



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA DA HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO  
COMISSÃO DE ANÁLISE INTEGRADA DE EDIFICAÇÕES E PARCELAMENTO DO  
SOLO - CAIEPS

## Apresentação

A Prefeitura de São Paulo está implantando uma nova rotina no licenciamento de Edificações e Parcelamento do Solo.

O Decreto Municipal 41.864, de 04 de abril de 2002, instituiu uma Comissão de Análise Integrada – CAIEPS, que tem como objetivo agilizar a aprovação dos projetos que dependam do parecer de mais de um setor da Prefeitura.

A análise integrada e simultânea dará transparência às ações públicas, buscando garantir uma qualidade melhor dos espaços urbanos e conseqüente melhoria da qualidade de vida.

A CAIEPS inicia seus trabalhos analisando os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS), devendo depois abranger outros tipos de projetos.

O presente Manual tem o intuito de esclarecer esta nova rotina administrativa, orientando o munícipe de como proceder, desde a elaboração do projeto até o término da execução das obras e serviços.

Ele traz informações relevantes, indicações da legislação pertinente, dicas, modelos de desenhos, impressos utilizados, endereços úteis.

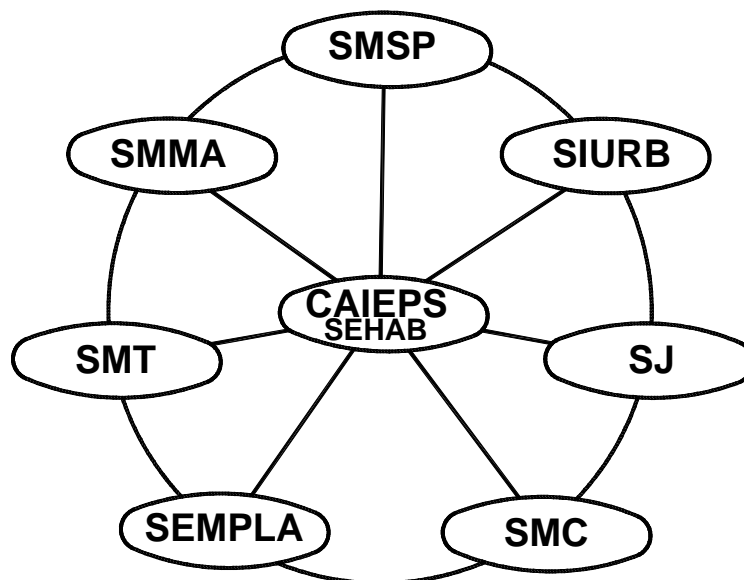
Quanto melhor desenvolvido o projeto e bem instruído o processo, mais rápida será sua aprovação, ganhando o munícipe, a Prefeitura e a cidade.

### COORDENAÇÃO

Departamento de Aprovação de Edificações – APROV

Departamento de Parcelamento do Solo e Intervenções Urbanas - PARSOLO

- **CAIEPS é Comissão de Análise integrada de Edificações e Parcelamento do Solo**
- A comissão é formada por representantes das Secretarias envolvidas no licenciamento dos empreendimentos e objetiva analisar os pedidos com sintonia, qualidade e eficiência



- **SEHAB** - Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano
- **SIURB** - Secretaria de Infra-Estrutura Urbana
- **SJ** - Secretaria dos Negócios Jurídicos
- **SMC** - Secretaria Municipal da Cultura
- **SMSP** - Secretaria Municipal das Subprefeituras
- **SEMPLA** - Secretaria Municipal de Planejamento Urbano
- **SMT** - Secretaria Municipal dos Transportes
- **SMMA** - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

- CAIEPS funciona junto à Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano – SEHAB em dois Departamentos distintos, conforme o assunto tratado:

Aprovação de Edificações:

- **Apoio CAIEPS/APROV**
  - Local: Rua São Bento, 405 – 21º andar - sala 214

Parcelamento do Solo:

- **Apoio CAIEPS/PARSOLO**

- Local: Rua São Bento, 405 – 24º andar - sala 242

➤ A CAIEPS está sendo implantada em duas fases, distintas:

- **1ª Fase:** a partir de 05 de agosto de 2002

- Apreciação de pedidos de aprovação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – **EHIS** de Edificações e Parcelamento do Solo, definidos pelo Decreto 31.601/92 e legislações complementares

- **2ª Fase:** Apreciação de outros tipos de empreendimentos descritos abaixo, em data a ser definida por Portaria do Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano

- empreendimentos de conjuntos habitacionais com mais de 400 unidades ou área de terreno superior a 20.000m<sup>2</sup> (R3-02)

- empreendimentos destinados a qualquer uso, implantados em imóveis:

- localizados em área de proteção ambiental
- localizados em área de preservação ambiental
- onde exista exemplar arbóreo significativo ou imune ao corte

- empreendimentos que dependam de estudo de Viabilidade Ambiental – EVA, tais como:

- usina de concreto
- usina de asfalto
- cemitério
- garagem subterrânea sob área considerada bem de uso comum
- garagem de frota de ônibus ou caminhões, com área de terreno igual ou superior a 10.000m<sup>2</sup>
- heliporto

- empreendimentos considerados pólos geradores de tráfego, compreendendo:

- uso habitacional com mais de 500 vagas para estacionamento
- local de reunião com lotação superior a 500 pessoas
- escola com mais de 2.500m<sup>2</sup> de área construída
- hospital com mais de 7.500m<sup>2</sup> de área construída
- qualquer uso com mais de 200 vagas para estacionamento
- qualquer uso localizado em Área Especial de Tráfego – AET, com mais de 80 vagas para estacionamento

- empreendimentos obrigados a apresentar Relatório de Impacto de Vizinhança – RIVI, compreendendo:
  - uso habitacional com área computável superior a 80.000m<sup>2</sup>
  - prestação de serviços com área computável superior a 60.000m<sup>2</sup>
  - comércio com área computável superior a 60.000m<sup>2</sup>
  - indústria com área computável superior a 20.000m<sup>2</sup>
  - uso institucional com área computável superior a 40.000m<sup>2</sup>
- empreendimentos localizados em imóveis ou áreas tombadas pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - CONPRESP, e respectivas áreas envoltórias
- empreendimentos classificados na categoria de uso institucional E3
- empreendimentos que envolvam Parcelamento do Solo - Desmembramento e Loteamento (Lei 9.413/81 e legislações complementares)

➤ Agentes Promotores

EHIS caracteriza-se por Parcelamento do Solo, bem como construção de Edificação envolvendo ou não Parcelamento:

- Destinados à família com renda mensal máxima de até 12 salários mínimos, a ser promovido por:
  - Órgão do Poder Público
  - Empresa de Controle Acionário Público
  - Entidade conveniada com a Superintendência de Habitação Popular – HABI
  - Entidade privada conveniada assessorada e supervisionada pela Companhia Metropolitana de Habitação – COHAB
  - Instituto de Previdência Municipal – IPREM
  - Instituto de Previdência do Estado de São Paulo
  - Em terrenos de propriedade pública, independente do agente promotor
  - Cooperativa Habitacional de Entidade vinculada a sindicatos de trabalhadores, que operem com recursos vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação, somente nos casos de **Conjuntos Habitacionais**
  - Entidade Privada, somente nos casos de **Conjuntos Habitacionais**

**IMPORTANTE**

No caso de Parcelamento, o interessado deverá estar habilitado por Convênio com Entidade Pública – HABI ou por Empresa de Controle Acionário Público – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano - CDHU ou Companhia Metropolitana da Habitação - COHAB

No caso de Conjunto Habitacional nas zonas de uso Z9, Z19, e Z8-100/01, o interessado deverá estar habilitado por Convênio com Entidade Pública – HABI ou por Empresa de Controle Acionário Público – CDHU ou COHAB

➤ Os prazos da CAIEPS são:

- **Para projetos de edificações**

- Após o interessado apresentar os documentos completos para protocolamento do empreendimento, estes serão conferidos pelo apoio CAIEPS/APROV que definirá os cálculos dos emolumentos a serem recolhidos, no prazo de 5 dias úteis
- Com a documentação completa, e com o visto do apoio CAIEPS/APROV, o interessado protocolará o pedido na Loja 11 situada à Av. São João, 11, pagas as taxas devidas
  - Excepcionalmente, a cobrança referente a outro serviço prestado, poderá ser efetuada no decorrer da análise, em função do projeto
- O setor de protocolo encaminhará o processo no próprio dia ou no máximo no primeiro dia útil posterior ao mesmo, para o apoio CAIEPS/APROV
- O Apoio encaminhará os projetos e/ou documentos para as Secretarias envolvidas, se for o caso, em 5 dias úteis
- As Secretarias terão 30 dias úteis para enviarem os pareceres
- Após 20 dias úteis do retorno da manifestação das Secretarias, haverá reunião decisória da CAIEPS
- Caso necessário, o interessado será comunicado para atender exigências complementares no prazo de 30 dias, prorrogáveis por mais 30 dias a partir da data da publicação no Diário Oficial do Município - DOM
- Caso aceito o projeto, a Divisão competente terá 10 dias úteis para emissão do despacho

- **Para projetos de Parcelamento do Solo**

- Após o interessado apresentar os documentos completos para protocolamento do empreendimento, estes serão conferidos pelo apoio CAIEPS/PARSOLO que definirá os cálculos dos emolumentos a serem recolhidos, no prazo de 5 dias úteis
- Com a documentação completa, e com o visto do apoio CAIEPS/PARSOLO, o interessado protocolará o pedido na Loja 11 situada à Av. São João, 11, pagas as taxas devidas

- Excepcionalmente, a cobrança referente a outro serviço prestado, poderá ser efetuada no decorrer da análise, em função do projeto
- De posse do número do processo, o interessado deverá comunicar ao apoio CAIEPS/PARSOLO o seu número, para que seja monitorado rigorosamente dentro dos prazos previstos
- O setor de protocolo encaminhará o processo no próprio dia ou no máximo no primeiro dia útil posterior ao mesmo, para o Departamento de Cadastro Setorial - CASE
- CASE terá 5 dias úteis para emitir o Boletim de Dados Técnicos – BDT e encaminhar o processo ao PARSOLO
- PARSOLO terá 20 dias úteis para analisar o pedido
- O Apoio encaminhará os projetos e/ou documentos para as Secretarias envolvidas, se for o caso, em 5 dias úteis
- As Secretarias terão 30 dias úteis para enviarem os pareceres
- Após 20 dias úteis do retorno da manifestação das Secretarias, haverá reunião decisória da CAIEPS
- Caso necessário, o interessado será comunicado para atender exigências complementares no prazo de 30 dias, prorrogáveis por mais 30 dias a partir da data da publicação no Diário Oficial do Município - DOM
- Caso aceito o projeto, a Divisão competente terá 10 dias úteis para emissão do despacho

➤ O desempenho da CAIEPS depende:

- Do poder público, na análise eficiente do pedido, com controle preciso dos prazos estabelecidos
- Do interessado, na completa instrução dos pedidos e no pronto e preciso cumprimento das exigências formuladas

- As reuniões da CAIEPS serão previamente agendadas e funcionará à Rua São Bento, 405 – 22º andar – sala 222
  - A critério da Coordenação, o interessado poderá ser convidado a participar da reunião para prestar esclarecimentos do projeto
  
- Etapas Administrativas

O licenciamento dos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS, seguem as seguintes etapas administrativas:

- **PARCELAMENTO DO SOLO**

- Emissão de Certidão de Diretrizes para loteamento ou desmembramento de gleba (PARSOLO 2)
- Emissão de Anuência Prévia para Loteamento ou Desmembramento de Gleba (PARSOLO 3)
- Autorização para Execução de Obras de Loteamento (PARSOLO 3)
- Alvará de Aprovação de Desmembramento de Gleba (PARSOLO 3)

- **CONJUNTOS HABITACIONAIS, EM GLEBA**

- Emissão de Certidão de Diretrizes (PARSOLO 2)
- Alvará de Aprovação e Execução da Edificação (APROV 1)

- **CONJUNTOS HABITACIONAIS, EM LOTES**

- Alvará de Aprovação e Execução da Edificação (APROV 1)

- **PLANOS INTEGRADOS DE PARCELAMENTO COM EDIFICAÇÃO**

- Emissão de Certidão de Diretrizes de Loteamento com Edificação ou de Desmembramento com Edificação (PARSOLO 2)
- Anuência Prévia:
  - Visto das Edificações (APROV 1)
  - Emissão da Anuência Prévia para Loteamento com Edificação ou Desmembramento de Gleba com Edificação (PARSOLO 3)
- Aprovação conjunta:
  - Autorização para Execução de Obras do Loteamento ou Alvará de Aprovação de Desmembramento de Gleba (PARSOLO 3)
  - Alvará de Aprovação e Execução da Edificação (APROV 1)

**IMPORTANTE**

O processo CAIEPS será tratado num único expediente. A documentação referente a cada etapa administrativa será anexada ao processo, após o visto do Apoio CAIEPS.

