

GUIA DE APROVAÇÃO DE SOLICITAÇÃO DE ALVARÁ PARA APROVAÇÃO E/OU EXECUÇÃO DE EDIFICAÇÃO DE USO RESIDENCIAL



26/10/2016

Cartilha

Orientar o munícipe quanto ao roteiro de aprovação de solicitação de alvará de aprovação e/ou execução de empreendimentos de uso residencial agrupados horizontalmente e verticalmente.

Guia de Aprovação de Solicitação de Alvará para Aprovação e/ou Execução de Edificação de Uso Residencial

CARTILHA

RESID

A Coordenadoria de Edificação de Uso Residencial tem a competência de aprovar projetos e regularizar as construções destinadas ao uso residencial:

- Conjunto residencial horizontal (R2h): edificações destinadas a habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote, agrupadas horizontalmente com acesso por via particular interna. Pode ser analisada como conjunto residencial ou conjunto residencial vila.
- Residencial vertical (R2v): constituído por uma ou mais edificações, isoladas ou agrupadas verticalmente, ocupando um ou mais lotes, dispoendo obrigatoriamente de espaços e instalações de utilização comuns, caracterizados como condomínio

ORGANOGRAMA



O PROJETO


Para a liberação do Alvará de Aprovação e/ou Execução de Edificação de Uso Residencial é preciso que o projeto contemple as informações contidas neste documento.

O projeto deverá ser entregue devidamente assinado em 02 vias, apresentando selo/folha de rosto, no padrão Prefeitura.

TÍTULO DA FOLHA <small>Indicar os documentos que a folha contém (apresentando para aprovação/comprovação: cartas, plantas, etc.)</small>		Nº FOLHA <small>Indicar o nº da folha</small>
classificação do tipo de obra e atividade (ver-Rio de Janeiro no decreto municipal 45.817/05)		
propriedade(s)		usar de uso atividade (ver decreto mun. 45.817/05)
local da obra (rua/ruas endereço com número)	bairro	zona de uso/uso (ver tabela)
condomínio (ver no IPTU)		áreas (áreas especiais indicadas em plantas)
Situação sem escalar <small>(inscreva com escala de situação do lote em questão, indicando as medidas e quadra, o tamanho do lote/lotes e a distância até a rua/ruas próximas)</small>	Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da prefeitura do direito de propriedade do terreno. proprietário(s) _____ autor do projeto _____ CRGA _____ OCM _____ responsável técnico _____ CRGA _____ OCM _____	
áreas (m²) terreno: m² Rm: m²	Quadro de áreas: <small>(indicar informações necessárias de acordo com o sistema planejado)</small>	

1. REQUERIMENTO DE DOCUMENTOS PARA USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Apresentar o requerimento padronizado devidamente preenchido com identificação e qualificação do solicitante, profissional habilitado e do imóvel objeto do pedido, além de endereço para correspondência, telefone, nº do telefone e e-mail.

 PREFEITURA DE SÃO PAULO LICENCIAMENTO		01 - FOLHA Nº:	
		DATA:	ASSINATURA/CAMBIO
REQUERIMENTO DE DOCUMENTOS PARA USO E OCUPAÇÃO DO SOLO			
02 - NUM. DO CONTRIBUINTE:			
03 - REQUERENTE:	RIS	CPF / CGC	
COULOG:	ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA:		NUM.:
COMPLEMENTO:	BARRIO:	CIDADE:	
CEP	UF	TELEFONE DDD ()	FAX DDD ()
PROPRIETÁRIO:		R.G.:	CPF / CGC
CATEGORIA:	<input type="checkbox"/> PROPRIETÁRIO <input type="checkbox"/> USUARIO <input type="checkbox"/> LOTEADOR <input type="checkbox"/> PROCURADOR <input type="checkbox"/> POSSUIDOR <input type="checkbox"/> ESTABELECIMENTO		
AUTOR DO PROJETO	NUM. CREA	NUM. CCM/UF	
RESPONSÁVEL TÉCNICO	NUM. CREA	NUM. CCM/UF	
DIRENTE TÉCNICO	NUM. CREA	NUM. CCM/UF	
OUTROS CONTRIBUINTE			
04 - QUANTIDADE DE FOLHAS A SEREM PROTOCOLADAS: <input type="text"/>			
05 - DOCUMENTO REQUERIDO:			
06 - DADOS ESPECÍFICOS PARA COBRANÇA:			
07 - DOCUMENTO(A) ASSUNTO A SER REFERENCIADO:		NUM.:	DATA PUBLICAÇÃO
08 - DOCUMENTO REQUERIDO:			
06 - DADOS ESPECÍFICOS PARA COBRANÇA:			
07 - DOCUMENTO(A) ASSUNTO A SER REFERENCIADO:		NUM.:	DATA PUBLICAÇÃO
09 - DOCUMENTO REQUERIDO:			
06 - DADOS ESPECÍFICOS PARA COBRANÇA:			
07 - DOCUMENTO(A) ASSUNTO A SER REFERENCIADO:		NUM.:	DATA PUBLICAÇÃO
DATA:	ASSINATURA:		

