urbana](#), [Plano Municipal de Educação](#), [Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos do Município de São Paulo](#).

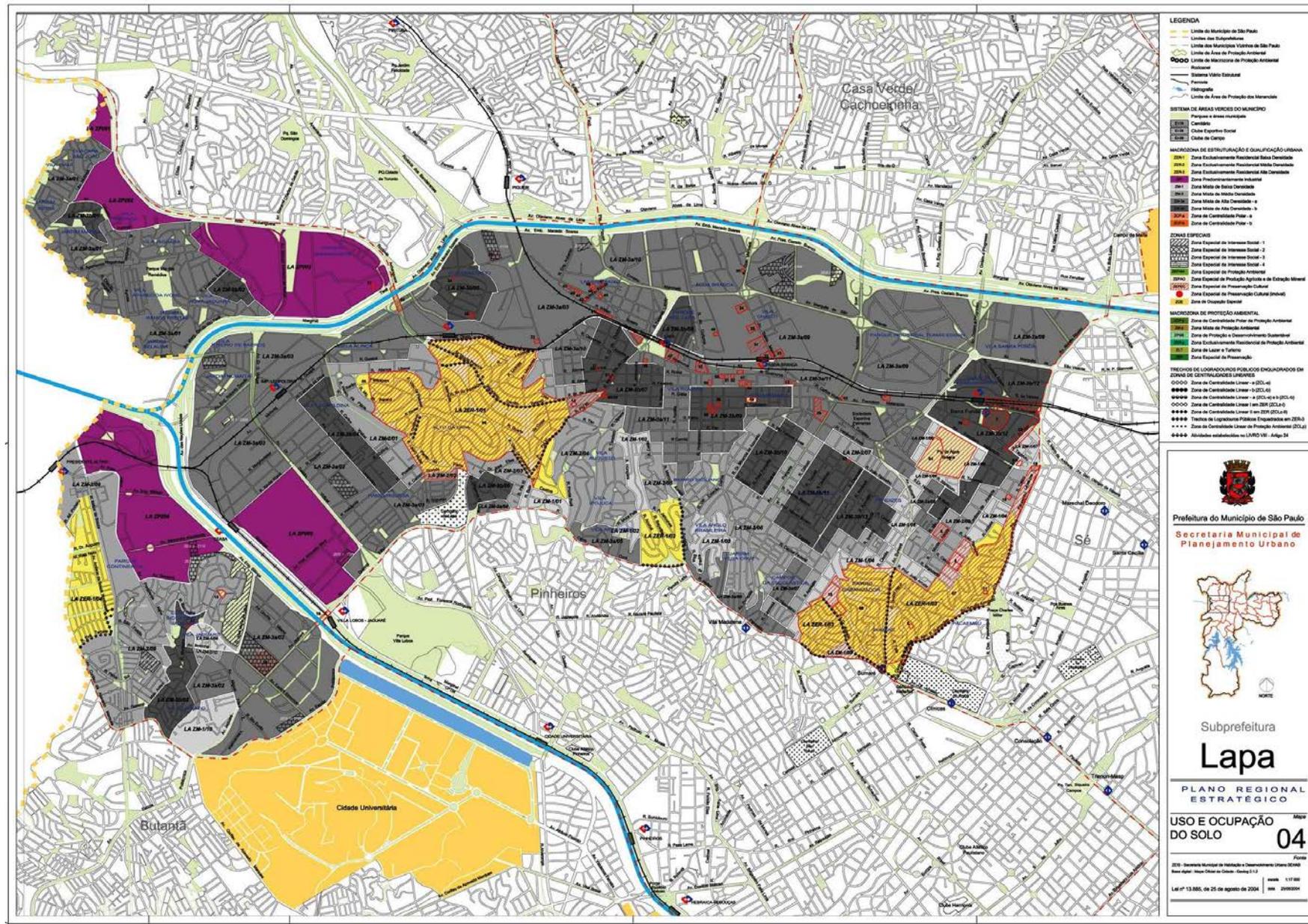


**PARA CONSULTA:**

<http://www.geosecovi.com.br>

OU

<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/zoneamento/arquivos/>



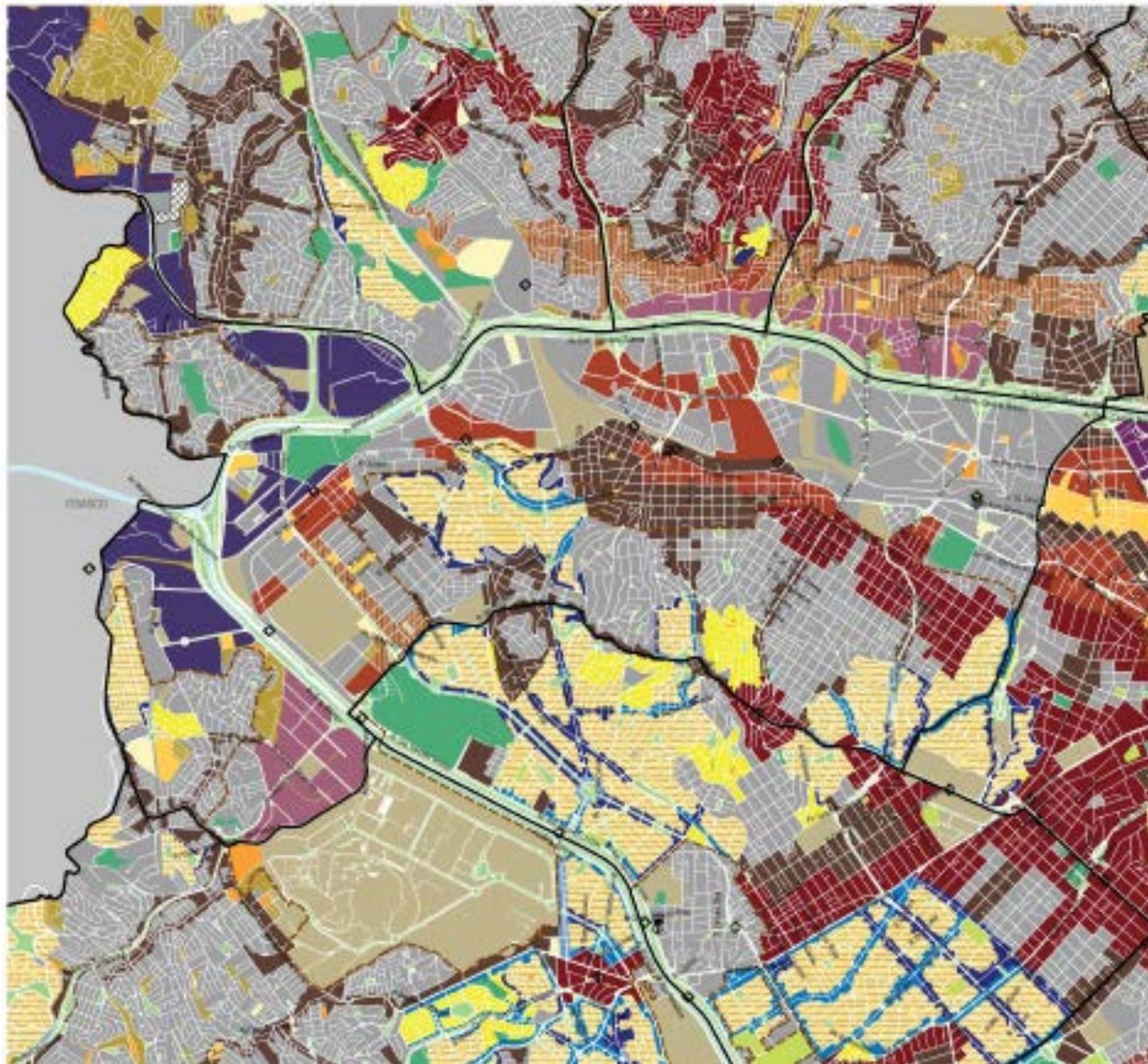
  
 Prefeitura do Município de São Paulo  
 Secretaria Municipal de Planejamento Urbano

  
 Subprefeitura  
**Lapa**

PLANO REGIONAL ESTRATÉGICO  
 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO **04**

2011 - Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano (SEH)  
 Rua Agulha Negra, 100 - Vila Chácara - CEP: 05413-000 - São Paulo - SP  
 Tel: 11 3365-1300 Fax: 11 3365-1301  
 Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004.

# Zoneamento anterior - 2004



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

- Perímetro Vetado
- Limite subprefeitura
- Logradouro
- Rodoanel
- Hidrografia
- Praças e Canteiros
- Macroárea de Estruturação Metropolitana
- Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- Estação de trem existente
- Estação de metrô existente
- Terminal de ônibus existente

**PREFEITURA DE SÃO PAULO**

**MAPA 1**  
**SUBPREFEITURA LAPA**

0 0.25 0.50 1km

N

Base cartográfica: PMSP, Mapa Digital de São Paulo, 2004.  
 Projeção UTM/23S. Datum horizontal SAD69.  
 Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo,  
 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**  
 Mapa auxiliar à Lei 16.402/2016

## ZONEAMENTO ATUAL

## Mapas da LPUOS - Zoneamento : Lei 16.402/16

**Mapa 1 :** **Mapa Geral do Zoneamento**

Mapa 2 : ZEPEC

Mapa 3 : Quota Ambiental

Mapa 4 : Incentivo a Garagens

### Quadros:

Quadro 1 - Conceitos e definições

Quadro 2 - Percentuais de destinação de área pública

Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

Quadro 2B - Parâmetros de parcelamento do solo (sistema viário)

**Quadro 3 - Parâmetros de ocupação dos lotes, exceto de Quota Ambiental**

Quadro 3A - Quota Ambiental: Pontuação mínima, taxa de permeabilidade mínima e fatores por perímetros de qualificação ambiental

Quadro 3B - Composição da pontuação da Quota Ambiental

Quadro 3C - Fator de incentivo da Quota Ambiental

**Quadro 4 - Usos permitidos por zona**

**Quadro 4A - Condições de instalação por subcategoria de uso, grupos de atividade e usos específicos**

Quadro 4B - Parâmetros de incomodidade por zona

Quadro 5 - Multas

## Legislação Correlata a LPUOS:

[Decreto nº 57.298, de 08 de setembro de 2016](#) - Dispõe sobre os empreendimentos considerados de baixo risco de que tratam os artigos 127 e 133 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016.

[Decreto Nº 57.377, de 11 de Outubro De 2016](#)- Estabelece disciplina específica de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como normas edilícias para Habitação de Interesse Social, Habitação de Mercado Popular, além de Empreendimento de Habitação de Interesse Social, Empreendimento de Habitação de Mercado Popular e Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social, nos termos das Leis nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, e nº 16.402, de 22 de março de 2016 - LPUOS.

[Decreto nº 57.378, de 13 de outubro de 2016](#) - Regulamenta o enquadramento de atividades não residenciais conforme categorias de uso, subcategorias de uso e os grupos de atividades previstos nos artigos 96 a 106 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016; estabelece procedimentos para a aplicação das disposições relativas ao uso do solo fixadas pela referida lei.