➤ Legislação Municipal pertinente ao licenciamento EHIS

- Lei 10.365, de 22 de setembro de 1.987 – disciplina poda e corte de árvores
- Lei 10.948, de 24 de janeiro de 1991 – Lei de arborização para parcelamento
- Decreto 29.716, de 2 de maio de 1991 – regulamenta a Lei 10.948/87
- Decreto 31.601, de 26 de maio de 1.992 – estabelece normas de aprovação de EHIS
- Lei 11.228, de 25 de junho de 1992 – código de obras e edificações - COE
- Decreto 32.329 de 23 de setembro de 1992 – regulamenta o código de obras e edificações - COE
- Lei 11.380, de 17 de junho de 1.993 – movimento de terra
- Decreto 33.824, de 24 de novembro de 1.993 – complementação do Decreto 31.601/92
- Decreto 34.049, de 23 de março de 1.994 - complementação do Decreto 31.601/92
- Decreto 35.433, de 23 de agosto de 1.995 - complementação do Decreto 31.601/92
- Decreto 35.553, de 04 de outubro de 1.995 - complementação do Decreto 31.601/92
- Decreto 35.839, de 30 de janeiro de 1.996 - complementação do Decreto 31.601/92
- Decreto 35.892, de 14 de fevereiro de 1.996 - complementação do Decreto 31.601/92
- Decreto 36.366, de 06 de setembro de 1.996 - complementação do Decreto 31.601/92
- Decreto 37.004, de 12 de agosto de 1.997 - complementação do Decreto 31.601/92
- Lei 12.597, de 16 de abril de 1.998 - acessibilidade

- Decreto 37.583, de 17 de agosto de 1.998 – regulamenta a Lei 12.597/98
- Decreto 37.671, de 08 de outubro de 1.998 – normas para instalação de rede de gás
- Resolução/CAEHIS/01, de 16 de abril de 2001 – largura de via de EHIS verticalizado
- Portaria /SEHAB/947, de 4 de dezembro de 2001 – formalização de convênio com HABI
- Lei 13.276, de 04 de janeiro de 2002 – reservatório para acumulação de águas pluviais
- Decreto 41.633, de 23 de janeiro de 2.002 – regulamenta a Lei 11.380/93
- Decreto 41.956, de 30 de abril de 2.002 - complementação do Decreto 31.601/92

➤ Zonas de Uso onde são permitidos os **EHIS** e suas restrições de ocupação:

EHIS – Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – Decreto 31.601/92

**ANEXO I QUADRO II B** alterado pelo Decreto 35.839/96

CATEGORIA DE USO	ZONA	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO 1	RECUOS		
				FRENTE	FUNDOS	LATERAIS
RESIDENCIAL FAMILIAR	Z2, Z3, Z4, Z6(3), Z9, Z10, Z11, Z12, Z13, Z19, Z8.100/1, Z8.001, Z5	0,6	1,2	5 ou Art. 35	1,5 ou Art. 35	1,5 em um dos lados ou Art. 35
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR HORIZONTAL ATÉ 12 UNIDADES	Z2, Z3, Z4, Z6(3), Z9, Z10, Z11, Z12, Z13, Z19 Z8.100/1 Z8.001, Z8.029 Z8.039, (6) Z5	0,6	1,2	5 ou Art. 37	Art. 37 inciso VI	Art. 37 inciso VI
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR HORIZONTAL ACIMA DE 12 UNIDADES	Z2, Z3, Z4, Z6(3), Z9, Z10, Z11, Z12, Z13, Z19 Z8.100/1, Z8.00, Z8.029, Z8.039 (6) Z5	0,5	1,2	5 ou Art. 37	Art. 37 inciso VI	Art. 37 inciso VI
RESIDENCIAL VERTICAL	Z2, Z11, Z13 Z3, Z10, Z12, Z19 Z4 Z5 Z6 (3) Z8-100/1, Z8-001 Z8-029, Z8-039, Z9 (6)	0,5 [7] 0,7 [7] 0,8 [7] 0,5 [7]	3 [2] 4 4 4 [4] 2,5 [5] 1,5	5 ou Art. 42	5 ou Art. 42 3m. Acima do 2º Pav. ou Art. 42 5 ou Art. 42	3m. De ambos os lados ou Art. 42

(1) Sobre os coeficientes definidos neste quadro não é necessário e nem é permitido aplicar as fórmulas previstas na legislação de uso e ocupação do solo

(2) Para os agentes promotores previstos no inciso III § 1º, do artigo 1º deste Decreto, o coeficiente de aproveitamento máximo é de 2,5

(3) Restrições quando classificadas como ZUPI pela legislação Estadual, devendo o imóvel, nesse caso ser de propriedade da administração direta ou da companhia sob controle acionário do Município

(4) Na Z5 o coeficiente máximo poderá ser 6 conforme o § 2º do artigo 3º do Decreto 31.601/92

(5) Para as entidades privadas o coeficiente de aproveitamento máximo é 1,5 conforme inciso III, § 1º do artigo 1º

(6) Não se admitem nas zonas Z8-100/1 e Z9 EHIS promovidos por Cooperativas Habitacionais e entidade privada, exceto quando conveniadas com CDHU, COHAB ou HABI (Incisos II e III do § 1º do art. 1º - Dec. 31.601/92)

(7) Nas edificações verticalizadas com mais de 5 (cinco) pavimentos a taxa de ocupação máxima será 0,35 (35%) - art. 1º do Decreto 34.049/94 alterado pelo Decreto 35.839/96

Obs.: Em Z17, quando lindeiro às marginais e vias expressas, é permitida implantação de EHIS somente com mais de 5 pavimentos.

❖ **FICHA DE ORIENTAÇÃO TÉCNICA**

- Antes de formalizar o Pedido Certidão de Diretrizes, nos casos de EHIS, é necessário solicitar a **Ficha de Orientação Técnica – FOT**, para os pedidos de Parcelamento - Loteamento, Desmembramento e

Plano Integrado, e para os Conjuntos Habitacionais localizados na zona de uso Z9, Z19 e Z8-100/1

- A Ficha de Orientação Técnica – FOT é emitida por PARSOLO 2, a pedido do interessado, e avalia **preliminarmente** a viabilidade de implantação do empreendimento proposto, considerando as condições urbanísticas, físico-ambientais e legais
  - De posse da FOT o interessado formaliza o convênio de cooperação técnica com a entidade pública ou por empresa de controle acionário pública (**HABI, COHAB e CDHU**)
  - A formalização do convênio de cooperação técnica com HABI deverá atender a PORTARIA 947/SEHAB G/01

### **IMPORTANTE**

A **FOT** é válida por **180 dias** corridos

A **FOT** não é válida como **Certidão de Diretrizes** e nem garante a emissão da mesma

A **FOT** não está inserida na rotina da CAIEPS. Para maiores informações, consultar PARSOLO 2

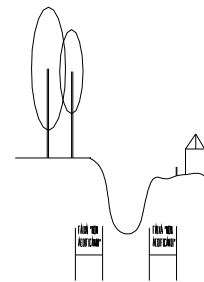
### **❖ DIRETRIZES PARA EMPREEDIMENTO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL**

- A Prefeitura fixará Diretrizes, a pedido do interessado, para as seguintes modalidades de projeto:
  - Desmembramento (órgão público ou empresa acionária do poder público)
  - Loteamento
  - Conjunto Habitacional em gleba
  - Plano Integrado de Parcelamento de Solo (desmembramento e/ou loteamento) e Edificação
- As Diretrizes têm o objetivo de adequar o projeto ao processo de expansão ou consolidação do tecido urbano, na qual se insere a gleba. Nelas, são demarcadas as localizações das áreas públicas: áreas verdes, institucionais e sistema viário quando houver, considerando os impactos sobre o meio físico, ambiental e urbanístico

### **IMPORTANTE**

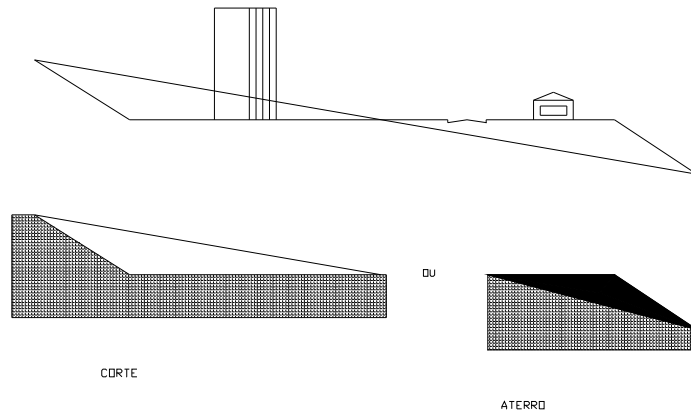
A **Certidão de Diretrizes** é válida por **360 dias** corridos, não autoriza o início das obras do empreendimento, e nem autoriza corte de vegetação

- A fixação de Diretrizes dar-se-á após o interessado apresentar proposta do empreendimento pretendido, e a Prefeitura verificar a viabilidade do pedido, analisando-o sob os seguintes aspectos:
  - A titulação do imóvel
  - A conformidade legal
  - O impacto sobre o meio físico e urbano
  - O impacto no tráfego de veículos e pedestres
  - Avaliação sobre os aspectos sanitários
  - Avaliação relativa à preservação dos recursos naturais
  
- Nas Diretrizes serão demarcadas



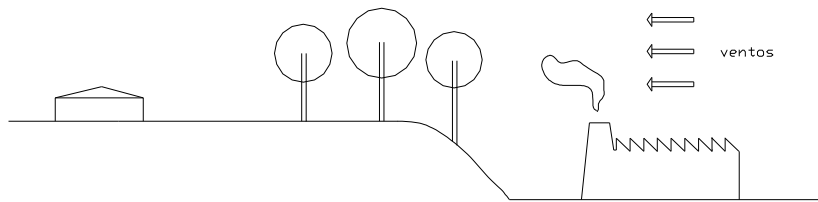
- a localização das áreas públicas e condominiais
  - o sistema de circulação de pedestres, de tráfego e de águas pluviais, conforme o caso
  - as faixas de proteção e preservação de recursos naturais
  - as faixas “non aedificandi” de águas correntes e dormentes, e as faixas de domínio de dutos, rodovias, ferrovias e melhoramentos públicos
- 
- Exigência técnica

- Para definição do Plano de Massa serão analisados os seguintes aspectos:
  - Legais:
    - Domínio: avaliação da propriedade e confrontação em relação ao levantamento planialtimétrico cadastral. Havendo divergência deverá ser procedida retificação judicial
    - Zoneamento: avaliação da compatibilidade do projeto com as normas urbanísticas gerais contempladas na legislação ou em planos elaborados pelo poder público. Essas normas estabelecem os índices previstos para o local, bem como usos preferenciais que devem ser compatíveis com o projeto
    - Acesso: o empreendimento deverá ter acesso por via oficial existente, com largura mínima de:
      - 10m para parcelamento do solo
      - 8m para Conjunto Habitacional Vertical com até 300 unidades e 5 pavimentos
      - inferior a 8m para Conjunto Habitacional Vertical com até 300 unidades e 5 pavimentos, a critério da Comissão de Avaliação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – CAEHIS
      - 10m para Conjunto Habitacional Vertical com mais de 5 pavimentos
    - Interferência com o próprio público municipal: consulta a SJ/Departamento Patrimonial - PATR para verificar interferência com próprio municipal
    - Melhoramento público: consulta a SIURB/Superintendência de projetos viários - PROJ para verificar se há interferência de projetos viários e ou sanitários
  - Ambientais
    - Topográficos - o projeto deverá adequar-se ao meio físico natural:
      - suas alterações implicarão em obras de contenção para evitar erosões e carreamento de material para córregos e conseqüente assoreamento dos mesmos com agravamento das enchentes
      - as áreas com declividade acentuada não poderão ser ocupadas com lotes unifamiliares
      - a manutenção do perfil natural propiciará economia na execução e manutenção do espaço a ser criado



