

Projeto de Intervenção Urbana

Setor Central

Estoque e adensamento

São Paulo
Abril de 2019

SUMÁRIO

| | |
|--------------------------|----|
| I. METODOLOGIA E ESTUDOS | 3 |
| II. QUADROS | 7 |
| III. ANEXO 1 | 8 |
| IV. ANEXO 2 | 14 |

I. METODOLOGIA E ESTUDOS

Para definição do potencial construtivo máximo a ser trabalhado no Projeto de Intervenção Urbana Setor Central (PIU SCE), foram desenvolvidos os estudos detalhados na presente Nota Técnica, que buscaram contrapor o potencial construtivo possibilitado pela Lei nº 16.402/16 – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS/2016) com as áreas construídas já existentes no território do projeto.

Ocorre, no entanto, que a região apresenta edificações de diferentes períodos e, portanto, decorrentes da aplicação de variadas normas urbanísticas. Nesse sentido, a primeira etapa do trabalho buscou periodicizar os diferentes regramentos incidentes, com o objetivo de estabelecer a relação entre área computável e não computável em cada conjunto legal e, assim, determinar o estoque construído computável existente no território. Para tanto, foi desenvolvida a seguinte metodologia:

1. Pesquisa dos planos diretores, leis de zoneamento e códigos de obra já aplicados no município que estabeleceram regramentos relacionados ao coeficiente de aproveitamento e às áreas construídas computáveis e não computáveis e, quando necessário, de decretos correlatos, por meio do portal de Legislação Municipal da PMSP (<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>) e da Biblioteca de Legislação da CMSP (<http://www.saopaulo.sp.leg.br/biblioteca/legislacao/>). Tiveram relevância neste estudo, em especial: o Ato nº 663/1934 e as Leis nºs 5.261/1957, 6.877/1966, 7.688/1971, 7.805/1972, 8.266/1975, 8.881/1979, 10.676/1988, 11.228/1992, 13.430/2002, 13.885/2004, 14.044/2005, 16.050/2014, 16.402/2016 e 16.642/2017.

2. Em cada legislação, busca por palavras-chave como “coeficiente de aproveitamento”, “não computável”, “área construída máxima”, etc., para levantamento dos regramentos incidentes, agrupados no quadro que compõe o Anexo I.

3. A partir dos regramentos relacionados às áreas não computáveis, estimativa de um “coeficiente não computável” para empreendimentos residenciais (R), não residenciais (nR) e mistos (R e nR). Quando necessário, foram adotados os seguintes parâmetros para definição do “coeficiente não computável”:

a. Terreno hipotético com 1.000m²;

b. Taxa de ocupação de 0,7;

c. Coeficiente de aproveitamento das zonas mais comuns no perímetro do PIU SCE em cada legislação.

4. Levantados o coeficiente de aproveitamento máximo definido pela lei e os coeficientes computáveis e não computáveis em função do tipo de empreendimento, os regramentos foram agrupados em conjuntos, considerando a relação entre áreas computáveis e não computáveis, conforme detalhado no Anexo II.

O primeiro período, até 1957, refere-se à vigência do Ato nº 663 de 1934, conhecido como Código de Obras Arthur Saboya. Por esta normativa, a possibilidade de adensamento construtivo era dada pela relação entre a altura da edificação e a largura da via, não existindo as figuras do coeficiente de aproveitamento e das áreas computável e não computável.

Os parâmetros de taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento são utilizados pela primeira vez no município em 1955, com a Lei nº 4.791, que estabeleceu condições de zoneamento para a Av. D. Pedro I (NERY JR., 2005). Mas somente em 1957, com a Lei nº 5.261, são estabelecidos, pela primeira vez, coeficientes de aproveitamento máximo para toda a cidade e são instituídas como não computável as áreas destinadas a garagens de estacionamento e guarda de automóveis, sem limite máximo.

A Lei nº 5.261/57 estabeleceu limites máximos de construção, para toda a cidade, por meio do coeficiente de aproveitamento máximo, que não poderia ser superior a 6 vezes a área do lote, para edifícios construídos para fins comerciais, e de 4 vezes, para edifícios de habitação, inclusive hotéis. Ela, também, adotou os seguintes parâmetros que visavam ao controle da densidade populacional: a) a densidade líquida máxima dos edifícios residenciais foi estabelecida em 600 pessoas por hectare e b) deveria haver uma correspondência de, no mínimo, 35 m² de área do lote, para cada habitação. (NERY JR., 2005, p. 90)

Essa lei marca o início do segundo período, no qual são identificados coeficientes de aproveitamento computáveis, mas não é possível determinar sua relação com os coeficientes não computáveis, pois não eram estabelecidos limites para este parâmetro na lei.

Com a Lei nº 6.877/1966, além das áreas destinadas a garagem e estacionamento, passa a constituir o rol de áreas

não computáveis o térreo sobre pilotis, e são estabelecidos limites para essas áreas. Esses regramentos são, de maneira geral, mantidos até o PDE/2014 (Lei nº 16.050/2014), com alterações em suas métricas e adição de outros itens como áreas não computáveis. A partir do PDE/2014, regulamentado pela LPUOS/2016, evidencia-se a estratégia de adensamento construtivo e populacional em função dos eixos de transporte de massa e do desincentivo ao uso do transporte individual. Embora a referida lei não tenha acabado com a figura da área não computável, outros elementos passam a fazer parte dessa lógica, como as áreas de fruição pública ou parte das áreas não residenciais em empreendimentos de uso misto, além de ter sido instituído um limite para as áreas não computáveis de garagem, seguindo a lógica de cidade proposta pelo PDE.

Então, foram definidos os seguintes períodos de aplicação e respectivas relações entre áreas computáveis e não computáveis.

Estabelecidos os períodos e percentuais de área computável das construções, a próxima etapa do estudo consistiu no levantamento do estoque construído existente com base nos dados do IPTU/TPCL, considerando, especialmente, o ano da construção e o tipo do empreendimento. Esses dados foram trabalhados a partir da seguinte metodologia:

1. Somatória das áreas construídas por Setor-Quadra-Lote-Condomínio (SQLC) e por usos;
2. Classificação dos empreendimentos instalados como residenciais (R), não residenciais (nR) ou mistos (R e nR) com base nos usos constantes no TPCL.
3. Classificação dos empreendimentos com base nos períodos definidos na primeira etapa, a partir do ano de construção constante no TPCL.
4. Agrupamento das áreas construídas por Setor-Quadra (SQ), período e tipo de empreendimento, considerando a localização dentro ou fora da OU Centro.
5. Cálculo da área construída computável, detalhado no Quadro 2, considerando:
 - a. 100% de área computável, para os empreendimentos em que a relação Área Construída/Área de terreno era menor que 2,5;

- b. Aplicação dos percentuais de áreas computável e não computável definidos na primeira etapa (Quadro 1), para lotes com relação Área Construída/Área de terreno maior ou igual a 2,5.

