



PREFEITURA DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

DECRETO Nº 64.901, DE 9 DE JANEIRO DE 2026

Introduz alterações nos Decretos nº 52.114, de 4 de fevereiro de 2011, nº 56.089, de 30 de abril de 2015, nº 57.558, de 21 de dezembro de 2016, nº 58.782, de 30 de maio de 2019, e nº 63.728, de 10 de setembro de 2024, para o fim de adequar suas disposições às alterações promovidas na Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, relativamente ao parcelamento do solo.

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

DECRETA:

Art. 1º Os artigos 2º, 5º, 6º, 17 e 23 do Decreto nº 52.114, de 4 de fevereiro de 2011, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 2º

I - no âmbito da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento:

.....

b) Coordenador;

c) Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento;

.....

§ 2º A competência do Diretor de Divisão Técnica, a que se refere a alínea “a” do inciso I do “caput” deste artigo, poderá ser delegada à chefia da respectiva Divisão, mediante portaria do Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento, mantida a competência originária para a

apreciação e decisão dos pedidos de reconsideração de despacho.”
(NR)

“**Art. 5º** A cassação da licença, no caso de seu desvirtuamento, e a anulação da licença, quando comprovada a ilegalidade de sua expedição, caberá ao Coordenador ou ao Subprefeito, no âmbito das respectivas competências.” (NR)

“**Art. 6º**

Parágrafo único. A faculdade prevista neste artigo estende-se ao Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento e ao Subprefeito, no âmbito das respectivas competências.” (NR)

“**Art. 17.** As Secretarias Municipais de Urbanismo e Licenciamento e das Subprefeituras poderão, mediante portaria, reduzir os prazos fixados no artigo 16 deste decreto em razão de sua estrutura funcional ou do tipo de documento solicitado.” (NR)

“**Art. 23.** As normas operacionais e os procedimentos administrativos relativos aos processos objeto deste decreto serão fixados por meio de portaria dos Secretários Municipais de Urbanismo e Licenciamento e das Subprefeituras, no âmbito de suas competências.” (NR)

Art. 2º O artigo 9º do Decreto nº 56.089, de 30 de abril de 2015, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“**Art. 9º** Na aplicação da cota de solidariedade, prevista nos artigos 111 e 112 da Lei nº 16.050, de 2014:

I - o acréscimo de até 20% (vinte por cento) na área construída computável, obtido mediante pagamento da outorga onerosa, será calculado:

a) nos empreendimentos obrigados ao cumprimento da cota de solidariedade, sobre o coeficiente de aproveitamento, considerados os incentivos de majoração previstos na legislação, inclusive aqueles referidos nas alíneas “c” e “d” do inciso I do artigo 60 da Lei nº 16.050, de 2014;

b) nos empreendimentos optantes pela adoção da cota de solidariedade, nos termos do § 8º do artigo 112 da Lei nº 16.050, de 2014, sobre o coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido no Quadro 3 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016;

II – fica facultada a aplicação da regra de tolerância prevista na alínea “a” do inciso XVIII do artigo 13 do Decreto nº 63.728, de 10 de setembro de 2024, para o atendimento da exigência de área construída não computável equivalente a 10% (dez por cento), vinculada ao coeficiente de aproveitamento do projeto e destinada à Habitação de Interesse Social – HIS.

.....” (NR)

Art. 3º Os artigos 1º, 4º, 5º, 6º, 9º, 13, 16, 17, 20, 21, 23, 24, 28, 33, 34, 40, 41, 43, 44 e 45 do Decreto nº 57.558, de 21 de dezembro de 2016, passam a vigorar com

as seguintes alterações:

“Art. 1º

§ 1º Este decreto aplica-se, de forma subsidiária, ao Decreto nº 63.728, de 10 de setembro de 2024, relativamente aos Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS e aos Empreendimentos em Zona Especial de Interesse Social – EZEIS.

.....” (NR)

“Art. 4º

§ 1º O parcelamento do solo deve atender aos requisitos estabelecidos no artigo 38 da Lei nº 16.402, de 2016.

§ 2º Nos lotes ou glebas com área composta por parcelas urbana e rural, será permitida a secção da parcela rural, aplicando-se à parcela urbana as disposições da Lei nº 16.402, de 2016, bem como da legislação edilícia, quando nela houver edificação.” (NR)

“Art. 5º

.....

III - nos usos enumerados no parágrafo único do artigo 42 da Lei nº 16.402, de 2016;

IV - nas hipóteses previstas nos artigos 42-B e 42-C da Lei nº 16.402, de 2016, desde que observado o disposto nos artigos 5º-B a 5º-E deste decreto.

§ 1º

.....

II -

b) gleba ou lote localizado em perímetro de Operação Urbana Consorciada - OUC e de Plano de Intervenção Urbana - PIU, onde a destinação de área pública seja objeto de contrapartida financeira, nos termos da respectiva lei, mediante parecer da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento;

.....