[Decreto nº 57.443, de 10 de novembro de 2016](#) - Dispõe sobre aspectos relacionados à fiscalização de posturas no Município de São Paulo, regulamentando os artigos 26, 139 a 153 e 176 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016.

[Decreto nº 57.521, de 9 de dezembro de 2016](#) - Regulamenta a aplicação de disposições da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, relativas à ocupação do solo e condições de instalação dos usos.

[Decreto nº 57.558, de 21 de dezembro de 2016](#) - Regulamenta a aplicação de disposições da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, relativas ao parcelamento do solo.

[Decreto nº 57.565, de 27 de dezembro de 2016](#)- Regulamenta procedimentos para a aplicação da Quota Ambiental, nos termos da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016.

# Direito de protocolo e vigências das leis nas diversas situações atuais:

1. Processos antigos anteriores ao PDE e LPUOS - Zoneamento de 2004 e da vigência do COE de 92.
  - CDC - Código de defesa do Consumidor
2. Processos antigos posteriores ao PDE e LPUOS - Zoneamento de 2004.
3. Processos antigos posteriores ao PDE de 2014, porém anteriores a LPUOS - Zoneamento de 2016.
  - Norma de Desempenho (NB15575) e da Acessibilidade (NB9050).
  - LBI - Lei Brasileira da Inclusão.
4. Processos posteriores ao PDE de 2014, posteriores a LPUOS - Zoneamento de 2016 e ainda na vigência do COE de 92.
5. Processos sob o Novo Marco Regulatório.

## AMBITO MUNICIPAL

### Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - Zoneamento de São Paulo

- Plano Diretor - PDE
- Lei de Zoneamento - LPUOS
- Código de Edificações - COE
- Outorgas Onerosas / Operações Urbanas / Estoques ( DEUSO, SP Urbanismo )
- Dispositivos Especiais e Específicos (Decretos, Resoluções e Portarias)
- Sistema Viário / Usos (larguras e hierarquia de vias )
- Uso e Parcelamento do Solo ( PARSOLO )
- Desapropriações ( DESAPE, METRÔ, DER )
- Melhoramentos Públicos / Desapropriações ( PROJ , SIURB )
- Leis de Trânsito ( SMT / CET) / custos das mitigações
- Áreas Verdes ( DEPAVE ) / custo das compensações em supressão vegetal
- Área Ambiental ( DECONT / CETESB nos casos contaminação, existência de APP's, mananciais, etc. )
- Preservação Cultural e Patrimônio Histórico ( CONPRES )
- RIVI - Relatórios de Impacto de Vizinhança

## AMBITO ESTADUAL

- GRAPROHAB - Grupo de Aprovação de Projetos Habitacionais de São Paulo
- Corpo de Bombeiros
- Preservação cultural e Patrimônio Histórico ( CONDEPHAAT )
- Meio Ambiente :
  - Região dos Mananciais e Áreas Verdes ( SEMA - DPRN, Policia Florestal )
  - Contaminação do Solo (EMPLASA / CETESB)
- Procuradoria Geral do Estado
- Faixa de Domínio ( DER )
- RIMA (Relatório de Impacto ao Meio Ambiente)
- Concessionárias de Água e Esgoto ( SABESP )
- Concessionárias de Energia Elétrica ( ELETROPAULO )
- Concessionária de Gás ( CONGAS )
- Secretaria da Habitação do Estado

## AMBITO FEDERAL

- Preservação cultural e Patrimônio Histórico ( IPHAM )
- Meio Ambiente: ( IBAMA / POLÍCIA FLORESTAL)
- Limites de gabaritos de altura e Cones de aproximação aérea ( COMAER - Comando da Aeronáutica - SRPV / SP )
- Atendimento das Normas Técnicas (ABNT):
  - Acessibilidade - NBR 9050/2015
  - de Desempenho - NBR 15575/2013
- Lei Brasileira da Inclusão: 13146/2015
- Faixas de Domínio no litoral ( MARINHA )
- Faixas de Domínio Rodoviárias ( DNER )
- Áreas de Patrimônio da União ( SPH )
- Impacto Ambiental ( EIA - RIMA )

# INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

## Mecanismos usuais:

- Definição e perímetro das zonas
- Permissão de usos
- Qualificação das vias
- Parâmetros de incomodidade, dimensionamento de estacionamento e acessos
- Declividades e contaminação ( CETESB )
- Cobertura vegetal e outras restrições ambientais ( DEPAVE )

## Mecanismos especiais:

- Operações Urbanas (Leis específicas, Cepac's, estoques para compra de potencial construtivo por outorga onerosa)
- Pólos geradores de tráfego (SMT)
- PIU's
- Transferência do potencial construtivo
- Áreas de preservação cultural : ZEPEC's ( bens tombados, CONPRES, CONDEPHAAT e IPHAM )
- EIA's, RIMA's e RIVI's

# Conceitos e significados:

**Potencial construtivo:** metragem máxima de construção considerando a área computável do lote / terreno.

**Área computável:** composta da metragem quadrada de ambientes de permanência humana prolongada (ex: salas, dormitórios, cozinhas, escritórios, lojas, banheiros, etc ).

**Taxa de ocupação:** a porcentagem, ou fração da projeção, ou “sombra”, da edificação no lote da área computável.

**Taxa de permeabilidade:** a porcentagem, ou fração da área ajardinada diretamente sobre o solo do lote / terreno.

**Gabarito:** limite da altura da edificação com relação ao pavimento térreo, até a laje superior da cobertura ou do último pavimento.

**Cota de terreno:** valor proporcional de área de terreno por unidade projetada estabelecendo o nº mínimo de unidades no lote (ex:  $1.800 \text{ m}^2 \div 20 = 90$ , ou seja, 90 unidades ou mais no lote até atingir o potencial construtivo do terreno).

**Quota ambiental:** valor de pontuação mínimo a ser atingido obrigatoriamente no projeto (com benefícios de desconto na outorga onerosa).

**Fruição:** circulação livre, ou passagem, de público por dentro do lote original previsto no projeto e averbada na matrícula (possibilitando uma “galeria” com benefícios de outorga, obrigatória em lotes acima de 5.000 m<sup>2</sup>).

**Usos R:** utilização da edificação para o uso estritamente residencial.

**Usos nR:** utilização da edificação para todos e quaisquer usos que não sejam residenciais, ou mesmos residenciais mas com a caracterização da exploração comercial (ex: flats, hotel, hostel, pensão, etc).

**Incentivos de uso NR em edificações de uso misto e são áreas não computáveis.**

**Fachada ativa:** de uso exclusivo nR localizado ao nível do passeio, com acesso direto do público, em área no máximo equivalente a 50 % do lote (ex: loja).

**Área Comercial:** com área máxima equivalente a 20 % do total computável obtido no projeto.

## Principais zonas em foco da produção imobiliária :

**ZEU - Zonas dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana**, para [usos residenciais e não residenciais](#) com densidades demográfica e construtiva altas (CA = até 4x) , sem limite de gabarito, com pagamento de outorga onerosa conforme Tabela de Referencia de Cadastro .

**ZC - Zonas de Centralidades**, fora dos [eixos de estruturação da transformação urbana](#) destinadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros (CA =2x), gabarito de 48 mts e pagamento de outorga onerosa.

**ZM - Zonas Mistas**, onde se pretende promover [usos residenciais e não residenciais](#), com predominância do uso residencial (CA=2x para uso R e CA=1x para uso nR) , gabarito de 28 mts e pagamento de outorga onerosa .... *zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação. (definição do PDE)*

**ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social:** (ZEIS 1, 2, 3 4 e 5 ) zonas especiais destinadas a empreendimentos habitacionais de interesse social (urbanização de favelas, áreas ociosas ou invadidas a serem regularizadas, COHAB's, MCMV, etc.) com legislação específica e sem pagamento de outorga para HIS.

**Operações Urbanas:** zonas da cidade em cujos perímetros incidem leis específicas que se sobrepõem ao zoneamento (ex: Faria Lima, Água Espraiada, Centro, Água Branca, Rio Verde Jacu).

Art. 44. No caso de edificação a ser construída em lotes ou glebas localizados na zona urbana que, independente de sua origem, tenham **área superior a 20.000 m<sup>2</sup>** (vinte mil metros quadrados), será obrigatória a destinação de área pública nos termos do art. 45 e do **Quadro 2** desta lei.

§ 1º Aplica-se o disposto neste artigo no caso de reforma de edificação com ampliação de mais de 50% (cinquenta por cento) da área construída total existente, com ou sem mudança de uso.

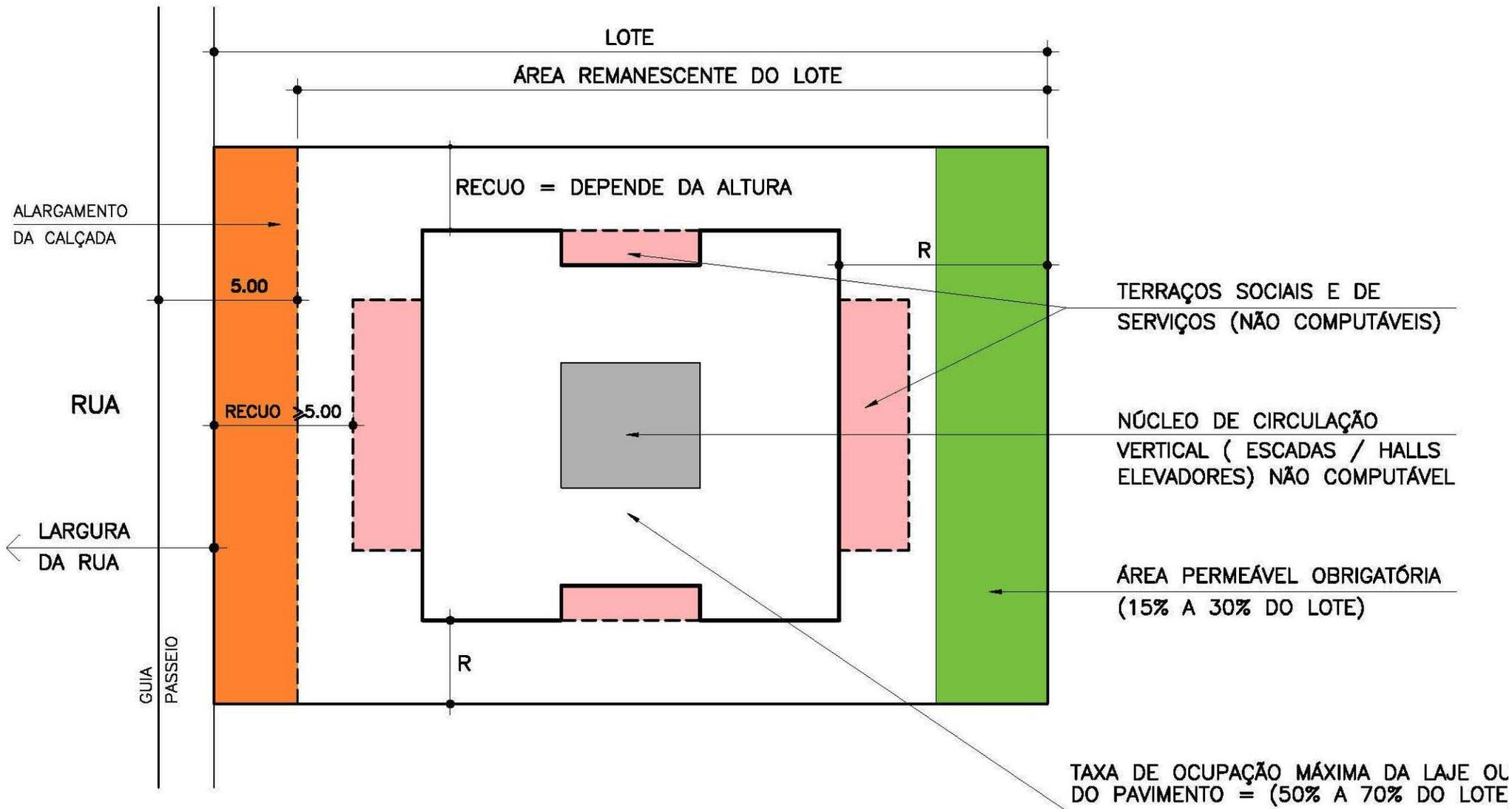
§ 2º Nos casos de lotes ou glebas com **área superior a 40.000 m<sup>2</sup>** (quarenta mil metros quadrados), deverá ser adotado o parcelamento do solo na modalidade **loteamento**.