A terceira etapa do estudo consistiu em calcular a área construída computável total possibilitada pela LPUOS/2016, considerando a aplicação do coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido para cada zona na mencionada lei sobre o solo nu do perímetro do PIU SCE, conforme detalhado no Quadro 3.

A partir do cálculo da diferença do potencial construtivo computável permitido pela LPUOS, estimado no Quadro 3, e do estoque construído computável existente, estimado no Quadro 2, determinou-se o potencial construtivo computável ainda disponível pela aplicação das normas urbanísticas atuais, detalhado no Quadro 4, utilizado como teto para o adensamento construtivo no PIU Setor Central. Cabe, por fim, apontar algumas imprecisões relativas ao estudo desenvolvido:

- (i) Os dados de ano da construção podem sofrer modificação em função de obras realizadas nos imóveis, o que pode gerar incorreções na aplicação dos períodos estabelecidos na etapa anterior. Ademais, podem não corresponder com o ano da legislação que embasou a aprovação do projeto, mas configuram o dado disponível mais próximo dessa informação.
- (ii) Os usos constantes no TPCL são cadastrados para fins de cobrança do IPTU e podem não condizer com usos efetivamente instalados no lote;
- (iii) Não foi considerada no estudo a influência de outros regramentos, como os estabelecidos pela Operação Urbana Centro (Lei nº 12.234/1997) e as restrições dadas pelo tombamento de imóveis.

Referências bibliográficas

NERY JÚNIOR, J. M. O zoneamento como instrumento de segregação em São Paulo. Cadernos da Metrópole (PUCSP), n. 13, pp. 171-198, 2005. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/metropole/article/view/8803>. Acessado em 12. jan. 2019.

SÃO PAULO (Município). Ato nº 663, de 10 de agosto de 1934. Aprova consolidação do Código de Obras Arthur Saboya, (Lei nº 3.427, de 19 de novembro de 1929) abrangendo todas as disposições constantes de Leis e Atos, em

vigor nesta data, referentes a construções, arruamentos, etc. São Paulo: Câmara Municipal de São Paulo, 1934. Disponível em: <http://documentacao.saopaulo.sp.leg.br/iah/fulltext/atosgovernoprovisorio/AGP0663-1934.pdf>. Acessado em 28. fev. 2019.

SÃO PAULO (Município). Lei nº 4.791, de 15 de setembro de 1955. Estabelece condições de zoneamento na Avenida Dom Pedro I. São Paulo: Câmara Municipal de São Paulo, 1955. Disponível em: <http://documentacao.saopaulo.sp.leg.br/iah/fulltext/leis/L4791.pdf>. Acessado em 28. fev. 2019.

SÃO PAULO (Município). Lei nº 5.261, de 4 de julho de 1957. Estabelece coeficiente de aproveitamento de lotes, densidade demográfica, área mínima de lote por habitação, e área mínima de espaços livres, e dá outras providências. São Paulo: Câmara Municipal de São Paulo, 1957. Disponível em: <http://documentacao.saopaulo.sp.leg.br/iah/fulltext/leis/L5261.pdf>. Acessado em 28. fev. 2019.

SÃO PAULO (Município). Lei nº 6.877, de 11 de maio de 1966. Dispõe sobre os índices máximos de aproveitamento dos terrenos para fins de edificação, e reserva de espaços livres nos arruamentos, e dá outras providências. São Paulo: Câmara Municipal de São Paulo, 1966. Disponível em: <http://documentacao.saopaulo.sp.leg.br/iah/fulltext/leis/L6877.pdf>. Acessado em 28. fev. 2019.

SÃO PAULO (Município). Lei nº 7.688, de 30 de dezembro de 1971. Dispõe sobre instituição do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São Paulo - PDDI-SP, e dá outras providências. São Paulo: Câmara Municipal de São Paulo, 1971. Disponível em: <http://documentacao.saopaulo.sp.leg.br/iah/fulltext/leis/L7688.pdf>. Acessado em 28. fev. 2019.

SÃO PAULO (Município). Lei nº 7.805, de 1º de novembro de 1972. Dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo do Município, e dá outras providências. São Paulo: Câmara Municipal de São Paulo, 1972. Disponível em: <http://documentacao.saopaulo.sp.leg.br/iah/fulltext/leis/L7805.pdf>. Acessado em 28. fev. 2019.

SÃO PAULO (Município). Lei nº 8.266, de 20 de junho de 1975. Aprova o Código de Edificações, e dá outras providências. São Paulo: Câmara Municipal de São Paulo, 1975. Disponível em: <http://documentacao.saopaulo.sp.leg.br/iah/fulltext/leis/L8266.pdf>. Acessado em 28. fev. 2019.

SÃO PAULO (Município). Lei nº 8.881, de 29 de março de

1979. Altera e complementa dispositivos das Leis nºs 8.266, de 20 de junho de 1975, 7.805, de 1º de novembro de 1972, 8.001, de 24 de dezembro de 1973 e 8.328, de 2 de dezembro de 1975, e dá outras providências. São Paulo: Câmara Municipal de São Paulo, 1979. Disponível em: <http://documentacao.saopaulo.sp.leg.br/iah/fulltext/leis/L8881.pdf>. Acessado em 28. fev. 2019.

SÃO PAULO (Município). Lei nº 10.676, de 7 de novembro de 1988. Aprova o Plano Diretor, institui o Sistema de Planejamento do Município de São Paulo, e dá outras providências. São Paulo: Câmara Municipal de São Paulo, 1988. Disponível em: <http://documentacao.saopaulo.sp.leg.br/iah/fulltext/leis/L10676.pdf>. Acessado em 28. fev. 2019.

SÃO PAULO (Município). Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992. Dispõe sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras e edificações, dentro dos limites dos imóveis, revoga a Lei nº 8.266, de 20 de junho de 1975, com as alterações adotadas por leis posteriores, e dá outras providências. São Paulo: Câmara Municipal de São Paulo, 1992. Disponível em: <http://documentacao.saopaulo.sp.leg.br/iah/fulltext/leis/L11228.pdf>. Acessado em 28. fev. 2019.

SÃO PAULO (Município). Lei nº 12.349, de 6 de junho de 1997. Estabelece programa de melhorias para a área central da cidade, cria incentivos e formas para sua implantação, e dá outras providências. São Paulo: Câmara Municipal de São Paulo, 1997. Disponível em: <http://documentacao.saopaulo.sp.leg.br/iah/fulltext/leis/L12349.pdf>. Acessado em 28. fev. 2019.

SÃO PAULO (Município). Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002. Plano Diretor Estratégico. São Paulo: Câmara Municipal de São Paulo, 2002. Disponível em: <http://documentacao.saopaulo.sp.leg.br/iah/fulltext/leis/L13430.pdf>. Acessado em 28. fev. 2019.

SÃO PAULO (Município). Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004. Estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo. São Paulo: Câmara Municipal de São Paulo, 2004. Disponível em: <http://documentacao.saopaulo.sp.leg.br/iah/fulltext/leis/L13885.pdf>. Acessado em 28. fev. 2019.

