

Novo Decreto de HIS

Apresentação ao Conselho Municipal de Habitação
São Paulo - 27/08/2015



Novo Decreto de HIS

EHIS, EHMP, EZEIS, HIS e HMP

Adequação à Lei nº 16.050/14

Sistematiza, Consolida e Revoga

Decreto nº 44.667/04

Decreto nº 45.127/04

Decreto nº 49.130/08

Decreto nº 54.074/13

Decreto nº 54.556/13

Artigo 7º do 55.036/14



Capítulo I - DISPOSIÇÕES GERAIS

(art. 2º) Serão regulamentados por Portaria da SEHAB:

- ✓ o convênio referido na definição de HIS;
- ✓ a forma de indicação da demanda;
- ✓ o atendimento dos valores máximos da renda familiar

§ - O convênio pode ser dispensado para EHIS com até 20 UH

Capítulo I - DISPOSIÇÕES GERAIS

(art. 3º) Modalidades de EHIS

- ❖ Plano Integrado, envolvendo o parcelamento do solo de interesse social e a produção de UHs nas tipologias:
 - ✓ Conjunto Vertical
 - ✓ Conjunto Horizontal
 - ✓ Habitação unifamiliar
- ❖ Conjunto Horizontal ou Conjunto Vertical em lote ou gleba pré-existente, sem parcelamento do solo
- ❖ Loteamento para produção de lotes habitacionais de interesse social (LHIS)

