

## **DECRETO Nº 45.726, DE 21 DE FEVEREIRO DE 2005**

*Dispõe sobre a equivalência entre as zonas de uso definidas pelas Leis nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, e nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, e as zonas de uso instituídas por legislação anterior.*

JOSÉ SERRA, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, e na conformidade do disposto no § 1º do artigo 239 da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004,

CONSIDERANDO que a Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, em seus artigos 239, 240, 241, 270 e 271, mantém disposições urbanísticas aplicáveis a zonas de uso extintas por esse diploma legal, bem como pela Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 - Plano Diretor Estratégico,

D E C R E T A:

**Art. 1º.** A equivalência entre as zonas de uso definidas pelas Leis nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 - Plano Diretor Estratégico - PDE, e nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, e as zonas de uso instituídas por legislação anterior, já extintas, fica estabelecida nos termos do Quadro nº 1 do Anexo Único integrante deste decreto.

**Parágrafo único.** A equivalência prevista no "caput" deste artigo tem por finalidade a aplicação de leis que façam referência a zonas de uso extintas, conforme opção do interessado, notadamente as seguintes:

**I** - Lei nº 8.006, de 8 de janeiro de 1974, que estabelece condições de aproveitamento, ocupação e recuos para edificações destinadas a hotéis de turismo (Lei de Hotéis);

**II** - Lei nº 8.076, de 26 de junho de 1974, que estabelece condições de aproveitamento, ocupação e recuos para edificações destinadas a hospitais (Lei de Hospitais);

**III** - Lei nº 8.211, de 6 de março de 1975, que estabelece condições de localização, aproveitamento, ocupação e recuos para edificações destinadas a estabelecimentos de ensino pertencentes ao sistema educacional do Estado de São Paulo e aos estabelecimentos de educação infantil (Lei de Escolas);

**IV** - Lei nº 8.843, de 19 de dezembro de 1978, que dispõe sobre reformas, reconstruções e mudanças de uso das edificações contidas nas zonas de uso Z4 e nas extintas Z5-003 e Z5-004 (ao longo das Avenidas Paulista e Consolação);

**V** - Lei nº 8.844, de 19 de dezembro de 1978, que dispõe sobre reformas, reconstruções ou novas edificações nas zonas de uso Z5-001 e Z5-002 (Centro Histórico);

**VI** - Lei nº 9.413, de 30 de dezembro de 1981, que dispõe sobre o parcelamento do solo do Município de São Paulo;

**VII** - Lei nº 10.096, de 10 de julho de 1986, que proíbe a construção e instalação de cemitérios em Z1 e áreas de proteção de mananciais (Lei de Cemitérios);

**VIII** - Lei nº 10.137, de 29 de setembro de 1986, que permite a edificação de casa superpostas (categoria extinta R2-03);

**IX** - Lei nº 10.714, de 16 de dezembro de 1988, que disciplina a implantação de cemitérios de animais domésticos de pequeno porte (Lei de Cemitérios de Animais);

**X** - Lei nº 11.605, de 12 de julho de 1994, que dispõe sobre a criação de subcategoria de uso residencial R3-03, conjunto residencial - Vila (extinta).

**Art. 2º.** Os interessados que optarem pela aplicação das leis a que se refere o parágrafo único do artigo 1º deste decreto deverão atender também às exigências da Lei nº 13.885, de 2004, especialmente dos Planos Regionais Estratégicos, notadamente quanto a:

**I** - permissão do uso na zona de uso em que está localizado, coeficiente de aproveitamento básico e gabarito de altura máximo quando houver, constantes dos Quadros nº 4 anexos aos Livros I a XXXI da Parte II da Lei nº 13.885, de 2004;

**II** - parâmetros de incomodidade e condições de instalação estabelecidos para cada zona de uso, constantes dos Quadros 2/a a 2/h anexos à Parte III da Lei nº 13.885, de 2004;

III - nas zonas mistas deverão ser atendidos, ainda, os parâmetros de incomodidade e condições de instalação decorrentes da função da via de acesso na malha viária do Município, constantes dos Quadros 2/d a 2/g anexos à Parte III da Lei nº 13.885, de 2004.

Art. 3º. Os interessados que optarem pela aplicação das Leis nº 8.006, de 1974, nº 8.076, de 1974, e nº 8211, de 1975, deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos estabelecidos nos Quadros nºs 2, 3 e 4 do Anexo Único integrante deste decreto.