SÃO PAULO (Município). Lei nº 14.044, de 2 de setembro de 2005. Dispõe sobre a exclusão das áreas cobertas de garagem das áreas computáveis para efeito do cálculo do

coeficiente de aproveitamento, nas condições que especifica. São Paulo: Câmara Municipal de São Paulo, 2005. Disponível em: <http://documentacao.saopaulo.sp.leg.br/iah/fulltext/leis/L14044.pdf>. Acessado em 28. fev. 2019.

SÃO PAULO (Município). Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014. Aprova a política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e revoga a Lei nº 13.430/2002. São Paulo: Câmara Municipal de São Paulo, 2014. Disponível em: <http://documentacao.saopaulo.sp.leg.br/iah/fulltext/leis/L16050.pdf>. Acessado em 28. fev. 2019.

SÃO PAULO (Município). 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, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico (PDE). São Paulo: Câmara Municipal de São Paulo, 2016. Disponível em: <http://documentacao.saopaulo.sp.leg.br/>

[iah/fulltext/leis/L16402.pdf](http://documentacao.saopaulo.sp.leg.br/iah/fulltext/leis/L16402.pdf). Acessado em 28. fev. 2019.

SÃO PAULO (Município). Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017. Aprova o Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo; introduz alterações nas Leis nº 15.150, de 6 de maio de 2010, e nº 15.764, de 27 de maio de 2013. São Paulo: Câmara Municipal de São Paulo, 2017. Disponível em: <http://documentacao.saopaulo.sp.leg.br/iah/fulltext/leis/L16642.pdf>. Acessado em 28. fev. 2019.

SÃO PAULO (Município). Decreto nº 11.106, de 28 de junho de 1974. Regulamenta as Leis nºs 7.805 de 1º de novembro de 1972, 8.001, de 28 de dezembro de 1973, que dispõem sobre a divisão do território do Município em zonas de uso e regulam o parcelamento, uso e ocupação do solo, e dá outras providências. São Paulo: Prefeitura Municipal de São Paulo, 1974. Disponível em: <http://documentacao.saopaulo.sp.leg.br/iah/fulltext/decretos/D11106.pdf>. Acessado em 28. fev. 2019.

II. QUADROS

Quadro 1. Relação entre áreas computável e não computável por tipo de empreendimento (R, nR ou misto) e período. Os percentuais relativos ao período de 2016-2017 foram fornecidos pela Superintendência de Estruturação de Projetos (SEP) da São Paulo Urbanismo.

Elaboração: SP Urbanismo

| | R | | nR | | Misto | |
|-----------|------------|----------------|------------|----------------|------------|----------------|
| | Computável | Não computável | Computável | Não computável | Computável | Não computável |
| Até 1966 | 100% | 0% | 100% | 0% | 100% | 0% |
| 1966-1972 | 60% | 40% | 60% | 40% | 60% | 40% |
| 1972-2002 | 35% | 65% | 35% | 65% | 35% | 65% |
| 2002-2014 | 61% | 39% | 57% | 43% | 61% | 39% |
| 2014-2016 | 39% | 61% | 61% | 39% | 61% | 39% |
| 2016-2017 | 41% | 59% | 41% | 59% | 33% | 67% |

Quadro 2. Áreas construídas computáveis e não computáveis existentes no PIU SCE, por período e localização.

Elaboração: SP Urbanismo

| | | OUC | | | Fora OUC | | |
|-----------|-------|--------------|--------------|---------------------|--------------|--------------|----------------------|
| | | CA<2,5 | CA>=2,5 | Total | CA<2,5 | CA>=2,5 | Total |
| 1900-1966 | Comp | 1.026.564,00 | 2.804.274,00 | 3.830.838,00 | 2.151.388,00 | 738.659,00 | 2.890.047,00 |
| | NComp | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1966-1972 | Comp | 364.417,00 | 2.071.361,40 | 2.435.778,40 | 1.474.916,00 | 888.807,00 | 2.363.723,00 |
| | NComp | 0 | 1.380.907,60 | 1.380.907,60 | 0 | 592.538,00 | 592.538,00 |
| 1972-2002 | Comp | 793.925,00 | 814.182,95 | 1.608.107,95 | 3.278.897,00 | 1.081.547,25 | 4.360.444,25 |
| | NComp | 0 | 1.512.054,05 | 1.512.054,05 | 0 | 2.008.587,75 | 2.008.587,75 |
| 2002-2014 | Comp | 113.075,00 | 209.646,05 | 322.721,05 | 351.608,00 | 915.100,12 | 1.266.708,12 |
| | NComp | 0 | 142.294,95 | 142.294,95 | 0 | 625.527,88 | 625.527,88 |
| 2014-2016 | Comp | 9.906,00 | 182.419,53 | 192.325,53 | 19.856,00 | 143.814,86 | 163.670,86 |
| | NComp | 0 | 187.001,47 | 187.001,47 | 0 | 216.979,14 | 216.979,14 |
| 2016-2017 | Comp | 1.746,00 | 4.865,06 | 6.611,06 | 1.477,00 | 27.765,20 | 29.242,20 |
| | NComp | 0 | 7.000,94 | 7.000,94 | 0 | 39.954,80 | 39.954,80 |
| Total | Comp | 2.309.633,00 | 6.086.748,99 | 8.396.381,99 | 7.278.142,00 | 3.795.693,43 | 11.073.835,43 |
| | NComp | 0 | 3.229.259,01 | 3.229.259,01 | 0 | 3.483.587,57 | 3.483.587,57 |

Quadro 3. Área construída computável possibilitada pela LPUOS/2016 no território do PIU SCE.

Elaboração: SP Urbanismo

| zona | área de terreno na ouc | área construída computável na ouc | área de terreno no sce (menos ouc) | área construída computável na sce (menos ouc) | área de terreno total | área construída computável total |
|--------|------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|---|-----------------------|----------------------------------|
| AC-1 | 0,00 | 0,00 | 173.801,13 | 104.280,67 | 173.801,13 | 104.280,67 |
| ZC | 2.817.489,03 | 5.634.978,06 | 1.216.628,15 | 2.433.256,30 | 4.034.117,18 | 8.068.234,36 |
| ZDE-1 | 507,89 | 1.015,78 | 2.867.889,12 | 5.735.778,24 | 2.868.397,01 | 5.736.794,02 |
| ZEIS-1 | 0,00 | 0,00 | 13.378,22 | 33.445,54 | 13.378,22 | 33.445,54 |
| ZEIS-3 | 662.631,78 | 3.975.790,68 | 1.735.838,87 | 6.943.355,48 | 2.398.470,65 | 10.919.146,16 |
| ZEIS-5 | 78.634,14 | 314.536,56 | 107.511,29 | 430.045,16 | 186.145,43 | 744.581,72 |
| ZEM | 48.782,06 | 97.564,12 | 1.444.598,70 | 2.889.197,40 | 1.493.380,76 | 2.986.761,52 |
| ZEMP | 0,00 | 0,00 | 610.274,02 | 1.220.548,04 | 610.274,02 | 1.220.548,04 |
| ZEU | 0,00 | 0,00 | 497.858,51 | 1.991.434,04 | 497.858,51 | 1.991.434,04 |
| ZM | 0,00 | 0,00 | 1.641.677,08 | 3.283.354,16 | 1.641.677,08 | 3.283.354,16 |
| ZOE | 18.202,06 | 0,00 | 305.110,01 | 0,00 | 323.312,07 | 0,00 |
| TOTAL | 3.626.246,96 | 10.023.885,20 | 10.614.565,10 | 25.064.695,03 | 14.240.812,06 | 35.088.580,23 |

Quadro 4. Área construída computável existente no território do PIU SCE, área construída computável possibilitada pela LPUOS e potencial construtivo computável do PIU SCE.