INSTRUÇÕES PARA PREENCHIMENTO DO REQUERIMENTO		
DATA E FL. NUM. USO DA SEMA SUBPREFEITURAS -	NÃO PREENCHER	
1. NUM. DO CONTRIBUINTE:	Preencher com o número do contribuinte constante no carnê do IPTU, ou no INCRA. Caso haja mais de um contribuinte deve ser colocado apenas um número.	
2. REQUERENTE:	Campo auto-identificativo	
3. DTOS DE FLS. A SEREM PROTOCOLADAS	Preencher com a quantidade de folhas a serem protocoladas	
4. DOCUMENTO REQUERIDO:	Preencher com o nome do documento que está sendo solicitado, de acordo com a nomenclatura utilizada na PUSP	
7. DOCUMENTO(A) ASSUNTO A SER RECONSIDERADO:	Preencher apenas quando no Campo 05 estiver identificado documento como APROVALIMENTO, PROJETO MODIFICATIVO, REVALIDAÇÃO, RENOVAÇÃO, EXECUÇÃO, CONCLUSÃO, RECONSIDERAÇÃO DE DESPACHO etc.	
NOME:	Preencher com o nome do documento enviado. No caso de RECONSIDERAÇÃO DE DESPACHO deve ser detido em branco	
NUM.:	Preencher com o número do documento enviado ou, em se tratando de RECONSIDERAÇÃO DE DESPACHO, o número do Requerimento/Assunto Instaurado	
DATA DA PUBLICAÇÃO	Preencher com a data de publicação do documento enviado ou do Instauramento do Requerimento/Assunto anterior.	
08 - INSTRUÇÕES PARA PREENCHIMENTO DOS DADOS ESPECÍFICOS PARA COBRANÇA E DOCUMENTOS REQUERIDOS		
	TERMINO(A) A SEREM INFORMADO(S)	
Desdobro de Lote	ÁREA DO TERRENO	
Desmembramento e Desdobro de Lotes		
Desmembramento de Obra		
Lotamento/Arruamento		
Divisão		
Modificação de Projeto (PARCELAMENTO)		
Regulamentação de Passagem		
Regulamentação de Lotamento		
Regulamentação de Parcelamento do Solo		
Divisão		
ALVARÁ DE ENCAMINHAMENTO	QUANTIDADE DE ALVARÁS	
DE PEDIDO INICIAL		Área a Estimar / Arrastar
DE REFORMA - PROJETO MODIFICATIVO		Área a Estimar / Arrastar
SISTEMA DE SEGURANÇA PARA INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTO PARA MOVIMENTAÇÃO DE TERRA PARA EDIFICAÇÃO NOVA		
DE REFORMA / RECONSTRUÇÃO DE MURO DE ARRIMO		
DE REFORMA / RECONSTRUÇÃO DE MURO DE ARRIMO		
DE EDIFICAÇÃO NOVA		Área a Construir
DE REFORMA		Área a Construir
DE EDIFICAÇÃO NOVA - PEDIDO INICIAL		Área a Construir
DE EDIFICAÇÃO NOVA - PROJ. MODIFICATIVO		Área a Construir
ALVARÁ DE APROVAÇÃO		
DE EDIFICAÇÃO NOVA - REVALIDAÇÃO		Área a Construir
DE REFORMA - PEDIDO INICIAL		Área a Construir
DE REFORMA - PROJETO MODIFICATIVO		Área a Construir
SISTEMA DE SEGURANÇA PARA INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTO PARA MOVIMENTAÇÃO DE TERRA PARA EDIFICAÇÃO NOVA		Área Aprovada (Pedido Anterior)
DE REFORMA - REVALIDAÇÃO		Área a Construir
DE REFORMA - PROJETO MODIFICATIVO		Área a Construir
DE REFORMA - REVALIDAÇÃO		Área Aprovada (Pedido Anterior)
DE MURO DE ARRIMO - PEDIDO INICIAL		Quantidade de Muro
DE MURO DE ARRIMO - PROJETO MODIFICATIVO		Quantidade de Muro
DE MURO DE ARRIMO - REVALIDAÇÃO	Quantidade de Muro	
EQUIPAMENTOS	Quantidade de Equipamentos	
DO SISTEMA DE SEGURANÇA	Área a Construir	
ALVARÁ DE LICENÇA		
RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR - PEDIDO INICIAL		Área a Construir
RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR - PROJETO MODIFICATIVO		Área Aprovada (Pedido Anterior)
RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR - REVALIDAÇÃO		Área a Construir
CERTIFICADO DE MUDANÇA DE USO		Área Estabelecida/Construída
LICENÇA DE LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO		Área Ocupada
ALVARÁ DE TAPUME		Estimado do Tapume
AUTO DE REGULAREZAÇÃO		Área a Regularizar
AUTO DE VERIFICAÇÃO DE SEGURANÇA		Área Estabelecida/Construída
ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO DE LOCAL DE REUNIÃO		Área Estabelecida/Construída
REVALIDAÇÃO DO ALVARÁ DE FUNCIONAM. LOCAL DE REUNIÃO	Área Estabelecida/Construída	
RENOVAÇÃO DO AUTO DE VERIFICAÇÃO DE SEGURANÇA	Quantidade de Alvarás	
ALVARÁ DE AUTORIZAÇÃO	Equipamento	
ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO DE EQUIPAMENTO	Equipamento	
ALVARÁ DE REVALIDAÇÃO	Equipamento	
ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO	Assinatura de Transporte Vertical	
REGULAREZAÇÃO	Assinatura de Transporte	
REVALIDAÇÃO DO ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO EQUIPAMENTO	Quantidade de Equipamento	
ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO DO SISTEMA DE SEGURANÇA	Área de Encargos	