- Hidrográficos
  - procurar manter linhas de drenagem naturais desimpedidas e desocupadas
  - preservar a permeabilidade das bacias e sub bacias dos cursos d'água envolvidos
  - a avaliação das alterações decorrentes do adensamento e conseqüente acréscimo de contribuição pluvial nos leitos
  - as áreas alagadiças e nascentes deverão ser preservadas através de faixas de proteção demarcadas com base na indicação de outras Secretarias
- Geotécnicos - as características do solo e seu relevo condicionam soluções apropriadas para a ocupação e utilização do solo (o projeto é avaliado frente ao tipo de solo):
  - recomendam-se soluções de forma a viabilizar a implantação e a manutenção das obras a serem implantadas
- Higiene e saúde pública
  - não poderão ser ocupadas áreas insalubres
  - não poderão ser ocupados locais de depósito de material nocivo à saúde, exceto se devidamente saneadas

□ Vegetação



- preservar vegetação de porte arbóreo e seu sub bosque, quando em área de preservação permanente
- preservar vegetação típica de área alagadiça quando junto aos corpos d'água

○ Urbanísticos:

□ Áreas verdes

- deverão servir para preservação de recursos naturais
- deverão servir como área de lazer
- deverão estar integradas à malha viária, evitando assim, constituírem-se restos do parcelamento, passíveis de ocupações irregulares
- quando houver vegetação de preservação permanente, a Municipalidade, deverá demarcar 100% da área verde, a critério de SMMA/Departamento de Parques e áreas Verdes - DEPAVE

- Áreas institucionais
  - deverão ter preferencialmente declividade máxima de 15%
  - deverão ter conformações que permitam sua ocupação por edificações institucionais
  - serão definidas em sua totalidade pela Municipalidade
  - sua localização se fundamenta nos fatores de demanda da região, nas condições de ocupação, uso e acesso das áreas, bem como nas interferências com os demais equipamentos existentes
- Sistema viário
  - deverá permitir a integração do Empreendimento à malha viária existente
  - deverá possibilitar a fluidez de tráfego
  - deverá direcionar a ocupação de forma a melhor aproveitar a estrutura urbana
  - a demarcação terá sua hierarquização visando permitir a melhoria da ordenação na ocupação do solo, possibilitando a criação de inter-relações espaciais, fluxos econômicos, sociais e culturais entre as partes da cidade
  - eventuais conflitos entre pedestres e veículos ou entre veículos deverão ser evitados

- O sistema viário principal será demarcado pela  
Municipalidade

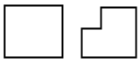


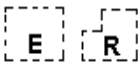
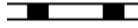

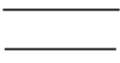
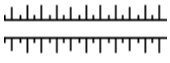
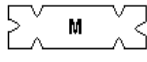
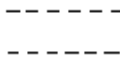

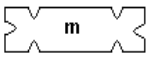
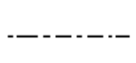
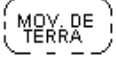
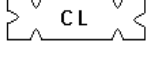


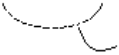
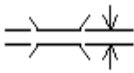
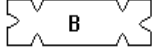


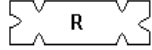
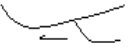

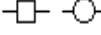
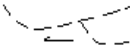
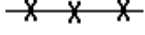
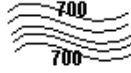

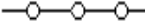


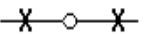

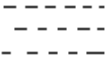



- Documentação necessária para Diretrizes
  - Requerimento padronizado (imprimir via Internet ou retirar junto à loja 11 – SEHAB/PROTOCOLO, sito à Avenida São João,11)
  - Cópia do título de propriedade atualizado da área registrada no Cartório de Registro de Imóveis – CRI
  - Cópia da Certidão da matrícula e/ou da transcrição aquisitiva da área, atualizada, com movimento desde 01/11/72
  - Cópia do Contrato Social da empresa, indicando a correspondente habilitação para representação, instruído com cópia da Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP. No caso de cooperativas habitacionais e associações próprias, apresentar o respectivo estatuto de constituição devidamente registrada
  - Cópia da guia de recolhimentos do Cadastro de Contribuintes Mobiliários
  - Anotação de Responsabilidade Técnica - A.R.T. correspondendo aos projetos apresentados
  - Levantamento planialtimétrico cadastral, na escala 1:1.000 ou 1:500, em 7 (sete) vias
  - Proposta de Parcelamento/Conjunto pretendido com: implantação do plano de massas, perfil natural do terreno contendo o projeto proposto, na mesma escala do levantamento planialtimétrico, em 4 (quatro) vias
  - Cópia parcial da planta do levantamento aerofotogramétrico relativo ao Sistema Cartográfico Metropolitano- SCM, de 1980 (escala 1:10.000), demarcando o perímetro da gleba e a respectiva bacia (ou bacias) de drenagem na qual está a mesma inserida
- As peças gráficas deverão conter:
  - Levantamento Planialtimétrico:
    - Situação da gleba, atendendo ao Sistema de Coordenadas UTM. Se o imóvel estiver localizado na Zona Z8-100-1, indicar referências como o km da rua/estrada e outras para facilitar sua localização, indicação da linha Norte/Sul
    - Curvas de nível de metro em metro, ou de planos devidamente cotados em terreno que apresente desnível não superior a 2,00m. Quando se tratar de terreno de acentuado declive, o levantamento deverá conter dados genéricos de implantação, das eventuais

edificações vizinhas, correspondendo a uma faixa de no mínimo 3,00m de largura ao longo das divisas

- Vias de acesso à área, indicando-se as suas larguras, medidas no centro da testada do imóvel, em vários pontos (no mínimo 3) do trecho do logradouro, se houver variação da medida complementar com a indicação das dimensões dos passeios. Indicação da existência de calçada e tipo de pavimentação, posteamento, bocas de lobo, travessias, galerias, poços de visitas, guias e sarjetas, arborização, matacões, cadastro das redes aéreas, superficiais e subterrâneas, mobiliários urbanos existentes em frente ao imóvel, etc.
- Demarcação dos perímetros das edificações eventualmente existentes no imóvel
- Vegetação existente e das árvores isoladas, conforme Lei 10.365/87, inclusive levantamento florístico
- Córregos e galerias com seus respectivos eixos, nascentes, lagoas, várzeas e demais linhas de drenagem
- Perímetros da gleba em conformidade com o título de propriedade. Em havendo divergência entre o real levantado e o titulado, deverão ser indicadas as duas medidas no levantamento. Neste caso, será necessária a retificação de área. Gráficamente, indicar a linha do perímetro com traço-ponto-traço, indicar os ângulos entre os segmentos que definem o perímetro do imóvel, ou seus rumos. Indicação da área real do imóvel, bem como da constante do título de propriedade. Se o perímetro total da gleba for constituída por mais de um título, deverão ser demarcados os vários imóveis que a compõem, relacionando-os com os títulos de propriedade, indicando-se suas áreas, perímetros, e respectivos números de contribuintes
- Quadro legenda conforme modelo padrão
- Escala gráfica
- Eventual movimento de terra

### Convenções Cartográfica Legenda

	Edificações		Estrada de ferro		Areia
	Construção e Ruína		Metrô		Afloramento rochoso
	Estrada c/ pavimentação		Aterro		Mato
	Rua com pavimentação		Corte ou barranco		Macega
	Rua ou estrada s/pavimentação		Movimento e terra		Cultura

	Caminho		Ponte e bueiro		Bosque
	Rio		Árvores		Reflorestamento
	Córrego		Muro		Torre e poste
	Curso d'água intermitente		Cerca		Curvas de nível
	Valeta		Cerca viva		Referência de nível
	Represa e lagoa		Cerca mista		Ponto de campo
	Alagado		Encanamento		Ponto de aparelho
					Vértice

<b>Levantamento Planialtimétrico</b>		<b>F. Única</b>
ASSUNTO: (*)		
PROPRIETÁRIO(S):		
LOCAL:	AR:	
CONTRIBUINTE:	ZONA:	ESCALA:

<p align="center"><b><u>SITUAÇÃO SEM ESCALA</u></b></p>	<p>DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.</p> <p>DECLARO QUE A ÁREA NÃO SOFREU ATERRAMENTO OU CONTAMINAÇÃO COM QUALQUER MATERIAL NOCIVO À SAÚDE PÚBLICA.</p>
<p>ÁREAS:</p> <p>ÁREA DE TERRENO                      M<sup>2</sup></p>	<p>_____</p> <p>PROPRIETÁRIO(S)</p> <p>_____</p> <p>RESPONSÁVEL TÉCNICO</p> <p>_____                      _____                      _____</p> <p>CREA                                      ART                                      CCM</p>

Obs: Verificar dimensões do carimbo / legenda, conforme padronização da apresentação das peças gráficas

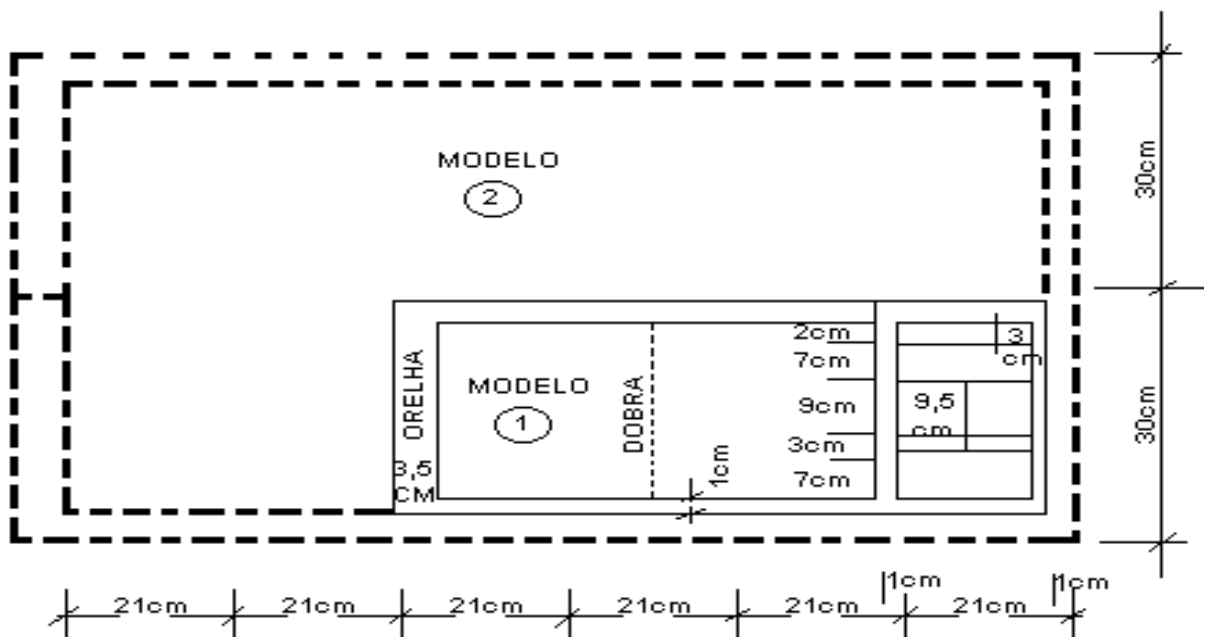
(\*) Pedido de Diretrizes para Loteamento, Desmembramento ou Conjunto Habitacional

Se houver necessidade de mais de uma prancha, em função das dimensões máximas da padronização, cada uma deverá possuir linhas de chamada, indicando a interligação entre elas

- Proposta do Empreendimento, contendo:
  - Implantação do plano de massa:
    - ❑ as vias de circulação externas à área, as existentes e projetadas
    - ❑ localização das áreas destinadas ao uso institucional e área verde
    - ❑ faixas necessárias ao escoamento de águas pluviais

- ❑ faixas “non aedificandi” ao longo das águas correntes, canalizadas ou não, das dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos
  - ❑ traçado do sistema viário principal
  - ❑ indicação da vegetação existente
- perfil natural do terreno, contendo o projeto proposto

➤ Padronização da apresentação das peças gráficas



#### Modelos:

1 - Dimensões mínimas

2 - Para projetos maiores usar o modelo 2

Obs: os módulos na horizontal deverão ser em número ímpar

#### IMPORTANTE

Para posterior microfilmagem, as pranchas referentes a todos os projetos de Parcelamento do Solo, deverão obedecer as dimensões acima e ainda as dimensões máximas de: **largura** (7 módulos de 21cm) = **147cm** e **altura** (3 módulos de 30cm) = **90 cm**