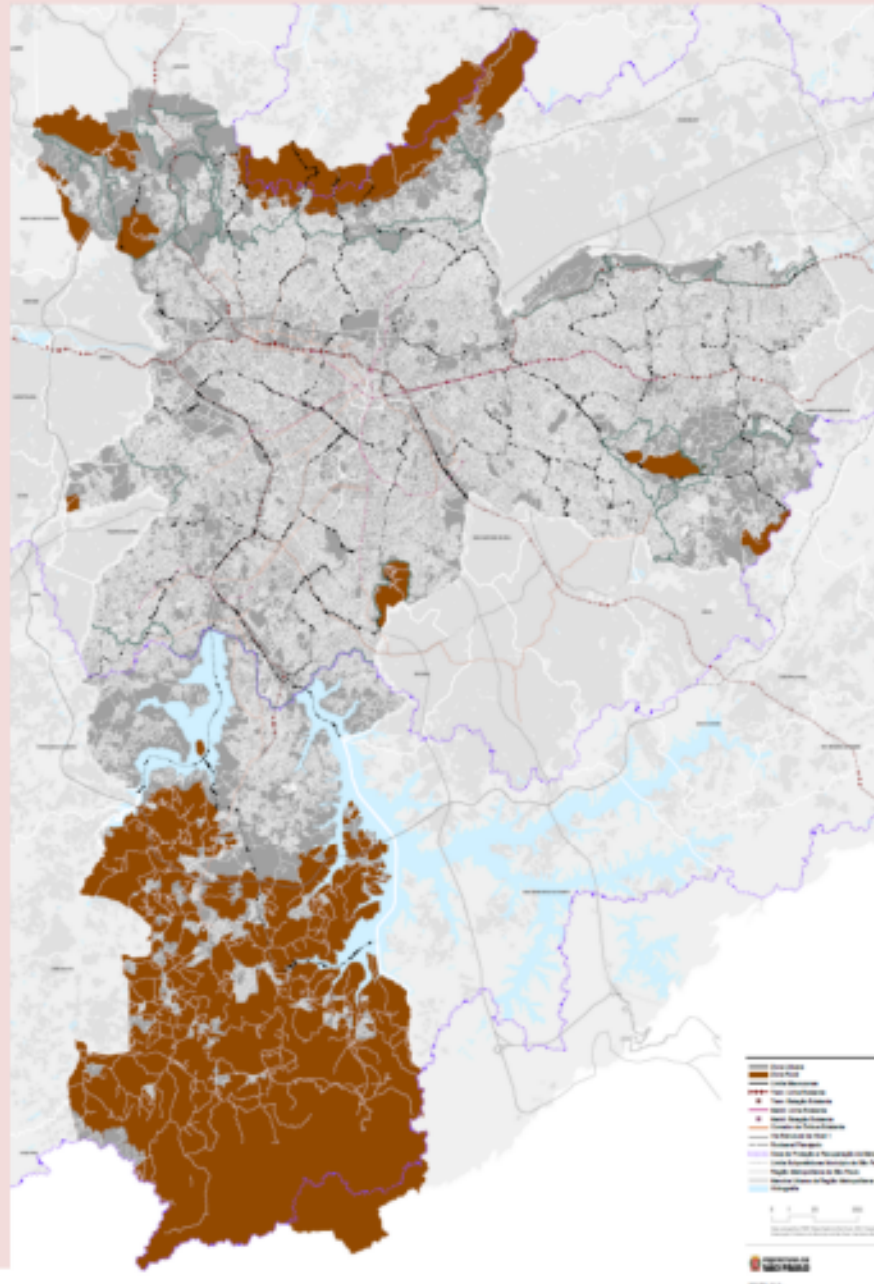
(art. 4º) Modalidades de EHMP

- ❖ produção de UHs nas tipologias de Conjunto Horizontal ou Conjunto Vertical, em lote ou gleba pré-existente, sem parcelamento do solo



Capítulo II - DISCIPLINA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

(art. 5º) EHIS e EHMP são permitidos em toda a zona urbana do Município



◆ exceção
das ZER-1

Capítulo II - DISCIPLINA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

(art. 6º) EHIS e EHMP **fora de ZEIS:**

- ❖ destinação de no mínimo 80% da área construída computável para:
 - ✓ unidades de HIS, no caso de EHIS
 - ✓ unidades de HMP, no caso de EHMP
- ❖ parâmetros dos Quadros 1 (Eixos) e Quadro 2 (fora dos Eixos)

(art. 7º) Os empreendimentos fora de ZEIS que não atendem às porcentagens são considerados de uso misto e devem atender:

- ❖ a legislação geral de parcelamento e uso do solo, de acordo com a zona onde estiver localizado
- ❖ isenções de taxas e de outorga apenas para a área construída destinada a HIS e HMP
- ❖ exigência de convênio conforme regulamentação da SEHAB

Capítulo II - DISCIPLINA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

(art. 8º) EZEIS

é um EHIS em ZEIS que atende a destinação obrigatória de área construída total para HIS 1 e HIS 2, conforme Quadro 4.

A exigência se aplica aos pedidos de:

- ❖ edificação nova;
- ❖ reforma com mudança da categoria (residencial e não residencial) ou subcategoria de uso (R1, R2h ou R2v; e nR1, nR2, nR3 e nR4)
- ❖ reforma, com ou sem mudança de uso, que envolver a demolição ou ampliação de 50% ou mais do total da área edificada do lote

(art. 9º) EZEIS

parâmetros do Quadro 3

(art. 12) áreas não computáveis = PDE

(art. 14) dispensa exigência de RIV para EHIS, EHMP e EZEIS, até a aprovação da lei municipal sobre o assunto (artigo 151 da Lei nº 16.050/14)

Capítulo III - TIPOLOGIAS

(art. 16) unidade de HIS

- ❖ área útil máxima de 70m² e mínima de 24m²
- ❖ máximo de 1 (um) sanitário;
- ❖ pé direito mínimo de 2,30m para sanitário e área de serviço;
- ❖ pé direito mínimo de 2,50m para demais compartimentos;
- ❖ máximo de 1 (uma) vaga de estacionamento

(art. 17) unidade de HMP

- ❖ área útil máxima de 80m² e mínima de 24m²
 - ❖ máximo de 2 (dois) sanitários;
 - ❖ pé direito mínimo de 2,30m para sanitário e área de serviço;
 - ❖ pé direito mínimo de 2,50m para demais compartimentos;
 - ❖ máximo de 1 (uma) vaga de estacionamento
-
- ❖ considera-se área útil somente a área coberta de uso privativo da unidade habitacional, não sendo considerada a área da vaga de estacionamento coberta, quando houver, ou frações das áreas comuns

Capítulo III - TIPOLOGIAS

(art. 19) Conjunto Horizontal e Vertical (EHIS e EHMP)

- ❖ acesso por via de largura mínima de 8m
- ❖ frente mínima do lote de 10m
- ❖ máximo de 300 unidades por lote ou gleba.