O requerimento padronizado encontra-se disponível no endereço <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/licenciamentos/servicos/index.php?p=3567> e deve ser entregue pelo interessado na Rua São Bento, 405 - 8º andar - sala 82 - Praça de Atendimento, munido de todos os documentos constantes do presente manual para efetuar a autuação do processo.

2. FICHA TÉCNICA

A Ficha Técnica é composta por informações do lote quanto ao uso e ocupação do solo, incidência de melhoramentos públicos e demais dados cadastrais disponíveis.

O munícipe deve solicitá-la através do endereço

https://www3.prefeitura.sp.gov.br/spmf_slc/MenuInformacao.aspx?Funcao=2



Atualmente o serviço de emissão de ficha técnica encontra-se suspenso conforme comunicado abaixo:

www3.prefeitura.sp.gov.br diz:

Fica suspensa a emissão de Boletim de Dados Técnicos - BDT e de Ficha Técnica - FT a partir do dia 5 de outubro de 2015, até a conclusão da compatibilização do sistema de informação da SEL com os novos planos publicados no site do Departamento de Controle do Espaço Aéreo - DECEA.(PORTARIA 23/SEL-G/2015)

3. DOCUMENTAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

Apresentar a documentação do proprietário necessária para aprovação do projeto:

- Para pessoa jurídica:



Contrato Social ou Estatuto Social acompanhado da ata da última assembleia indicando o representante legal, acompanhado de documento com foto para identificação do mesmo.

- Para pessoa física:



RG e CPF ou outro documento válido com foto.



Certidão do Inventariante do Espólio, se for o caso de proprietário falecido.



Apresentar a documentação de todos os proprietários e as respectivas assinaturas deverão constar das plantas, nos casos em que haja mais de um proprietário.