§ 2º Fica obrigada a destinação de área pública, nos termos dos artigos 44 e 45 da Lei nº 16.402, de 2016, para os usos dispensados de atendimento às dimensões máximas de lote, na forma do parágrafo único do artigo 42 da referida lei, exceto quando se tratar:

I - de reforma, nos termos das alíneas do inciso II do § 1º deste artigo;

II - de reforma sem mudança de uso, ou com mudança para outro uso igualmente dispensado do atendimento às dimensões máximas de lote;

III - das hipóteses previstas nos artigos 42-B e 42-C da Lei nº 16.402, de 2016;

IV - das hipóteses previstas no inciso III do “caput” deste artigo;

V - de edificação existente ou a ser construída em terreno que, independentemente de sua área, seja formado a partir do agrupamento ou reagrupamento de lotes cujas áreas individuais não superem 20.000m² (vinte mil metros quadrados), mediante parecer favorável da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento.

.....

§ 4º No caso de gleba ou lote seccionado pelo perímetro urbano cuja parcela em zona urbana não ultrapasse 20.000m² (vinte mil metros quadrados), o licenciamento de parcelamento do solo ou de edificação terá por objeto exclusivamente a porção situada em zona urbana, inclusive para a verificação do atendimento às disposições aplicáveis do Plano Diretor Estratégico - PDE, da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS, e do Código de Obras e Edificações - COE.” (NR)

“Art. 6º

.....

§ 6º Eventuais alterações em áreas internas às quadras não invalidam Certidão de Diretrizes Urbanísticas já emitida, desde que observadas as demais disposições desta seção.

§ 7º Nos casos de projetos já aprovados, cujo licenciamento tenha sido precedido da emissão de Certidão de Diretrizes Urbanísticas ou de Certidão de Diretrizes expedida para conjunto residencial, se houver necessidade de destinação de área pública com fundamento em quaisquer das hipóteses referidas no § 3º deste artigo, fica a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento autorizada a recebê-la em doação, por meio da Coordenadoria competente pelo licenciamento de aprovação e execução do empreendimento, que, por seu responsável, representará o Município na respectiva escritura de doação, observado o seguinte:

I – aplicam-se as disposições da portaria de que trata no § 3º do artigo 100 do Decreto nº 57.776, de 7 de julho de 2017, no que couber;

II - por ocasião do ato de doação, o proprietário renuncia expressamente a todo e qualquer direito sobre a área doada, inclusive ao potencial construtivo;

III - caberá prévia consulta à Divisão de Parcelamento do Solo – DPS, da Coordenadoria de Parcelamento do Solo e de Habitação de Interesse Social – PARHIS, da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, indagando se, após a doação pretendida, as áreas condominiais remanescentes atenderão ao mínimo exigido para o empreendimento, considerada a legislação vigente quando da aprovação do projeto;

IV - as áreas públicas a serem destinadas deverão ter frente para a via oficial, localização e declividade adequadas, conforme a legislação aplicável, bem como área mínima necessária à sua finalidade.

§ 8º Nos casos de projetos já aprovados, cujo licenciamento tenha sido precedido da emissão de Certidão de Diretrizes Urbanísticas ou de Certidão de Diretrizes expedida para conjunto residencial, em que haja manifestação expressa do empreendedor quanto à doação de área para implantação de melhoramento público, fica a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento autorizada a recebê-la em doação, por meio da Coordenadoria competente pelo licenciamento de aprovação e execução do empreendimento, que, por seu responsável, representará o Município na respectiva escritura, observadas, no que couber, as disposições da portaria de que trata o § 3º do artigo 100 do Decreto nº 57.776, de 2017.

§ 9º As disposições do § 8º deste artigo aplicam-se, inclusive, aos casos de plano de melhoramento publicado anteriormente a 8 de novembro de 1988 e sem declaração de utilidade pública em vigor, não incidindo o disposto no parágrafo único do artigo 103 da Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017.

§ 10. Para a aplicação do disposto nos §§ 7º e 8º deste artigo:

I - o empreendimento deve possuir alvará de execução vigente;

II - caso o projeto tenha sido aprovado em plano integrado ou outra modalidade que contemple a aprovação concomitante de edificações, a análise das áreas a serem doadas e das eventuais alterações de projeto será realizada no âmbito de projeto modificativo do alvará das edificações, sem prejuízo da obrigação do interessado de protocolar processo específico para a formalização da doação da área;

III - para os demais casos, fica dispensado o protocolo de pedido de projeto modificativo e a análise das áreas a serem doadas será realizada diretamente nos autos do processo específico destinado à formalização da doação de área;

IV - aplicam-se, no que couber, as disposições da portaria referida no § 3º do artigo 100 do Decreto nº 57.776, de 2017, ao expediente específico referido nos incisos I e II deste parágrafo;

V - em qualquer caso, após a lavratura da escritura de doação da área e a apresentação, pelo interessado, dos registros ou averbações nas matrículas dos imóveis decorrentes da doação, o respectivo processo deverá ser encaminhado à Divisão de Parcelamento do Solo – DPS, da Coordenadoria de Parcelamento do Solo e de Habitação de Interesse Social – PARHIS, da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, para ciência e realização, de ofício, em expediente próprio, do apostilamento da Certidão de Diretrizes Urbanísticas ou da Certidão de Diretrizes expedida para conjunto residencial, conforme o caso, nos termos do § 4º deste artigo;

VI - para atendimento ao disposto no inciso V deste parágrafo, deverão ser apostiladas na certidão as informações e dados alterados em decorrência da doação de área realizada, em especial as dimensões da área do terreno remanescente e das áreas doadas, bem como outros itens relevantes eventualmente apontados pela área técnica responsável pela doação em seu encaminhamento.

