



**CÂMARA MUNICIPAL DE  
SÃO PAULO**

LEI DECRETADA NA SESSÃO DE 16 DE DEZEMBRO DE 2011

Cópia extraída de fls. do processo  
(PROJETO DE LEI Nº 102/09)  
(PAULO FRANGE - PTB)

Dispõe sobre a concessão de incentivos à implantação de escolas e acrescenta dispositivos à Lei nº 14.242, de 28 de novembro de 2006.

Faço saber que a Câmara, em sessão de 16 de dezembro de 2011, decretou a seguinte lei:

Art. 1º Esta lei dispõe sobre a concessão de incentivos às construções novas e às reformas de estabelecimentos de ensino, em atendimento ao art. 239 da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, e às disposições dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras.

§ 1º Os estabelecimentos de educação infantil e escolas para alunos com necessidades especiais enquadram-se na subcategoria de usos não residenciais compatíveis com o uso residencial nR1 - serviços de educação.

§ 2º Os estabelecimentos de ensino fundamental e médio da educação formal enquadram-se na subcategoria de usos não residenciais toleráveis com uso residencial nR2 – estabelecimento em ensino seriado.

§ 3º Os estabelecimentos de qualquer nível de ensino, com área construída computável, destinada a salas de aula, superior a 2.500 metros quadrados, ficam enquadrados na subcategoria de usos não residenciais especiais ou incômodos – nR3, devendo atender às disposições desta categoria estabelecidas na disciplina de uso e ocupação do solo da parte III da Lei nº 13.885, de 2004, observando o disposto no art. 6º desta lei.

§ 4º Os estabelecimentos de educação ambiental enquadram-se na subcategoria de usos não residenciais compatíveis com o desenvolvimento sustentável nR4 - educação ambiental.

§ 5º Os demais estabelecimentos de ensino, que não tenham sido referidos pelos parágrafos anteriores, ficam enquadrados na subcategoria de uso nR2, de acordo com grupos de atividades a serem definidos em decreto.

§ 6º Independentemente da classificação referida nos parágrafos anteriores, os estabelecimentos qualificados como Polos Geradores de Tráfego ficam sujeitos à observância da legislação pertinente.

Art. 2º A implantação de novos estabelecimentos de que tratam os §§ 1º a 5º do art. 1º desta lei deverá obedecer as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação do lote estabelecidas no respectivo Plano Regional Estratégico da Subprefeitura, bem como atender aos



## **CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

parâmetros de incomodidade e condições de instalação pertinentes à zona de uso, aplicando-se, conforme o caso, as exceções estabelecidas por esta lei.

§ 1º Quando no imóvel dos estabelecimentos referidos no “caput” houver áreas arborizadas de valor paisagístico ou ambiental, reconhecido a critério da Prefeitura do Município de São Paulo, mediante acordo com ela celebrado, em que proprietários e seus sucessores se responsabilizem pela sua total preservação e manutenção, o coeficiente de aproveitamento básico poderá ser beneficiado de acréscimo, na proporção da área arborizada a ser preservada, sem o pagamento de contrapartida.

§ 2º Quando os estabelecimentos de ensino referidos no “caput” se localizem em faixas de até 300 (trezentos) metros de cada lado dos alinhamentos do sistema de transporte público coletivo de massa, ou em círculos com raio de até 600 (seiscentos) metros tendo como centro as estações do transporte metroviário ou ferroviário, a aprovação de edificação com área construída acima do coeficiente de aproveitamento básico, até o máximo permitido por lei, poderá prever a dispensa do atendimento de até 50% das vagas de estacionamento relativas ao potencial construtivo adicional, mediante parecer favorável do órgão oficial de trânsito.

Art. 3º O coeficiente de aproveitamento máximo das edificações destinadas aos estabelecimentos de ensino será acrescido em 50% (cinquenta por cento) daquele fixado nas características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação do lote estabelecidas no respectivo Plano Regional Estratégico da Subprefeitura, para a zona de uso onde estiverem localizados, mediante outorga onerosa.