Elaboração: SP Urbanismo

| | Área Const. Existente | Área Const. Comp. LPUOS | Potencial PIU SCE |
|----------|-----------------------|-------------------------|-------------------|
| OUC | 8396381,99 | 10023885,2 | 1627503,21 |
| Fora OUC | 11073835,43 | 25064695,03 | 13990859,6 |
| Total | 19470217,42 | 35088580,23 | 15618362,81 |

III. ANEXO 1

Anexo 1. Estudo da legislação urbanística

| Data | Legislação | Artigos | CA max | Áreas não computáveis | Coefficiente não computável - R | Coefficiente não computável - nR | Coefficiente não computável - Misto |
|-------------------------|-------------------|---|-------------------------------|--|---------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| 10/08/1934 | A663/34 | Arts. 142 a 146 | Regula altura das edificaçãoe | - | | | |
| 04/07/1957 | L5.261/57 | Art. 1º (edifícios comerciais) | 6 | - as áreas destinadas a garagens de estacionamento e guarda de automóveis não serão computadas na área total construída | Sem limite | Sem limite | Sem limite |
| 04/07/1957 | L5.261/57 | Art. 1º (edifícios de habitação coletiva) | 4 | - as áreas destinadas a garagens de estacionamento e guarda de automóveis não serão computadas na área total construída | Sem limite | Sem limite | Sem limite |
| 11/05/1966 a 30/12/1971 | L6.877/66 | Art. 1º | 6 | - a área de um único pavimento em "pilotis", quando desembaraçado e sem qualquer vedação, a não ser as caixas de escadas e de elevadores | 0,7 | 0,7 | 0,7 |
| 11/05/1966 a 30/12/1971 | L6.877/66 | Art. 1º | 6 | - a área de construção destinada a garagem, estacionamento, carga ou descarga, exclusivamente para os veículos utilizados pelos proprietários ou habitantes do próprio edifício, desde que não exceda a 3 (três) vezes e área do respectivo lote. | 3 | 3 | 3 |
| 30/12/1971 a 07/11/1988 | L7.688/71 (PDDI) | Art. 55 (altera art. 1º da L6.877/66) | 4 | - a área de um único pavimento em "pilotis", quando desembaraçado e sem qualquer vedação, a não ser as caixas de escadas e de elevadores | 0,7 | 0,7 | 0,7 |
| 30/12/1971 a 07/11/1988 | L7.688/71 (PDDI) | Art. 55 (altera art. 1º da L6.877/66) | 4 | - a área de construção destinada a garagem, estacionamento, carga ou descarga, exclusivamente para os veículos utilizados pelos proprietários ou habitantes do próprio edifício, desde que não exceda a 2 (duas) vezes e área do respectivo lote. | 2 | 2 | 2 |
| 11/05/1966 a 01/11/1972 | L6.877/66 | Arts. 2º e 3º | 15 | | | | |
| 01/11/1972 | L7.805/72 (LPUOS) | Arts. 19 e Quadro 2 (Z6) Art. 15, §4º | 1,5 | - espaços de utilização comum, destinados à instalação de equipamentos sociais, até o máximo de 4 m² por habitação, bem como a área edificada destinada à residência do zelador, até o máximo de 60 m² | 0,18 | 0 | 0,12 |
| 01/11/1972 | L7.805/72 (LPUOS) | Arts. 19 e Quadro 2 (Z3) Art. 15, §4º | 2,5 | - espaços de utilização comum, destinados à instalação de equipamentos sociais, até o máximo de 4 m² por habitação, bem como a área edificada destinada à residência do zelador, até o máximo de 60 m² | 0,26 | 0 | 0,16 |
| 01/11/1972 | L7.805/72 (LPUOS) | Arts. 19 e Quadro 2 (Z4) Art. 15, §4º | 3 | - espaços de utilização comum, destinados à instalação de equipamentos sociais, até o máximo de 4 m² por habitação, bem como a área edificada destinada à residência do zelador, até o máximo de 60 m² | 0,3 | 0 | 0,18 |
| 01/11/1972 | L7.805/72 (LPUOS) | Arts. 19 e Quadro 2 (Z5) Art. 15, §4º | 3,5 | - espaços de utilização comum, destinados à instalação de equipamentos sociais, até o máximo de 4 m² por habitação, bem como a área edificada destinada à residência do zelador, até o máximo de 60 m² | 0,34 | 0 | 0,2 |
| 01/11/1972 | L7.805/72 (LPUOS) | Art. 24 (Adiron) Art. 15, §4º | 4 | - espaços de utilização comum, destinados à instalação de equipamentos sociais, até o máximo de 4 m² por habitação, bem como a área edificada destinada à residência do zelador, até o máximo de 60 m² | 0,38 | 0 | 0,22 |
| 01/11/1972 | L7.805/72 (LPUOS) | Art. 26 | | - espaços cobertos destinados a estacionamento de automóveis (sem limite) | 2 | 2 | 2 |
| 28/06/1974 | D11.106/74 | Arts. 85 | | - pavimento térreo em pilotis, quando livre e desembaraçado e sem qualquer vedação, a não ser as caixas de escada e elevadores, não será computado para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento | 0,7 | 0,7 | 0,7 |
| 28/06/1974 | D11.106/74 | Arts. 86 | | - a área edificada destinada à residência do zelador, quando igual ou inferior a 60 m² | Contabilizado junto com item 4a | | |
| 28/06/1974 | D11.106/74 | Arts. 19 e Quadro 2 (Z6) Art. 87 | 1,5 | - áreas cobertas destinadas a garagens, estacionamentos, pátio de carga, descarga e manobras de veículos não serão computadas até 100% do coeficiente permitido ao adotado para a zona, desde que essas áreas, quando localizadas acima do nível do solo, não ultrapassem a 50% do índice adotado (CA) | 1,5 | 1,5 | 1,5 |
| | D11.106/74 | Arts. 19 e Quadro 2 (Z3) Art. 87 | 2,5 | | 2,5 | 2,5 | 2,5 |
| | D11.106/74 | Arts. 19 e Quadro 2 (Z4) Art. 87 | 3 | | 3 | 3 | 3 |
| | D11.106/74 | Arts. 19 e Quadro 2 (Z5) Art. 87 | 3,5 | | 3,5 | 3,5 | 3,5 |
| | D11.106/74 | Art. 24 (Adiron) Art. 87 | 4 | | 4 | 4 | 4 |