**Quadro2–Percentuais de destinação de área pública**

ÁREA DO LOTE OU GLEBA (m <sup>2</sup> )	PERCENTUAL MÍNIMO DE ÁREA VERDE (%)	PERCENTUAL MÍNIMO DE ÁREA INSTITUCIONAL (%)	PERCENTUAL MÍNIMO DE SISTEMA VIÁRIO (%)	PERCENTUAL MÍNIMO DE ÁREAS EM AFETAÇÃO PREVIAMENTE DEFINIDA	TOTAL DO PERCENTUAL MÍNIMO DE DESTINAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA (%)
Maior que 20.000m <sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) e menor ou igual a 40.000m <sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados)	5	5	NA	20	30
Maior que 40.000m <sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados) <b>(a)</b>	10	5	15	10	40

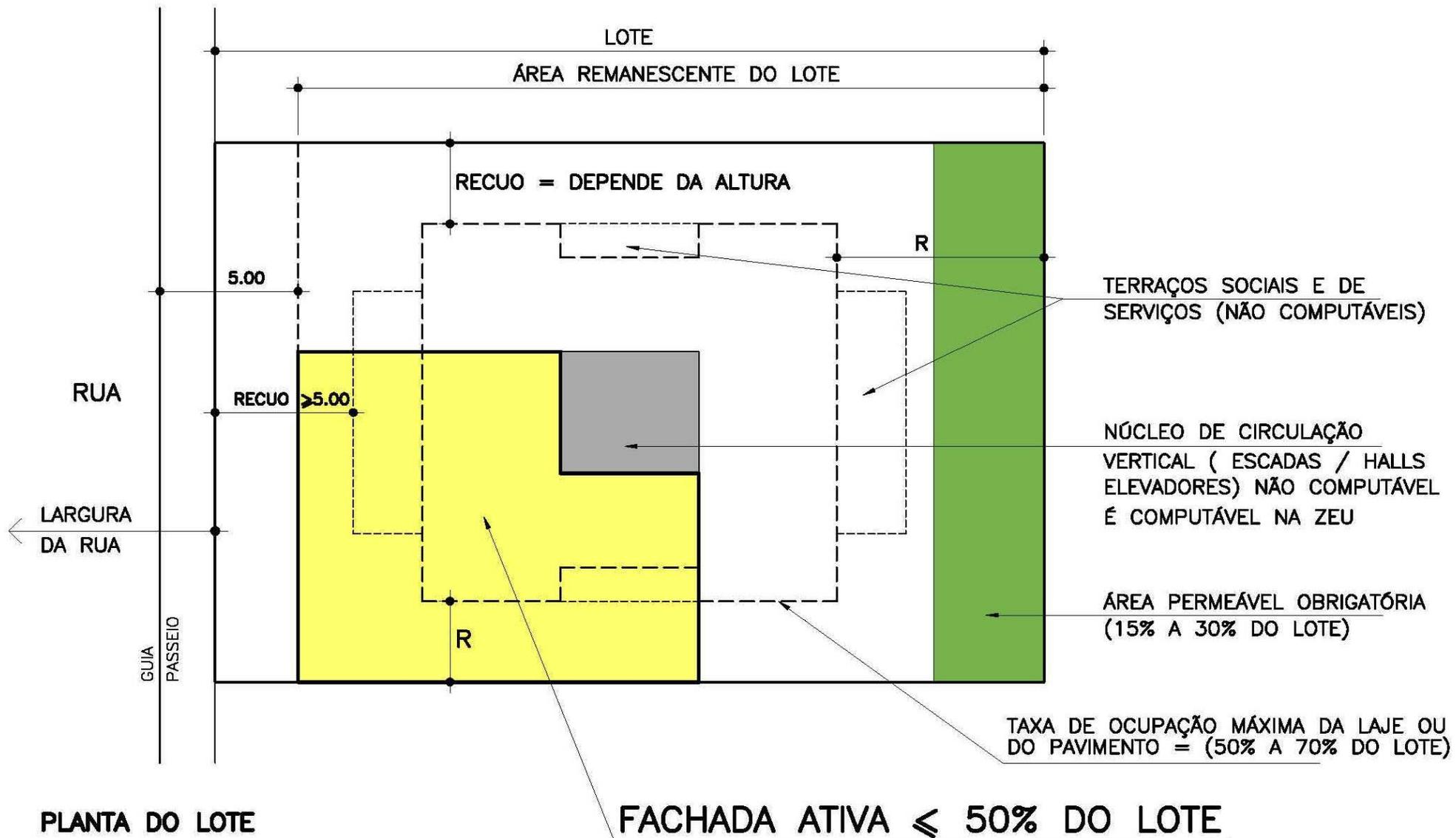
**Notas:**

(a) lotes ou glebas com áreas superiores a 40.000 m<sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados) deverão ser obrigatoriamente loteados nos termos do §2º do artigo 44 desta lei.

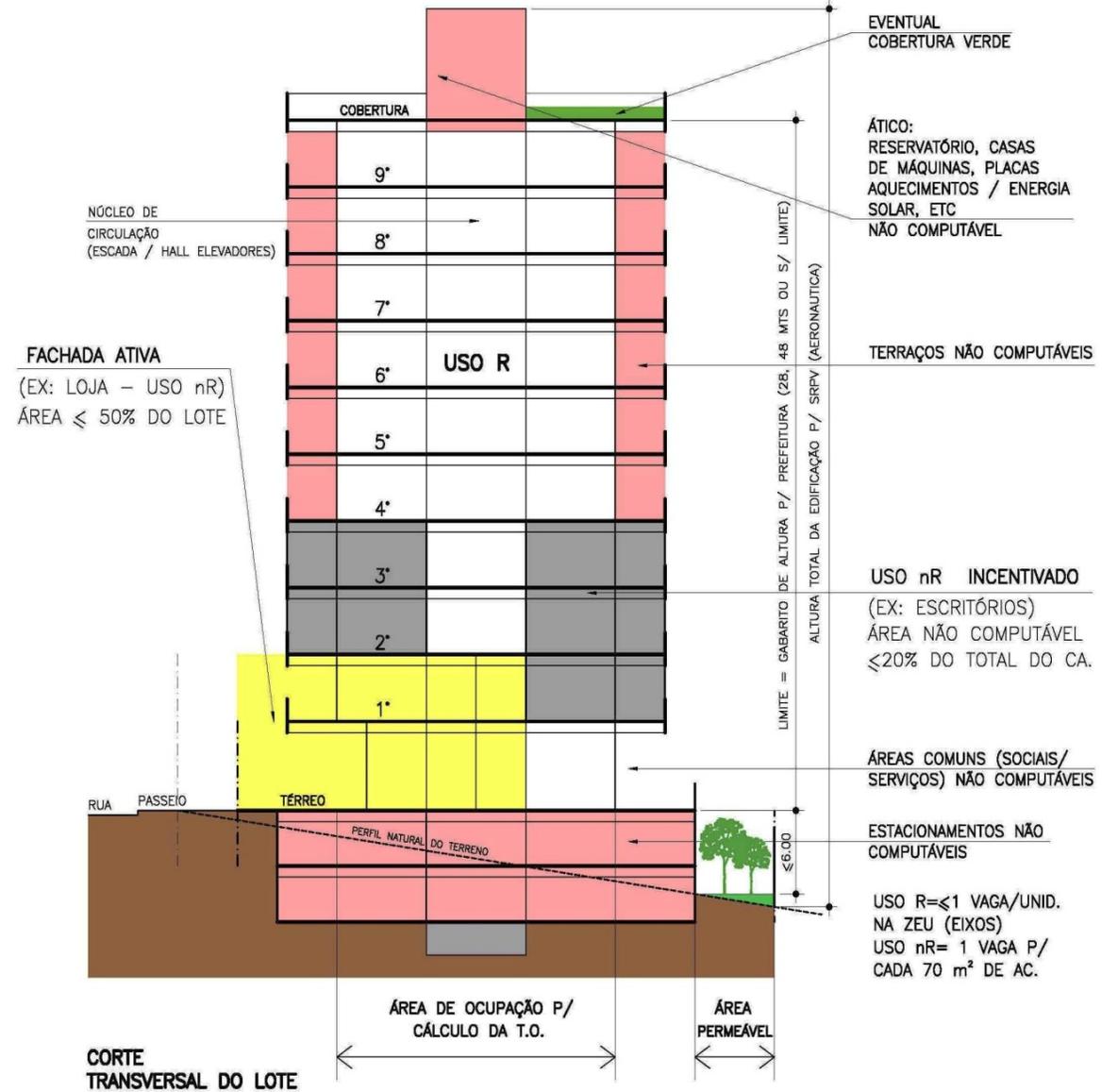
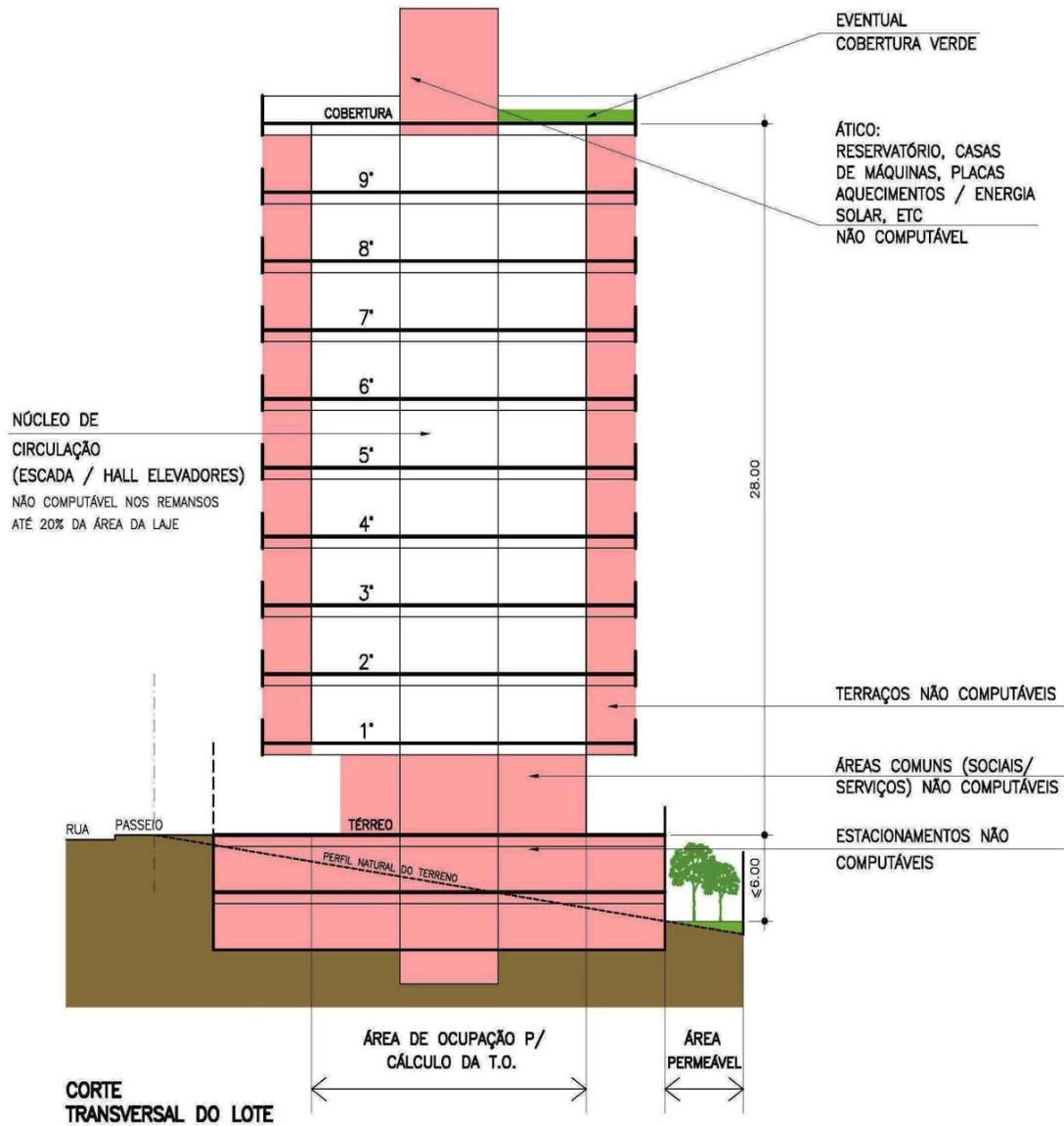