§ 1º O acréscimo do coeficiente de aproveitamento máximo de que trata este artigo deverá ser objeto de outorga onerosa e da correspondente contrapartida financeira, observada a disciplina própria da outorga onerosa do Plano Diretor e da legislação de uso e ocupação do solo, a ser calculada a partir do coeficiente de aproveitamento básico estabelecido pela zona de uso até o coeficiente de aproveitamento adotado no projeto.

§ 2º Para as edificações de estabelecimentos de ensino já existentes, o acréscimo do coeficiente de aproveitamento máximo será objeto de outorga onerosa e da correspondente contrapartida financeira, a ser calculado a partir do coeficiente de aproveitamento já utilizado.

§ 3º Não poderão ter destinação diversa daquelas constantes do “caput” do art. 1º desta lei as edificações que, com a utilização dos incentivos nela previstos, ultrapassarem os índices máximos permitidos para a zona de uso em que se localizam, inclusive do art. 140 da Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002.

§ 4º O coeficiente de aproveitamento máximo para a construção e reforma das edificações destinadas aos estabelecimentos de ensino que se localizarem em áreas delimitadas por círculos com raio de até 600 (seiscentos) metros tendo como centro as estações do transporte metroviário ou ferroviário



## **CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

será acrescido em 100% (cem por cento) daquele fixado nas características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação do lote estabelecidas no respectivo Plano Regional Estratégico da Subprefeitura para a zona de uso onde estiver localizado, mediante outorga onerosa, não podendo resultar em índice superior a 6,0.

§ 5º O coeficiente de aproveitamento máximo para regularização das edificações destinadas aos estabelecimentos de ensino que se localizarem em áreas delimitadas por círculos com raio de até 600 (seiscentos) metros tendo como centro as estações do transporte metroviário ou ferroviário será acrescido em 120% (cento e vinte por cento) daquele fixado nas características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação do lote estabelecidas no respectivo Plano Regional Estratégico da Subprefeitura para a zona de uso onde estiver localizado, mediante outorga onerosa, não podendo resultar em índice superior a 6,0.

§ 6º Até a revisão das normas legais relativas aos estoques de potencial construtivo, nos termos do art. 200 da Lei nº 13.885, de 2004, os projetos protocolizados não estarão sujeitos ao limite de estoque estabelecido para o distrito, nos termos do art. 199 da mesma lei, devendo a área adicional objeto de outorga onerosa ser computada no sistema de controle de estoque de área construída adicional e deduzida do estoque definido após a mencionada revisão.

Art. 4º Para a reforma com ampliação de área construída em estabelecimento de ensino comprovadamente instalado anteriormente à vigência desta lei, serão mantidas as mesmas condições de instalação previstas no licenciamento anterior, devendo ser observados os parâmetros de incomodidade previstos pela legislação de uso e ocupação do solo vigente.

Art. 5º Sem prejuízo da taxa de permeabilidade exigida para a zona de uso, o estabelecimento de ensino poderá beneficiar-se do acréscimo de taxa de ocupação, totalizando até 70% (setenta por cento) ou do acréscimo de 30% (trinta por cento) no gabarito de altura exigida por lei para a zona de uso.

Parágrafo único. Além do acréscimo de taxa de ocupação previsto no "caput" deste artigo, para os estabelecimentos de ensino que se localizarem em círculos com raio de até 600 (seiscentos) metros tendo como centro as estações do transporte metroviário ou ferroviário, o gabarito de altura também poderá ser acrescido, ficando limitado tão-somente à utilização máxima do coeficiente de aproveitamento estabelecido nesta lei, exceto se houver limitação decorrente do controle do tráfego aéreo.

Art. 6º Não estão sujeitos a vedações previstas nos parágrafos do art. 158 da Lei nº 13.885, de 2004:

I - os estabelecimentos de ensino que disponham de instalações esportivas, recreativas e culturais, localizados em áreas que apresentem



## **CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

deficiência de tais equipamentos, atestada pelo órgão público oficial de educação, com programas voltados às várias faixas etárias que visam à inserção da família de baixa renda nesses espaços e à diminuição da desigualdade social;

II - os estabelecimentos de educação relacionados ao ensino médio e/ou superior profissionalizante e tecnológico, localizados em áreas que apresentem deficiência de tais equipamentos, atestada pelo órgão público oficial de educação, que ofereçam cursos de ensino médio, técnico e superior tecnológico, criados como instrumentos de formação profissional e tecnológica e de inserção social no mercado de trabalho;

III - os estabelecimentos públicos de ensino, bem como os conveniados com a rede pública ou declarados de utilidade pública, de que trata o § 3º do art. 1º desta lei, quando situados em áreas com demanda para a população de classe econômica menos favorecida, declarada pelo órgão público oficial de ensino.