| Anexo 1. Estudo da legislação urbanística | | | | | | | | |
|---|------------------|---|------------------------|---|--|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| Data | Legislação | Artigos | CA max | Áreas não computáveis | | Coefficiente não computável - R | Coefficiente não computável - nR | Coefficiente não computável - Misto |
| 20/06/1975 a 25/06/1992 | L8.266/75 (COE) | | | | | 1,05 | 1,05 | 1,05 |
| 29/03/1979 | L8.881/79 | Art. 13 | | - Em edifícios de apartamento, o pavimento térreo, quando destinado exclusivamente às áreas comuns do prédio, inclusive apartamento de zelador até 60m ² de área | | 0,76 | - | 0,76 |
| 29/03/1979 | L8.881/79 | Art. 19, §1º, inciso II | 1,5 | - Espaço de utilização comum em R3-01 (conjunto residencial com lotes de até 20 mil m ²), quando cobertos, serão não computáveis até o máximo de 4 m ² por habitação (altera L8.266/75) | | 0,12 | | |
| 29/03/1979 | L8.881/79 | Art. 19, §1º, inciso II | 2,5 | - Espaço de utilização comum em R3-01 (conjunto residencial com lotes de até 20 mil m ²), quando cobertos, serão não computáveis até o máximo de 4 m ² por habitação (altera L8.266/75) | | 0,2 | | |
| 29/03/1979 | L8.881/79 | Art. 19, §1º, inciso II | 3 | - Espaço de utilização comum em R3-01 (conjunto residencial com lotes de até 20 mil m ²), quando cobertos, serão não computáveis até o máximo de 4 m ² por habitação (altera L8.266/75) | | 0,24 | | |
| 29/03/1979 | L8.881/79 | Art. 19, §1º, inciso II | 3,5 | - Espaço de utilização comum em R3-01 (conjunto residencial com lotes de até 20 mil m ²), quando cobertos, serão não computáveis até o máximo de 4 m ² por habitação (altera L8.266/75) | | 0,28 | | |
| 29/03/1979 | L8.881/79 | Art. 19, §1º, inciso II | 4 | - Espaço de utilização comum em R3-01 (conjunto residencial com lotes de até 20 mil m ²), quando cobertos, serão não computáveis até o máximo de 4 m ² por habitação (altera L8.266/75) | | 0,32 | | |
| 29/03/1979 | L8.881/79 | Art. 21 | | - Áreas cobertas destinadas a garagens, estacionamento, carga, descarga e manobra de veículos não serão computadas até o limite máximo do coeficiente efetivamente adotado no projeto (altera L8.328/75) | | CA | CA | CA |
| 07/11/1988 | L10.676/88 (PD) | Art. 30 | CAmax = 4 no município | - definidas em legislação específica | | ? | | |
| 25/06/1992 a 09/05/2017 | L11.228/92 (COE) | 10.12 | | - define dimensões máximas e percentuais máximos que saliências e obras complementares poderão avançar sobre passeio público, recuos e faixas "A" e "I", que não serão considerados como área edificada. | | 1,05 | 1,05 | 1,05 |
| 02/01/2003 | L13.430/02 | Art. 300 Quadros 18 e 19 Art. 298 | 2,5 | - Espaço de utilização comum em R3-01 (conjunto residencial com lotes de até 20 mil m ²), quando cobertos, serão não computáveis até o máximo de 3 m ² por habitação (altera L8.881/75) | | 0,15 | 0 | 0,075 |
| 02/01/2003 | L13.430/02 | Art. 300 Quadros 18 e 19 Art. 298 | 4 | - Espaço de utilização comum em R3-01 (conjunto residencial com lotes de até 20 mil m ²), quando cobertos, serão não computáveis até o máximo de 3 m ² por habitação (altera L8.881/75) | | 0,24 | 0 | 0,12 |
| 25/08/2004 a 22/03/16 | L13.885/04 | Art. 189 | | - área edificada destinada a residência do zelador quando igual ou inferior a 60m ² , exceto nas categorias de uso R1, R2h, nR1 e nas edificações com área inferior a 300 m ² | | 0,06 | 0 | 0,06 |
| 25/08/2004 a 22/03/16 | L13.885/04 | Art. 189 | | - área do pavimento térreo em pilotis, quando desembaraçado de qualquer vedação a não ser as caixas de escadas, elevadores, controle de acesso, limitada a 30% da área do pavimento | | Contabilizado junto com item 12c | | |
| 25/08/2004 a 22/03/16 | L13.885/04 | Art. 189 | | - pavimento térreo das edificações destinadas à categoria de uso R2v, quando destinado a utilização comum | | 0,7 | 0 | 0,35 |
| 02/09/2005 a 22/03/2016 | L14.044/05 | Art. 1º Parâmetro para ZCPa (SE e MO), ZM3a (SE e MO) e ZM3b (SE) | 2,5 | - áreas cobertas, em qualquer pavimento, destinadas a garagem, estacionamento, carga, descarga e manobras de veículos, até o limite máximo do coeficiente de aproveitamento efetivamente adotado no projeto, exceto para edificações destinadas ao uso nR2 referente a serviços de armazenamento e guarda de bens móveis, oficinas e indústrias Ind-1b e Ind-2, para os quais a área não computável será de 50% do coeficiente adotado no projeto | | 2,5 | 2,5 | 2,5 |
| 02/09/2005 a 22/03/2016 | L14.044/05 | Art. 1º Parâmetro para ZM3b (MO) | 3 | - áreas cobertas, em qualquer pavimento, destinadas a garagem, estacionamento, carga, descarga e manobras de veículos, até o limite máximo do coeficiente de aproveitamento efetivamente adotado no projeto, exceto para edificações destinadas ao uso nR2 referente a serviços de armazenamento e guarda de bens móveis, oficinas e indústrias Ind-1b e Ind-2, para os quais a área não computável será de 50% do coeficiente adotado no projeto | | 3 | 3 | 3 |
| 02/09/2005 a 22/03/2016 | L14.044/05 | Art. 1º Parâmetro para ZCPb (SE e MO) e ZEIS (SE e MO) | 4 | - áreas cobertas, em qualquer pavimento, destinadas a garagem, estacionamento, carga, descarga e manobras de veículos, até o limite máximo do coeficiente de aproveitamento efetivamente adotado no projeto, exceto para edificações destinadas ao uso nR2 referente a serviços de armazenamento e guarda de bens móveis, oficinas e indústrias Ind-1b e Ind-2, para os quais a área não computável será de 50% do coeficiente adotado no projeto | | 4 | 4 | 4 |
| 03/07/2007 | L14.459/07 | Art. 10 | | - Somatório das áreas de projeção dos equipamentos (de aquecimento de água) não é computável para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento | | | | |

| Anexo 1. Estudo da legislação urbanística | | | | | Coefficiente não computável - R | Coefficiente não computável - nR | Coefficiente não computável - Misto |
|---|------------|---------------------------------|--------|--|---------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| Data | Legislação | Artigos | CA max | Áreas não computáveis | | | |
| 31/07/2014 | L16.050/14 | Art. 80, I (Eixos) | 4 | I - as áreas que atendam às condições previstas nos incisos I, III e IV do art. 189 da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, até sua revisão; | 0,76 | 0,21 | 0,41 |
| 31/07/2014 | L16.050/14 | Art. 80, II (Eixos) | 4 | II - as áreas assim consideradas na legislação edilícia; (1) | 1,05 | 1,05 | 1,05 |
| 31/07/2014 | L16.050/14 | Art. 80, III (Eixos) | 4 | III - as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, desde que seja observada a cota de garagem máxima fixada no Quadro 2 desta lei, e o número de vagas não ultrapasse: (1,8) a) nos usos R, 1 (uma) vaga por unidade habitacional; b) nos usos nR, 1 (uma) vaga para cada 70m ² (setenta metros quadrados) de área construída computável, excluídas as áreas computáveis ocupadas por vagas, desprezadas as frações; c) nos usos mistos, 1 (uma) vaga por unidade habitacional e 1 (uma) vaga para cada 70m ² (setenta metros quadrados) de área construída computável destinada ao uso nR, excluídas as áreas computáveis ocupadas por vagas, desprezadas as frações; | 1,83 | 1,83 | 1,83 |
| 31/07/2014 | L16.050/14 | Art. 80, IV (Eixos) | 4 | IV - as áreas construídas no nível da rua com acesso direto ao logradouro, em lotes com testada superior a 20m (vinte metros), até o limite de 50% (cinquenta por cento) da área do lote, destinadas a usos classificados nas subcategorias de usos nR1 ou nR2; (0,5) | 0 | 0,5 | 0,5 |
| 31/07/2014 | L16.050/14 | Art. 80, V (Eixos) | 4 | V - a área destinada aos usos não residenciais nR, até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável total do empreendimento, nos empreendimentos de uso misto e nos Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS. (0,8) | 0 | 0 | 0,8 |
| 31/07/2014 | L16.050/14 | Art. 112 (Eixos) | 4 | - 10% da área construída computável em empreendimentos com mais de 20.000m ² , correspondente à cota de solidariedade | - | - | - |
| 31/07/2014 | L16.050/14 | Art. 368, VIII (Fora dos eixos) | 2 | a) a área correspondente à circulação nos edifícios residenciais, limitada a 20% (vinte por cento) da área do pavimento; | 2,1 | - | - |
| 31/07/2014 | L16.050/14 | Art. 368, VIII (Fora dos eixos) | 2 | b) a área ocupada por usos nR no pavimento ao nível da rua, nos edifícios residenciais, limitada a 20% (vinte por cento) da área do terreno | 0 | 0 | 0,2 |
| 31/07/2014 | L16.050/14 | Art. 112 (Fora dos eixos) | 2 | - 10% da área construída computável em empreendimentos com mais de 20.000m ² , correspondente à cota de solidariedade | - | - | - |
| 22/03/2016 | L16.402/16 | Art. 62 (Eixos) | 4 | I - nas ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZEM e ZEMP, as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, desde que o número de vagas, exceto as especiais, motocicletas e bicicletas, não ultrapasse: a) nos usos residenciais, 1 (uma) vaga por unidade habitacional, desde que observada a cota de garagem máxima igual a 32m ² (trinta e dois metros quadrados) por vaga; b) nos usos não residenciais, 1 (uma) vaga para cada 70m ² (setenta metros quadrados) de área construída computável, excluídas as áreas ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, desprezadas as frações, desde que observada a cota de garagem máxima igual a 32m ² (trinta e dois metros quadrados) por vaga; § 2º A somatória das áreas construídas não computáveis referidas nos incisos I a VI do "caput" deste artigo fica limitada a 59% (cinquenta e nove por cento) do valor correspondente à área construída total da edificação, excluídas as áreas não computáveis | | 5,94 | 5,94 |
| | L16.402/16 | Art. 62 (Eixos) | 4 | IV - as áreas ocupadas por vagas especiais destinadas a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e idosos, vagas de motocicletas, vagas de bicicletas e vagas para carga e descarga, até o limite mínimo exigido pelo Quadro 4A desta lei; § 2º A somatória das áreas construídas não computáveis referidas nos incisos I a VI do "caput" deste artigo fica limitada a 59% (cinquenta e nove por cento) do valor correspondente à área construída total da edificação, excluídas as áreas não computáveis previstas nos incisos | | | |
| | L16.402/16 | Art. 62 (Eixos) | 4 | VI - as áreas não computáveis previstas na legislação edilícia; § 2º A somatória das áreas construídas não computáveis referidas nos incisos I a VI do "caput" deste artigo fica limitada a 59% (cinquenta e nove por cento) do valor correspondente à área construída total da edificação, excluídas as áreas não computáveis previstas nos incisos | | | |