§ 11. Caso seja necessária a modificação do projeto aprovado, nos termos do inciso I do § 10 deste artigo, deverá ser observado o seguinte:

I - o pedido de projeto modificativo tratará exclusivamente das alterações necessárias à realização da doação da área;

II - previamente à formalização da doação, o pedido de projeto modificativo deverá estar em ordem para deferimento;

III - não se aplicam ao projeto modificativo os limites de variação de áreas e índices estabelecidos pelo Plano Diretor Estratégico - PDE, pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS e pelo Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo - COE, nos termos do § 4º do artigo 21 do Decreto 57.776, de 2017.

§ 12. Aplica-se também o disposto nos §§ 7º e 8º deste artigo aos projetos submetidos anteriormente ao Registro de Imóveis, sendo de exclusiva responsabilidade do empreendedor a realização dos atos notariais e registrais eventualmente necessários em decorrência de sua aplicação.” (NR)

“**Art. 9º**

.....

§ 3º O parcelamento não sujeito à exigência de destinação de áreas públicas pode envolvê-la mediante declaração do proprietário de que renuncia a qualquer indenização, devendo as áreas provenientes dessa destinação serem averbadas como de domínio público por ocasião do registro ou averbação do empreendimento no competente Cartório de Registro de Imóveis, de acordo com os procedimentos estabelecidos na Lei nº 16.402, de 2016, e neste decreto.” (NR)

“**Art. 13.**

§ 1º A destinação da edificação a ser construída deve ser definida em função da necessidade de equipamento social na região para atender a futura demanda decorrente da implantação do empreendimento, observado o seguinte:

I - será obrigatória a apresentação do diagnóstico socioambiental referido no § 3º do artigo 7º deste decreto;

II - na etapa da Certidão de Diretrizes Urbanísticas, deverá ser apresentada manifestação formal de interesse do órgão responsável pela futura utilização da área, devendo ser incluída ressalva vinculando a emissão do alvará de parcelamento à aprovação do equipamento público;

III - os processos deverão ser remetidos à Coordenadoria de Planejamento Urbano - PLANURB, da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, para manifestação.

§ 2º O projeto executivo do equipamento deverá ser realizado pelo interessado com a observância dos padrões adotados pela Administração Municipal que sejam condizentes com as áreas de construção e de terreno a serem destinadas, bem como submetido à aprovação do órgão competente.

§ 5º A aprovação do projeto do equipamento de que trata o § 2º deste artigo será realizada na etapa de aprovação dos projetos de edificação.” (NR)

“Art. 16.

II - as vias de circulação de veículos sem saída devem dispor de espaço para manobra de retorno em sua extremidade, no qual possa ser inscrita uma circunferência com raio igual ou superior à largura da via;

.....” (NR)

“Art. 17.

§ 3º

III - licenciamento edilício aprovado com aplicação do disposto no inciso V do § 2º do artigo 5º deste decreto.

§ 4º Os lotes resultantes de parcelamento do solo realizado em perímetro de Operação Urbana Consorciada - OUC ou de Plano de Intervenção Urbana - PIU estarão sujeitos às dimensões máximas fixadas na legislação específica, ainda que superiores àquelas estabelecidas pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS, e por este decreto.” (NR)

“Art. 20. Os documentos necessários para a instrução dos pedidos de licenciamento do parcelamento do solo serão estabelecidos em portaria da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento.

§ 2º A expedição do Termo de Verificação de Execução de Obras - TVEO do loteamento deverá observar o disposto em portaria da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento.” (NR)

“Art. 21.

§ 3º Os projetos e documentos necessários para cada etapa do licenciamento serão detalhados em portaria da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento.” (NR)

Art. 23. O Alvará de Execução de Obras de Loteamento poderá ser expedido com autorização expressa para registro no Cartório de Registro de Imóveis, a pedido do interessado, desde que seja oferecida garantia para a execução das obras, alternativamente, nas seguintes formas:

.....

III – seguro-garantia correspondente ao valor de, no mínimo, 70% (setenta por cento) da área total dos lotes, calculado pelo valor do metro quadrado constante do Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa de que trata o Quadro 14 da Lei nº 16.050, de 2014 – Plano Diretor Estratégico – PDE, observadas as condições e procedimentos previstos na legislação federal aplicável e nas normas complementares expedidas pela Secretaria Municipal da Fazenda acerca da prestação de garantias.

.....

§ 4º Na hipótese de redução da área institucional para a construção de equipamento público, prevista no artigo 14 deste decreto, a autorização do registro do loteamento fica condicionada ao atendimento das seguintes exigências:

- I** - formalização de termo de compromisso sobre a execução das obras;
- II** - inclusão de ressalva no alvará, bem como de averbação no registro de cada lote no Cartório de Registro de Imóveis, prevendo que a emissão do certificado de conclusão das edificações do empreendimento, ainda que parcial, ficará condicionada à expedição do certificado de conclusão do equipamento público, nos termos do § 4º do artigo 13 deste decreto.