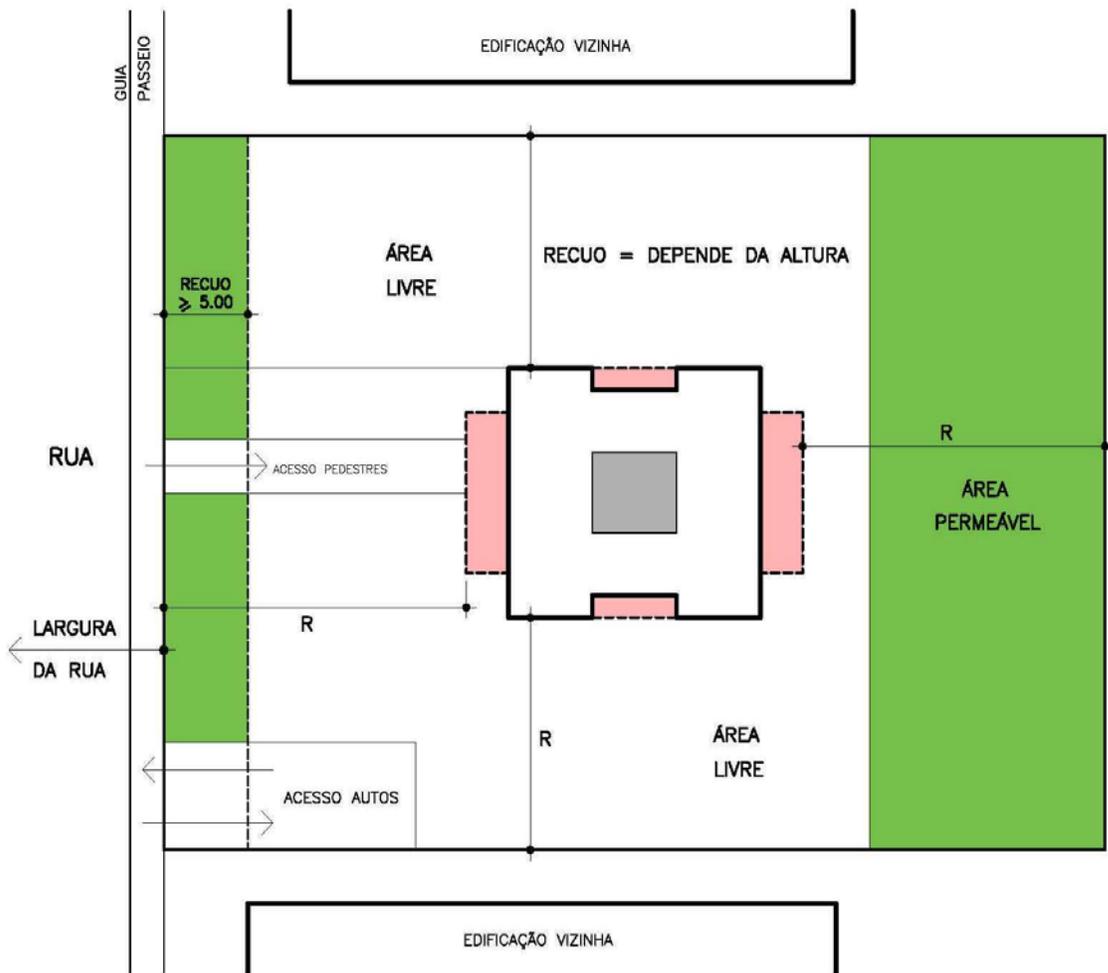
## PLANTA DO LOTE

# USO MISTO INCENTIVADO



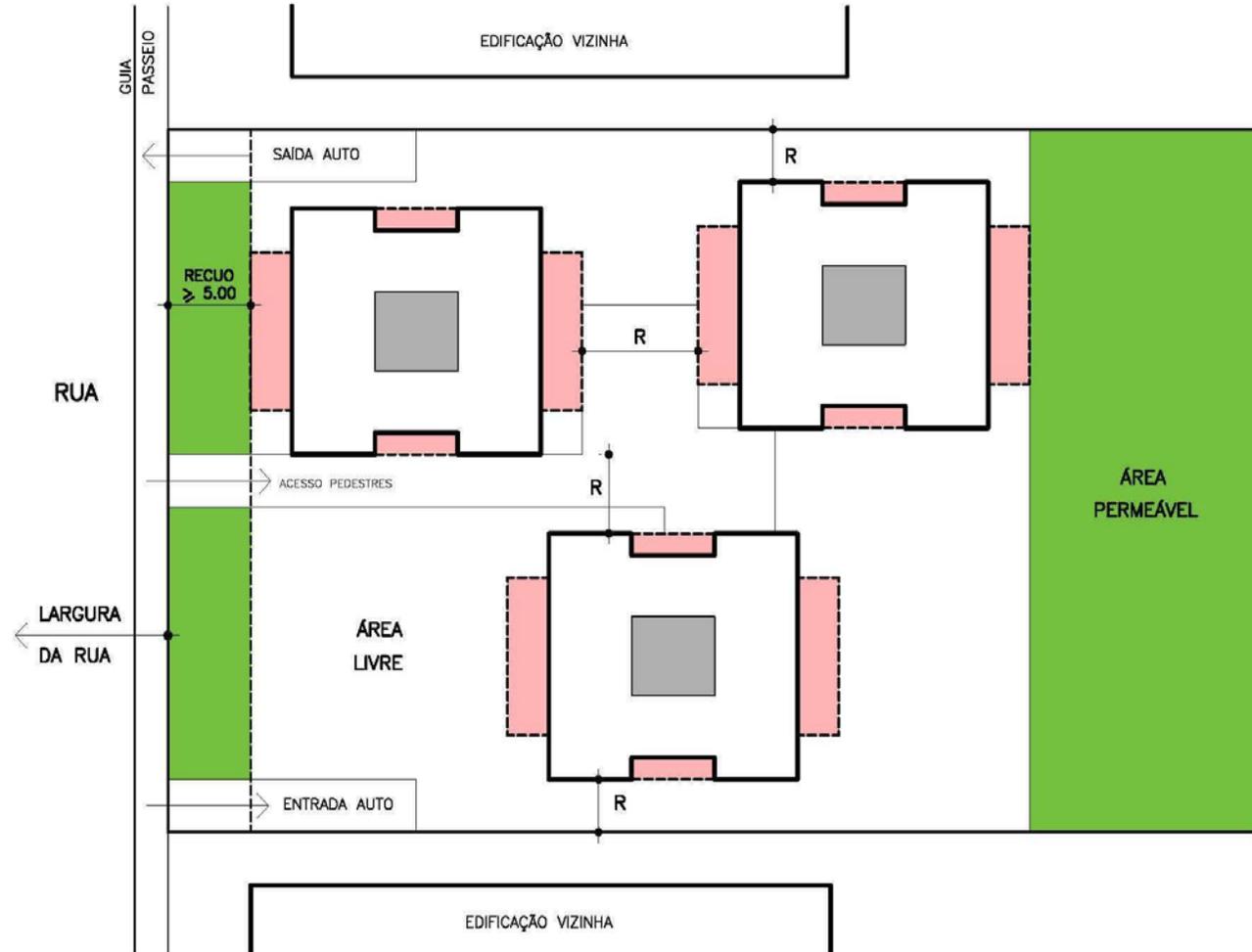
# USOS MISTOS INCENTIVADOS





**ALTERNATIVA SEM GABARITO**

1 BLOCO DE 24 PAVIMENTOS TIPO



**ALTERNATIVA GABARITO LIMITADO A 28 MTS**

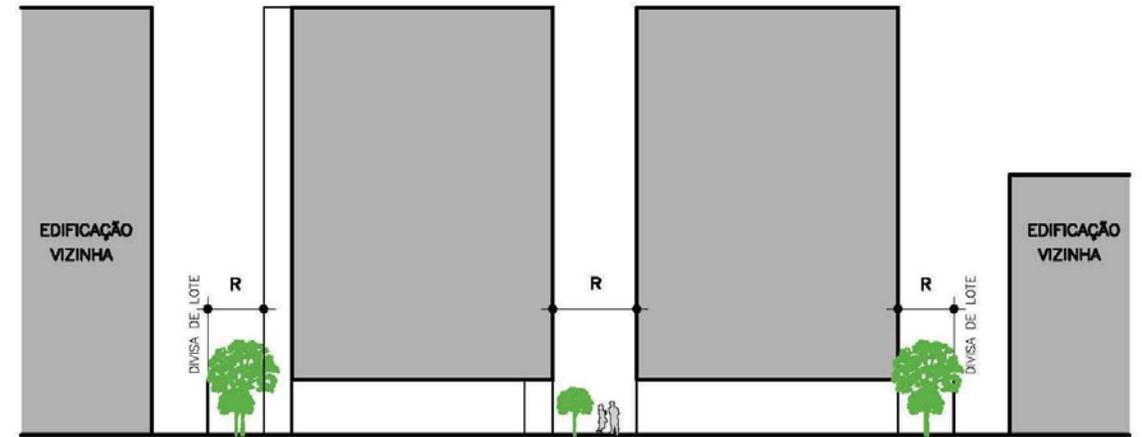
3 BLOCOS DE 8 PAVIMENTOS TIPO



**CORTE**

**ALTERNATIVA SEM GABARITO**

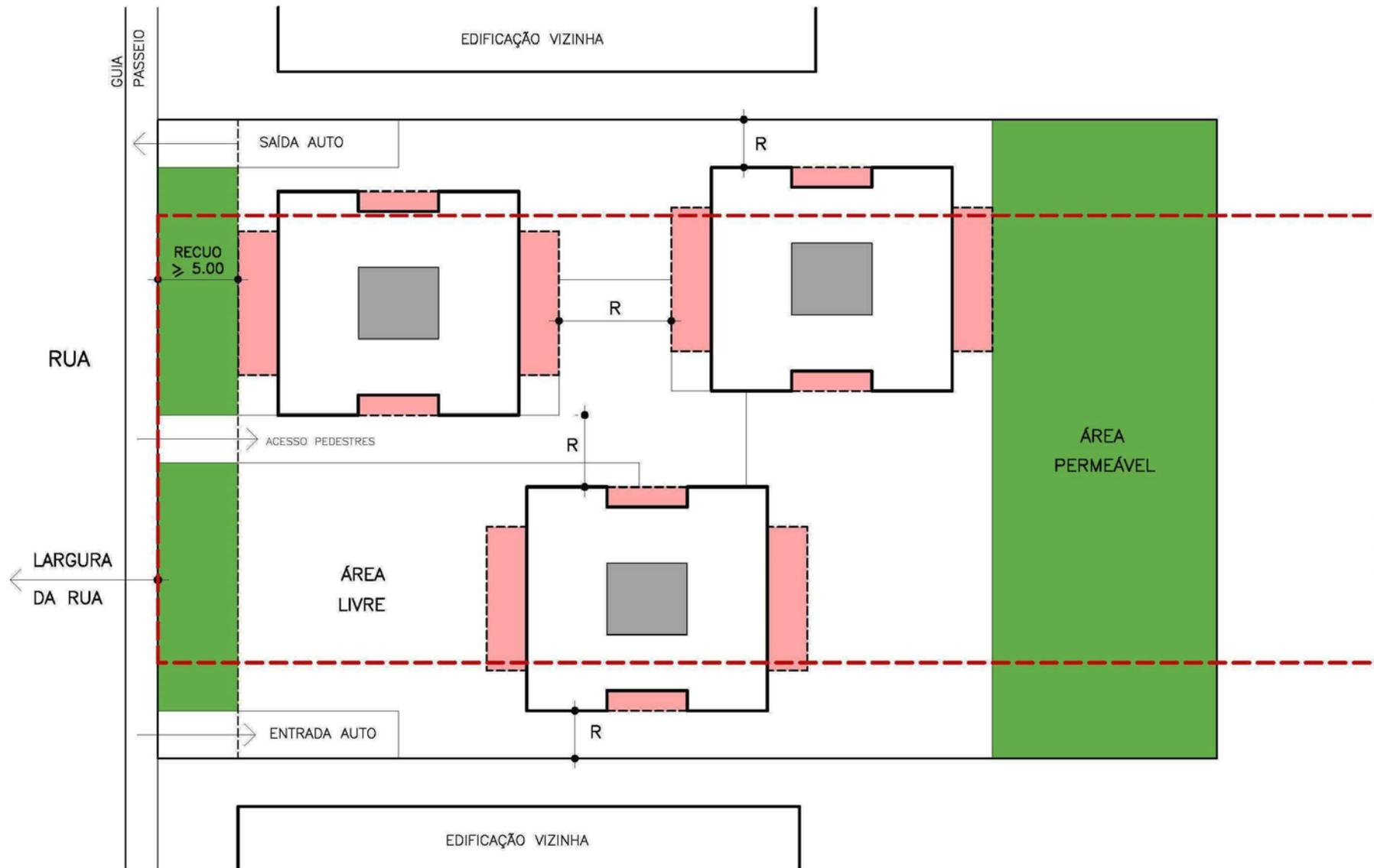