§ 1º. Admite-se 500 unidades para PMCMV-Entidades

§ 2º. EHIS com até 100 unidades admite o acesso por via com largura de 6m e terreno com frente mínima de 8m

§ 3º- EHIS com até 20 unidades na tipologia Conjunto Horizontal, sem vagas, admite o acesso por via de pedestre, frente mínima de 8m

§ 4º- A CAEHIS pode aceitar variações de 10% na largura da via e de 5% na frente do terreno

(art. 22) Conjunto com mais de 20 UH

- ❖ espaço descoberto para lazer (2m² por UH)
- ❖ espaço coberto comunitário (0,5 m² por UH)
- ❖ acessibilidade para as áreas comuns e para entrar no EHIS/EHM



Capítulo III - TIPOLOGIAS

(art. 24) Normas para a edificação:

- ❖ no mínimo 3% das UHs devem ser adaptáveis
- ❖ no mínimo um dos elevadores deve ser acessível

- ❖ disposições do COE quanto à segurança de uso, distância entre os blocos e instalação de equipamentos, com exceção de:
 - ✓ abrigo externo para resíduos sólidos (conforme necessidade)
 - ✓ plataforma elevatória para garantir acessibilidade (permitido)

(art. 25) Não se aplicam para EHIS, EHMP e EZEIS

- ❖ aquecimento solar de água obrigatório;
- ❖ reserva de áreas verdes nos estacionamentos (lei 13.319/2002)
- ❖ destinação de unidade e vaga para zelador
- ❖ demais disposições da LUOS e do COE não mencionadas no decreto



Capítulo III - Reforma e Requalificação

(art. 26)

- ❖ no caso de demolição, reforma e requalificação: permitida a utilização da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento do edifício demolido ou reformado
- ❖ no caso de reforma e requalificação: permitido soluções que não atendam integralmente o decreto, desde que, a critério da CAEHIS:
 - ✓ não sejam reduzidas as condições existentes de salubridade, acessibilidade e segurança;
 - ✓ condições de segurança e acessibilidade sejam melhoradas, segundo princípios de adaptação razoável (sem inviabilizar o empreendimento)



Capítulo IV - PARCELAMENTO DO SOLO

(art. 27) O parcelamento do solo de interesse social pode ser:

- ✓ loteamento
- ✓ desmembramento
- ✓ desdobro
- ✓ remembramento

resultará em lotes destinados a:

- ✓ EHIS - Conjunto Horizontal ou Vertical
- ✓ HIS - Habitação Unifamiliar

❖ Para EHMP que exigir parcelamento do solo - aplica-se a lei nº 9.413/81

(art. 29) Para loteamento ou desmembramento - obrigatória destinação de 15% da área da gleba para área verde e/ou institucional



Capítulo IV - PARCELAMENTO DO SOLO

(art. 39) Os loteamentos destinados a HIS e EHIS deverão ser entregues com toda a infraestrutura:

- ❖ Drenagem de águas pluviais em todas as vias
- ❖ Pavimentação, guias e sarjetas em todas as vias de circulação de veículos
- ❖ Passeio revestido, em faixa de largura mínima de 1,20m, em pelo menos um dos lados de todos os tipos de via, com guia rebaixada para acessibilidade
- ❖ Rede de água
- ❖ Rede de esgotos
- ❖ Arborização de todas as áreas verdes e de todas as vias do tipo VCV 2, no mínimo em 1 dos lados
- ❖ Proteção contra erosão das áreas terraplenadas




Capítulo IV - PARCELAMENTO DO SOLO

(art. 40) Loteamento para produção de **lotes habitacionais de interesse social (LHIS)** deve atender:

- ❖ destinação para **LHIS** de, no mínimo, 80% da área dos lotes resultantes do loteamento;
- ❖ garantia de acesso por via de circulação de veículos para, no mínimo, 60% dos **LHIS**

Os **LHIS** tem área máxima de 100 m² e são destinados para uso habitacional unifamiliar


Só podem ser lembrados para produzir EHIS do tipo Conjunto Horizontal ou Conjunto Vertical