§ 5º Na hipótese em que os custos de execução do loteamento comprovadamente ultrapassem o valor previsto no inciso II do “caput” deste artigo, a oferta de garantia poderá, a critério do interessado, ser realizada mediante combinação de:

- I** - caução em dinheiro, em título da dívida pública municipal ou por meio de fiança bancária, correspondente ao valor de 50% (cinquenta por cento) do valor da área total dos lotes, calculado na forma prevista no inciso II do “caput” deste artigo;
- II** – seguro-garantia em valor correspondente à diferença entre os custos de execução do loteamento e o valor previsto no inciso I deste parágrafo.

§ 6º Até a publicação da portaria de que trata o § 1º deste artigo, a área técnica competente pela análise, instrução e decisão do pedido de aprovação do loteamento poderá, nas hipóteses previstas nos incisos II e III do “caput” deste artigo, solicitar manifestação da Secretaria

Municipal da Fazenda quanto à conformidade da garantia oferecida, observadas as regras e procedimentos disciplinados em portarias daquela Pasta, relativos à prestação de garantias no âmbito da Administração Direta.” (NR)

“**Art. 24.**

.....

§ 2º A implantação do loteamento pode ser realizada em etapas, mediante a expedição dos respectivos Termos de Verificação de Execução Parcial de Obras - TVEPO até a conclusão total do empreendimento.” (NR)

“**Art. 28.**

.....

§ 3º Os EHIS e EZEIS podem ser produzidos na modalidade de plano integrado faseado, observadas as disposições da Seção VIII do Capítulo IV do Decreto nº 63.728, de 2024.” (NR)

“**Art. 33.** Os prazos para análise e decisão, atendimento de comunicados ou recursos, bem como as instâncias administrativas dos pedidos de aprovação aplicáveis aos processos de parcelamento do solo serão aqueles estabelecidos na legislação vigente.

Parágrafo único. Com exceção dos recursos, os prazos previstos no “caput” deste artigo podem ser prorrogados em casos de especiais dificuldades técnicas.” (NR)

“**Art. 34.**

§ 1º Findo o prazo previsto no “caput” deste artigo, o empreendedor fica autorizado a iniciar, mediante comunicação escrita à Coordenadoria de Parcelamento do Solo e de Habitação de Interesse Social - PARHIS, da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, a execução do loteamento, atendidas as exigências legais, sujeitando-se, porém, a proceder às adaptações, quando necessárias, para a aceitação do loteamento e emissão do Termo de Verificação de Execução de Obras do Loteamento - TVEO.

.....” (NR)

“**Art. 40.** A conservação das áreas públicas e das obras durante a execução do loteamento será de responsabilidade do proprietário e do responsável técnico até a expedição do Termo de Verificação de Execução de Obras - TVEO total do empreendimento.

Parágrafo único. Em qualquer empreendimento, independentemente da modalidade de parcelamento prevista no artigo 49 da Lei nº 16.402, de 2016, fica autorizada a conservação, a ocupação provisória e a execução de obras nas áreas doadas ou reservadas à municipalidade, destinadas ao alargamento do passeio público, as quais permanecerão sob a responsabilidade do proprietário e do responsável técnico pela

obra durante a execução do empreendimento, até a expedição do certificado de conclusão, ainda que parcial.” (NR)

“**Art. 41.** O pedido de alvará de loteamento, desmembramento, remembramento e parcelamento protocolado até 22 de março de 2016 e ainda sem despacho decisório será analisado e decidido integralmente com base na legislação vigente à época do protocolo, salvo manifestação formal do interessado para optar pela análise nos termos da Lei nº 16.402, de 2016, e deste decreto, hipótese em que a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento atualizará o Boletim de Dados Técnicos - BDT.

.....” (NR)

“**Art. 43.** No caso de lotes com edificações regulares existentes, que tenham sido objeto de licenciamento, exceto por meios declaratórios de despacho automático, cujas plantas demonstrem plena separação física das parcelas do terreno, cada uma com suas respectivas edificações, pode ser emitido o Alvará de Desmembramento como mera formalização da situação fática existente.

Parágrafo único. O Alvará de Desmembramento será concedido, desde que atendidas as condições de aeração, iluminação, estabilidade, segurança e salubridade das edificações.” (NR)

“**Art. 44.** Fica delegada à Comissão de Análise de Projetos de Parcelamento do Solo - CAPPs, da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, a competência para análise e decisão sobre os pedidos de emissão de Certidão de Diretrizes Urbanísticas, nos termos da Lei nº 16.402, de 2016, e deste decreto.” (NR)

“**Art. 45.**

§ 1º No caso de plano integrado, a taxa para exame e verificação do pedido será cobrada:

.....” (NR)

Art. 4º O Decreto nº 57.558, de 2016, passa a vigorar acrescido dos artigos 5º-A, 5º-B, 5º-C, 5º-D e 5º-E, com as seguintes redações:

“**Art. 5º-A** O artigo 42-A da Lei nº 16.402, de 2016, aplica-se exclusivamente aos processos de licenciamento de edificações em lotes existentes, não se aplicando ao parcelamento do solo.