#### ❖ DESMEMBRAMENTO DE GLEBA DE INTERESSE SOCIAL

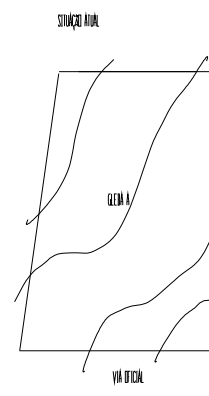
- É a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação:
- com aproveitamento do sistema viário existente, sem abertura de novas vias e logradouros públicos
  - e sem implicar no prolongamento ou na modificação das vias já existentes

O licenciamento do Desmembramento envolve as seguintes etapas: emissão da certidão de Diretrizes, emissão do Certificado de Anuência Prévia, e emissão do Alvará de Aprovação

- **Certidão de Diretrizes de Desmembramento** - atender as exigências técnicas de DIRETRIZES, conforme fls. 13 a 25
- **Certificado Anuência Prévia** é um documento expedido pelo PARSOLO, necessário para ingressar o pedido de análise do projeto junto aos Órgãos Estaduais, mais especificamente junto à Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano do Estado de São Paulo – SHDU, atestando que o projeto apresentado atende:
  - as diretrizes expedidas pela Municipalidade
  - a Legislação Municipal pertinente ao Parcelamento do Solo

O Certificado de Anuência Prévia é acompanhado de uma planta visada por PARSOLO 3

- Exigência técnica
  - O projeto deverá apresentar situação atual da gleba, situação pretendida do Desmembramento e memorial descritivo antes e depois do Desmembramento



A situação atual deverá apresentar projeto idêntico ao levantamento planialtimétrico constante da planta de diretrizes aprovadas

A situação pretendida deverá ser representada com os mesmos elementos da situação atual:

- não representar a edificação, quando prevista a sua demolição
  - respeitar os perímetros demarcados na planta de diretrizes representando área institucional, áreas verdes, as cotas de todos os seus segmentos e indicando suas áreas correspondentes
  - representar os lotes pretendidos, todos com frente para via oficial de circulação de veículos, cotando todos os seus segmentos e indicando suas áreas
  - representar todos os demais elementos demarcados na planta de diretrizes, tais como: faixas “non aedificandi” e suas respectivas larguras, melhoramentos viários e/ou sanitários, limite de vegetação de preservação permanente
  - elaborar quadro de áreas da :
    - situação atual, indicando a área total
    - situação pretendida, indicando a área e respectivas percentagens da área total, da área institucional, da área verde e da área total dos lotes
    - A somatória de todas as áreas deverá perfazer a área total da gleba
- Memorial descritivo
    - descrever a situação atual, informando todos os segmentos, deflexões, área, e confrontantes conforme título de propriedade da gleba
    - descrever a situação pretendida informando todos os segmentos, deflexões, área, e confrontantes da área

institucional, da(s) área(s) verde(s), e de cada um dos lotes pretendidos

- Documentação necessária para Anuência Prévia
  - Certidão de Diretrizes para Desmembramento de Gleba de Interesse Social dentro do prazo de sua validade
  - Recolhimento de emolumentos para aprovação de Desmembramento
  - Projeto do Desmembramento, contendo a situação atual e a situação pretendida, indicando lotes, áreas verdes e área institucional propostas, contemplando as diretrizes expedidas e edificações existentes a serem mantidas em 5 (cinco) vias
  - Memorial descritivo compatível com o projeto apresentado em 3 (três) vias
  - Cópia do número de Cadastro de Contribuinte Municipal - CCM do Autor/Responsável Técnico
  - Cópia da carteira do CREA de cada profissional, e Anotação de Responsabilidade Técnica – ART

## **IMPORTANTE**

O certificado de Anuência Prévia não autoriza a venda e/ou comercialização de lotes, não autoriza o início de qualquer tipo de obra nos lotes pretendidos e nem autoriza corte de vegetação

O corte ou transplante de vegetação, será autorizado somente por SMMA/DEPAVE ou pela SMSP/Subprefeitura correspondente

De posse do certificado de Anuência Prévia, o interessado deverá ingressar com o pedido de Desmembramento de Gleba junto aos Órgãos Estaduais competentes

- **Alvará de Aprovação de Desmembramento** é um documento expedido pelo PARSOLO que permite o registro do Desmembramento junto ao Cartório de Registro de Imóveis, bem como o lançamento do

IPTU para cada um dos lotes pretendidos. É acompanhado de uma planta aprovada por aquele Departamento

Alvará de Aprovação de Desmembramento deve ser requerido após a obtenção da aprovação do Desmembramento junto ao Órgão Estadual competente

A apresentação do documento de aprovação e respectiva planta aprovada pelo Órgão Estadual não exime o interessado da observância da Legislação Municipal vigente

- Documentação Necessária
  - Documento de aprovação e respectiva planta aprovada pelo Órgão Estadual competente, compatível com a planta vinculada ao Certificado para Anuência Prévia
  - Projeto de Arborização da(s) Área(s) Verde(s), e respectivo memorial descritivo, nos termos da Lei 10.948/91 e Decreto 29.716/91 em 2 (duas) vias
  - 5 (cinco) vias de plantas do Desmembramento, fiéis às aprovadas pelo Órgão Estadual competente

### **IMPORTANTE**

O projeto de arborização da(s) área(s) verde(s) e seu memorial descritivo serão encaminhados pelo PARSOLO à Secretaria Municipal do Meio Ambiente, para ser analisado e aprovado por DEPAVE

O corte ou transplante de vegetação será autorizado somente por SMMA/DEPAVE ou pela SMSP/Subprefeitura correspondente

Após a aprovação do projeto de arborização, será expedido o alvará de Desmembramento de Gleba de Interesse Social, possibilitando o ingresso junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente

O interessado deverá executar as obras previstas no projeto de arborização às suas expensas, para receber o Atestado de Execução de Arborização - AEA, conforme disposto no Decreto 29.716/91, sob pena de aplicação de medidas judiciais cabíveis

### **❖ LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL**

- Loteamento de Interesse Social é um tipo de parcelamento que resultará em lotes urbanizados, dotados de infra-estrutura mínima, destinado a edificação unifamiliar, edificações multifamiliares na forma de conjuntos horizontais com duas ou mais unidades habitacionais por lote ou edificações multifamiliares na forma de conjuntos verticais

O licenciamento do Loteamento para fins registrários envolve as seguintes etapas: emissão da certidão de Diretrizes, emissão de Certificado de Anuência Prévia, emissão da Autorização para Execução de Obras, e emissão do Termo de Verificação de Execução de Obra – TVEO

- **Certidão de Diretrizes de Loteamento** - atender as exigências técnicas de DIRETRIZES, conforme fls. 13 a 25
- **Certificado Anuência Prévia** é um documento expedido pelo PARSOLO, necessário para o ingresso do pedido de análise do projeto junto aos Órgãos Estaduais, mais especificamente junto ao Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais - GRAPROHAB, atestando que o projeto apresentado atende:

- as diretrizes expedidas pela Municipalidade
- a legislação Municipal pertinente ao Parcelamento do Solo

O Certificado de Anuência Prévia é acompanhado de uma planta visada por PARSOLO 3

- Exigência Técnica
  - Respeitar o levantamento planialtimétrico constante da planta das diretrizes aprovada, mantendo curvas de nível, área, dimensões, deflexões, confrontantes, cursos d'água, edificações, vegetação e demais elementos

- Respeitar os perímetros da área institucional e da(s) área(s) verde(s) demarcados na planta de diretrizes, representando e cotando todos os seus segmentos, e indicando suas áreas
- Definir o sistema viário principal, respeitando eventuais interligações viárias gravadas na planta de diretrizes
- Definir as demais vias de caráter local, promovendo a devida hierarquização do sistema viário existente, observando os tipos de vias previstos na Seção II do Capítulo IV do Decreto 31.601/92 e seu Quadro I do Anexo I, substituído pelo Decreto 34.049/94

Quadro I – Anexo I

	PEDESTRES	MISTA	LOCAL	COLETORA 1	COLETORA 2
Largura Mínima da Via (m)	4,0	6,0	8,0	12,0	15,5
Largura Mínima Leito Carroçável (m)	-	5,5 <sup>(**)</sup>	6,0	9,0	11,5
Largura mínima dos passeios (m)	-	-	0,6	2,0	2,0
Declividade longitudinal máxima	-	15% <sup>(*)</sup>	15% <sup>(*)</sup>	12% <sup>(*)</sup>	12% <sup>(*)</sup>
Declividade longitudinal mínima	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%

O projeto deverá possibilitar o posteamento e a arborização em pelo menos um dos lados da via

(\*) Poderão ser admitidas, excepcionalmente, declividades até 15% nas vias coletoras e até 18% nas vias locais e mistas, em trechos isolados cuja extensão não ultrapasse 50m

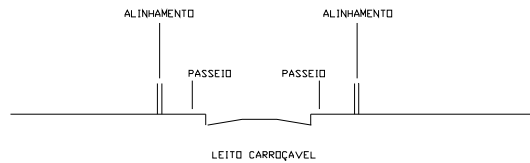
(\*) Quando houver leito carroçável

Raios mínimos das curvas de concordância horizontal entre alinhamentos nas intersecções:

-Entre vias locais - 5m

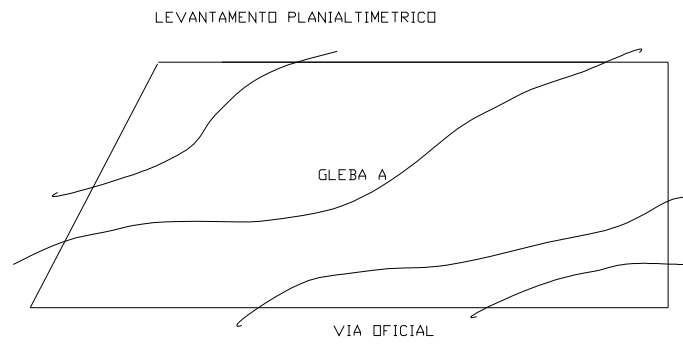
-Entre vias de pedestre ou via mista e outra categoria de via menos dispensável

-Demais casos - 9m



- Para a definição do traçado do sistema viário, deverão ser consideradas a topografia e o movimento de terra necessário à sua implantação, procurando minimizar cortes e aterros e respectivas interferências de movimento de terra com:
  - corpos d'água
  - áreas verdes e institucionais
  - vegetação de porte arbóreo
- Nunca projetar taludes de corte ou aterro além dos limites estabelecidos para vegetação de preservação permanente
- Definir as quadras:
  - representando os lotes pretendidos
  - observando o dimensionamento mínimo dos lotes previsto para a zona de uso do local (conforme Quadro II do Anexo I do Decreto 31.601/92, alterado pelo Decreto 35.839/96) constante de anexo à fl.12 deste manual
  - representando todos os segmentos dos lotes devidamente cotados e indicando suas áreas
  - observando o dimensionamento mínimo dos lotes em função da declividade do terreno, no caso de lotes unifamiliares
- Representar todos os demais elementos demarcados na planta de diretrizes
  - faixas “non aedificandi” e suas respectivas larguras
  - melhoramentos viários e/ou sanitários
  - limites de vegetação de preservação permanente
  - árvores a serem preservadas, etc.
- Elaborar quadro de áreas do loteamento, indicando as áreas e respectivas porcentagens:
  - área institucional no mínimo 5%

- ❑ área(s) verde(s) no mínimo 10%
- ❑ sistema viário no mínimo 20%, caso não atinja esta porcentagem, deverá ser transferida a diferença para área verde total dos lotes
- ❑ a somatória de todas estas áreas deverá perfazer a área total da gleba



- O projeto de perfis longitudinais e transversais das vias deverá ser elaborado considerando os seguintes aspectos:
  - Indicar o estaqueamento de cada uma das vias:
    - a cada 20 metros no plano X (horizontal), na mesma escala do projeto do loteamento
    - indicar as cotas de nível no plano Y(vertical) em escala diferenciada maior
- Representar o perfil natural do terreno de cada uma das vias
- Projetar o perfil longitudinal proposto para cada uma delas, observando as declividades máxima e mínima permitidas para cada um dos tipos de via previstos no Quadro I do Anexo I do Decreto 31.601/92, substituído pelo Decreto 34.049/94 constante do quadro anexo à fl. 30
- Indicar também a cota do terreno e a cota do projeto em cada uma das estacas, além da declividade em cada trecho
- Nos trechos em que forem projetadas mudanças de declividade, deverão ser previstas curvas de concordância verticais
- Caso o projeto das vias implique no aparecimento de “pontos baixos”, deverá ser observada a necessidade de previsão de faixas “non aedificandi” no projeto do loteamento (com no mínimo 4,00 metros de largura), para garantir o escoamento das águas pluviais provenientes desses pontos
- Representar as seções transversais de cada uma das vias projetadas

- **Memorial Descritivo**
  - Deverá descrever todos os segmentos, deflexões, área e confrontantes da área institucional, da(s) área(s) verde(s) e de cada uma das quadras com seus respectivos lotes pretendidos
  - Descrever também cada uma das áreas e respectivas percentagens em relação ao total da gleba, da área institucional, da(s) área(s) verde(s), do sistema viário e do total de lotes
- **Documentação Necessária para Anuência Prévia**
  - Cópia da Certidão de Diretrizes para Loteamento de Interesse Social dentro do prazo de sua validade
  - Recolhimento de emolumentos para aprovação de Loteamento
  - Projeto do Loteamento em 5 (cinco) vias, indicando o sistema viário, lotes, áreas verdes e área institucional propostas, contemplando as Diretrizes expedidas, e caso hajam, as edificações a serem mantidas
  - Projeto dos Perfis Longitudinais e Transversais das vias em 5 (cinco) vias
  - Memorial descritivo compatível com o projeto de Loteamento apresentado em 3 (três) vias
  - Cópia do cadastro de contribuinte Municipal - CCM do Autor/Responsável Técnico
  - Cópia da carteira do CREA de cada profissional, e ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)

### **IMPORTANTE**

O certificado de Anuência Prévia não autoriza a venda e/ou comercialização de lotes, não autoriza o início das obras do Loteamento, nem de qualquer tipo de obra nos lotes pretendidos e nem autoriza corte de vegetação.