1 BLOCO DE 24 PAVIMENTOS TIPO



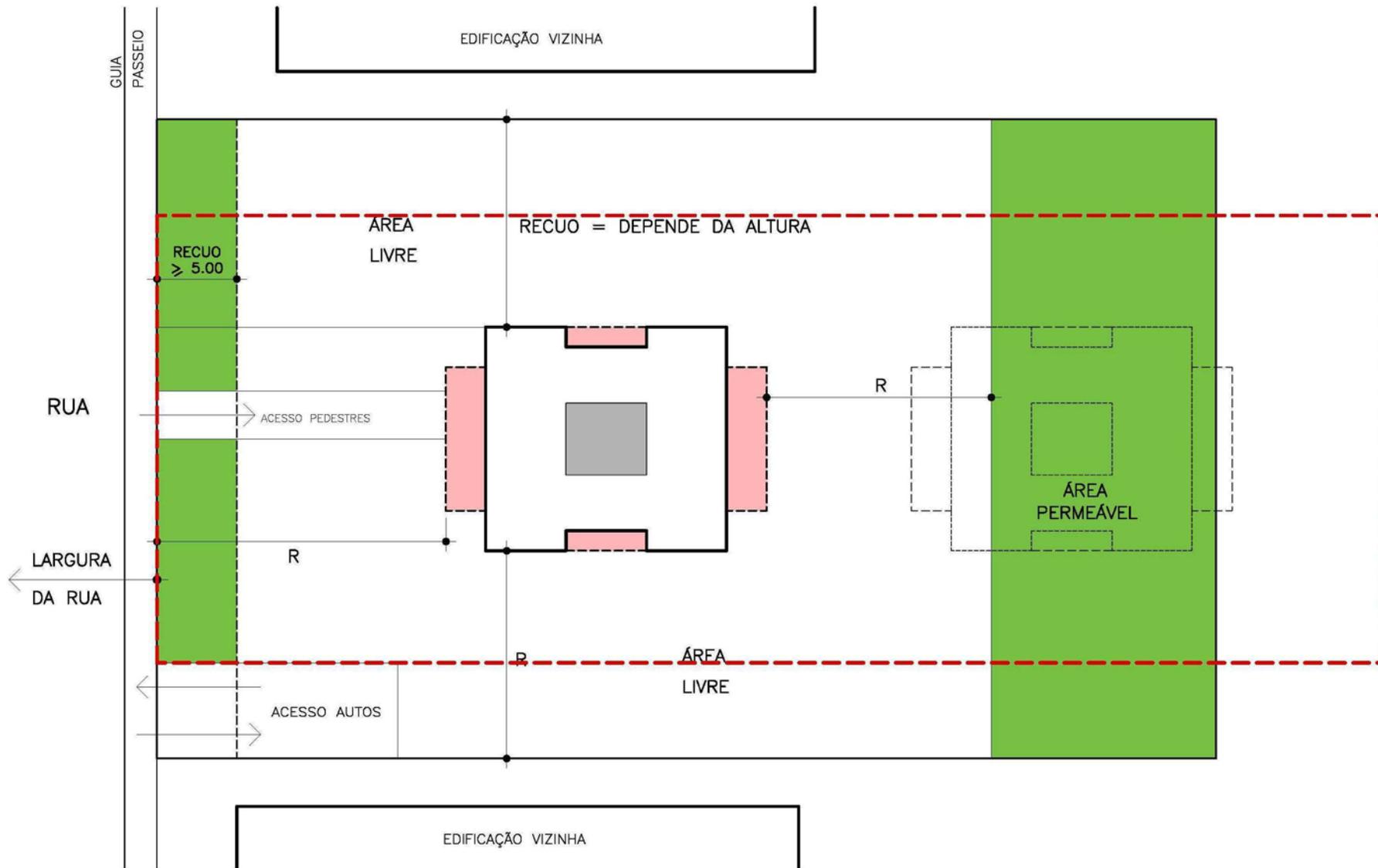
**CORTE**

**ALTERNATIVA GABARITO LIMITADO A 28mts**

3 BLOCOS DE 8 PAVIMENTOS TIPO



**ALTERNATIVA GABARITO LIMITADO A 28 MTS**  
 3 BLOCOS DE 8 PAVIMENTOS TIPO



**ALTERNATIVA SEM GABARITO**  
 1 BLOCO DE 24 PAVIMENTOS TIPO

1

## Acesse o Geosampa

Clique no botão "Pesquisar". Selecione a aba "Endereço" e informe a localização.