Obs.: Pode ser apresentada procuração específica para tratar do projeto, outorgando um terceiro para representação dos proprietários. Na procuração deve constar quais os poderes do outorgado procurador e a validade da mesma deve ser observada, devendo ser atualizada caso vença no decorrer da análise do projeto. Deve-se atentar que algumas procurações indicam pelo menos 2 pessoas que devem assinar juntas pelo proprietário.

4. DOCUMENTAÇÃO DO AUTOR/RESPONSÁVEL PELO PROJETO

Apresentar toda documentação do (s) responsável (eis) técnico (s) pelo projeto:

- Registro no CREA ou CAU dos responsáveis técnicos.

- ART/ RRT de projeto e para execução da obra, caso conste no pedido.

- CCM.

5. DADOS TÉCNICOS

- Indicar a qual macro zona o projeto pertence.

- Indicar a qual macro área o projeto pertence.

- Indicar a qual zona de uso o projeto pertence.

- Indicar qual o perímetro de qualificação ambiental.

- Indicar se o imóvel está inserido em operação urbana ou outro plano de intervenção urbana.

- Indicar se existe Melhoramento Viário (PRM - Plano Rodoviário Municipal).

- Indicar se existe patrimônio ambiental.

- Indicar a existência de tombamentos, caso haja:



Identificar qual restrição que o projeto deverá atender ou se há necessidade de anuência de outros órgãos.



Apresentar a anuência ou protocolo de pedido no órgão competente, no momento de atuação do processo, em casos de necessidade de anuência de outros órgãos referentes à tombamento. Obs.: Caso essa documentação não seja apresentada com a atuação e seja necessária para o pedido, o processo será indeferido.

- Indicar a classificação da área quanto ao potencial de contaminação.
- Indicar o plano de proteção aos aeródromos (SRPV).
- Indicar a largura de vias.
- Em caso de ZER-1, ZER-2, ZERα, ZCOR-1, ZCOR-2, ZCOR-3, ZCORα e ZPR, indicar a existência de ARR (loteamento regularizado) e AU, caso exista:



Apresentar a escritura primitiva de acordo com o artigo 59, da Lei Municipal N° 16.402, de 22 de março de 2016.

- Indicar se o imóvel está inserido na área de manancial.
- Indicar o parecer de PROJ (quando for o caso) ou SP Urbanismo.
- Apresentar parecer da SVMA (Secretaria do Verde e Meio Ambiente), nos casos de córrego aberto.
- Indicar a existência de DIS (Decreto de Interesse Social) ou DUP (Decreto de Utilidade Pública) em vigência.



Caso seja Alvará de execução, saber que o prazo do Alvará de Aprovação fica paralisado durante a vigência do DIS ou DUP

Obs.: DIS - 2 anos de vigência de acordo com a Lei Federal N° 4.132, de 10 de setembro de 1962.

DUP - 5 anos de vigência de acordo com o Decreto-Lei Federal N° 3.365, de 21 de junho de 1941).

- Apresentar consulta à SEHAB ou DESAP respectivamente.
- Quadra fiscal – Indicar se existe alguma vila ou rua sem saída.
- Indicar declividade pelo MDC, nos casos de declividade total ou parcial, acima de 30%, o gabarito máximo será de 28m, nos termos do §2º, do artigo 60, da Lei Municipal N° 16.402, de 22 de março de 2016.

6. DOCUMENTAÇÃO DO LOTE E PROJETO

- Apresentar cópia do IPTU para verificação do uso anterior, para identificar potencial de contaminação.
- Apresentar as matrículas de todos os lotes pertencentes ao terreno.



Na matrícula serão conferidas as seguintes informações:

- Proprietário.
- Alienações.
- Hipoteca, etc.

- Apresentar os documentos relacionados no art. 6 do COE e decreto regulamentador, nos casos de possuidor.

Obs.: em alguns casos, deverá apresentar a escritura primitiva nos termos do art. 59, da Lei Municipal N° 16.402, de 22 de março de 2016.

- Apresentar a declaração de instalação de equipamento mecânico de transporte permanente e de sistema especial de segurança da edificação em relação às normas e legislação pertinente, conforme modelo a definir, quando for o caso.