O corte ou transplante de vegetação, será autorizado somente por SMMA/DEPAVE ou pela SMSP/Subprefeitura correspondente

De posse do certificado de Anuência Prévia, o interessado deverá ingressar com o pedido de Loteamento junto aos Órgãos Estaduais competentes

### ➤ **Autorização para Execução de Obras de Loteamento**

- A Autorização para Execução de Obras é um documento expedido pelo PARSOLO que permite o início das obras do Loteamento. É acompanhado de uma planta aprovada
- Autorização para Execução de Obras não permite o registro do Loteamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis
- Documentação Necessária
  - Certificado para Anuência Prévia junto aos Órgãos Estaduais
  - Documento de aprovação e respectivas plantas aprovadas pelo Órgão Estadual competente, fiéis às plantas vinculadas ao Certificado para Anuência Prévia
  - Projeto de movimento de terra e respectivo memorial descritivo em 4 (quatro) vias, nos termos da legislação vigente (Leis 11.380/93 e 11.228/92 e Decretos 41.633/02 e 32.329/92). Procurar restringir o movimento de terra à implantação do sistema viário, evitando os desbastes e/ou aterros de quadras, minimizando assim o volume de movimento de terra
  - Projeto de drenagem das águas pluviais, acompanhado do memorial descritivo e de cálculo da intensidade de chuva e da capacidade das vias e das galerias em 4 (quatro) vias
  - Projeto de guias e sarjetas em 4 (quatro) vias, bem como o anteprojeto de pavimentação das vias, definindo a solicitação de tráfego prevista para cada uma delas e os materiais e camadas constituintes. (O projeto de pavimentação definitivo deverá ser apresentado posteriormente à aprovação, durante a execução das obras, após a execução do movimento de terra e conseqüente definição dos perfis projetados)
  - Projeto de arborização das vias e da(s) área(s) verde(s) e respectivo memorial descritivo, nos termos da Lei 10.948/91 e Decreto 29.716/91 em 2 (duas) vias
  - Plantas do Loteamento, fiéis às aprovadas pelo Órgão Estadual competente em 5 (cinco) vias
  - Plantas dos perfis longitudinais e transversais das vias, fiéis às aprovadas pelo Órgão Estadual competente em 5 (cinco) vias

## **IMPORTANTE**

O projeto de arborização das vias e da(s) área(s) verde(s) e seu memorial descritivo serão encaminhados pelo PARSOLO à Secretaria Municipal do Meio Ambiente, para ser analisado e aprovado por DEPAVE

Analisados os projetos complementares de infra-estrutura por PARSOLO 3 e após aprovação do projeto de arborização pelo DEPAVE, o Loteamento se encontrará em condições de aprovação, sendo expedida a respectiva Autorização para Execução de Obras do Loteamento

O interessado deverá executar todas as obras previstas para o Loteamento às suas expensas, e após, solicitar o Termo de Verificação de Execução de Obras – TVEO

Somente após obtenção do TVEO, será expedido o Alvará para fins de Registro por PARSOLO 3, permitindo, assim, o registro do Loteamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente

### ➤ **Termo de Verificação de Execução de Obras – TVEO**

- É um documento expedido por PARSOLO 4 atestando que o loteador executou todas as obras de infra-estrutura do Loteamento de acordo com os projetos aprovados
- Para a expedição do TVEO, após a execução de todas as obras do Loteamento, deverá ser solicitada pelo interessado, junto à PARSOLO 4, a vistoria do empreendimento, instruindo o pedido com documentos, conforme Portaria 026/SEHAB G/02

## **IMPORTANTE**

O **TVEO** não está inserido na rotina da **CAIEPS**. Para maiores informações, consultar PARSOLO 4

A expedição do TVEO depende também da emissão prévia por outros órgãos, de documentos que comprovem a aceitação das obras pertinentes aos mesmos, tais como atestado de execução de arborização – AEA (SMMA/DEPAVE), aceitação das redes de água e esgoto (Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP), aceitação do projeto de canalização ou retificação do córrego, quando houver (SIURB), etc.

### ❖ **EDIFICAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL**

- A edificação a ser construída nos EHIS poderá ser:

- Edificação unifamiliar, correspondendo a uma unidade habitacional por lote
- Edificação multifamiliar, correspondendo a duas ou mais unidades habitacionais por lote, na forma de:
  - Conjunto horizontal formado por casas isoladas, casas geminadas, casas superpostas ou casas superpostas geminadas
  - Conjunto vertical formado por prédios de apartamentos

➤ Exigência técnica

- Apresentação de peça gráfica contendo levantamento planialtimétrico do lote, com folha numerada na seqüência das demais folhas do projeto, em escala conveniente em 2 (duas) vias, e contendo:
  - indicação da linha Norte – Sul
  - indicação das medidas de cada segmento do perímetro que define o imóvel, indicando-se a extensão levantada e as constantes do título de propriedade
  - se a titulação for constituída por mais de um título, deverão ser demarcados os vários imóveis que a compõem, relacionando-os com os títulos de propriedade, indicando-se suas áreas e os respectivos números de contribuinte
  - indicação dos ângulos entre os segmentos que definem o perímetro do imóvel, ou seus rumos
  - indicação da área real do imóvel, resultante do levantamento, bem como da constante no título de propriedade
  - apresentação das curvas de nível de metro em metro, ou de planos devidamente cotados em terreno que apresente desnível não superior a 2,00m
  - demarcação do perímetro das edificações eventualmente existentes no imóvel
  - locação das árvores existentes no imóvel
  - demarcação de córregos, águas e faixas de galerias no imóvel ou em suas divisas
  - locação de postes, árvores, boca de lobo, fiação e mobiliários urbanos existentes em frente ao imóvel
  - indicação da largura do(s) logradouro(s)

- quando se tratar de terreno com acentuado aclive ou declive, o levantamento deverá conter dados genéricos de implantação das eventuais edificações vizinhas, correspondendo a uma faixa de, no mínimo, 3,00m de largura ao longo das divisas
- notas referentes a demolição ou não das edificações existentes no lote, existência ou não de árvores, redes de esgoto e gás canalizado
- Apresentação de Planta de Implantação das edificações, em escala adequada (1:100 ou 1:200 no máximo) em 2 (duas) vias, contendo:
  - representação gráfica das áreas ajardinadas e áreas de lazer condominial
  - edificação até 5 pavimentos (térreo + 4) e 600 unidades habitacionais:
    - área de lazer condominial = 7,70m<sup>2</sup> x habitação
  - edificação até 5 pavimentos com mais de 600 unidades habitacionais:
    - área de lazer condominial = 7,70m<sup>2</sup> x habitação
    - 10% da gleba para implantação de equipamentos públicos e comunitários
  - edificação acima de 5 pavimentos com qualquer número de unidades habitacionais
    - área de lazer condominial = 20% da área do lote
    - cota de terreno = 18 m<sup>2</sup> x habitação
    - área coberta para atividades comunitárias = 1m<sup>2</sup> x habitação
    - lojas e serviços = 1 m<sup>2</sup> x habitação localizados apenas no pavimento térreo
  - todas as árvores existentes no lote
    - no caso de ter sido firmado Termo de Compromisso Ambiental – TCA, a vegetação a ser mantida, a ser removida ou transplantada deverá ser indicada
  - área permeável de no mínimo 15% da área total do terreno ou reservatório para captação de água pluvial (item 10.1.5 do Código de Obras e Edificações - COE)
  - reservatório para acumulação de águas pluviais quando a área permeável no lote for superior a 500 m<sup>2</sup>, conforme Lei 13.276/02
  - acessibilidade a todas as áreas de uso comum atendendo NBR 9050 (deficientes físicos)
  - cotas de nível externas nos cantos do imóvel
  - acessos de autos e pedestres

- via de circulação de pedestres com 3,00m de largura, sendo 1,20m pavimentada
- estacionamento de veículos com uma vaga descoberta para cada três unidades, sendo no máximo uma vaga por unidade (atender ao Capítulo 13 da Lei 11.228/92 – COE, quanto ao dimensionamento das vagas, faixas de circulação e manobra)
- desnível máximo entre as vagas e as unidades habitacionais = 14,00m (nas edificações sem elevador)
- corte esquemático da implantação onde conste o perfil longitudinal do terreno
- Apresentação de projeto da edificação em 2 (duas) vias, observando os seguintes critérios técnicos:
  - unidade habitacional com área total máxima de 72 m<sup>2</sup>
  - um único banheiro por unidade habitacional
  - desnível máximo de 11m entre o piso do andar mais baixo e o andar mais alto para dispensa de elevador
  - um elevador para edificação com térreo mais dez pavimentos, e dois elevadores acima disso
  - parada do elevador dispensada quando for necessário subir ou descer até 3 andares
  - 3% das habitações devem ser adaptadas para deficientes físicos conforme NBR 9050
    - adaptação do banheiro e sentido de abertura das portas
    - quando o prédio não possuir elevador, a unidade adaptada deverá estar situada no pavimento térreo
  - áreas mínimas dos compartimentos conforme Capítulo 11 da Lei 11.228/92 - COE
  - cortes do(s) bloco(s) e fachadas
  - segurança conforme Capítulo 12 da lei 11228/92 - COE

➤ Documentação Necessária

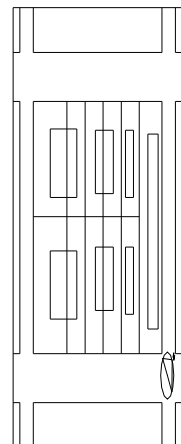
- Título de propriedade devidamente matriculado no registro de imóveis
- IPTU de todos os lotes envolvidos

- Ficha Técnica do imóvel obtida junto ao CASE/SEHAB
- 2 (dois) jogos de plantas em escala conveniente, com nomenclatura apropriada e representação gráfica legível, elaborado por profissional habilitado e assinados pelo autor do projeto e responsável técnico pela obra
  - Quadro legenda contendo:
    - quadro de áreas por pavimento, indicando área computável e área não computável
    - quadro de uso e ocupação do solo conforme modelo SEHAB
    - número de vagas de veículos
- Diretrizes de PARSOLO, quando o empreendimento for enquadrado em uma das seguintes condições:
  - o imóvel possuir mais de 10.000 m<sup>2</sup>
  - o imóvel possuir mais de 20.000 m<sup>2</sup> em Z6 e não fizer parte de arruamento aprovado
  - o imóvel for considerado gleba
  - o número de unidades habitacionais for superior a 600
- Convênio firmado com HABI/SEHAB, COHAB ou CDHU quando o imóvel pertencer a Z9, Z19 ou Z8-100