Parágrafo único. O licenciamento, nos termos do artigo 42-A da Lei nº 16.402, de 2016, será realizado mediante emissão de Alvará de Edificação Nova, Alvará de Reforma, Alvará de Requalificação ou Certificado de Regularização.

Art. 5º-B Na aplicação do artigo 42-B da Lei nº 16.402, de 2016, será admitida a implantação de um ou mais usos secundários, além do uso principal, observadas as seguintes regras:

I - o uso secundário deverá ser permitido na zona em que se localiza o imóvel;

II – o uso principal, regularmente instalado, deverá ocupar área superior a 50% (cinquenta por cento) do lote ou gleba;

III – excetuado o uso principal, a área computável de cada grupo de atividade, subcondomínio ou bloco, dividida pelo coeficiente de aproveitamento máximo do lote, não deverá ultrapassar 20.000m² (vinte mil metros quadrados), observando-se que os demais índices, parâmetros e afastamentos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS e do Código de Obras e Edificações - COE poderão ser atendidos para o terreno como um todo;

IV – no cálculo do potencial construtivo básico para cada grupo de atividade, subcondomínio ou bloco, a área do terreno deverá ser distribuída de forma diretamente proporcional à relação entre a respectiva área computável total e a área computável total do empreendimento, incluindo as áreas advindas de incentivos de aumento de potencial construtivo;

V - deverá ser averbada a reserva de área institucional e de área sem afetação previamente definida, proporcional à área original do lote ou gleba, e equivalente aos percentuais mínimos exigidos no Quadro 2 da Lei nº 16.402, de 2016, observado o seguinte:

a) a reserva de área sem afetação previamente definida deve ser destinada na forma de área verde;

b) as áreas de que trata este inciso deverão ser indicadas em projeto e averbadas na matrícula;

c) as áreas reservadas deverão ser adequadas à finalidade a que se destinam, sob responsabilidade exclusiva do empreendedor;

d) as benfeitorias e as obras referidas na alínea “a” deste inciso serão permitidas a título precário;

VI - o lote deve ter acesso direto por via oficial com largura igual ou superior a 12m (doze metros), admitida a variação prevista no § 7º do artigo 112 da Lei nº 16.402, de 2016.

§ 1º A aplicação do disposto no artigo 42-B da Lei nº 16.402, de 2016, não caracteriza parcelamento do solo.

§ 2º O licenciamento, nos termos do artigo 42-B da Lei nº 16.402, de 2016, será realizado mediante emissão de Alvará de Reforma, Alvará de Requalificação ou Certificado de Regularização.

§ 3º As áreas de que trata o inciso V do “caput” deste artigo, desde que demarcadas em projeto, podem ser doadas à Municipalidade por ocasião do licenciamento, mediante opção expressa do proprietário, nos termos do artigo 42-B da Lei nº 16.402, de 2016, e do § 3º do artigo 9º deste decreto.

§ 4º Constatado, a qualquer tempo, o descumprimento de quaisquer das disposições do artigo 42-B da Lei nº 16.402, de 2016, serão aplicadas, cumulativamente, ao empreendimento:

I – todas as exigências previstas na legislação urbanística vigente, referentes ao parcelamento do solo e à destinação de áreas públicas, garantido, de forma prévia, o direito à ampla defesa e ao exercício do contraditório, na forma da legislação aplicável;

II – o disposto no artigo 57 do Decreto nº 57.776, de 7 de julho de 2017, bem como as normas correlatas do Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo - COE, relativas aos documentos de controle da atividade edilícia que venham a ser afetados em decorrência da aplicação do inciso I deste parágrafo;

III – o disposto no artigo 149 da Lei nº 16.402, de 2016, sem prejuízo de outras sanções cabíveis;

IV - na ocorrência da hipótese prevista neste parágrafo:

a) mediante prévia aceitação da Comissão de Análise de Projetos de Parcelamento do Solo - CAPPs, as áreas reservadas passarão ao domínio do Município, que ficará automaticamente imitado em sua posse, cabendo ao Poder Público determinar a sua destinação, observadas as disposições aplicáveis deste decreto e da legislação correlata;

b) caso a CAPPs conclua que as áreas apresentadas não atendem, no todo ou em parte, a finalidade a que se destinam, será exigido o pagamento do valor correspondente à área averbada, no todo ou em parte, conforme o caso, sem prejuízo da aplicação das sanções previstas nos incisos II e III deste parágrafo;

c) o valor de que trata a alínea “b” deste inciso será calculado com base no valor do metro quadrado estabelecido no Quadro 14 da Lei nº 16.050, de 2016 – Plano Diretor Estratégico;

d) o Município fica autorizado a realizar qualquer intervenção necessária nas referidas áreas para o cumprimento de sua destinação, não sendo devidas quaisquer indenizações pelas obras e benfeitorias nelas existentes.

§ 5º Os pedidos de alvará ou certificado de que trata o § 2º deste artigo terão por objeto a edificação do uso principal, devendo ser observado o limite previsto no inciso II do § 1º do artigo 5º deste decreto.