Parágrafo único. Os coeficientes de aproveitamento máximos constantes dos Quadros referidos no "caput" deste artigo poderão ser alcançados mediante outorga onerosa e contrapartida financeira calculada conforme o artigo 213 da Lei nº 13.430, de 2002, combinado com o artigo 21 da Lei nº 13.885, de 2004.

Art. 4º. Caberá à Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU dirimir dúvidas e omissões relativas à matéria disciplinada por este decreto.

Art. 5º. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 21 de fevereiro de 2005, 452º da fundação de São Paulo.

JOSÉ SERRA, PREFEITO

LUIZ ANTÔNIO GUIMARÃES MARREY, Secretário Municipal dos Negócios Jurídicos

MAURO RICARDO MACHADO COSTA, Secretário Municipal de Finanças

FRANCISCO VIDAL LUNA, Secretário Municipal de Planejamento

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 21 de fevereiro de 2005.

ALOYSIO NUNES FERREIRA FILHO, Secretário do Governo Municipal

**Anexo Único Integrante do Decreto nº 45.726, de 21 de fevereiro de 2005**

**Quadro nº 1**  
**Equivalência entre zonas de uso**

<b>ZONAS DE USO DA LEI Nº 13.885/04</b>	<b>ZONAS DE USO DA LEGISLAÇÃO ANTERIOR</b>
ZER-1	Z1, Z15
ZER-2	Z1
ZER-3	Z1, Z8-CR6
ZM-1	Z2, Z9
ZM-2	Z2, Z11, Z13, Z17, Z18
ZM- 3a	Z2, Z19
ZM-3b	Z3, Z4 , Z5, Z10 ,Z12, Z8-007/02, 04, 05, 08, 10, 11 e 12
ZCPa	Z2
ZCLa	Z2
ZCPb	Z3, Z4 , Z5, Z10, Z12, Z8-007/02, 04, 05, 08, 10, 11 e 12
ZCLb	Z3, Z4 , Z5, Z10, Z12, Z8-CR3
ZPI	Z6, Z7
ZCLz-I	Z8-CR1-I
ZCLz-II	Z8-CR1-I e Z8-CR1-II
Não tem equivalência (foi extinta)	Z8-CR4
ZTLz-I	Z8-CR5
ZTLz-II	Z8-CR6
ZEPEC	Z8-200
ZCLp	Z8-CR2
ZCPp	Z2, Z3, Z9, Z11, Z14, Z15, Z8-100/1, Z8-100/4, Z8-100/5,
ZERp	Z15
ZLT	Z16
ZPDS	Z14, Z8-100/1, Z8-100/2, Z8-100/3, Z8-100/4
ZEP	Z8-100/5
ZMp	Z2, Z9, Z11

**Nota:** As demais zonas de uso Z-8 foram extintas e transformadas pelo § 8º do artigo 165 do PDE em ZM.

**Quadro Nº 2**

Contém as disposições do Quadro Nº 1 da Lei Nº 8.006 de 8 de janeiro de 1974 e as Complementações da Lei Nº 8.769, de 31 de agosto de 1978; da Lei Nº 9.094, de 16 de julho de 1980 e da Lei Nº 11.158 de 30 de dezembro de 1991.