Anexo 1. Estudo da legislação urbanística

| Data | Legislação | Artigos | CA max | Áreas não computáveis | Coefficiente não computável - R | Coefficiente não computável - nR | Coefficiente não computável - Misto |
|------------|------------|--------------------------|--------|---|---------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| | L16.402/16 | Art. 62 (Eixos) | 4 | VII - as áreas construídas no nível da rua com fachada ativa mínima de 25% (vinte e cinco por cento) em cada uma das testadas e de no mínimo 3m (três metros) de extensão, destinadas a usos classificados na categoria não residencial que sejam permitidos nas respectivas zonas, até o limite de: | 0 | 0,5 | 0,5 |
| | L16.402/16 | Art. 62 (Eixos) | 4 | a) 50% (cinquenta por cento) da área do lote nas ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC e ZCa; | 0 | 0 | 0,8 |
| | L16.402/16 | Art. 62 (Eixos) | 4 | VIII - nos lotes localizados nas ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC e ZCa, a área destinada aos usos não residenciais, até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável total nos empreendimentos de uso misto com fachada ativa; | - | - | - |
| | L16.402/16 | Art. 62 (Eixos) | 4 | X - a área destinada aos usos não residenciais, até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável total nos EHIS; | - | - | - |
| | L16.402/16 | Art. 62 (Eixos) | 4 | XI - a área incentivada da quota ambiental, conforme o § 3º do art. 82 desta lei; | - | - | - |
| | L16.402/16 | Art. 62 (Eixos) | 4 | XII - a área destinada às HIS, proveniente da aplicação da cota de solidariedade, conforme previsto no § 1º do art. 112 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE; | - | - | - |
| | L16.402/16 | Art. 62 (Eixos) | 4 | XIII - as áreas consideradas não computáveis nos termos do § 2º do art. 67 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE; | - | - | - |
| | L16.402/16 | Art. 62 (Eixos) | 4 | XV - as áreas ocupadas por vestiário de usuários de bicicletas; | - | - | - |
| 22/03/2016 | L16.402/16 | Art. 62 (Fora dos Eixos) | | II - nos edifícios-garagem situados nas áreas referidas no § 1º do art. 126 desta lei, as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, respeitado o limite estabelecido no § 2º deste artigo; § 2º A somatória das áreas construídas não computáveis referidas nos incisos I a VI do "caput" deste artigo fica limitada a 59% (cinquenta e nove por cento) do valor correspondente à área construída total da edificação, excluídas as áreas não computáveis previstas nos incisos VII a XVI. | - | - | - |
| | L16.402/16 | Art. 62 (Fora dos Eixos) | 2 | III - nas zonas não referidas no inciso I do "caput" deste artigo, as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos; § 2º A somatória das áreas construídas não computáveis referidas nos incisos I a VI do "caput" deste artigo fica limitada a 59% (cinquenta e nove por cento) do valor correspondente à área construída total da edificação, excluídas as áreas não computáveis previstas nos incisos VII a XVI. | 3,42 | 3,42 | 3,42 |
| | L16.402/16 | Art. 62 (Fora dos Eixos) | 2 | IV - as áreas ocupadas por vagas especiais destinadas a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e idosos, vagas de motocicletas, vagas de bicicletas e vagas para carga e descarga, até o limite mínimo exigido pelo Quadro 4A desta lei; § 2º A somatória das áreas construídas não computáveis referidas nos incisos I a VI do "caput" deste artigo fica limitada a 59% (cinquenta e nove por cento) do valor correspondente à área construída total da edificação, excluídas as áreas não computáveis previstas nos incisos VII a XVI. | | | |
| | L16.402/16 | Art. 62 (Fora dos Eixos) | 2 | V - as áreas cobertas nos usos residenciais, em qualquer pavimento, destinadas às áreas comuns de circulação, incluindo a circulação vertical, limitada a 20% (vinte por cento) da área coberta do pavimento, exceto nas ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZEM e ZEMP; § 2º A somatória das áreas construídas não computáveis referidas nos incisos I a VI do "caput" deste artigo fica limitada a 59% (cinquenta e nove por cento) do valor correspondente à área construída total da edificação, excluídas as áreas não computáveis previstas nos incisos VII a XVI. | | | |
| | L16.402/16 | Art. 62 (Fora dos Eixos) | 2 | VI - as áreas não computáveis previstas na legislação edilícia; § 2º A somatória das áreas construídas não computáveis referidas nos incisos I a VI do "caput" deste artigo fica limitada a 59% (cinquenta e nove por cento) do valor correspondente à área construída total da edificação, excluídas as áreas não computáveis previstas nos incisos VII a XVI. | | | |
| | L16.402/16 | Art. 62 (Fora dos Eixos) | 2 | VII - as áreas construídas no nível da rua com fachada ativa mínima de 25% (vinte e cinco por cento) em cada uma das testadas e de no mínimo 3m (três metros) de extensão, destinadas a usos classificados na categoria não residencial que sejam permitidos nas respectivas zonas, até o limite de: | 0 | 0,2 | 0,2 |
| | L16.402/16 | Art. 62 (Fora dos Eixos) | 2 | b) 20% (vinte por cento) da área do lote nas demais zonas; | 0,00 | 0,18 | 0,18 |
| | L16.402/16 | Art. 62 (Fora dos Eixos) | 2 | IX - as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, na proporção de 1 (uma) vaga de estacionamento para cada 70m² (setenta metros quadrados) de área construída não computável incentivada nos termos do | - | - | - |
| | L16.402/16 | Art. 62 (Fora dos Eixos) | 2 | X - a área destinada aos usos não residenciais, até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável total nos EHIS; | - | - | - |
| | L16.402/16 | Art. 62 (Fora dos Eixos) | 2 | XI - a área incentivada da quota ambiental, conforme o § 3º do art. 82 desta lei; | - | - | - |
| | L16.402/16 | Art. 62 (Fora dos Eixos) | 2 | XII - a área destinada às HIS, proveniente da aplicação da cota de solidariedade, conforme previsto no § 1º do art. 112 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE; | - | - | - |
| | L16.402/16 | Art. 62 (Fora dos Eixos) | 2 | XIII - as áreas consideradas não computáveis nos termos do § 2º do art. 67 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE; | - | - | - |

Anexo 1. Estudo da legislação urbanística

| Data | Legislação | Artigos | CA max | Áreas não computáveis | Coefficiente não computável - R | Coefficiente não computável - nR | Coefficiente não computável - Misto |
|-------------|-------------------|------------------------------|---------------|---|--|---|--|
| | L16.402/16 | Art. 62 (Fora dos Eixos) | 2 | XV - as áreas ocupadas por vestiário de usuários de bicicletas; | - | - | - |
| 09/05/2017 | L16.642/17 | Art. 108 | | I - o terraço aberto, com área construída máxima por pavimento equivalente a 5% (cinco por cento) da área do terreno; | 0,75 | 0,75 | 0,75 |
| 09/05/2017 | L16.642/17 | Art. 108 | | II - o mobiliário definido como jirau, constituído de estrado ou passadiço, inclusive em estrutura metálica instalado a meia altura em compartimento, com pé-direito máximo de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros), sem permanência humana prolongada, ocupando, no máximo, 30% (trinta por cento) da área do compartimento; | - | - | - |
| 09/05/2017 | L16.642/17 | Art. 108 | | III - os demais tipos de mobiliário e a obra complementar com área construída de até 30,00 m ² (trinta metros quadrados); | - | - | - |
| 09/05/2017 | L16.642/17 | Art. 108 | | IV - a saliência, com as seguintes características e dimensões em relação ao plano da fachada da edificação: a) elemento arquitetônico, ornato, ornamento, jardineira, floreira, brise, aba horizontal e vertical, com até 0,40 m (quarenta centímetros) de profundidade; b) viga, pilar com até 0,40 m (quarenta centímetros) de avanço; c) beiral da cobertura com até 1,50 m (um metro e meio) de largura; d) marquise em balanço, não sobreposta, que avance, no máximo, até 50% (cinquenta por cento) das faixas de recuo obrigatório e com área máxima de 30,00 m ² (trinta metros quadrados); | - | - | - |
| 09/05/2017 | L16.642/17 | Art. 108 | | V - a área técnica, sem permanência humana, destinada a instalações e equipamentos; | - | - | - |
| 09/05/2017 | L16.642/17 | Art. 108 | | VI - no pavimento destinado a estacionamento de veículos, motocicletas e bicicletas: a) o compartimento de uso comum de apoio ao uso da edificação, tal como vestiário, instalação sanitária e depósitos; b) as áreas de uso comum de circulação de pedestres, horizontal e vertical; | - | - | - |
| 09/05/2017 | L16.642/17 | Art. 108 (Eixos) | 4 | VII - no prédio residencial as áreas cobertas de uso comum localizadas: a) no pavimento térreo; | 0,94 | - | 0,82 |
| | L16.642/17 | Art. 108 (Fora dos Eixos) | 2 | b) em qualquer pavimento, observado o limite de 3,00 m ² (três metros quadrados) por habitação; VII - no prédio residencial as áreas cobertas de uso comum localizadas: a) no pavimento térreo; | 0,82 | - | 0,76 |
| 09/05/2017 | L16.642/17 | Art. 108 | | b) em qualquer pavimento, observado o limite de 3,00 m ² (três metros quadrados) por habitação; VIII - no prédio de uso não residencial: a) o pavimento térreo sem vedação, sendo admitido o fechamento do controle de acesso e as caixas de escada da edificação; b) a circulação vertical de uso comum; | - | 1,3 | 0,98 |