ROTEIRO  
SIMPLIFICADO  
DE CONSULTA  
ZONEAMENTO -

Pesquisar por:

Subprefeitura Distrito Marco Geodésico Download Imagens/MDC

Setor-Quadra Endereço IPTU

Localizar endereço

Tipo: RUA Título: MINISTRO

Logradouro: ADAUTO LUCIO CARDOSO Nº: 200

Localizar

títulos (ministro, padre, coronel, condessa...) devem ser incluídos no campo anterior

Mapa Base

- Político-Administrativo
- Topografia
- Mapeamento 1930 - Sara
- Ortofoto 2004 - MDC

Camadas

- Limites Administrativos
- População
- Equipamentos
- Transporte
- Sistema Viário
- Habitação / Edificação
- Risco
- Infraestrutura Urbana
- Verde / Recursos naturais
- Meio Físico
- Cadastro
- Legislação Urbana

Exibir camadas

Escala: 371470 10 km 5 mi

334784, 7353099

[geosampa.prefeitura.sp.gov.br](http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br)

# 2

## Localize seu lote

Clique em "localizar" e selecione o endereço de interesse na lista de logradouros

geosampa.prefeitura.sp.gov.br

### 3

## Identifique sua zona de uso

Habilite a camada "Perímetros de Zona" localizado no grupo "Legislação Urbana", subgrupo "Zoneamento – Lei 16.402/16"

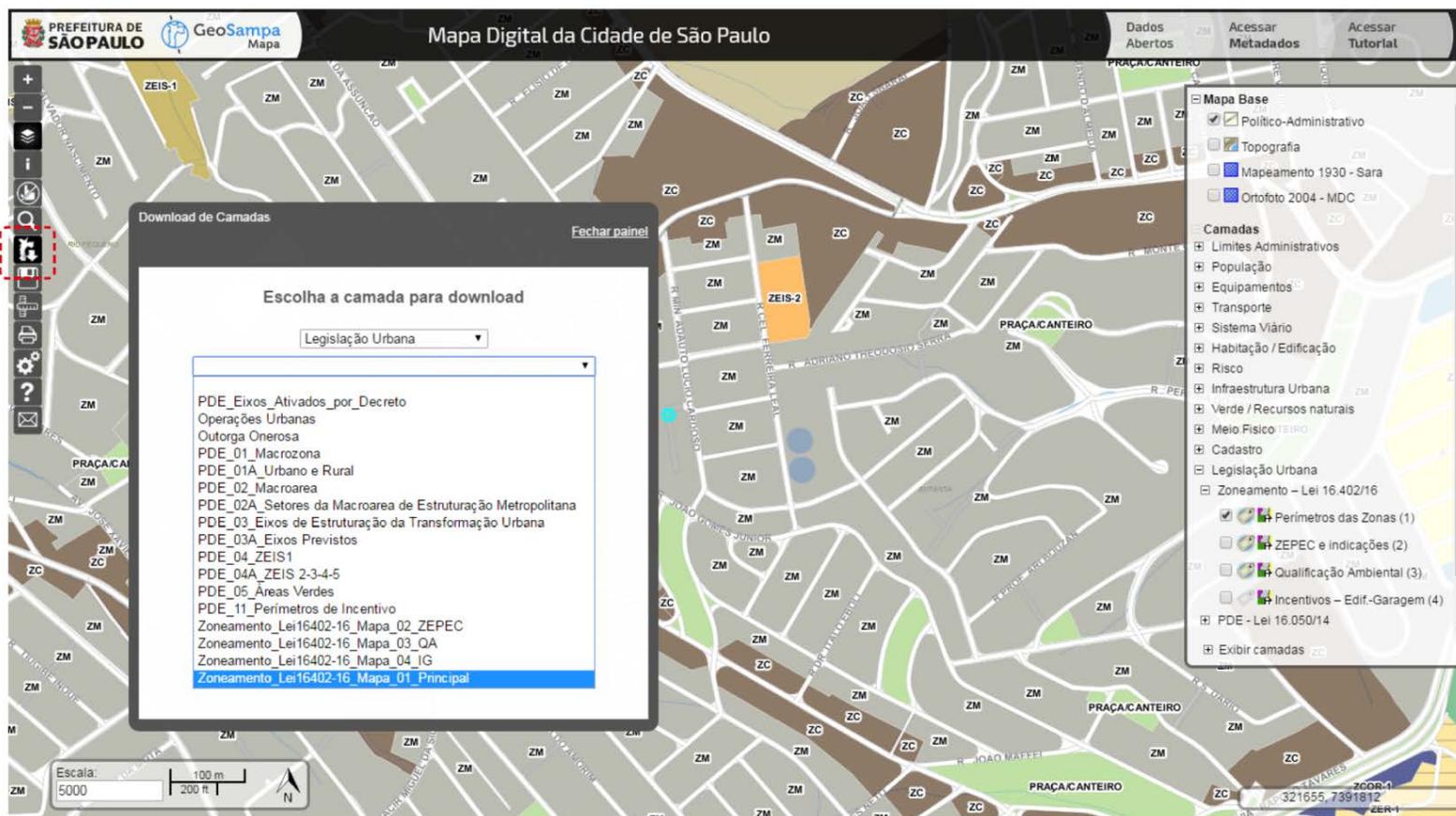


geosampa.prefeitura.sp.gov.br

# 4

## Baixe os mapas pelo Geosampa

Para fazer o download dos arquivos do zoneamento, clique no botão "download de arquivos" e escolha o tema "Legislação Urbana". Os arquivos estão disponíveis nos formatos SHP e KMZ



[geosampa.prefeitura.sp.gov.br](http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br)

## 5

## Quanto e como posso construir no meu lote?

Verifique os parâmetros de ocupação incidente para a zona de uso em que seu lote se encontra no **Quadro 3** da Lei

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (i)	Fundos e Laterais			
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZCs	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	NA	3 (j)	NA



Verifique **arts. 56 a 91** quanto à ocupação do solo, que tratam, dentre outras coisas, de dispensa de atendimento de gabarito e de recuos, fruição pública, fachada ativa, quota ambiental e ocupação incentivada ou condicionada.

Para novos projetos e reformas com ampliação de área, verifique necessidade de desmembramento, doação de área pública e abertura de viário nos **arts. 38 a 48** e nos **Quadro 2** e **Quadro 2A**.

# 6

## O que posso fazer no meu lote?

Verifique os usos permitidos para a zona de uso em que seu lote se encontra no **Quadro 4** da Lei

CAT. USO	SUBCAT. USO	GRUPOS DE ATIVIDADES	TRANSFORMAÇÃO										QUALIFICAÇÃO											
			ZEU				ZEM		ZC		ZCOR (f) (g) (j)				ZM				ZEIS (b)					
			ZEU	ZEUa	ZEUP	ZEUPa	ZEM	ZEMP	ZC	ZCa	ZC-ZEIS	ZCOR-1	ZCOR-2	ZCOR-3	ZCORa	ZM	ZMa	ZMIS	ZMISa	ZEIS-1	ZEIS-2	ZEIS-3	ZEIS-4	
RESIDENCIAL	R	R1	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		R2h-1	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		R2h-2	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		R2h-3	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		R2v-1	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		R2v-2	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		R2v-3	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		R2v-4	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		EHIS	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
EHMP	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM		
NÃO RESIDENCIAL	nRa	nRa-1	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	
		nRa-2	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	
		nRa-3	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	
		nRa-4	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	
		nRa-5	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	
		nRa-6	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO



Verifique **arts. 92 a 101** quanto às categorias e subcategorias de uso do solo, grupos de atividades e demais disposições, e **arts. 114 a 127** quanto aos usos incentivados.

Para a instalação do uso, devem ser atendidas as condições de instalação do **Quadro 4A** e os parâmetros de incomodidade do **Quadro 4B**.

CAT. USO	SUBCAT. USO	GRUPOS DE ATIVIDADES	TRANSFORMAÇÃO										QUALIFICAÇÃO										
			ZEU				ZEM		ZC		ZCOR (f) (g) (j)				ZM								
			ZEU	ZEUa	ZEUP	ZEUPa	ZEM	ZEMP	ZC	ZCa	ZC-ZEIS	ZCOR-1	ZCOR-2	ZCOR-3	ZCORa	ZM	ZMa	ZMIS	ZMISa				
NÃO RESIDENCIAL	nR1	nR1-1	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR1-2	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR1-3	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR1-4	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR1-5	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR1-6	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR1-7	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR1-8	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR1-9	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR1-10	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR1-11	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR1-12	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR1-13	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR1-14	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR1-15	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM

**Quadro 4 - Usos permitidos por zona**

CAT. USO	SUBCAT. USO	GRUPOS DE ATIVIDADES	TRANSFORMAÇÃO						QUALIFICAÇÃO																						
			ZEU				ZEM		ZC			ZCOR (f) (g) (j)				ZM				ZEIS (b)					ZDE		ZPI				
			ZEU	ZEUa	ZEUP	ZEUPa	ZEM	ZEMP	ZC	ZCa	ZC-ZEIS	ZCOR-1	ZCOR-2	ZCOR-3	ZCORa	ZM	ZMa	ZMIS	ZMISa	ZEIS-1	ZEIS-2	ZEIS-3	ZEIS-4	ZEIS-5	ZDE-1	ZDE-2	ZPI-1	ZPI-2			
RESIDENCIAL	R	R1	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM		
		R2h-1	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM		
		R2h-2	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM		
		R2h-3	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	
		R2v-1	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	
		R2v-2	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
		R2v-3	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	
		R2v-4	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	
		EHIS	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	
		EHMP	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	
NÃO RESIDENCIAL	nRa	nRa-1	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM		
		nRa-2	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM		
		nRa-3	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM		
		nRa-4	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM		
		nRa-5	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM		
		nRa-6	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	

**Notas:**

- (a) Permitidos oficina automotiva e posto de gasolina desde que localizados numa distância de até 500m (quinhentos metros) da zona urbana.
- (b) As subcategorias Residenciais (R) são permitidas observadas as disposições estabelecidas no artigo 55 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE.
- (c) Somente a atividade museu, com possibilidade de usos comerciais e de serviços associados.
- (d) Nas ZPI localizadas em área de proteção aos mananciais, só é permitida a subcategoria de uso Ind-1a, conforme Lei Estadual nº 1.817, de 27 de outubro 1978.
- (e) Permitidos somente os usos públicos.
- (f) Nas zonas ZCOR ficam proibidas as seguintes atividades: albergue; dispensário; flats; apart hotel; hotel; motel; pensionato; pensão; ensino a distância; ensino supletivo; ensino preparatório para escolas; estacionamento privativo do tipo drive-in.
- (g) Nos lotes localizados nas ZCOR-1 e ZCOR-2 inseridas no perímetro de ZEPEC/AUE nas Subprefeituras Sé, Lapa e Pinheiros, incluindo os lotes externos e lindeiros às ZEPEC/AUE nas respectivas subprefeituras, fica proibida a instalação de usos enquadrados nas subcategorias de uso nR1-2 e nR1-13 e proibidas as seguintes atividades: buffet, buffet infantil, salão de festas e eventos, auditórios, cinemas, teatros, anfiteatros e arenas.
- (h) Observado o disposto no artigo 123 desta lei.
- (i) Atividade shopping center permitida somente nos lotes localizados na área contida no perímetro de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego, nos termos do art. 362 e Mapa 11 anexo à Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.
- (j) Nas zonas ZCOR a atividade abrigo de medidas protetivas para crianças e adolescentes dependerá de anuência expressa, devidamente firmada e registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos, de todos os proprietários limítrofes do imóvel em que se pretenda a instalação do estabelecimento, bem como de, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos proprietários dos imóveis que tenham mais de 50% (cinquenta por cento) de sua área contida na faixa de 100m (cem metros) medida a partir do perímetro externo do lote a ser ocupado pelo estabelecimento.
- (k) Nos parques inseridos em ZEPAM, a permissão de instalação de atividades de comércio e serviços e de espaços destinados a eventos fica condicionada à aprovação do órgão ambiental competente, ouvido o conselho gestor do parque ou, na ausência deste, do Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES.