Zona de Uso	Área Mínima de Terreno (m2)	Coefficiente de Aproveitamento máximo P/ Edificações no térreo	Garagens ou Serviços	Estacionamento Garagem (G)	Taxa de Ocupação máxima 1º Pavimento	Taxa de Ocupação máxima 2º Pavimento	% mínima de Terreno Aterrosado	Recuos Mínimos Frente (m)	Recuos Mínimos Laterais (m)	Estacionamento de Veículos	Pátio de Embarque/Desembarque com Manobra de Veículos
Z1	Zona Estritamente Residencial - não se aplica a lei Nº 8.006/74 e a legislação complementar									a) uma vaga para cada 2 apêzitos com área igual ou inferior a 50 m2.	É obrigatório proporcionar, fora do logradouro público de acesso, e especificar no projeto os pátios e vias de circulação destinados a: a) embarque e desembarque de veículos de passageiros; b) carga e descarga de veículos de serviço; c) parada temporária e manobra de veículos de passageiros e de carga.
Z2	5.000,00	2,0	1,0	1,0	0,25	0,00	0,40	10,00	5,00		
Z3	2.500,00	4,0	2,0	2,0	0,50	0,20	0,25	5,00	3,00		
Z4	-	4,0	2,0	2,0	0,70	0,35	0,15	(II)	(II)		
Z5	-	4,0	2,0	2,0	0,55	0,10	(II)	(II)			
Z6	5.000,00	3,0	1,5	0,0	0,70	0,00	0,15	10,00	5,00		
Z7	5.000,00	2,0	1,0	0,0	0,50	0,00	0,25	10,00	5,00		
Z8	2.500,00	3,0	1,5	1,5	0,30	0,00	0,40	5,00	3,00		
Z10	2.500,00	3,0	1,5	1,5	0,30	0,00	0,40	5,00	3,00		
Z11	2.500,00	3,0	1,5	1,5	0,30	0,00	0,40	5,00	3,00		
Z12	2.500,00	3,0	1,5	1,5	0,30	0,00	0,40	5,00	3,00		
Z13	2.500,00	3,0	1,5	1,5	0,30	0,00	0,40	5,00	3,00		
Z14	20.000,00	1,0	0,5	0,5	0,20	0,00	0,70	10,00	10,00		
Z15	Zona Estritamente Residencial - não se aplica a lei Nº 8.006/74 e a legislação complementar									cada 100 m2 de área destinada a uso do público, na forma: rebus, bares, lojas	
Z17	Não recebe estímulo da legislação especial de hotel										
Z18	Não recebe estímulo da legislação especial de hotel										
Z19 (IV)	-	4,0	2,0	2,0	0,80	0,55	0,10	(II)	(II)		
Z8 - 100	20.000,00	1,0	0,5	0,5	0,20	0,00	0,70	10,00	10,00		
Z8-07/01 até a Z8-07/13	2500,00	3,0	1,5	1,5	0,30	0,00	0,40	5,00	3,00		
Z8-008	5.000,00	2,0	1,0	0,0	0,50	0,00	0,25	10,00	3,00		
Z8-009	5.000,00	2,0	1,0	0,0	0,50	0,00	0,25	10,00	3,00		
Z8-015	5.000,00	2,0	1,0	0,0	0,50	0,00	0,25	10,00	3,00		
Z8-063	criada pelo Quadro 5C/Parte I da Lei Nº 8.769/78, mas não recebe estímulo da legislação especial de hotel										

Nota: (I) Ver demais artigos da Lei Nº 8.006 de 8 de janeiro de 1974 e o artigo 14 da Lei Nº 9725 de 02 de julho de 1984.

(II) obrigatoriamente o subsolo.

(III) Recuo segundo as respectivas zonas de uso da Lei Nº 7.805/72 e complementares.

(IV) Conforme art. 1º e 9º da Lei Nº 9.094 de 16/07/80 e alteração do parágrafo único do art. 1º da Lei Nº 11.158 de 30/12/91.

**Quadro Nº 3**

Contém as disposições do Quadro Nº 1 da Lei Nº 8.076 de 26 de junho de 1974 - Leis de Hospitais, e as

Complementações da Lei Nº 8.769, de 31 de agosto de 1978; da Lei Nº 9.094, de 16 de julho de 1980 e da Lei Nº 11.158 de 30 de dezembro de 1991.

Zona de Uso	Área Mínima do Terreno (m2)	Coefficiente de Aproveitamento máximo P/ Área Útil Destinada a Quartos e enfermarias	Para as demais áreas edificadas exceto colunas "C" e "E"	Destinado Exclusivamente a Garagem em Subsolo	Taxa de Ocupação Máxima	Recuos Mínimos Frente e Fundo (m)	Recuos Mínimos Laterais (m)	Estacionamento de Veículos	Pátio de Embarque/Desembarque e Manobra de Veículos.
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
Z1	Zona Estritamente Residencial								
Z2	-	1,0	3,0	1,0	0,5	6,00	3,00	Uma vaga para cada 75 m2 de área edificada.	É obrigatório proporcionar, fora do logradouro público de acesso, e especificar no projeto os pátios e vias de circulação destinados a: a) embarque e desembarque de veículos; b) carga e descarga de veículos de serviço; c) parada temporária e manobra de veículos.
Z3	-	1,5	4,5	2,0	0,5	5,00	1,50		
Z4	-	1,5	4,5	2,0	0,7	5,00	(II)		
Z5	-	1,5	4,5	2,0	0,8	(II)	(II)		
Z6	-	1,3	3,7		0,7	6,00	3,00		
Z7	-	0,8	2,2		0,2	6,00	3,00		
Z9	-	1,2	3,3	1,5	0,5	6,00	3,00		
Z10	-	1,2	3,3	1,5	0,5	6,00	3,00		
Z11	-	1,2	3,3	1,5	0,5	6,00	3,00		
Z12	-	1,2	3,3	1,5	0,5	6,00	3,00		
Z13	-	1,2	3,3	1,5	0,5	6,00	3,00		
Z14	Não recebe estímulo da legislação de hospital								
Z15	Zona Estritamente Residencial								
Z16	Não recebe estímulo da legislação de hospital								
Z17	Não recebe estímulo da legislação de hospital								
Z18	Não recebe estímulo da legislação de hospital								
Z19 (III)	-	1,5	4,5	2,0	0,8	(I)	(I)		
Z8 - 100	20.000,00	0,5	1,5	0,5	0,2	10,00	10,00		
Z8-07/01 até 13	-	1,2	3,3	1,5	0,5	6,00	3,00		
Z8-008	5.000,00	0,8	2,2	1,0	0,5	10,00	3,00		
Z8-009	5.000,00	0,8	2,2	1,0	0,5	10,00	3,00		
Z8-015	5.000,00	0,8	2,2	1,0	0,5	10,00	3,00		
Z8-063	criada pelo Quadro 5C/Parte I da Lei 8769/78, e não recebe estímulo da legislação de hospital.								