- Apresentar a licença prévia de instalação, nos casos de: indústrias, tanque de armazenagem, filtro, bomba de combustível e equipamentos afins.

- Indicar no projeto, a existência de manejo arbóreo. Caso exista:

- ✓
- ✓ Apresentar PCA e Laudo Técnico aprovado pelo DEPAVE.
Conforme o caso, o TCA ou TAC firmado pelo DEPAVE.

Obs.: Na falta da documentação aprovada, apresentar, no mínimo, protocolo de autuação de processo pelo DEPAVE.

- Apresentar anuência de órgão federal, estadual e/ou municipal, nos casos em que haja restrições de tombamento que dependam de tal anuência.

Obs.: Na falta de documentação aprovada, apresentar, no mínimo, protocolo de autuação de processo no respectivo (s) órgão (s).

- Apresentar anuência do SRPV, caso haja restrições de gabarito de altura, nos termos da Portaria N° 957/GC3, de 9 de julho do COMAER e o projeto ultrapasse tal restrição.

Obs.: Na falta de documentação aprovada, apresentar, no mínimo, protocolo de autuação de processo no respectivo (s) órgão (s).

- Apresentar a anuência do DECONT e/ou CETESB, caso haja área contaminada ou potencialmente contaminada.

Obs.: Na falta de documentação aprovada, apresentar, no mínimo, protocolo de autuação de processo no respectivo (s) órgão (s).

- Apresentar a documentação necessária, quando o empreendimento for classificado como polo gerador de tráfego.

- Apresentar a documentação necessária, quando o empreendimento for classificado como gerador de impacto na vizinhança.

- Apresentar a Certidão de Transferência de Potencial Construtivo, quando for solicitado.

Obs.: Na falta da documentação aprovada, deverá ser apresentado, no mínimo, protocolo de autuação de processo pela SMDU-DEUSO.

- Apresentar comprovantes de pagamentos de emolumentos nos termos da Portaria N° 19/2016.

- Apresentar anuência das concessionárias (Metro, SABESP, Linhas de transmissão de energia, CPTM, Rodovias, etc.), caso necessário.

Obs.: Nos casos nos quais o órgão competente impor servidão administrativa, a faixa de servidão deverá ser prevista no projeto.

- Nos casos em que haja obras complementares ou mobiliário que extrapolem os limites impostos pelo art. 109, do COE, apresentar o laudo técnico justificando a área adotada em projeto, no momento da autuação do processo.

- Nas quadras nas quais em mais de 50% (cinquenta por cento) da área dos lotes as edificações existentes já tenham ultrapassado os limites previstos no referido quadro, apresentar os documentos

justificando a ultrapassagem dos limites nos termos do art. 60, da Lei Municipal N° 16.402, de 22 de março de 2016.

7. DADOS DAS PLANTAS

As plantas devem estar de acordo com o modelo definido pela prefeitura com carimbo padrão e apresentadas em escala (1:100) preferencialmente.

Devem conter as seguintes informações:

- ✓ Título da planta.
- ✓ Numeração das folhas.
- ✓ Assunto do pedido.
- ✓ Dados do zoneamento.
- ✓ Grupo de atividades.
- ✓ Local.
- ✓ Bairro.
- ✓ CEP e Codlog.
- ✓ Proprietário.
- ✓ Contribuintes (SQL).
- ✓ Escala do desenho.
- ✓ Assinatura de todos os proprietários (ou outros por procuração), autor do projeto e responsável pela obra com CREA ou CAU.
- ✓ CCM da empresa.
- ✓ Indicação de áreas e situação sem escala.
- ✓ Espaço para carimbar no momento da aprovação (prefeitura).

8. LARGURA DE CIRCULAÇÃO EXCLUSIVA DE VEÍCULO E PEDESTRES

- Indicar a largura de circulação exclusiva de veículos e pedestres devendo ser:

- ✓ 3 m para pedestres (podendo ser dividida em duas) e 3 m para veículos quando a via for unidirecional.
- ✓ 3 m para pedestres (podendo ser dividida em duas) e 5 m para veículos quando a via servir veículos em sentidos opostos.