CAT. USO	SUBCAT. USO	GRUPOS DE ATIVIDADES	TRANSFORMAÇÃO								QUALIFICAÇÃO																		
			ZEU				ZEM		ZC		ZCOR (f) (g) (j)				ZM				ZEIS					ZDE		ZPI			
			ZEU	ZEUa	ZEUP	ZEUPa	ZEM	ZEMP	ZC	ZCa	ZC-ZEIS	ZCOR-1	ZCOR-2	ZCOR-3	ZCORa	ZM	ZMa	ZMIS	ZMISa	ZEIS-1	ZEIS-2	ZEIS-3	ZEIS-4	ZEIS-5	ZDE-1	ZDE-2	ZPI-1	ZPI-2	
NÃO RESIDENCIAL	nR1	nR1-1	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR1-2	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR1-3	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR1-4	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR1-5	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR1-6	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR1-7	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR1-8	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR1-9	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR1-10	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR1-11	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR1-12	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR1-13	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR1-14	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR1-15	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR1-16	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO (h)	NÃO (h)	NÃO (h)	NÃO (h)	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM

**Notas:**

- (a) Permitidos oficina automotiva e posto de gasolina desde que localizados numa distância de até 500m (quinhentos metros) da zona urbana.
- (b) As subcategorias Residenciais (R) são permitidas observadas as disposições estabelecidas no artigo 55 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE.
- (c) Somente a atividade museu, com possibilidade de usos comerciais e de serviços associados.
- (d) Nas ZPI localizadas em área de proteção aos mananciais, só é permitida a subcategoria de uso Ind-1a, conforme Lei Estadual nº 1.817, de 27 de outubro 1978.
- (e) Permitidos somente os usos públicos.
- (f) Nas zonas ZCOR ficam proibidas as seguintes atividades: albergue; dispensário; flats; apart hotel; hotel; motel; pensionato; pensão; ensino a distância; ensino supletivo; ensino preparatório para escolas; estacionamento privativo do tipo drive-in.
- (g) Nos lotes localizados nas ZCOR-1 e ZCOR-2 inseridas no perímetro de ZEPEC/AUE nas Subprefeituras Sé, Lapa e Pinheiros, incluindo os lotes externos e lindeiros às ZEPEC/AUE nas respectivas subprefeituras, fica proibida a instalação de usos enquadrados nas subcategorias de uso nR1-2 e nR1-13 e proibidas as seguintes atividades: buffet, buffet infantil, salão de festas e eventos, auditórios, cinemas, teatros, anfiteatros e arenas.
- (h) Observado o disposto no artigo 123 desta lei.
- (i) Atividade shopping center permitida somente nos lotes localizados na área contida no perímetro de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego, nos termos do art. 362 e Mapa 11 anexo à Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.
- (j) Nas zonas ZCOR a atividade abrigo de medidas protetivas para crianças e adolescentes dependerá de anuência expressa, devidamente firmada e registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos, de todos os proprietários limítrofes do imóvel em que se pretenda a instalação do estabelecimento, bem como de, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos proprietários dos imóveis que tenham mais de 50% (cinquenta por cento) de sua área contida na faixa de 100m (cem metros) medida a partir do perímetro externo do lote a ser ocupado pelo estabelecimento.
- (k) Nos parques inseridos em ZEPAM, a permissão de instalação de atividades de comércio e serviços e de espaços destinados a eventos fica condicionada à aprovação do órgão ambiental competente, ouvido o conselho gestor do parque ou, na ausência deste, do Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES.

CAT. USO	SUBCAT. USO	GRUPO ATIVIDADES	TRANSFORMAÇÃO								QUALIFICAÇÃO																				
			ZEU				ZEM		ZC		ZCOR (f) (g) (j)				ZM				ZEIS					ZDE		ZPI					
			ZEU	ZEUa	ZEUP	ZEUPa	ZEM	ZEMP	ZC	ZCa	ZC-ZEIS	ZCOR-1	ZCOR-2	ZCOR-3	ZCORa	ZM	ZMa	ZMIS	ZMISa	ZEIS-1	ZEIS-2	ZEIS-3	ZEIS-4	ZEIS-5	ZDE-1	ZDE-2	ZPI-1	ZPI-2			
NÃO RESIDENCIAL	nR2	nR2-1	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM		
		nR2-2	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	
		nR2-3	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	
		nR2-4	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	
		nR2-5	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	
		nR2-6	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR2-7	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR2-8	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR2-9	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR2-10	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR2-11	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR2-12	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR2-13	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR2-14	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR2-15	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO (h)	NÃO (h)	NÃO (h)	NÃO (h)	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
	nR3	nR3-1	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	
		nR3-2	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO (f)	SIM	
		nR3-3	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	
nR3-4		SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM		
nR3-5		SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM		
nR3-6		SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	
nR3-7		SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO (h)	NÃO (h)	NÃO (h)	NÃO (h)	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM		
nR3-8		SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM		
nR3-9		SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM		

**Notas:**

- (a) Permitidos oficina automotiva e posto de gasolina desde que localizados numa distância de até 500m (quinhentos metros) da zona urbana.
- (b) As subcategorias Residenciais (R) são permitidas observadas as disposições estabelecidas no artigo 55 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE.
- (c) Somente a atividade museu, com possibilidade de usos comerciais e de serviços associados.
- (d) Nas ZPI localizadas em área de proteção aos mananciais, só é permitida a subcategoria de uso Ind-1a, conforme Lei Estadual nº 1.817, de 27 de outubro 1978.
- (e) Permitidos somente os usos públicos.
- (f) Nas zonas ZCOR ficam proibidas as seguintes atividades: albergue; dispensário; flats; apart hotel; hotel; motel; pensionato; pensão; ensino a distância; ensino supletivo; ensino preparatório para escolas; estacionamento privativo do tipo drive-in.
- (g) Nos lotes localizados nas ZCOR-1 e ZCOR-2 inseridas no perímetro de ZEPEC/AUE nas Subprefeituras Sé, Lapa e Pinheiros, incluindo os lotes externos e lindeiros às ZEPEC/AUE nas respectivas subprefeituras, fica proibida a instalação de usos enquadrados nas subcategorias de uso nR1-2 e nR1-13 e proibidas as seguintes atividades: buffet, buffet infantil, salão de festas e eventos, auditórios, cinemas, teatros, anfiteatros e arenas.
- (h) Observado o disposto no artigo 123 desta lei.
- (i) Atividade shopping center permitida somente nos lotes localizados na área contida no perímetro de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego, nos termos do art. 362 e Mapa 11 anexo à Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.
- (j) Nas zonas ZCOR a atividade abrigo de medidas protetivas para crianças e adolescentes dependerá de anuência expressa, devidamente firmada e registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos, de todos os proprietários limítrofes do imóvel em que se pretenda a instalação do estabelecimento, bem como de, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos proprietários dos imóveis que tenham mais de 50% (cinquenta por cento) de sua área contida na faixa de 100m (cem metros) medida a partir do perímetro externo do lote a ser ocupado pelo estabelecimento.
- (k) Nos parques inseridos em ZEPAM, a permissão de instalação de atividades de comércio e serviços e de espaços destinados a eventos fica condicionada à aprovação do órgão ambiental competente, ouvido o conselho gestor do parque ou, na ausência deste, do Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES.

CAT. USO	SUBCAT. USO	GRUPOS DE ATIVIDADES	PRESERVAÇÃO							ÁREAS PÚBLICAS									
			ZPR	ZER			ZPDS		ZEPAM (k)	AVP			AI		AC				
				ZER-1	ZER-2	ZERa	ZPDS	ZPDSr		AVP-1	AVP-2	AVP-3	AI	AIa	AC-1	AC-2			
NÃO RESIDENCIAL	Ind-2	Ind-2-1	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO		
		Ind-2-2	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	
		Ind-2-3	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	
		Ind-2-4	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	
		Ind-2-5	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	
		Ind-2-6	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-7	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-8	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-9	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-10	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-11	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-12	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-13	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-14	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-15	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO		SIM		SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

**Notas:**

- (a) Permitidos oficina automotiva e posto de gasolina desde que localizados numa distância de até 500m (quinhentos metros) da zona urbana.
- (b) As subcategorias Residenciais (R) são permitidas observadas as disposições estabelecidas no artigo 55 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE.
- (c) Somente a atividade museu, com possibilidade de usos comerciais e de serviços associados.
- (d) Nas ZPI localizadas em área de proteção aos mananciais, só é permitida a subcategoria de uso Ind-1a, conforme Lei Estadual nº 1.817, de 27 de outubro 1978.
- (e) Permitidos somente os usos públicos.
- (f) Nas zonas ZCOR ficam proibidas as seguintes atividades: albergue; dispensário; flats; apart hotel; hotel; motel; pensionato; pensão; ensino a distância; ensino supletivo; ensino preparatório para escolas; estacionamento privativo do tipo drive-in.
- (g) Nos lotes localizados nas ZCOR-1 e ZCOR-2 inseridas no perímetro de ZEPEC/AUE nas Subprefeituras Sé, Lapa e Pinheiros, incluindo os lotes externos e lindeiros às ZEPEC/AUE nas respectivas subprefeituras, fica proibida a instalação de usos enquadrados nas subcategorias de uso nR1-2 e nR1-13 e proibidas as seguintes atividades: buffet, buffet infantil, salão de festas e eventos, auditórios, cinemas, teatros, anfiteatros e arenas.
- (h) Observado o disposto no artigo 123 desta lei.
- (i) Atividade shopping center permitida somente nos lotes localizados na área contida no perímetro de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego, nos termos do art. 362 e Mapa 11 anexo à Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.
- (j) Nas zonas ZCOR a atividade abrigo de medidas protetivas para crianças e adolescentes dependerá de anuência expressa, devidamente firmada e registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos, de todos os proprietários limítrofes do imóvel em que se pretenda a instalação do estabelecimento, bem como de, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos proprietários dos imóveis que tenham mais de 50% (cinquenta por cento) de sua área contida na faixa de 100m (cem metros) medida a partir do perímetro externo do lote a ser ocupado pelo estabelecimento.
- (k) Nos parques inseridos em ZEPAM, a permissão de instalação de atividades de comércio e serviços e de espaços destinados a eventos fica condicionada à aprovação do órgão ambiental competente, ouvido o conselho gestor do parque ou, na ausência deste, do Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES.