Capítulo IV - Plano de Urbanização em ZEIS

(art. 43) Aplicam-se diretamente os artigos 48 a 54 do PDE

- ❖ A regularização do parcelamento do solo, edificações e usos pré-existentes, deverá observar as diretrizes, índices e parâmetros do Plano de Urbanização aprovado pelo Conselho Gestor e CAEHIS, ficando dispensado o atendimento dos índices e parâmetros estabelecidos do Decreto
- ❖ O Plano de Urbanização da ZEIS poderá incluir o licenciamento de novas HIS e EHIS, com dispensa do atendimento dos índices e parâmetros estabelecidos no Decreto (EHIS aprovados dentro do Plano de Urbanização)



Capítulo V - COMISSÕES

(art. 45) Mantida a CAEHIS sem alterações

(art. 46) EHIS e EZEIS em terreno com área superior a 100.000 m² exige análise e parecer da SAEHIS, ouvidas SMDU e SMT, sobre a necessidade de majoração da destinação de áreas públicas em função da demanda por equipamentos e sobre as condições de mobilidade urbana, respectivamente

Capítulo VI - ISENÇÕES

(art. 47) Os pedidos de alvarás, licenças, diretrizes, autos, certidões, fichas técnicas e outros documentos relativos a HIS, HMP, EHIS, EHMP e EZEIS, bem como a moradia econômica, estão isentos do pagamento de quaisquer taxas e emolumentos.

§ 1º. A isenção inclui o parcelamento do solo de interesse social, plano integrado e os demais programas habitacionais de interesse social, incluindo a regularização de EHIS, a urbanização de favelas e as intervenções em cortiços.

§ 2º. A isenção não se aplica ao parcelamento do solo para EHMP.

Capítulo VII - PROCEDIMENTOS

(art. 48) Os documentos necessários para protocolar os processos de EHIS, EZEIS e EHMP são estabelecidos por Portaria. Imediatamente se aplica: **Portaria Conjunta nº 01/2013 - SEL/SIURB/SVMA/SEHAB**

Nos pedidos que envolvem parcelamento do solo é dispensada a apresentação dos projetos de arborização das áreas verdes, drenagem, pavimentação, guias e sarjetas, rede de água, rede de esgotos, arborização das vias e terraplanagem

- ❖ promoção do Poder Público (direta ou indireta) - dispensa todos os projetos, com exceção do projeto de terraplanagem para loteamento com produção de LHIS
- ❖ demais agentes promotores - idem, com exigência de declaração de que os projetos citados e obras serão elaborados e implantados em conformidade com as normas vigentes.
- ❖ a dispensa de terraplanagem exige declaração de que não haverá interferência em APP e outras áreas de preservação da vegetação

Capítulo VII - PROCEDIMENTOS

(art. 51) Os pedidos das edificações dos EHIS, EHMP, EZEIS, HIS e HMP devem ser apresentados na forma de Projeto Simplificado

(art. 52) quando houver divergência de dimensões ou de área entre o título de propriedade e o levantamento planialtimétrico do imóvel, o documento reti-ratificado poderá ser apresentado junto com o pedido de Certificado de Conclusão Final das edificações.

- ❖ quando não envolver parcelamento e a divergência for de até 5%, fica dispensada a reti-ratificação (conforme COE)
- ❖ observar a menor área para aplicação dos índices e parâmetros, exceto para cálculo da exigência de destinação de área verde e institucional
- ❖ A imissão na posse expedida pela Autoridade Judicial em ação expropriatória promovida pela Administração Pública, baseada em DIS, constitui documento suficiente para a expedição da Certidão de Diretrizes, dos Alvarás de Execução de Obras do Loteamento e/ou de Aprovação e Execução do EHIS

Capítulo VII - PROCEDIMENTOS

(art. 54) O alvará de loteamento para fins de execução de obras não dá direito ao registro com exceção de empreendimentos do Poder Público (adm. direta e indireta) ou do PMCMV (FAR e FDS)

- ❖ no caso dos demais agentes promotores: hipoteca vinculando 50% da área dos lotes à Prefeitura + averbação da destinação para EHIS no registro dos lotes

(art. 57) O alvará o desdobro ou desmembramento será emitido com ressalva, condicionando o registro no CRI à apresentação do Certificado de Conclusão das edificações

- ❖ a ressalva será dispensada para empreendimentos do Poder Público (adm. direta e indireta) ou do PMCMV (FAR e FDS)





Capítulo VIII - DISPOSIÇÕES FINAIS

(art. 58) A unidade de HIS em LHIS e a moradia econômica serão licenciadas pelo Sistema de Licenciamento Eletrônico SLCe na mesma forma do pedido de Alvará de Licença para Residência Unifamiliar

- ❖ Para o HIS em LHIS fica dispensado o convênio com o Poder Público e a comprovação de renda do proprietário
- ❖ O HIS na modalidade habitação unifamiliar em LHIS deve observar a área máxima do lote (100 m²) e área máxima da UH (70 m²)
- ❖ O morador pode reforma a unidade de HIS em LHIS com aumento de até 50% da área construída.