Art. 7º Os estabelecimentos públicos conveniados à rede pública ou declarados de interesse público de educação enquadrados como nR1 e nR2 nos termos desta lei, que disponham de instalações localizadas em áreas que apresentem deficiência de tais equipamentos, com demanda para a população de classe econômica menos favorecida, atestada pelo órgão público oficial de educação, poderão ser instalados, ampliados ou regularizados utilizando-se dos incentivos desta lei nas áreas destinadas ao sistema de áreas verdes.

Parágrafo único. Quando os equipamentos referidos no “caput” deste artigo forem instalados em áreas integrantes do sistema de áreas verdes, o órgão ou instituição responsável pelo equipamento deverá previamente proceder à compensação da área, preferencialmente no mesmo distrito, acrescida em no mínimo 50% (cinquenta por cento), ficando, diretamente ou através de convênio, responsável pela preservação e manutenção da área verde doada a título de compensação ambiental.

Art. 8º A instalação de estabelecimentos de ensino classificados como nR1 e nR2, assim como os referidos no art. 6º desta lei, em via local de Zona Mista – ZM e da Zona Mista de Proteção Ambiental – ZMp, em Zona Predominantemente Industrial – ZPI, Zona de Lazer e Turismo – ZLT e Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável – ZPDS, desde que em lotes que tenham acesso por via de largura igual ou superior a 8 (oito) metros será admitida mediante deliberação favorável da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CLTU, do órgão oficial de trânsito, especialmente em relação à efetiva demanda local pelos serviços a serem instalados.

§ 1º Não se aplicam as restrições de área construída computável máxima constantes nos Quadros “02a” e “02g” e as restrições quanto à largura de via constante do Quadro “04” anexos à Parte III da Lei nº 13.885, de 2004, aos estabelecimentos de ensino de que trata o “caput” deste artigo, bem como aqueles indicados no art. 6º desta lei, desde que sejam estabelecimentos



## **CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

públicos, conveniados com o poder público ou situados em imóveis públicos cedidos, destinados ao atendimento à população de baixa renda, mediante a existência de demanda justificada e atestada pelo órgão oficial de ensino.

§ 2º Para os estabelecimentos de ensino de que trata o “caput” deste artigo aplicam-se tão somente as condições de instalação previstas nesta lei e os parâmetros de incomodidade das zonas de uso – via local, independentemente da zona de uso em que se situem.

Art. 9º Os estabelecimentos enquadrados nos §§ 1º, 2º e 3º do art. 1º, comprovadamente instalados até a data da publicação desta lei em qualquer zona de uso, com exceção das zonas de uso Zona Exclusivamente Residencial – ZER, Zona Centralidade Linear I – ZCLz-I – e Zona Centralidade Linear II – ZCLz-II, quando a área construída já tiver ultrapassado o coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido por esta lei, poderão ser objeto de ampliação ou regularização, mediante deliberação da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU, desde que:

I - seja motivada por necessidade de atualização pedagógica ou de higiene e segurança devidamente comprovada e justificada pelo proprietário e responsável técnico pelo projeto de ampliação;

II - a área construída adicional total não ultrapasse 20% (vinte por cento) da área construída total regularmente existente na data referida no “caput”;

III - sejam mantidas as vagas de estacionamento de veículos existentes antes da reforma, observando-se ainda, a previsão do art. 14 adiante.