§ 6º A reserva da área institucional e da área sem afetação previamente definida, conforme os percentuais previstos no Quadro 2 da Lei nº 16.402, de 2016, será calculada sobre a área do lote ou gleba original, deduzida a área de projeção pré-existente que, nos termos da legislação vigente, possa ser considerada computável para o cálculo de taxa de ocupação, sendo vedada a utilização, para este fim, da área de projeção da edificação, ou de parte dela, a ser demolida ou considerada irregular pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS, ou pelo Código de Obras e Edificações - COE.

Art. 5º-C Na aplicação do inciso I do artigo 42-C da Lei nº 16.402, de 2016, que faculta o parcelamento de lotes ou glebas que contenham

edificações em situação regular sem necessidade de destinação de área pública, nos termos do “caput” do referido artigo, deverão ser observadas as seguintes condições:

I - nos lotes resultantes do parcelamento que permanecerem com edificações, a taxa de ocupação deverá variar entre 50% (cinquenta por cento) e 70% (setenta por cento), não se aplicando essa exigência aos lotes resultantes não edificados;

II - as edificações deverão estar em situação regular, bem como abrigar uso permitido e conforme, nos termos dos artigos 130 e 131 da Lei nº 16.402, de 2016;

III - eventuais áreas a regularizar deverão observar o disposto nos §§ 2º e 3º do artigo 115, e no § 8º do artigo 117, todos da Lei nº 16.050, de 2016, nos incisos I e II do artigo 8º da Lei nº 18.081, de 2024, bem como no Decreto nº 63.504, de 14 de junho de 2024, ou outro que venha a substituí-lo;

IV - o procedimento de regularização de áreas ou de adequação das edificações existentes poderá ser realizado de forma vinculada e concomitante com a obtenção do alvará de parcelamento do solo.

§ 1º Os lotes resultantes do parcelamento de que trata este artigo:

I – deverão observar as dimensões máximas previstas no artigo 42 da Lei nº 16.402, de 2016, exceto se atenderem as condições referidas nos incisos I e II do “caput” deste artigo;

II – não estarão sujeitos à destinação de áreas públicas.

§ 2º O projeto de parcelamento deve demonstrar a situação fática da implantação das edificações nos lotes resultantes.

§ 3º Não sendo necessária a regularização ou a adequação física da edificação existente, o licenciamento será concedido mediante Alvará de Parcelamento, nos termos do inciso I do artigo 42 da Lei nº 16.402, de 2016.

§ 4º Na hipótese prevista no § 3º deste artigo, o documento comprobatório da regularidade da edificação existente deverá ser apostilado para dele constar a nova área do lote a ela correspondente, bem como os índices e parâmetros urbanísticos atualizados com a nova situação.

Art. 5º-D A aplicação do disposto no inciso II do artigo 42-C da Lei nº 16.402, de 2016, que faculta a construção de edificação em lotes ou glebas localizados na zona urbana que, independentemente de sua origem e da zona na qual esteja inserido, tenham área superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), fica condicionada ao atendimento dos seguintes requisitos:

I – implantação de área verde, na seguinte conformidade:

a) a área total destinada a áreas verdes deverá ser averbada em matrícula e corresponder, no mínimo, ao percentual fixado no Quadro 2

da Lei nº 16.402, de 2016, aplicado sobre a área total do terreno, podendo ser computável para fins de cálculo da taxa de permeabilidade mínima;

b) a área total destinada a áreas verdes pode ser delimitada em um ou mais perímetros, e fechada, observadas as regras de fechamento estabelecidas pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, devendo permanecer aberta, das 7h (sete horas) às 22h (vinte e duas horas);

c) pelo menos um dos perímetros delimitados deve, simultaneamente:

1. corresponder a, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do total da área destinada a áreas verdes;

2. ter declividade não superior a 30% (trinta por cento);

d) pelo menos um dos perímetros deve ter frente mínima de 10m (dez metros) para a via oficial de circulação ou estar conectado à fruição pública correspondente, permitindo livre acesso com frente mínima de 10m (dez metros) e profundidade mínima de 10m (dez metros);

e) pelo menos um dos perímetros deve ter relação de, no máximo, 1/3 (um terço) entre a frente e a profundidade;

f) em cada perímetro admite-se a existência de áreas edificadas destinadas a usos nR1 e de áreas não permeáveis descobertas para circulação de pedestres correspondentes, respectivamente, a até 10% (dez por cento) e 20% (vinte por cento) de sua área total;

II - uso misto obrigatório, conforme estabelecido pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo vigente à época do protocolo;

III – implantação obrigatória de fruição pública e fachada ativa, na seguinte conformidade:

a) nas faces de quadra com comprimento superior a 150m (cento e cinquenta metros) deverá ser previsto um acesso à fruição pública a cada 150m (cento e cinquenta metros), dispensado o atendimento de área máxima de quadra e de comprimento máximo da face de quadra previstos no artigo 43 da Lei nº 16.402, de 2016;

b) a fruição pública deverá atender pelo menos uma das seguintes condições de conectividade:

1. conectar duas vias públicas distintas;

2. conectar uma via pública a outra área de fruição pública existente ou projetada;