Capítulo VIII - DISPOSIÇÕES FINAIS

(art. 59) Os Alvarás de Aprovação e de Execução das unidades de HIS e HMP deverão conter nota, explicitando a destinação para famílias que atendam aos limites de renda estabelecidos para HIS 1, HIS 2 e HMP.

- ❖ As anotações deverão ser averbadas nas matrículas das unidades habitacionais.
- ❖ A SEL vai manter cadastro de todos os EHIS e EHMP aprovados com base no Decreto

(art. 61) São consideradas oficiais:

- ❖ as vias que servem de acesso a lotes com lançamento fiscal pela Prefeitura, desde que não integrem sistema viário condominial
- ❖ as vias que, comprovadamente, estejam abertas e sejam de uso público anteriormente a 2008 e que dão acesso a empreendimentos licenciados com base no Decreto, incluindo as áreas verdes e institucionais

Capítulo VIII - DISPOSIÇÕES FINAIS

(art. 62) Processos protocolados sem despacho decisório

- ❖ no caso de processos protocolados a partir de 01 de agosto de 2014 - aplica-se integralmente o novo Decreto;
- ❖ no caso de processos protocolados antes de 01 de agosto de 2014, de aplica-se o novo Decreto, com exceção:
 - ✓ do parágrafo 1º do artigo 1º;
 - ✓ de todo o Capítulo II; e
 - ✓ do inciso II do parágrafo único do artigo 29.
- ❖ As exceções acima serão analisadas de acordo com a legislação em vigor à época do protocolo.
- ❖ O interessado poderá optar pela aplicação integral do novo Decreto, observado o artigo 380 da lei nº 16.050 de 2014



QUADRO 1 - Parâmetros de aproveitamento e ocupação dos lotes para HIS, HMP, EHIS e EHMP, em Área de Influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana

Macrozonas		Coeficiente de Aproveitamento				Gabarito de altura	Taxa de Ocupação máxima	Taxa de Permeabilidade mínima (c)	Frente mínima (d)	Recuos mínimos	
		mínimo	básico	máximo (a)						Frente	Laterais e Fundo
				EHIS	EHMP						
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana (b)		0,5	1	6	5	sem limite	0,8	0,15	10	5,00 ou art. 23	3,00 ou art. 23
Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental (b)	Fora da área de proteção aos mananciais	NA	1	3	2,5	28 (e)		0,2			
	Área de proteção aos mananciais (f)										

Notas:

(a) Em áreas de OU ou OUC, observar o c.a. máximo e gabarito da lei específica da Operação.

(b) Em ZEPEC, ZEPAM e unidades de conservação ambiental, observar parecer dos órgãos técnicos competentes no que se refere às questões ambientais e culturais.

(c) Nas Subprefeituras da Sé e da Mooca ou mediante parecer da CAEHIS, a Taxa de Permeabilidade poderá ser reduzida até 0,05 desde que seja implantado reservatório de águas pluviais, de acordo com as normas vigentes.