Art. 10. Os estabelecimentos de ensino regularmente instalados nas Zonas Estritamente Residenciais são passíveis de reformas essenciais à atualização pedagógica e necessárias à segurança, acessibilidade e higiene das edificações, instalações e equipamentos, obedecidos aos parâmetros urbanísticos fixados no Quadro nº 4 do respectivo Plano Regional Estratégico, relativo à Zona de Uso em que está localizado o imóvel, vedada ampliação e desde que sejam mantidas as vagas de estacionamento de veículos existentes, sendo admitida a vinculação de novas vagas em outro imóvel somente se este estiver situado em Zona de Uso que permita a instalação de uso não residencial.

Art. 11. Os estabelecimentos de ensino comprovadamente instalados em Zona Centralidade Linear I - ZCLz-I e Zona Centralidade Linear II - ZCLz-II até a entrada em vigor da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, são passíveis de regularização e reformas essenciais à atualização pedagógica e necessárias à segurança, acessibilidade e higiene das edificações, instalações e equipamentos, obedecidos aos parâmetros urbanísticos fixados no Quadro nº 4 do respectivo Plano Regional Estratégico, relativo à Zona de Uso em que está localizado o imóvel, vedada ampliação e desde que sejam mantidas as vagas de estacionamento de veículos existentes, sendo admitida a vinculação de novas



## **CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

vagas em outro imóvel somente se este estiver situado em Zona de Uso que permita a instalação de uso não residencial.

Art. 12. Os estabelecimentos de ensino das subcategorias nR1 e nR2 poderão instalar-se em imóveis localizados nas zonas de uso exclusivamente residenciais - ZER, desde que o interessado obtenha a anuência expressa, devidamente firmada e registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos, de todos os proprietários limítrofes do imóvel em que se pretenda a instalação do estabelecimento escolar, bem como de, pelo menos 2/3 (dois terços) dos proprietários dos imóveis que tenham mais de 50% (cinquenta por cento) de sua área contida na faixa de 100 m (cem metros) de largura envolvendo o imóvel a ser ocupado por estabelecimento escolar.

Art. 13. Os Clubes Esportivos Sociais, integrantes do sistema de áreas verdes do Município de São Paulo, assim designados pela alínea "c" do inciso II, do art. 133 e pelo art. 140 da Lei nº 13.430/02, e complementações feitas pela alínea "h", inciso III, do art. 10 da Lei nº 13.885/04, que, por deliberação apta, consoante seus estatutos, manifestem interesse em dedicar-se em caráter complementar às atividades de ensino enquadradas nos usos nR1 e nR2, oferecendo vagas de forma aberta à população, será concedido um acréscimo de até 50% (cinquenta por cento) no coeficiente de aproveitamento, livre de contrapartida, referente aos índices estabelecidos pelo art. 140 da Lei nº 13.430/02, desde que seja observada a taxa de permeabilidade mínima de 0,4 (quatro décimos), que as instalações destinadas à atividade complementar de ensino tenham acesso independente e sejam mantidas as áreas arborizadas existentes.

§ 1º A área destinada à atividade complementar a que se refere este artigo não poderá ultrapassar a área concedida decorrente do acréscimo do coeficiente de aproveitamento.

§ 2º Os clubes esportivos sociais, para preservar a vegetação significativa e atender às necessidades inerentes às suas atividades, poderão rememorar lotes contíguos aos do clube, atendidas as exigências da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Art. 14. Nas hipóteses referidas no art. 3º, § 4º e § 5º e nos arts. 7º, 8º e 10 desta lei e nas reformas previstas no art. 215 da Lei nº 13.885/04, os estabelecimentos de ensino deverão destinar vagas de estacionamento dimensionadas, no mínimo, na proporção de 1 (uma) vaga para cada 75 (setenta e cinco) metros quadrados de área construída computável.

§ 1º A proporção de vagas de estacionamento definida neste artigo aplica-se apenas às áreas ampliadas no caso de estabelecimentos de ensino existentes regulares, sendo vedada a supressão de vagas já existentes.

§ 2º A exigência de vagas para estacionamento de veículos, prevista neste artigo, poderá ser realizada, por meio de contrato de locação, de





## CÂMARA MUNICIPAL DE **SÃO PAULO**

imóvel localizado à distância máxima de 600 (seiscentos) metros mediante a expressa vinculação das vagas necessárias ao estabelecimento de ensino deste imóvel, devendo a documentação correspondente estar sempre disponível para controle da fiscalização.