Grupo de atividade	Atividade	CNAE 2.2				Descrição Complementar do Município de São Paulo
		Seção	Classe	Subclasses	Denominação	
<b>Subcategoria nR1: Uso não residencial compatível com a vizinhança residencial</b>						
nR1-1: comércio de abastecimento de âmbito local com dimensão de até 500m <sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área construída computável	Bebidas	G		4635-4/01	Comércio atacadista de água mineral	
		G		4635-4/02	Comércio atacadista de cerveja, chope e refrigerante	
		G		03/04/4635	Comércio atacadista de bebidas com atividade de fracionamento e acondicionamento associada	
		G		4635-4/99	Comércio atacadista de bebidas não especificadas anteriormente	
		G		4723-7/00	Comércio varejista de bebidas	
	Mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios, tais como: - minimercados - mercearias - empório - armazéns	G		4633-8/02	Comércio atacadista de aves vivas e ovos	
		G		4637-1/01	Comércio atacadista de café torrado, moído e solúvel	
		G		4637-1/02	Comércio atacadista de açúcar	
		G		4637-1/03	Comércio atacadista de óleos e gorduras	
		G		4637-1/04	Comércio atacadista de pães, bolos, biscoitos e similares	
		G		4637-1/99	Comércio atacadista especializado em outros produtos alimentícios não especificados anteriormente	
		G		4691-5/00	Comércio atacadista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios	
		G		4711-3/02	Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios - supermercados	
		G		4712-1/00	Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios - minimercados, mercearias e armazéns	
	Laticínios e frios	G		4637-1/99	Comércio atacadista especializado em outros produtos alimentícios não especificados anteriormente	
		G		4721-1/03	Comércio varejista de laticínios e frios	
	Doces, balas, bombons e semelhantes	G		4637-1/07	Comércio atacadista de chocolates, confeitos, balas, bombons e semelhantes	
		G		4721-1/04	Comércio varejista de doces, balas, bombons e semelhantes	

Grupo de atividade	Atividade	CNAE 2.2				Descrição Complementar do Município de São Paulo
		Seção	Classe	Subclasses	Denominação	
nR1-4: serviços de saúde de pequeno porte	Ambulatório	TODOS	TODOS	TODOS	TODOS	Para atividade econômica principal ou "unidade auxiliar" (atividade de apoio administrativo ou técnico exercida em estabelecimento separado ao da atividade de mercado), conforme estabelecida na Resolução CONCLA nº 1/2008.
	Centro de diagnósticos, sem internação	Q		8630-5/02	Atividade médica ambulatorial com recursos para realização de exames complementares	
		Q		8640-2/01	Laboratórios de anatomia patológica e citológica	
		Q		8640-2/02	Laboratórios clínicos	
		Q		8640-2/04	Serviços de tomografia	
		Q		8640-2/05	Serviços de diagnóstico por imagem com uso de radiação ionizante, exceto tomografia	
		Q		8640-2/06	Serviços de ressonância magnética	
		Q		8640-2/07	Serviços de diagnóstico por imagem sem uso de radiação ionizante, exceto ressonância magnética	
		Q		8640-2/08	Serviços de diagnóstico por registro gráfico - ECG, EEG e outros exames análogos	
		Q		8640-2/09	Serviços de diagnóstico por métodos ópticos - endoscopia e outros exames análogos	
		Q		8640-2/99	Atividades de serviços de complementação diagnóstica e terapêutica não especificadas anteriormente	
	Postos de coleta descentralizados de materiais para exame clínico	Q		8640-2/01	Laboratórios de anatomia patológica e citológica	
		Q		8640-2/02	Laboratórios clínicos	
	Empresa de assistência domiciliar de saúde ou "home care"	Q		8650-0/01	Atividades de enfermagem	
		Q		8712-3/00	Atividades de fornecimento de infraestrutura de apoio e assistência a paciente no domicílio	
		Q		8800-6/00	Serviços de assistência social sem alojamento	

Grupo de atividade	Atividade	CNAE 2.2				Descrição Complementar do Município de São Paulo
		Seção	Classe	Subclasses	Denominação	
nR1-11: serviços da administração e serviços públicos de pequeno porte	Câmara de mediação, arbitragem e conciliação	M		6911-7/02	Atividades auxiliares da justiça	
nR1-12: serviços de hospedagem ou moradia	Casas de repouso, geriatria ou residências coletivas com serviço de assistência	Q	8711-5	TODOS	Atividades de assistência a idosos, deficientes físicos, imunodeprimidos e convalescentes prestadas em residências coletivas e particulares	
		Q	8730-1	TODOS	Atividades de assistência social prestadas em residências coletivas e particulares	
	Flats, Apart Hotéis, pensionatos ou pensões	I		5510-8/02	Apart-hotéis	
		I		5590-6/03	Pensões (alojamento)	
	Hotéis	I		5590-6/99	Outros alojamentos não especificados anteriormente	
		I		5510-8/01	Hotéis	
	“Hostels”, hospedarias, pousadas e estalagens	I		5510-8/01	Hotéis	
		I		5590-6/01	Albergues, exceto assistenciais	
		I		5590-6/99	Outros alojamentos não especificados anteriormente	
	Motel	I		5510-8/03	Motéis	
	Serviços de alojamento de estudantes, como casa de estudantes ou repúblicas	I		5590-6/99	Outros alojamentos não especificados anteriormente	
	Spa com alojamento	I		5510-8/01	Hotéis	

## Roteiro para informações do imóvel : **INDISPENSÁVEL**

Localização: quadra fiscal, nº contribuinte e capa do IPTU.

- Qualificação da via
- Zoneamento / Operação urbana.
- Conformidade do uso pretendido com o zoneamento.
- Regularização da construção do imóvel perante a SMUL / PMSP.
- Habite-se, alvarás de regularização e licença de instalação e funcionamento, quando for o caso.

### **Análise Jurídica / Direito de propriedade e titulação do imóvel :**

- Compatibilização entre o documento de propriedade (Escritura / Matrícula) com a situação real através da planta do terreno e/ou imóvel ( levantamento topográfico e cadastral ).
  - Restrições contratuais das loteadoras (ex: Cia City São Paulo).
  - Compatibilidades entre matrículas R.I., IPTU e existente.
  - Regularidade fiscal e tributária do imóvel.
- 
- Disponibilidade de outorga onerosa: direto ao FUNDURB, CEPAC's ou transferência de potencial construtivo.
  - Verificação de estoques de área ou Cepac's nas Operações Urbanas .

## Conhecimento Físico do Terreno :

- Forma/dimensões do terreno ( medidas / áreas reais e de escritura < 5 % )
- Topografia ( levantamento planialtimétrico ou cadastral do imóvel )
- Levantamento arbóreo ( vegetação espécies significativas )
- Sondagens: análise do solo ( nível d'água, rochas, tipo de solo e impacto do custo das fundações e contenções)
- Análise das construções vizinhas ( riscos de comprometimento estrutural )
- Verificação de incidentes ambientais (contaminação do solo, lençol freático aflorado ou cursos d'água - APP's), de preservação cultural (CONPRESP, CONDEPHAAT ou IPHAN) ou de obras públicas (ex: METRO, Secretaria das Vias Públicas, Meio Ambiente, etc.).
- Visuais e perfil do entorno urbano ( características comerciais )
- Futuros projetos urbanos que incidem sobre a área

## No caso de retrofits : ( edificações existentes )

- Levantamento cadastral e regularização da construção existente.

## No caso de regiões "sensíveis" da cidade:

- Interferência da vizinhança (ex: Sociedade de Amigos do Bairro, Ministério Público, etc).

# Comentários Gerais

## **SOBRE O USO RESIDENCIAL:**

- Total desestímulo para a produção de unidades residenciais face a:
  - redução dos coeficientes de aproveitamento (básicos e máximos) em vários distritos em consonância com o aumento significativo dos custos da outorga onerosa.
  - ausência da 'formula de Adiron'.
  - aumento substancial do custo da terra onerando o preço final das unidades.

## **SOBRE O USO NÃO RESIDENCIAL:**

- Relativo estímulo aos usos comerciais, de serviços e outros nos eixos, entretanto há um total desestímulo nos "remansos" face a:
  - a fachada ativa que nem sempre é aconselhável comercialmente.
  - as restrições de usos e gabaritos.
  - a necessária correção da distorção de eventuais PGT's em vias de largura menores de 12 m. e demais parâmetros de incomodidade.

## **SOBRE A QUESTÃO AMBIENTAL:**

- Apologia ao “politicamente correto” com a aplicação equivocada de termos como ecologia e sustentabilidade, onde se confunde conceitos de ocupação espacial, densidade populacional, agravado pela absoluta ausência de infraestrutura urbana (captação e tratamento de esgoto, distribuição de água e energia, sistema de transporte de massa, etc.)
- Ausência de áreas livres e verdes pela “cidade achatada”.
- Ausência da implantação de infraestrutura antecipada às demandas.
- Invasões e ocupações clandestinas da terra urbana gerando uma gigantesca impermeabilidade do solo pela ocupação irregular dos “lotes”.
- Ausência de fiscalização eficiente do solo urbano.
- Ausência de política de incentivo a ocupação controlada das áreas de mananciais, incentivando os “loteamentos clandestinos”.

## CARACTERÍSTICAS DO ATUAL ZONEAMENTO: ago/2017

- Dificuldade de entendimento: enorme conjunto de leis, decretos, resoluções e portarias exigindo longo tempo para conhecimento e com muitos pontos polêmicos, ambíguos e interpretativos (departamentos e conselhos específicos da PMSP: CEUSO, CTLU, CMPU, CPPU, CAIEPES, etc).
- Há um forte componente político e ideológico.
- A “escolas urbanísticas da academia” em confronto na cidade: o texto legal indo contra a lei da oferta e da procura (ex: verticalização x horizontalidade ).
- A divisão do território do município em macroáreas, macrozonas, zonas até a distinção por quadra, com a cidade toda perimetrada.
- Criação de novas tipologias edilícias, de usos mistos e de zonas (ex: zonas especiais, PIU’s e novas operações urbanas em estudo)
- Preservação dos mecanismos das operações urbanas: estoque limitado de área construída para novas construções acima do coeficiente básico de aproveitamento) porém com maiores custos de outorga (CEPAC’s) por conta do coeficiente básico= 1.
- Respeito aos parâmetros de incomodidades e às questões ambientais.

## MITOS E VERDADES SOBRE O “ZONEAMENTO”

- Legislação demasiadamente restritiva, limita usos, impõe custos maiores dos terrenos e conseqüentemente das frações nas incorporações.
- Texto legal não evita a “lei da oferta e da procura” e não considera a cidade real e existente.
- Leis somente se modificam através de outra lei. Os decretos a regulamentam mas não a alteram.

E finalmente:

*Uma legislação complexa, que pretende tratar de tudo e de todos nos mínimos detalhes, como pode prever as “invenções ou soluções mais criativas” ?*

*Pretende regradar tudo que pode e não aquilo que não pode ...*

- Segundo os juristas trata-se do “Direito Público ou Administrativo” originado no Direito Romano, ... mas o fato é que em arquitetura e urbanismo isto não combina muito ... !!!

# OBRIGADO !!

PARA CONTATO : ARQ. FRED

e-mail: [fred@uniarq.com.br](mailto:fred@uniarq.com.br)

[www.uniarq.com.br](http://www.uniarq.com.br)



Arq. Luiz Frederico Rangel