(d) Ver artigo 19 deste Decreto

(e) Ver artigo 374 da Lei nº 16.050/14

(f) Em área de proteção de mananciais observar a legislação estadual específica

QUADRO 2 - Parâmetros de aproveitamento e ocupação dos lotes, para HB, HMP, EHS e EHMP, FORA das Áreas de Influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana												
Macrozonas	Macrolinhas		Coeficiente de Aproveitamento				Gabarito de altura (d)	Taxa de Ocupação Mínima	Taxa de Permeabilidade mínima (e)	Frente mínima (f)	Recuos mínimos	
			mínimo	básico	máximo (a)						Frente	Lateral e Fundo
					EHS	EHMP						
Macrozonas de Estruturação e Qualificação Urbana (b)	Estruturação Metropolitana	Arco Tietê	0,5	1	3	3,5	28	0,8	10	5,00 ou art. 23	3,00 ou art. 23	
		Centro										
		Arco Jurubatuba										
		Arco Pinheiros										
		Arco Tamanduaí										
		Faria Lima/ Águas Esquedas/ Churrasco										
		Arco Jacu-Piranga (c)										
		Avenida Cupeoli (c)										
		Arco Leste										
		Noroeste										
	Ferrão Dias											
	Urbanização Consolidada	0,3										
	Qualificação da Urbanização											
Redução da Vulnerabilidade												
Macrozonas de Proteção e Recuperação Ambiental (b)	Fora da área de proteção aos mananciais	Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental e Controle e Qualificação Urbana e Ambiental	NA	1	1,5	1,25	15		0,3			
	Área de proteção aos mananciais (g)	Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental e Controle e Qualificação Urbana e Ambiental										

Notas:

(a) Em áreas de OU ou OUC, observar o c.a. máximo e gabarito da lei específica da Operação

(b) Em ZEPEC, ZEPAM e unidades de conservação ambiental, observar parecer dos órgãos técnicos competentes no que se refere às questões ambientais e culturais.

(c) Ver artigo 364 da Lei nº 16.050/14

(d) Ver artigo 374 da Lei nº 16.050/14

(e) Nas Subprefeituras da Sé e da Mooca ou mediante parecer da CADHS, a Taxa de Permeabilidade poderá ser reduzida para 0,05 desde que seja implantado reservatório de águas pluviais, de acordo com as normas vigentes.

(f) Ver artigo 19 deste Decreto

(g) Em área de proteção de mananciais observar a legislação estadual específica

QUADRO 3 - Parâmetros de aproveitamento e ocupação dos lotes para ZEIS

ZEIS	Coeficiente de Aproveitamento			Gabarito de altura	Taxa de Ocupação Máxima	Taxa de Permeabilidade mínima (c)	Frente mínima (d)	Recuos mínimos	
	mínimo	básico	máximo (a)					Frente	Laterais e Fundo
ZEIS 1(f)	0,5	1	2,5 (b)	sem limite	0,8	0,15	10	5,00 ou art. 23	3,00 ou art. 23
ZEIS 2			4						
ZEIS 3			4						
ZEIS 4 (f)	NA	1	2			0,2			
ZEIS 5	0,5	1	4			0,15			

Notas:

(a) Em áreas de OU ou OUC, observar o c.a. máximo da lei específica da Operação.

(b) Em situações especiais, o C.A. máximo poderá ser superado até o limite máximo de 4, de acordo com o plano de urbanização de ZEIS aprovado pelo Conselho Gestor de ZEIS e pela CAEHIS.

(c) Nas Subprefeituras da Sé e da Mooca ou mediante parecer da CAEHIS, a Taxa de Permeabilidade poderá ser reduzida para 0,05 desde que seja implantado reservatório de águas pluviais, de acordo com as normas vigentes.

(d) Ver artigo 19 deste Decreto.

(f) Em área de proteção de mananciais observar a legislação estadual específica

QUADRO 4 - Percentuais de área construída total para HIS, HMP e outros usos, em ZEI				
ZEIS	HIS 1	HIS 2	HMP	Outros Usos
ZEIS 1	mínimo 60%	permitido	máximo 20%	
ZEIS 2				
ZEIS 3				
ZEIS 4				
ZEIS 5	mínimo 40%		permitido	máximo 40%

QUADRO 5 - Sistema Viário

Características		Categoria da Via			
		Pedestre	Mista	VCV1	VCV2
Largura mínima (m)	Via	4	6	8	12
	Leito Carroçável	NA		6	7
	Passeios (b)	NA		1	2
Declividade longitudinal	Máxima	NA	15% (a)	15% (a)	15%
	Mínima	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%

Notas:

(a) Poderão ser admitidos, excepcionalmente, declividades de, até, 18% nas vias VCV 1 e mistas, em trechos isolados, cuja extensão não ultrapasse 50 metros.

(b) De ambos os lados, observada a largura mínima de 1,20m em pelo menos um dos lados