Art. 15. Os estabelecimentos de que trata o § 6º do art. 1º desta lei deverão ser providos de espaço destinado a embarque, desembarque e manobras de veículos, fora do logradouro público de acesso, especificando no projeto os pátios e vias de circulação destinadas a embarque e desembarque de estudantes, carga e descarga de veículos de serviço e parada temporária e manobra de veículos.

Art. 16. O uso dos incentivos previstos nesta lei por estabelecimentos com acessos por vias classificadas como estruturais N1 e N2, de acordo com as definições da Lei nº 13.430, de 2002, dependerão da observância das diretrizes a serem fixadas pelo órgão oficial de trânsito.

Art. 17. Os projetos regularmente protocolizados anteriormente à data de publicação desta lei serão analisados de acordo com a legislação vigente à época do seu protocolo.

Parágrafo único. Os projetos de que trata este artigo poderão, a pedido do interessado, ser examinados conforme as disposições desta lei.

Art. 18. A instalação e o funcionamento de estabelecimentos de ensino de que trata esta lei em edificações em situação irregular, nos termos da legislação em vigor no âmbito do Município de São Paulo, dar-se-á mediante a obtenção do Auto de Licença de Funcionamento Condicionado válido por 1 (um) ano, renovável por mais 1 (um) ano.

Parágrafo único. Os documentos exigidos para a concessão do Auto de Licença de Funcionamento Condicionado serão fixados pelo Executivo.

Art. 19. Acrescenta § 3º ao art. 4º da Lei nº 14.242, de 28 de novembro de 2006, passa a ter a seguinte redação:

"Art. 4º .....

§ 3º Até a revisão das normas legais relativas aos estoques de potencial construtivo, nos termos do art. 200 da Lei nº 13.885, de 2004, a instalação, ampliação e reforma de estabelecimentos de saúde públicos, conveniados à rede pública ou declarados de interesse público não estarão sujeitas ao limite de estoque estabelecido para o distrito, nos termos do art. 199 da referida lei, mas a área adicional objeto de outorga onerosa deverá ser anotada no sistema de controle de estoque de área construída adicional e posteriormente deduzida ao respectivo estoque."



**CÂMARA MUNICIPAL DE  
SÃO PAULO**

Art. 20. Acrescenta parágrafo único ao art. 6º da Lei nº 14.242, de 28 de novembro de 2006.

“Art. 6º .....  
Parágrafo único. Os estabelecimentos de saúde públicos, conveniados à rede pública ou declarados de interesse público poderão adotar os incentivos previstos nesta lei, dispensados das restrições de gabarito.”

Art. 21. Acrescenta art. 12 à Lei nº 14.242, de 28 de novembro de 2006.

“Art. 12. Os estabelecimentos de saúde públicos, conveniados à rede pública ou declarados de interesse público que disponham de instalações localizados em áreas que apresentem deficiência de tais equipamentos, com demanda para a população de classe econômica menos favorecida, atestada pelo órgão público oficial de saúde, poderão ser instalados, ampliados ou regularizados utilizando-se dos incentivos desta Lei, independente da zona de uso nas quais se localizem, inclusive nas áreas destinadas ao sistema de áreas verdes, exceto em Zonas Estritamente Residencial – ZER, Zona de Centralidade Linear I – ZCLz-I e Zona de Centralidade Linear II – ZCLz-II.

Parágrafo único. Quando os equipamentos referidos no “caput” deste artigo forem instalados em áreas integrantes do sistema de áreas verdes, o órgão ou instituição responsável pelo equipamento deverá previamente proceder à compensação da área, preferencialmente no mesmo distrito, acrescida em no mínimo 50% (cinquenta por cento), ficando, diretamente ou através de convênio, responsável pela preservação e manutenção da área verde doada a título de compensação ambiental.”

Art. 22. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogada a Lei nº 8.211, de 06 de março de 1975.

Câmara Municipal de São Paulo, 19 de dezembro de 2011.

JOSÉ POLICE NETO  
Presidente

JCSS/okm