#### ❖ **PLANO INTEGRADO DE PARCELAMENTO DO SOLO E EDIFICAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL**

- Considera-se Plano Integrado o empreendimento que engloba simultaneamente o projeto do Parcelamento do Solo, seja Desmembramento ou Loteamento, e da Edificação
  - O Plano Integrado de Parcelamento do Solo e Edificação é aprovado em conjunto no mesmo processo, conforme previsto na Portaria nº 900/SEHAB-G/95, sendo primeiramente analisado por PARSOLO no tocante ao Parcelamento, e posteriormente encaminhado ao APROV para análise das edificações nos lotes pretendidos
  - O licenciamento do Plano Integrado de Desmembramento ou Loteamento e Edificação envolvem as seguintes etapas: emissão da Certidão de Diretrizes, emissão do Certificado de Anuência Prévia, emissão do Alvará de Aprovação do Desmembramento ou da emissão da Autorização para Execução de Obras do Loteamento, e do Alvará de Aprovação e Execução das Edificações
- **Certidão de Diretrizes de Plano Integrado de Parcelamento do Solo e Edificações** - atender a exigência legal, exigência técnica e documentação necessária para DIRETRIZES, conforme fls 13 a 25
- **Certificado Anuência Prévia**

- no tocante ao Parcelamento, atende exigência técnica, memorial descritivo e documentação necessária para DESMEMBRAMENTO conforme fls. 25 a 28 ou LOTEAMENTO conforme fls. 29 a 34
- no tocante às Edificações , atender exigência técnica e documentação necessária para EDIFICAÇÃO, conforme fls. 37 a 40
- O projeto do **Plano Integrado** deverá ser apresentado em **jogo seqüencial de plantas** contendo: levantamento planialtimétrico, projeto do Parcelamento do Solo (Desmembramento ou Loteamento), projeto dos perfis das vias (apenas para Loteamento), projeto da implantação das Edificações (compatível com o projeto de Parcelamento do Solo), e projeto das Edificações



Para a elaboração do projeto do Plano Integrado, além das recomendações para Parcelamento do Solo e Edificação, deverão ser observadas as seguintes exigências adicionais:

- definir primeiramente todas as questões relativas ao Parcelamento de Interesse Social antes de definir a implantação das Edificações
- o movimento de terra deverá respeitar os limites dos lotes pretendidos, não admitindo-se taludes de corte e/ou aterro além das divisas da gleba e além das divisas com áreas verdes e

institucionais, salvo se atendidas todas as disposições legais pertinentes ao dimensionamento das áreas verdes e institucionais e ao movimento de terra, ficando vedada qualquer interferência com vegetação de preservação permanente

- deverá ser considerado o movimento de terra necessário à implantação das edificações



- O Plano Integrado é primeiramente analisado pelo PARSOLO no tocante ao Parcelamento, sendo posteriormente encaminhado ao APROV para análise das Edificações nos lotes pretendidos. Verificada a viabilidade do empreendimento, APROV vista as plantas e devolve ao PARSOLO, que emite o Certificado para Anuência Prévia

➤ **Alvará de Desmembramento e Alvará de Aprovação e Execução de Edificações**

- no tocante ao Parcelamento, atender a exigência legal, exigência técnica e documentação necessária para possibilitar a emissão do ALVARÁ DE APROVAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO, conforme fls. 28 e 29
- no tocante às Edificações, atender a exigência legal, exigência técnica e documentação necessária para EDIFICAÇÃO, conforme fls. 37 a 40
- O Plano Integrado é primeiramente analisado pelo PARSOLO (quanto ao Desmembramento) que quando verificada a sua viabilidade, prepara a minuta do alvará e o encaminha ao APROV para análise das Edificações nos lotes pretendidos. APROV, em aceitando, vista as plantas e emite os respectivos Alvarás de Desmembramento e de Edificação

➤ **Autorização para Execução de Obras do Loteamento e Alvará de Aprovação e Execução de Edificações**

- no tocante ao Loteamento atender a exigência legal, exigência técnica e documentação necessária para possibilitar a emissão da AUTORIZAÇÃO E EXECUÇÃO DE OBRAS, conforme fls. 35 e 36
- no tocante às Edificações, atender a exigência legal, exigência técnica e documentação necessária para EDIFICAÇÃO, conforme fls. 37 a 40
- Autorização para Execução de Obras do Loteamento é o documento expedido por PARSOLO 3 acompanhado de planta aprovada, que permite o início de obras do empreendimento

- Alvará de Aprovação e Execução das Edificações é o documento emitido por APROV 1 acompanhada de planta aprovada, que permite o início de obras do empreendimento
- O interessado deverá executar todas as obras previstas para o Loteamento às suas expensas, e após, solicitar o Termo de Verificação de Execução de Obras – TVEO
- Somente após obtenção do TVEO, será expedido por PARSOLO 3, Alvará para fins de Registro, permitindo assim, o registro do Loteamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, sendo que o registro das unidades habitacionais deverá ser precedido do Certificado de Conclusão das Edificações

## **IMPORTANTE**

Autorização para Execução de Obras não permite o registro do Loteamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis, com exceção de Plano Integrado promovido pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB/SP, com recursos vinculados ao Programa de Arrendamento Residencial – PAR da Caixa Econômica Federal, nos termos do Decreto 41.956/02

## **❖ OUTRAS EXIGÊNCIAS**

### **➤ Secretaria de Infra-Estrutura Urbana – SIURB**

Na Superintendência de Projetos Viários - PROJ, são fornecidas diretrizes hidráulicas para áreas atravessadas ou lindeiras a córregos, rios, fundos de vale e galerias pluviais, bem como fornecidas diretrizes viárias para áreas que possam sofrer interferência de plano de melhoramento viário aprovado por lei, incluindo as diretrizes do Plano Rodoviário Municipal – PRM compostas por faixas de domínio e alinhamentos definidos por Atos e Resoluções do Conselho Rodoviário Municipal

- Documentação necessária
  - Para análise dos projetos de empreendimentos no âmbito da SIURB devem os projetos ser instruído por levantamento planialtimétrico e cadastral na escala 1:500 no caso de Parcelamento do Solo e em escala 1:200 no caso de projetos de Edificações
- Conteúdo do Levantamento planialtimétrico cadastral

Deverão ser instruídos com levantamentos fiéis a situação existente incluindo a indicação dos alinhamentos fronteiros, eixos de córregos e galerias e planta de situação exata do imóvel em relação à malha viária do entorno contendo genericamente os seguintes dados:

- indicação da linha Norte-Sul
- indicação das medidas de cada segmento do perímetro que define o imóvel, indicando-se a extensão levantada e as constantes do título de propriedade
- se a titulação da área for constituída por mais de um título, deverão ser demarcados os vários imóveis que a compõem, relacionando-os com os títulos de propriedade, indicando-se suas áreas e os respectivos números de contribuinte
- indicação dos ângulos entre os segmentos que definem o perímetro do imóvel, ou seus rumos
- indicação da área real do imóvel, resultante do levantamento, bem como da constante do título de propriedade
- apresentação de curvas de nível, de metro em metro, ou de planos devidamente cotados em terreno que apresente desnível não superior a 2,00m (dois metros)
- demarcação do perímetro das edificações eventualmente existentes no imóvel
- locação de árvores existentes no imóvel, para atendimento à Lei 10.365/87
- demarcação de córregos, águas e faixas de galerias no imóvel ou em suas divisas
- locação de postes, árvores, boca de lobo, fiação e mobiliários urbanos existentes em frente ao imóvel
- indicação de largura do(s) logradouro(s) medida no centro da testada do imóvel, em vários pontos no mínimo 3 (três), do trecho do logradouro, se houver variação da medida complementando-se a indicação com as dimensões dos passeios
- indicação da existência de calçada e tipo de pavimentação
- indicação de posição do lote na quadra em que se situa
- quando se tratar de terrenos com acentuado aclive ou declive, o levantamento deverá conter dados genéricos de implantação das eventuais edificações vizinhas, correspondendo a uma faixa de, no mínimo 3,00m (três metros) de largura ao longo das divisas

## **IMPORTANTE**

Estas exigências já estão contempladas no levantamento planialtimétrico das DIRETRIZES à fls. 20 e 21

No caso de áreas públicas deverão ser fornecidas plantas dominiais pelo Departamento Patrimonial - PATR

No caso de áreas particulares, apresentar os seguintes documentos:

- compromisso de compra e venda devidamente registrado no Registro de Imóveis
- contrato representativo da relação obrigacional, ou relação de direito existente entre o proprietário e o possuidor direto
- certidão do registro Imobiliário contendo as características do imóvel, quando o requerente possuir escritura definitiva sem registro ou quando for possuidor “ad usucapionem”, com ou sem justo título ou ação em andamento

#### ➤ **Secretaria Municipal da Cultura – SMC**

O Departamento do Patrimônio Histórico (DPH), órgão da Secretaria Municipal de Cultural tem, entre outras atribuições, a de subsidiar tecnicamente o CONPRESP e zelar pela salvaguarda do patrimônio construído de importância histórica e cultural, constituída pelos elementos tangíveis que configuram a cidade.

Ao Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - CONPRESP, órgão também integrante da SMC, cabe deliberar entre outras questões, sobre o tombamento de bens culturais e naturais na cidade, assim como lhes formular políticas de valorização e preservação e manifestar-se sobre planos e projetos de intervenção que venham a incidir sobre eles.

Tombamento constitui-se em um conjunto de ações legais realizadas pelo poder público com o objetivo de preservar bens culturais, de valor histórico, cultural, arquitetônico, ambiental e afetivo, impedindo que sejam demolidos, destruídos ou mutilados.

Áreas ou espaços envoltórios são entendidos como um perímetro em torno do bem tombado, definido caso a caso, cuja finalidade é preservar o seu ambiente e a sua visibilidade.

- **Projetos e intervenções sujeitos à análise do CONPRESP**

Dentro das preocupações expressas no Decreto 41.864/2002, deverão ser submetidos à análise do CONPRESP os seguintes tipos de intervenção:

- Projetos em edifícios, conjuntos urbanos e logradouros públicos tombados ou em processo de tombamento
- Projetos de construção e ou reformas dentro dos perímetros dos espaços e das áreas envoltórias de bens tombados
- Projetos em áreas naturais e em bairros tombados ou em processo de tombamento

- Identificação dos bens tombados e áreas envoltórias

Para a identificação de Bens Tombados e Espaços ou Áreas Envoltórias, assim como as restrições e diretrizes impostas pelas respectivas resoluções de tombamento, o interessado deverá solicitar informação por escrito junto ao CONPRESP/DPH – Seção Técnica de Crítica e Tombamento – STCT, ou através de Ficha Técnica expedida por SEHAB/CASE

- Metodologia e diretrizes para elaboração de projetos e intervenções de restauração

De modo geral os projetos e intervenções de restauração deverão se orientar pelos preceitos estabelecidos pelos documentos internacionais, em especial a Carta de Veneza. Em edificações e conjuntos urbanos tombados ou em processo de tombamento que deverão ter preservado integral ou parcialmente suas características arquitetônicas e construtivas mais relevantes, os projetos deverão conter:

- Pesquisa histórica

Relatório técnico ilustrado contendo a análise histórica do bem protegido, resultante de pesquisas textuais e iconográficas realizadas em cartórios, arquivos públicos e/ou privados; na bibliografia sobre o imóvel e temas associados; entre outras.

- Cronologia construtiva

Plantas do bem protegido, em escala adequada, contendo informações gráficas legendadas indicando as diversas fases de intervenção arquitetônica identificadas na edificação, com datação precisa ou aproximada, acompanhadas de relatório analítico sucinto, incluindo as fontes documentais ou técnicas que possibilitaram a datação apresentada.

- Estado de conservação e patologias construtivas

Plantas do bem protegido, em escala adequada, contendo informações gráficas legendadas indicando:

- Estado de conservação dos componentes construtivos, arquitetônicos, decorativos ou artísticos da edificação
- Formas de desagregação de materiais de revestimento e componentes estruturais como pisos, paredes, forros, coberturas, escadas, elementos e/ou pinturas artísticas e decorativas
- Indicações das patologias existentes como infiltrações de água, trincas e rachaduras, desaprumos, ataque de insetos xilófagos etc.

○ Documentação fotográfica

Registro fotográfico do estado atual do bem protegido, compreendendo fotos externas (vizinhança imediata, implantação, terreno, características externas da edificação) e internas (ambientes internos, detalhes construtivos), indicadas em planta-índice e acompanhadas de legendas explicativas.

○ Projeto básico de arquitetura e restauração

Documentação gráfica do bem protegido, em escala adequada, elaborada a partir da análise dos itens anteriores e do programa de necessidades de uso da edificação, compreendendo:

- Plantas, cortes, elevações, em escala mínima de 1:100, contendo legendas de **a construir , a demolir e a conservar**
- Memorial descritivo de obras, serviços e procedimentos de restauração, devidamente justificados

O projeto básico de restauração deverá ser acompanhado da documentação obrigatória listada no Item abaixo.

