

## **LEI Nº 18.209 DE 20 DE DEZEMBRO DE 2024**

---

► ADIN

Dispõe sobre a alteração do mapa 2 constante do art. 383, inciso I, da Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014, que aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, estabelece o órgão competente para a definição da área beneficiária de compensação ambiental, e altera a redação do art. 76 da mesma Lei; altera a redação do art. 22 da Lei Municipal nº 17.202, de 16 de outubro de 2019, que dispõe sobre a regularização de edificações, condicionada, quando necessário, à realização de obras; altera o art. 146 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo.

LEI Nº 18.209, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2024

(Projeto de Lei nº 799/24, do Executivo, aprovado na forma de Substitutivo do Legislativo)

Dispõe sobre a alteração do mapa 2 constante do art. 383, inciso I, da Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014, que aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, estabelece o órgão competente para a definição da área beneficiária de compensação ambiental, e altera a redação do art. 76 da mesma Lei; altera a redação do art. 22 da Lei Municipal nº 17.202, de 16 de outubro de 2019, que dispõe sobre a regularização de edificações, condicionada, quando necessário, à realização de obras; altera o art. 146 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo.

RICARDO NUNES, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 20 de dezembro de 2024, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º O Mapa 2 constante no art. 383, inciso I, da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, fica substituído pelo Mapa anexo a esta Lei.

Art. 2º Compete à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente de São Paulo a análise e determinação da área beneficiária da compensação, no que couber, em virtude da alteração do mapa definido nesta Lei.

Art. 3º Ficam alterados os incisos II e V do § 3º do art. 76 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, que passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 76. ....

.....

§ 3º .....

.....

II - Arco Tietê, até 2025;

.....

V - Arco Leste, até 2025.

.....” (NR)

Art. 4º O art. 22 da Lei nº 17.202, de 16 de março de 2019, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 22. Os interessados terão até 31 de dezembro de 2025 para protocolamento, acompanhado dos documentos exigidos e recolhimentos correspondentes, necessários à regularização de que trata esta Lei.” (NR)

Art. 5º (artigo declarado inconstitucional pela ADI nº 2125326-62.2025.8.26.0000)

Art. 6º O Direito Real de Laje fica instituído através da presente Lei.

Art. 7º Fica autorizada a instituição de laje sobre usos INFRA, a fim de que possam ser edificadas sobre estações e terminais, dando-se maior efetividade ao adensamento em ZEUs.

Art. 8º Para a instituição do direito de laje sobre os usos INFRA deverão ser observadas pelo empreendedor:

I - a laje deve possuir acesso independente da construção base, devendo ser garantida a acessibilidade a todos à laje;

II - deverá haver na construção base reserva de acesso vertical à laje ou instituição de servidão de passagem vertical;

III - a planta de acesso à laje deve representar os elementos para a servidão e a frente para logradouro público;

IV - o acesso à laje deve se dar pela projeção da mesma sobre o terreno base, sendo vedada a utilização de acesso além de suas medidas.

§ 1º Fica autorizada a implantação de térreo elevado, havendo dispensa de consulta à Comissão de Edificações e Uso do Solo - CEUSO quanto sua implantação no local.

§ 2º O uso INFRA será declarado como área operacional, nos termos do art. 90 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, não integrando o quadro de áreas de edificação da laje, sendo dispensada sua representação.

Art. 9º Os parâmetros urbanísticos deverão ser atendidos da seguinte forma:

I - a taxa de ocupação, área permeável e cota ambiental serão atendidas pelo uso INFRA, sendo dispensada para a laje;

II - fica vedada à laje possuir taxa de ocupação e/ou área de projeção maior que a construção base;

III - o coeficiente de aproveitamento será calculado sobre a área computável e não computável da laje, excluída a área operacional do uso INFRA;

IV - o gabarito será apresentado a partir do térreo do empreendimento da laje.

Art. 10. O projeto a ser apresentado deverá conter, além dos documentos exigidos pela Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017, e demais legislações pertinentes, no mínimo:

I - levantamento planialtimétrico da laje;

II - planta da matrícula da laje utilizada para abertura junto ao Cartório de Registro de Imóveis;

III - perímetros de escritura e real da laje, georreferenciados;

IV - matrícula com previsão de cotas e níveis dos vértices;

V - anuência do proprietário e responsável técnico da construção base sobre o projeto a ser apresentado para a laje, declarando que as fundações e estruturas comportam a carga do empreendimento a ser erguido na laje;

VI - demonstração das vias e respectivos acessos à laje.

Art. 11. Fica autorizado ao Executivo a abertura de matrícula de laje de espaços aéreos e subterrâneos em terrenos públicos e privados, sob a classe de bem dominial, para a alienação aos terrenos confrontantes, mediante regular processo administrativo.

Art. 12. A área da laje incorporará uma das matrículas adjacentes, incidindo sobre a mesma todos os encargos e tributos ao titular.

Art. 13. A precificação da laje será realizada pela Coordenadoria de Gestão do Patrimônio do Município de São Paulo - CGPATRI.

Art. 14. As disposições do COE, LPUOS e do PDE aplicam-se subsidiariamente nas áreas de operação urbana, operação urbana consorciada e projetos de intervenção urbana, inclusive quanto a benefícios concedidos.

Art. 15. O art. 141 da Lei nº 16.050, de 2014, passa a vigorar acrescido do § 3º a seguir:

“Art. 141. ....

.....

§ 3º Nas Operações Urbanas Consorciadas preexistentes em vigor, bem como nas leis específicas que disciplinam cada nova operação urbana consorciada aprovadas durante a vigência desta Lei, a utilização de potencial construtivo adicional à implantação de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS e Empreendimentos em ZEIS - EZEIS e ao uso HIS não consome qualquer estoque de área adicional de construção previsto, mesmo que exista previsão expressa em sentido contrário na respectiva Lei específica.” (NR)

Art. 16. As alterações ora promovidas ficam expressamente autorizadas, conforme art. 46, § 2º, alínea “b”, da Lei Orgânica do Município de São Paulo.

Art. 17. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogados o § 4º e o § 5º do art. 146 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 20 de dezembro de 2024, 471º da fundação de São Paulo.

RICARDO NUNES

PREFEITO

FERNANDO JOSÉ DA COSTA

Secretário Municipal De Justiça

FABRICIO COBRA ARBEX

Secretário Municipal da Casa Civil

Publicada na Casa Civil, em 20 de dezembro de 2024.

Documento original assinado nº 116833472

ANEXO INTEGRANTE DA LEI Nº 18.209, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2024

Documento Anexo Mapa nº 116833653

Este texto não substitui o original publicado no Diário Oficial da Cidade de São Paulo