Nota: (I) Ver demais artigos da Lei Nº 8.076 de 26 de junho de 1974 e artigo 14 da Lei Nº 9725 de 02 de julho de 1984.

(II) acima do 2º pavimento, em qualquer zona de uso, o recuo é de 3 m.

(III) Conforme art. 1º e 9º da Lei Nº 9.094 de 16/07/80 e alteração do parágrafo único do art. 1º da Lei Nº 11.158 de 30/12/91.

**Quadro Nº 3**

Contém as disposições do Quadro Nº 1 da Lei Nº 8.076 de 26 de junho de 1974 - Leis de Hospitais, e as Complementações da Lei Nº 8.769, de 31 de agosto de 1978; da Lei Nº 9.094, de 16 de julho de 1980 e da Lei Nº 11.158 de 30 de dezembro de 1991.

Zona de Uso	Área Mínima de Terreno (m2)	Coeficiente de Aproveitamento máximo P/		Destinado Exclusivamente a Garagem em subsolo	Taxa de Ocupação Máxima	Recuos Mínimos		Estacionamento de Veículos	Pátio de Embarque e Desembarque e
		Área Útil Destinada a Quartos e enfermarias	Para as demais áreas edificadas exceto colunas "C" e "E"			Frente e Fundo (m)	Ambas as Laterais (m)		
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
Z8-010	Perímetro extinto pelo Quadro 5B, anexo à Lei Nº 8.328 de 02/12/75.								
Z8-013	Perímetro extinto pelo Quadro 8J, anexo à Lei Nº 9.411 de 30/12/81.								
Z8-030	Área de Reurbanização de Santana Quadro 8B, anexo à Lei Nº 8.328 de 02/12/75.								
Z8-031	Perímetro extinto pelo Quadro 5B, anexo à Lei Nº 8.328 de 02/12/75.								
Z8-032	Perímetro extinto pelo Quadro 5B, anexo à Lei Nº 8.328 de 02/12/75.								
Z8-033	Perímetro extinto pelo Quadro 5B, anexo à Lei Nº 8.328 de 02/12/75.								
Z8-034	Área de Reurbanização de Jabaquara Quadro 8B, anexo à Lei Nº 8.328 de 02/12/75.								
Z8-035	Perímetro extinto pelo Quadro 5B, anexo à Lei Nº 8.328 de 02/12/75.								
Z8-053	Perímetro extinto pelo Quadro 5B, anexo à Lei Nº 8.328 de 02/12/75.								
Z8-055	Perímetro extinto pelo Quadro 5B, anexo à Lei Nº 8.328 de 02/12/75.								
Z8-058	Perímetro extinto pelo Quadro 5B, anexo à Lei Nº 8.328 de 02/12/75.								
Z8-059	Perímetro extinto pelo Quadro 5B, anexo à Lei Nº 8.328 de 02/12/75.								
Z8-012	Perímetro extinto pelo Quadro 5B, anexo à Lei Nº 8.328 de 02/12/75.								
Z8-016	Perímetro extinto pelo Quadro 5B, anexo à Lei Nº 8.328 de 02/12/75.								
Z8-019	Perímetro extinto pelo artigo 19 da Lei Nº 8.769 de 31/08/78.								
Z8-020	Perímetro extinto pelo artigo 19 da Lei Nº 8.769 de 31/08/78.								
Z8-021	Perímetro extinto pelo artigo 19 da Lei Nº 8.769 de 31/08/78.								
Z8-022	Perímetro extinto pelo artigo 19 da Lei Nº 8.769 de 31/08/78.								
Z8-023	Perímetro extinto pelo artigo 19 da Lei Nº 8.769 de 31/08/78.								
Z8-025	Perímetro extinto pelo artigo 19 da Lei Nº 8.769 de 31/08/78.								
Z8-026	Perímetro extinto pelo artigo 19 da Lei Nº 8.769 de 31/08/78.								
Z8-027	Perímetro extinto pelo artigo 19 da Lei Nº 8.769 de 31/08/78.								
Z8-028	Perímetro extinto pelo artigo 19 da Lei Nº 8.769 de 31/08/78.								