Nos casos de pequenos reparos, manutenção, conservação de fachadas e pequenas adequações não se aplicam as exigências da pesquisa histórica e cronologia construtiva.

○ Intervenções em áreas envoltórias

Os projetos e/ou intervenções em áreas envoltórias do bem tombado, deverão obedecer as diretrizes estabelecidas na resolução de tombamento do bem.

Quando não houver diretrizes, os casos serão analisados individualmente.

- Documentação obrigatória para análise de projetos no CONPRES

- Requerimento padrão do CONPRESP preenchido com os seguintes dados do(s) proprietário(s) do imóvel: RG e CPF (pessoas físicas) ou CNPJ (pessoas jurídicas), endereço completo, telefone, fax, descrição do pedido, com indicação do endereço do imóvel objeto do visto. Caso o requerente não seja o proprietário do imóvel, deverá ser anexada procuração do mesmo com firma reconhecida em cartório
- Cópias autenticadas do RG e CPF (pessoas físicas) ou CNPJ (pessoas jurídicas) do requerente conforme o item anterior, apresentadas em folhas de papel sulfite formato A4  
Obs: Não serão aceitos documentos que não estejam copiados ou colados nas folhas de papel descritas
- Cópia autenticada do lançamento do IPTU (ano em exercício) do imóvel objeto do pedido
- Cópia autenticada da escritura de propriedade ou contrato originário de direitos sobre o imóvel
- Cópia autenticada da respectiva matrícula ou transcrição do Registro de Imóveis
- Croqui de localização do imóvel sem escala (aceita-se cópia de guia de ruas)
- Projeto completo em duas vias, no padrão da PMSP, dobrados no formato A4, de acordo com a NB-8, com orelhas laterais para perfuração  
Obs.: Não serão aceitos projetos que não obedecem a esse padrão de apresentação
- Memorial descritivo detalhado, em duas vias, quando se tratar de obras de restauro, reparo, conservação, construção ou reforma
- Documentação fotográfica externa do imóvel, inclusive calçadas, mesmo quando se tratar de terreno não edificado, apresentada em papel sulfite, formato A4  
Obs.: Não serão aceitos documentos que não estejam copiados ou colados nas folhas de papel descritas
- Para imóveis localizados nas áreas dos bairros dos Jardins, Pacaembu, Perdizes ou City Lapa, incluir duas vias de planta de levantamento planialtimétrico cadastral, em escala adequada, com localização da vegetação existente e espécies arbóreas identificadas por seus nomes científicos ou populares, incluindo as calçadas lindeiras ao imóvel. Apresentar, também, cópia da escritura de primeiro traslado, ou declaração do Cartório informando

que não há restrições impostas pelo loteador para o imóvel em questão

- Quando o interessado já possuir o visto do CONDEPHAAT, poderão ser juntadas cópias do ofício e plantas aprovadas por aquele órgão
- Caso o processo seja instruído por quaisquer documentos assinados por terceiros, deverão ter firmas reconhecidas em Cartório e, caso sejam vizinhos do imóvel, deverá ser apresentada prova dessa condição na data do fato declarado
- Legislação pertinente e outros documentos
  - Lei 10.032, de 27 de dezembro de 1985, e Lei 10.236, de 16 de dezembro de 1986 (Criação do CONPRESP)
  - Resolução 10/CONPRESP/95 – DOM 29/11/1995 (Definição de Áreas Envolvórias)
  - Resolução 11/CONPRESP/96 – DOM 12/09/1996 (Diretrizes para elaboração de Instrução de Tombamento)
  - Resolução 12/CONPRESP/96 – DOM 12/09/1996 (Etapas do Processo de Tombamento)
  - Resolução 13/CONPRESP/96 – DOM 12/09/1996 (Documentos exigidos para aprovação de Projetos nos Bairros do Pacaembu e Perdizes)
  - Resolução 16/CONPRESP/96 – DOM 06/11/1996 (Documentos exigidos para aprovação de Projetos nos Jardins)
  - Resolução 02/CONPRESP/97 – DOM 21/06/1997 (Documentos para aprovação de projetos junto ao CONPRESP)
  - Resolução 05/CONPRESP/01 – DOM 19/09/2001 (Documentos jurídicos obrigatórios para aprovação de Projetos)
  - Resolução 06/CONPRESP/01 – DOM 19/09/2001 (Autorização para alterações e obras em bens protegidos)
  - Carta de Veneza (1964)
  - Cartilha “Tombamento e Participação Popular”, 2ª edição (Publicação do DPH)

O tombamento Municipal é regido pela Lei 10.032, de 27 de dezembro de 1985, e pela Lei 10.236, de 16 de dezembro de 1986.

#### ➤ **Secretaria Municipal dos Transportes – SMT**

- Loteamento onde o sistema viário principal interfere com a malha urbana macro, de forma significativa alterando os fluxos de tráfego, a critério de PARSOLO, será submetido à análise de SMT/CET, sendo

neste caso necessário 1(hum) jogo de plantas completo – planta de levantamento planialtimétrico e proposta de implantação do Loteamento

- Pólo gerador de tráfego - Edificação
  - Legislação Vigente

Em 1987 foi editada a Lei 10.334 que define Áreas Especiais de Tráfego - AET onde há critérios diferenciados para exigência mínima de vagas de estacionamento. De forma geral as Áreas Especiais de Tráfego constituem o centro expandido da cidade, onde o adensamento e a verticalização são mais acentuados e o conflito entre o tráfego local e o tráfego de passagem mais intenso (veja o mapa). Algumas vias onde ocorrem estes fatores também estão incluídas nesta classificação. Esta lei define como Pólos Geradores de Tráfego os empreendimentos com:

- 80 vagas ou mais nas AETs
- 200 vagas ou mais nas outras áreas da cidade

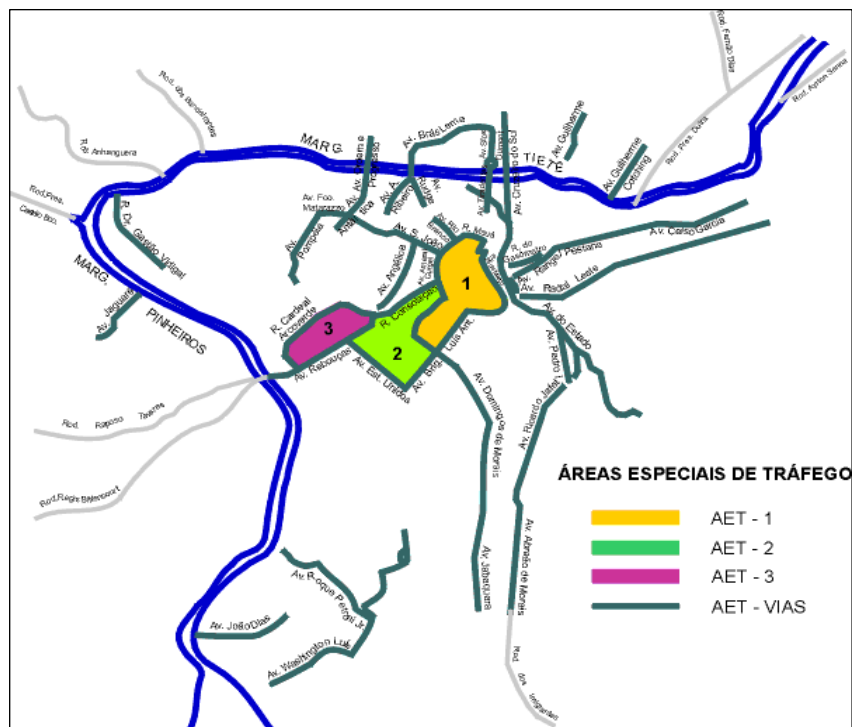
Todos os projetos com estas características, com exceções previstas em lei, deverão ser analisados por CET/SMT. Para tanto esta mesma lei criou o documento "Certidão de Diretrizes", emitida pela Secretaria Municipal dos Transportes, sem a qual não são aprovados os projetos de novos edifícios. Em 1988, a Lei 10.506 criou a figura do "ônus do empreendedor", debitando ao empresário responsável pelo empreendimento, os custos das obras e serviços necessários a adaptar o sistema viário de acesso à demanda gerada pelo Pólo Gerador de Tráfego.

O novo Código de Obras e Edificações - COE (Lei 11.228/92) incluiu outros tipos de edificações como Pólos Geradores de Tráfego, conforme tabela abaixo:

<b>ATIVIDADE</b>	<b>ÁREA COMPUTÁVEL (m<sup>2</sup>)</b>	<b>CAPACIDADE</b>
Habitação	-----	500 veículos
Prestação de Serviço de Saúde	7.500	-----
Prestação de Serviço de Educação	2.500	-----
Locais de Reunião Atividades e Serviços Públicos de Caráter Especial Atividades Temporárias	-----	500 pessoas

Prática de Exercício Físico ou Esporte	2.500	-----
--	-------	-------

introduzindo ainda a condição de somente ser emitido o Certificado de Conclusão da edificação, se comprovado o cumprimento dos termos da Certidão de Diretrizes.



- o Metodologia de Análise

O trabalho da SMT/CET na análise do impacto de Pólos Geradores tem por objetivo:

- ❑ garantir a melhor inserção possível do empreendimento proposto na malha viária existente
- ❑ diminuir ao máximo a perturbação do tráfego de passagem em virtude do tráfego gerado pelo empreendimento
- ❑ viabilizar a absorção internamente à edificação, de toda a demanda por estacionamento gerado pelo empreendimento
- ❑ assegurar que as operações de carga e descarga ocorram nas áreas internas da edificação
- ❑ reservar espaços seguros para circulação e travessia de pedestres
- ❑ assegurar um número mínimo de vagas de estacionamento para deficientes físicos e motocicletas

Para a elaboração da "Certidão de Diretrizes", os projetos de Pólos Geradores de Tráfego são analisados em dois planos.

- ❑ O projeto arquitetônico propriamente, no que diz respeito às características geométricas e localização dos acessos, disposição e dimensionamento de vagas, vias internas de circulação, raios horizontais e declividades transversais em rampas e acessos, dimensionamento de pátios de carga e descarga, etc.
- ❑ O impacto sobre o sistema viário de acesso, em função da provável geração de pontos críticos de circulação e segurança para veículos e pedestres, da possibilidade de ocorrência de congestionamento das vias de acesso pela redução ou esgotamento de sua capacidade, e da inadequação da oferta de vagas de estacionamento

Assim, a "Certidão de Diretrizes" poderá conter exigências quanto ao projeto arquitetônico propriamente dito, bem como quanto a melhorias físicas ou de sinalização no sistema viário de acesso, a serem providenciadas pelo empreendedor

Para a análise de Pólos Geradores de Tráfego, utilizam-se os seguintes instrumentos e/ou metodologias

- ❑ Análise do projeto arquitetônico  
Além de observar as leis de parcelamento, uso e ocupação do solo, a análise do projeto arquitetônico é efetuada com base no Código de Edificações que estipula os parâmetros geométricos mínimos para circulação, manobras e estacionamento de veículos, em garagens e estacionamentos internos aos empreendimentos, assegurando aos veículos e pedestres condições básicas de segurança
- ❑ Análise do impacto sobre a circulação  
A análise do impacto dos Pólos Geradores de Tráfego é realizada utilizando-se modelos matemáticos de geração e atração de viagens elaborados na CET, adaptados às condições

específicas de ocupação urbana, sistema viário, trânsito e transporte coletivo do Município de São Paulo, para os mais diversos usos do solo

Estes modelos permitem estimar o tráfego produzido e atraído pelos empreendimentos, bem como determinar o número ideal de vagas

Complementam estas avaliações diversos recursos da engenharia de tráfego envolvendo contagens classificadas de veículos, avaliação de acidentes, análise da capacidade viária, e geometria viária

Os projetos arquitetônicos são discutidos com os proprietários e projetistas. As análises de impacto sobre a circulação de veículos e pedestres são discutidas internamente na CET, envolvendo as equipes de operação do tráfego, sinalização e projetos, podendo incluir também outros órgãos como Secretaria de Obras e Vias Públicas, Eletropaulo, METRÔ, CPTM, etc.