3. se houver acesso por uma única via pública, deverá prever pelo menos duas entradas distintas a partir dessa mesma via;

c) a fruição pública deverá ser averbada em matrícula e permanecer aberta, das 7h (sete horas) às 22h (vinte e duas horas);

d) a fachada ativa poderá ser instalada ao longo da fruição pública, não sendo obrigatória em todas as testadas;

e) a fruição pública prevista na alínea “c” deste inciso poderá ser implantada sobre parte da área verde obrigatória prevista na alínea “a” do inciso I do “caput” deste artigo, desde que sejam atendidas as disposições específicas de ambas as alíneas;

IV – na aplicação da alínea “e” do inciso III do “caput” deste artigo, no caso de obras novas, a totalidade das áreas institucionais e das áreas sem afetação previamente definida deve ser desmembrada do lote original e destinada à Municipalidade;

V – alternativamente, a obrigação prevista no inciso IV do “caput” deste artigo poderá ser atendida mediante contrapartida financeira destinada ao Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB, em conta segregada para aplicação no mesmo distrito em que se localiza o empreendimento, calculada com base no Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa, correspondente à soma das áreas institucional e sem afetação previamente definida, conforme os percentuais previstos no Quadro 2 da Lei nº 16.402, de 2016.

§ 1º No caso de reformas em edificações regulares, com ou sem acréscimo de área, fica dispensado o atendimento dos incisos IV e V do “caput” deste artigo.

§ 2º Na aplicação do inciso II do artigo 42-C da Lei nº 16.402, de 2016, será exigida a manifestação da Comissão de Análise de Projetos de Parcelamento do Solo – CAPPs.

§ 3º No cálculo das áreas institucionais e das áreas sem afetação previamente definida deverá ser observado o § 6º do artigo 5º-B deste decreto, no que couber.

Art. 5º-E Para fins de aplicação do artigo 42-C da Lei nº 16.402, de 2016, deverá ser atendido o disposto na referida lei e as seguintes disposições:

I - fica permitida a aplicação dos dispositivos previstos no artigo 42-C da Lei nº 16.402, de 2016, para Empreendimentos de Interesse Social - EHIS e Empreendimentos em Zona Especial de Interesse Social - EZEIS, desde que comprovadamente produzidos pela Administração Pública Direta, ou por empresa com controle acionário do Poder Público, ficando os demais casos obrigados a destinar as áreas institucionais e sem afetação previamente definida, nos termos do Quadro 2 da LPUOS, sem prejuízo do atendimento às demais exigências do artigo 42-C da Lei nº 16.402, de 2016;

II - a aplicação do inciso II do artigo 42-C da Lei nº 16.402, de 2016, deverá ocorrer por meio de plano integrado, podendo ser faseado, na modalidade desmembramento;

III - para fins de aplicação das disposições previstas no artigo 42-C da Lei nº 16.402, de 2016, nos casos que eventualmente envolvam

aspectos relacionados à edificação ou à sua implantação, a Divisão de Parcelamento do Solo – DPS, da Coordenadoria de Parcelamento do Solo e de Habitação de Interesse Social – PARHIS, da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, poderá, a seu critério, consultar diretamente qualquer unidade da referida Pasta;

IV – as exigências ou contrapartidas a serem atendidas no âmbito da edificação ou de sua implantação, em decorrência da aplicação das disposições do artigo 42-C da Lei nº 16.402, de 2016, deverão ser ressaltadas no respectivo alvará de parcelamento do solo.

§ 1º A aplicação do disposto nos artigos 42-A, 42-B e 42-C será realizada mediante manifestação do interessado, de forma subsidiária às disposições deste decreto, sendo vedada a aplicação simultânea dos referidos artigos.

§ 2º A expressão "a via de pedestre prevista no parágrafo anterior" prevista no parágrafo único do artigo 42-C da Lei nº 16.402, de 2016, com a nova redação dada pela Lei nº 18.081, de 2024, refere-se ao inciso I da alínea "c" do inciso II do referido artigo para o fim de viabilizar a dispensa do acesso à fruição pública, nos casos de lotes e glebas com declividade superior a 20% (vinte por cento).

§ 3º Fica dispensada a exigência de implantação da via de pedestre prevista no inciso I da alínea "c" do inciso II do artigo 42-C da Lei nº 16.402, de 2016, nos casos de lotes e glebas com declividade superior a 20% (vinte por cento), quando a referida via não conectar pelo menos duas vias.

§ 4º No caso de parcelamento futuro de área que tenha sido objeto de aplicação do disposto nos artigos 42-B ou 42-C da Lei nº 16.402, de 2016, será exigida a destinação de áreas públicas, nos termos da legislação vigente, salvo nas hipóteses de dispensa nela previstas.

§ 5º Na hipótese prevista no inciso II do artigo 42-C da Lei nº 16.402, de 2016, para EHIS e EZEIS produzidos pelo setor privado, é obrigatória a destinação das áreas institucional e sem afetação previamente definida, nos termos do inciso IV do "caput" do artigo 5º-D deste decreto, vedada a opção de contrapartida financeira ao Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB prevista no inciso V do "caput" do mesmo artigo."
(NR)

Art. 5º O artigo 4º do Decreto nº 58.782, de 30 de maio de 2019, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 4º A Comissão de Análise de Projetos de Parcelamento do Solo - CAPPs será composta pelos seguintes membros:

.....