**Quadro Nº 4**

Contém as disposições do Quadro Único - Anexo à Lei Nº 8.211 de 06 de março de 1975 - Lei de Escolas e as Complementações da Lei Nº 8.769, de 31 de agosto de 1978, Lei Nº 9.094, de 16 de julho de 1980 e da Lei Nº 11.158 de 30 de dezembro de 1991

Zona de Uso	Coeficiente de Aproveitamento Máximo		Taxa de Ocupação Máxima		Recuos Mínimos (m)		Estacionamento de Veículos	Espaço Destinado a Embarque, Desembarque e Manobra de Veículos.
	Sala de Aula e Demais Instalações	Para Garagem	Até 1º Grau e Educação Infantil	Acima do 1º Grau	Frente e Fundo	Ambas as Laterais		
A	B	C	D	E	F	G	H	I
Z1	1,0	1,0	0,5	0,0	6,00	3,00	Uma vaga para cada 75 m2	É obrigatório proporcionar, fora do logradouro público acesso, e especificar no projeto os pátios e vias de circulação destinada a: a) embarque e desembarque de estudantes; b) carga e descarga de veículos de serviço; c) parada temporária e manobra de veículos.
Z2	2,0	2,0	0,5	0,5	6,00	3,00	de área edificada	
Z3	6,0	2,0	0,5	0,5	5,00	(II)	resultante da aplicação dos coeficientes	
Z4	6,0	2,0	0,5	0,7	5,00	(II)	estabelecidos na coluna C	
Z5	6,0	2,0	0,5	0,8	0,00	(II)	para os estabelecimentos	
Z6	3,0	1,5	0,3	0,7	6,00	3,00	de categoria E1 e E2.	
Z7	Não recebe estímulo da legislação especial de Escola							
Z9	1,0	1,0	0,5	0,0	6,00	3,00	Para os estabelecimentos.	
Z10	1,0	1,0	0,5	0,0	6,00	3,00	da categoria E3 a Cogep	
Z11	2,0	2,0	0,5	0,5	6,00	3,00	estabelecerá para cada	
Z12	2,0	2,0	0,5	0,5	6,00	3,00	caso específico o número	
Z13	2,0	2,0	0,5	0,5	6,00	3,00	mínimo de vagas.	
Z14	1,0	1,0	0,5	0,0	6,00	3,00		
Z15	Zona Estritamente Residencial							
Z16	Não recebe estímulo da legislação especial de Escola							
Z17	Não recebe estímulo da legislação especial de Escola							
Z18	Não recebe estímulo da legislação especial de Escola							
Z19 (III)	6,0	2,0	0,5	0,8	0,00	(I)		
Z8 - 100	Não recebe estímulo da legislação especial de Escola							
Z8 (IV)	A aplicação da Lei Nº 8.211/75 fica a critério da Comissão de Zoneamento.							

Notas: (I) Ver demais artigos da Lei Nº 8.211 de 06 de março de 1975.

(II) Acima do 2º pavimento, em qualquer zona de uso, o recuo mínimo é de 3 m.

(III) Conforme art. 1º e 9º da Lei Nº 9.094 de 16/07/80 e alteração do parágrafo único do art. 1º da Lei Nº 11.158 de 30/12/91.

(IV) As zonas de uso Z8-007/01 até a Z8-007/13; Z8-064; Z8-065 e Z8-066 devem atender integralmente ao Quadro 5C/Parte II da Lei Nº 8.769 de 31/08/78.