- Informações a constar em plantas

- Circulação externa

- Largura das vias lindeiras
    - Sentido de direção

- Acessos

- Localização das entradas e saídas e Portarias (com especificação de uso: pedestres, veículos leves, pesados, ambulâncias, etc)
    - Dimensões, raios de curvatura
    - Sentido de direção
    - Extensão do rebaixamento de guias
    - Sinalização
    - Distância da esquina (no caso de lotes de esquina)

- Circulação interna

- Largura das pistas e das rampas
    - Sentidos de direção
    - Raios de curvatura das pistas, declives e sobrelevação das rampas
    - Especificação de uso (pedestres, veículos leves, pesados, ambulâncias, ônibus, etc.)

- Estacionamento

- Numeração de vagas
    - Dimensões das vagas

- ❑ Dimensões das faixas de acesso e manobra

#### Carga e descarga

- ❑ Localização das vagas de estacionamento
- ❑ Dimensões das vagas e áreas de manobra

#### Embarque e desembarque

- ❑ Acessos e sentido de circulação
- ❑ Dimensões das baias (discriminar o uso táxi, carro particular, ônibus, peruas, ônibus escolares e etc.)

#### Localização dos bloqueios para controle de acesso de veículos

- Documentação Necessária
  - ❑ Formulário Geral para Coleta de Dados de Pólo Gerador de Tráfego preenchido. (O Formulário utilizado pode ser retirado em SMT/CAD, CET/SPL ou reproduzido por outros meios, respeitando o modelo que está disponível na INTERNET site da CET) - 02 cópias
  - ❑ 02 (dois) jogos de plantas do projeto completo, incluindo localização e implantação, além de áreas onde constam vagas de estacionamento, pátio de carga e descarga, embarque e desembarque e acessos de veículos e pedestres
  - ❑ Comprovante do recolhimento da Taxa de Estudos para Fixação de Diretrizes (0,10 UFM por vaga de estacionamento - Lei 10.505/85, considerando-se o mínimo legal necessário, conforme Quadro 4 A da Lei 8.001/73 e artigos 3º e 9º da Lei 10.334/87
  - ❑ Na apresentação do pedido é obrigatória a apresentação do original e cópia do CPF ou RG, para pessoa física e CGC, para pessoa jurídica, do proprietário do imóvel
  - ❑ Em se tratando de pedido de modificação/revisão de diretrizes, anexar cópia da Certidão de Diretrizes anteriormente emitida pela SMT/CET
  - ❑ Em se tratando de Operação Urbana anexar a Certidão de SEMPLA
- Procedimentos e etapas de tramitação do pedido de certidão de diretrizes
  - ❑ Apresentar toda a documentação acima discriminada no Apoio Técnico CAIEPS

- ❑ Retirar no Apoio Técnico CAIEPS a Guia de Recolhimento da Taxa de Estudos para Fixação de Diretrizes e a Guia de Recolhimento da Taxa de Autuação do Processo, que será calculada no mesmo Departamento
- ❑ No caso de necessidade de complementação de informações ou de reunião sobre avaliação de impacto, o Apoio Técnico CAIEPS entrará em contato com o projetista ou o proprietário
- ❑ Retirar Certidão de Diretrizes após a publicação do Despacho no Diário Oficial do Município de São Paulo - DOM; pagar o restante da Taxa de Estudos para Fixação de Diretrizes

### **IMPORTANTE**

No caso de haver solicitação de melhorias viárias externas na "Certidão de Diretrizes", o interessado deverá providenciar, às suas expensas, a implantação destas melhorias. Esta implantação será acompanhada pelos órgãos da prefeitura eventualmente envolvidos (CET, SIURB, SUBPREFEITURAS, etc), sendo que o "Termo de Aceitação Final" será emitido pelo DSV

Este documento é necessário para a emissão do "Certificado de Conclusão Total" da obra

### **❖ ANEXOS**

- Requerimento para protocolamento de processo na SEHAB  
O interessado poderá retirar o requerimento na loja 11 à Av. São João,11, ou imprimir via internet através do portal da Prefeitura <http://www.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/habitacao/index.asp>
- Requerimento para análise de projeto em imóvel tombado ou em área envoltória do bem tombado pelo CONPRESP/DPH

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO – SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA  
CONSELHO MUNICIPAL DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO  
CULTURAL E AMBIENTAL DA CIDADE DE SÃO PAULO  
CONPRESP

Senhor Presidente,

Eu, \_\_\_\_\_

RG.: \_\_\_\_\_ CIC: \_\_\_\_\_

CGC.: \_\_\_\_\_ Residente à \_\_\_\_\_

---

Cep: \_\_\_\_\_ Cidade/Estado: \_\_\_\_\_

Telefone: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Vem requerer a vossa Senhoria:

- |  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> REFORMA       | <input type="checkbox"/> CONSERVAÇÃO |
| <input type="checkbox"/> CONSTRUÇÃO    | <input type="checkbox"/> RESTAURO    |
| <input type="checkbox"/> REGULARIZAÇÃO | <input type="checkbox"/> TOMBAMENTO  |
| <input type="checkbox"/> DEMOLIÇÃO     | <input type="checkbox"/> INFORMAÇÃO  |

RECONSIDERAÇÃO DE DESPACHO – PROCESSO N° \_\_\_\_\_

do imóvel localizado à \_\_\_\_\_  
(rua, nº, bairro e cep).

Número Contribuinte: \_\_\_\_\_

Nestes termos  
Pedimos deferimento

São Paulo, \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

assinatura

- Requerimento para fixação de diretrizes de Pólo Gerador de Tráfego – SMT/CET

Exmo. Senhor  
Secretário Municipal de Transportes

.....  
.....(identificação completa do requerente - pessoa física ou jurídica) conforme estabelecido nos arts. 10 e 13 da Lei 10.334/87, bem como o Decreto 25.389/88, vem, por meio deste, solicitar as diretrizes básicas relativas a características dos dispositivos de acesso, áreas de embarque/desembarque, carga/descarga e outros elementos pertinentes, relacionados ao projeto...\*.....de um.....( tipo e categoria de uso), localizados à.....  
.....(rua ou avenida e bairro).

São Paulo, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de

Proprietário ou seu representante legal

OBS.: Em se tratando de revisão de diretrizes, onde se lê “solicitar diretrizes básicas”, leia-se “solicitar revisão de diretrizes”.

\* especificar se projeto: novo, reforma, regularização, mudança de uso, etc

- Formulário geral para coleta de dados para edificações residenciais enquadradas como Pólo Gerador de Tráfego – SMT/CET

- INFORMAÇÕES GERAIS DO EMPREENDIMENTO

1.1 -

Nome/Proprietário:.....

1.2-

Localização:.....Bairro.....

1.3- Zona de Uso:.....Categoria de Uso:.....

1.4- Discriminação da Categoria de Uso (Tipo):.....

1.5- Área do Terreno: Real.....Escritura.....

1.6- Área da Edificação (no caso de empreendimento composto por várias edificações, preencher o quadro de área para cada bloco/uso):

ESPECIFICAÇÃO	ÁREAS (M²)		
	COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL	TOTAL
EXISTENTE REGULAR			
EXISTENTE REGULARIZAR			
A DEMOLIR			
A REFORMAR			
A CONSTRUIR			
TOTAL			

1.7- Área de Projeção:.....

1.8- Coeficiente de Aproveitamento:.....

1.9- Taxa de Ocupação:.....

1.10-Autor do Projeto:

2.1- Horário de Funcionamento:



--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Nota: No caso de reforma com ampliação. diferenciar a população existente da população acrescida.

2.3- População Flutuante (estimada), preencher para todos os usos exceto hospitais e hotéis:

TIPO DE USUÁRIO	QUANTIDADE MÉDIA DIÁRIA	MODO DE LOCOMOÇÃO EM %				HORÁRIO DE MAIOR MOVIMENTO
		AUTO	TRANSP. COLETIVO	A PÉ	MOTO	
CLIENTES/FREGUESES						
SÓCIOS						
VISITAS						
FORNECEDORES						

### 3- CAPACIDADE INTERNA (DISTRIBUIÇÃO INTERNA)

#### 3.1- Edificação

Nº total de quartos e apartamentos (para hotéis e conjuntos habitacionais).....

Nº de assentos (discriminar o local da sala de convenções, auditórios, ginásios, etc.).....

Nº de leitos (para hospitais).....

#### 3.2- Estacionamento:

Projetado:

Nº de vagas para autos.....

Nº de vagas para ambulâncias.....

Nº de vagas para ônibus .....

Nº de vagas para táxi .....

Nº de vagas para deficientes físicos.....

Nº de vagas para motos.....

Nº de vagas de carga/descarga: utilitários.....  
caminhões.....

Exigido por Lei (não preencher se for enquadrada em categoria de uso especial E3/E4):

Nº de vagas de autos.....

Nº de vagas para Deficientes físicos (1% do total).....

Nº de vagas para motocicletas (8% do total).....

Nº de vagas para caminhões (AET).....

OBS.: O erro na declaração do número de vagas ensejará multa, juros e correção monetária, nos termos do Art. 5º da Lei 10505/88.

#### 3.3- Operação Carga e Descarga

VEÍCULOS EM OPERAÇÃO
----------------------

TIPO	QUANTIDADE (MÉDIA DIÁRIA)	HORÁRIO		TEMPO MÉDIO	CAPACIDADE DE CARGA
		ENTRADA	SAÍDA		

Horário de Carga.....Tempo médio dispensado p/carga.....  
Horário de Descarga.....Tempo médio dispensado p/descarga.....

3.4- Operação Embarque/Desembarque (Preencher para escolas 1º, 2º, 3º, hospitais, hotéis, teatros, casas de espetáculos)

QUANTIDADE DE AUTO POR PERÍODO-PICO-DA-ATIVIDADE	Nº DE VAGAS DE EMB./DESEMB. PROJETADO

#### ❖ ENDEREÇOS

- **SEHAB/APROV Apoio Técnico** – Rua São Bento, 405 - 21º andar – sala 214 fone: 3241-4485 e 32421733 ramais 140/133  
Site: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/habitacao/index.asp>
- **SEHAB/PARSOLO Apoio Técnico** – Rua São Bento, 405 - 24º andar - sala 242 fone: 3106-9981, 3241-3097 e 3242-1733 ramal 126  
Site: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/habitacao/index.asp>
- **SMC/DPH Equipe Técnica** - Praça Coronel Fernando Prestes, 156 fone: 33261010 ramais 2055 e 2054  
Site : [www.prodham.sp.gov.br/dph](http://www.prodham.sp.gov.br/dph)
- **SMT/CET Equipe Técnica GDE/Pólo Gerador** - Av. Ermano Marchetti, 198 – 2º andar fone: 3611-8355 ramais 2024/2025/2037  
Site: [gde@cetnet.cetsp.com.br](mailto:gde@cetnet.cetsp.com.br)
- **SMSP/SGUOS** – Alameda Santos, 2356 – 2º andar fone: 3068-9583 e 3068-9584
- **SIURB/PROJ 3** – Praça da República, 154 – 13º andar fone: 3259-2556

- **SIURB/PROJ 4** - Praça da República, 154 – 12º andar fone: 3259-9753
- **SJ/PATR 4** - Av. Brigadeiro Luis Antonio, 792 – 3º andar fone: 3241-3985
- **SEMPLA/DEPLANO** - Rua São Bento, 405 – 17º andar sala 172 fone: 3291-4857 e 3291-4858
- **SMMA/DEPAVE** – Rua do Paraíso, 387 – 7º andar fone: 3372-2291 e 3372-2292

## **FICHA TÉCNICA**

Produção: Apoio da Comissão de Análise Integrada de Edificação e Parcelamento do Solo

Coordenação

SEHAB  
 Maria Lúcia Tanabe  
 Paula Maria Motta Lara

Elaboração

SEHAB  
 Maria Helena Fakhany  
 Mauro Paoliello  
 Max Noé Neto  
 Mico Miyazato Ricieri Teixeira  
 Rafael Luiz Guimarães Munhoz

SIURB  
 José Roberto Kopenhagen Feld

SMC  
 Fernando José Martinelli  
 Mirthes Ivany Soares Baffi

SMT  
 Gerência de Desenvolvimento e Estudos Especiais

Colaboração

SEHAB

Jorge Gonçalves de Macedo

Luciane Ottoni da Cunha

Marcirajara Calixto Custodio

Paulo Aureliano

Paulo Cotovicz

Rossana Mara Hortenciano Seeber Rocha

Revisão

SEHAB

Helena Tsiemi Nishio

Maria Inês Botelho Wulf

Marlene Fernandes da Silva Miamoto

PUBLICAÇÃO DOM 07/09/02