IV - 2 (dois) representantes, sendo 1 (um) da Coordenação de Gestão de Parques e Biodiversidade Municipal - CGPABI e 1 (um) da Coordenação de Licenciamento Ambiental - CLA, e 2 (dois) suplentes, da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente;

.....
§ 6º Representante da SP-Urbanismo integrará a Comissão na análise dos casos de pedidos de Certidão de Diretrizes Urbanísticas relativos a empreendimentos localizados em áreas com instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana, implantados mediante Operações Urbanas Consorciadas - OUC e Planos de Intervenção Urbana – PIU.”
(NR)

Art. 6º Os artigos 7º, 9º, 13 e 14 do Decreto nº 63.728, de 10 de setembro de 2024, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“**Art. 7º**

.....
§ 1º O licenciamento de conjunto habitacional da tipologia EHIS-h1 engloba o parcelamento do solo, nos termos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS e da legislação federal pertinente, vinculado à licença para edificar, ou regularizar, desde que sejam observadas as seguintes dimensões para os lotes resultantes:

.....” (NR)

“**Art. 9º**

.....
XVI - serão permitidos, como usos complementares, todos os usos residenciais listados no Quadro 4 da LPUOS, independentemente da zona de uso;

.....
XIX -

.....
b)

.....
2. na aplicação combinada dos acréscimos de coeficiente de aproveitamento previstos nas alíneas "c" e "d" do inciso I do artigo 60 do Plano Diretor Estratégico - PDE, os percentuais estabelecidos serão calculados separadamente e somados ao coeficiente de aproveitamento máximo fixado para cada zona de uso;

3. a área computável decorrente da aplicação dos acréscimos de coeficiente de aproveitamento previstos nas alíneas “c” e “d” do inciso I do artigo 60 do PDE não deve ser considerada no cálculo dos percentuais definidos para EZEIS, nos termos do Quadro 3 deste decreto;

4. na aplicação da alínea “d” do inciso I do artigo 60 do PDE, deverá ser recolhida a contrapartida de outorga onerosa relativa à área computável destinada a HMP proveniente do referido dispositivo;

5. a área computável de que trata o item 4 desta alínea poderá ser destinada, total ou parcialmente, a HIS-1 ou HIS-2, para o cômputo dos percentuais mínimos de HIS definidos para EZEIS, nos termos do Quadro 3 deste decreto;

.....” (NR)

“Art. 13.

.....

V -

a) o atendimento do disposto neste inciso será facultativo:

1. para lotes com área igual ou inferior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) localizados em Zonas Mistas - ZM;

2. para lotes com área igual ou inferior a 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) localizados nas zonas ZEU, ZEUA, ZEUP, ZEUPa, ZEM e ZEMP, desde que o passeio público tenha a largura mínima de 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros), ou haja a previsão de seu alargamento para que a alcance, mediante doação ou reserva de área, conforme o procedimento previsto neste inciso;

3. para lotes com área igual ou inferior a 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) nas demais zonas;

4. para lotes com qualquer área localizada em ZER;

.....

XVIII -

.....

c) a majoração de até 20% da área computável decorrente de sua aplicação deverá ser considerada para o enquadramento do empreendimento como EHIS, EHMP ou EZEIS, nos termos dos incisos III, IV e V do parágrafo único do artigo 1º deste decreto, observado o disposto no inciso XV do artigo 9º;

d) nos EHIS, EHMP e EZEIS, o acréscimo de até 20% (vinte por cento) na área construída computável será calculado com base no coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido no Quadro 2 deste decreto.” (NR)

“Art. 14

.....

VI - atender cota parte máxima de terreno por unidade prevista no Quadro 2 deste decreto para as zonas de uso ZEU, ZEUA, ZEM e ZEMP, conforme a equação prevista no § 1º do artigo 79 do Plano Diretor Estratégico - PDE, observando-se que, independentemente da data de protocolo, essa exigência não se aplica aos EHIS e EZEIS produzidos pela Administração Pública Direta ou por empresa com controle acionário do Poder Público;

.....” (NR)

Art. 7º Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogados os §§ 1º e 2º do artigo 44 do Decreto nº 57.558, de 21 de dezembro de 2016, bem como o inciso III do § 5º do artigo 31 do Decreto nº 63.728, de 10 de setembro de 2024.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 9 de janeiro de 2026, 472º da fundação de São Paulo.

RICARDO NUNES

PREFEITO

ELISABETE FRANÇA

Secretária Municipal de Urbanismo e Licenciamento

FABIANO MARTINS DE OLIVEIRA

Secretário Municipal da Fazenda - Substituto

DENISE SOARES RAMOS

Secretária Municipal da Casa Civil - Substituta

ANDRÉ LEMOS JORGE

Secretário Municipal de Justiça

EDSON APARECIDO DOS SANTOS

Secretário do Governo Municipal

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 9 de janeiro de 2026.

Documento original assinado nº [149048527](#)