IV. ANEXO 2

Anexo 2. Detalhamento dos estudos de percentuais de áreas computáveis e não computáveis por período

| Período | R | | | | | nR | | | | | Misto | | | | | Síntese |
|-----------|---------|----------|-------|--------|--------|---------|----------|-------|--------|--------|---------|----------|-------|--------|--------|--|
| | CA_Comp | CA_Ncomp | Total | %Comp. | %Ncomp | CA_Comp | CA_Ncomp | Total | %Comp. | %Ncomp | CA_Comp | CA_Ncomp | Total | %Comp. | %Ncomp | |
| Até 1957 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | Não havia distinção entre área computável e não computável. Possibilidade de adensamento dada pela relação entre altura da edificação e largura da via. |
| 1957-1966 | 6 | - | - | - | - | 6 | - | - | - | - | 6 | - | - | - | - | Não havia limite de área não computável |
| | 4 | - | - | - | - | 4 | - | - | - | - | 4 | - | - | - | - | |
| 1966-1971 | 6 | 3,7 | 9,7 | 61,9% | 38,1% | 6 | 3,7 | 9,7 | 61,9% | 38,1% | 6 | 3,70 | 9,70 | 61,9% | 38,1% | CA max = 6 60% computável e 40% não computável, independentemente do tipo de empreendimento CAmax = 15 (para edifícios garagem, dos quais CA = 6 poderia ser usado para outros usos) |
| 1971-1972 | 4 | 2,7 | 6,7 | 59,7% | 40,3% | 4 | 2,7 | 6,7 | 59,7% | 40,3% | 4 | 2,70 | 6,70 | 59,7% | 40,3% | CA max = 4 60% computável e 40% não computável, independentemente do tipo de empreendimento CAmax = 15 (para edifícios garagem, dos quais CA = 6 poderia ser usado para outros usos) |
| 1972-2002 | 1,5 | 3,43 | 4,93 | 30,4% | 69,6% | 1,5 | 3,25 | 4,8 | 31,6% | 68,4% | 1,5 | 3,37 | 4,87 | 30,8% | 69,2% | CA max = 1,5 / 2,5 / 3,5 / 4 35% computável e 65% não computável, independentemente do tipo de empreendimento |
| | 2,5 | 4,51 | 7,01 | 35,7% | 64,3% | 2,5 | 4,25 | 6,8 | 37,0% | 63,0% | 2,5 | 4,41 | 6,91 | 36,2% | 63,8% | |
| | 3 | 5,05 | 8,05 | 37,3% | 62,7% | 3 | 4,75 | 7,8 | 38,7% | 61,3% | 3 | 4,93 | 7,93 | 37,8% | 62,2% | |
| | 3,5 | 5,59 | 9,09 | 38,5% | 61,5% | 3,5 | 5,25 | 8,8 | 40,0% | 60,0% | 3,5 | 5,45 | 8,95 | 39,1% | 60,9% | |
| 2002-2004 | 4 | 6,13 | 10,13 | 39,5% | 60,5% | 4 | 5,75 | 9,8 | 41,0% | 59,0% | 4 | 5,97 | 9,97 | 40,1% | 59,9% | CA max = 2,5 / 4 38% computável e 62% não computável |
| | 2,5 | 4,46 | 6,96 | 35,9% | 64,1% | 2,5 | 3,55 | 6,1 | 41,3% | 58,7% | 2,5 | 4,39 | 6,89 | 36,3% | 63,7% | |
| 2004-2014 | 4 | 6,05 | 10,05 | 39,8% | 60,2% | 4 | 5,05 | 9,1 | 44,2% | 55,8% | 4 | 5,93 | 9,93 | 40,3% | 59,7% | CA max = 2,5 / 3 / 4 39% computável e 61% não computável |
| | 2,5 | 4,31 | 6,81 | 36,7% | 63,3% | 2,5 | 3,55 | 6,1 | 41,3% | 58,7% | 2,5 | 3,96 | 6,46 | 38,7% | 61,3% | |
| | 3 | 4,81 | 7,81 | 38,4% | 61,6% | 3 | 4,05 | 7,1 | 42,6% | 57,4% | 3 | 4,46 | 7,46 | 40,2% | 59,8% | |
| 2014-2016 | 4 | 5,81 | 9,81 | 40,8% | 59,2% | 4 | 5,05 | 9,1 | 44,2% | 55,8% | 4 | 5,46 | 9,46 | 42,3% | 57,7% | CA max = 2 / 4 45% computável e 55% não computável (Fixos) |
| | 4 | 3,64 | 7,64 | 52,4% | 47,6% | 4 | 3,29 | 7,3 | 54,9% | 45,1% | 4 | 3,29 | 7,29 | 54,9% | 45,1% | |
| 2016-2017 | 2 | 3,15 | 5,15 | 38,8% | 61,2% | 2 | 1,25 | 3,3 | 61,5% | 38,5% | 2 | 1,25 | 3,25 | 61,5% | 38,5% | CA max = 2 / 4 35% computável e 65% não computável |
| | 4 | 5,94 | 9,94 | 40,2% | 59,8% | 4 | 6,44 | 10,4 | 38,3% | 61,7% | 4 | 7,24 | 11,24 | 35,6% | 64,4% | |
| | 2 | 3,42 | 5,42 | 36,9% | 63,1% | 2 | 3,80 | 5,8 | 34,5% | 65,5% | 2 | 3,80 | 5,80 | 34,5% | 65,5% | |

FICHA TÉCNICA

SP Urbanismo - São Paulo Urbanismo

José Armênio de Brito Cruz

Presidente

Leonardo Amaral Castro

Diretor de Desenvolvimento

Arquitetos Urbanistas

Flavio A. D. Bragaia

Marcos Alexandre Moraes Mastropaulo

Melina Giannoni de Araujo

Rita Cassia G. S. Gonçalves

Rosana Yamaguti

Thiago Carneiro

Estagiário

Roberto Cornacchioni Alegre