9. PLANTA DE IMPLANTAÇÃO - IMPLANTAÇÃO GERAL / TÉRREO

- Nos casos de parcelamento de solo indicar o perímetro e área de todos os lotes da área institucional, da área verde, sistema viário e área sem afetação nos termos do § 1º, da Lei Municipal N° 16.402, de 22 de março de 2016.

- Indicar a demarcação do perímetro total e área total, conforme o demonstrado no levantamento planialtimétrico.

- Caso a testada resultante ou a área total resultante do remembramento de lotes seja maior que o disposto no Quadro 2A, da Lei Municipal N° 16.402, de 22 de março de 2016, o processo será indeferido, nos termos do art. 49, §4º, da Lei Municipal N° 16.402, de 22 de março de 2016.

- Apresentar o levantamento das cotas de níveis nos vértices e no perímetro do lote, conforme levantamento planialtimétrico. Deve ser indicado o ponto mais crítico (mais baixo do lote ou aquele que resulte em maior altura “H” da edificação) para a consideração do afastamento “A” do COE.
- Demonstrar as dimensões externas da edificação.
- Demarcar afastamento entre blocos quando for o caso.
- Demarcar perímetro, dimensões, larguras e área total da área de fruição pública, quando houver nos termos do art. 70, da Lei Municipal N° 16.402, de 22 de março de 2016.
- Demarcar usos não residenciais incentivados, indicando o dispositivo legal utilizado.
- Indicar fachada ativa ocupada por uso não residencial, indicando perímetro, áreas e recuo de frente nos termos do art. 71, da Lei Municipal N° 16.402, de 22 de março de 2016.
- Indicar os recuos em relação ao alinhamento e as divisas do lote, nos termos da Lei Municipal N° 16.402, de 22 de março de 2016.
- Indicar o atendimento do afastamento “A”.

Obs.: A indicação não será necessária quando houver dispensa de atendimento deste afastamento, conforme disposto pelo COE.

- Indicar vagas dos usos incentivados, quando localizadas fora de pavimento específico de garagem. Quando localizada em pavimento de garagem será necessário apenas a indicação da quantidade de vagas para os usos incentivados na tabela de vagas. **(Item pendente de detalhamento do decreto – COE)**
- Indicar quantidade e área das vagas conforme cota de garagem.
- Indicar projeção dos terraços, mobiliário (30m², menos jirau conforme art. 109 do COE), obras complementares (30m², menos lixo e listadas pelo Decreto COE, com laudo técnico), marquise, passagem coberta, floreira, jardineira, jardim vertical, muro verde, fachada verde, de maneira simplificada, conforme manual técnico do COE (o técnico deverá conferir o enquadramento como em obra de baixo impacto urbanístico para não contar para TO, nem para desconto de taxa de permeabilidade conforme art. 13 do COE).
- Nos casos em que os elementos listados no art. 109, do COE, ultrapassarem as medidas definidas pelo artigo deverão ser considerados como computáveis, além de serem consideradas para cômputo na TO e na área permeável. **(Item pendente de detalhamento do decreto – COE)**
- No caso de compartimento de lixo ou listados no art. 109 do COE, apresentar relatório técnico que justifique tal área.
- Indicar saliências apenas nos casos em que ultrapassam as medidas relacionadas no art. 109 do COE.
- Indicar dimensões da circulação de pedestres e atendimento dos regramentos de acessibilidade nas áreas comuns.
- Indicar, no acesso de veículos o atendimento, do §8º, do anexo do PL do COE (itens 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 e 8.5 e seus subitens = passagem sem obstrução de pilares, distância min de 6m da esquina, declividade das rampas de veículos e recuo de 4m em relação ao alinhamento, com inclinação de até 5%).
- Indicar altura e limites dos muros de divisa.
- Indicar canto chanfrado caso se trate de lote de esquina.
- Indicar a projeção da edificação.
- Indicar elevador de segurança, caso haja.

- Demonstrar área livre interna, caso haja.
- Indicar projeção do sobressolo.

Área de doação

- Indicar largura da faixa de terreno para alargamento de passeio público, com a informação de área, perímetro e largura da calçada existente.
- Caso haja Melhoria Pública, indicar perímetro e área conforme informação fornecida por PROJ.
- Indicar se o lote se encontra em área de Operação Urbana.
- Caso haja melhoria viário previsto na Operação Urbana, reservar faixa de terreno e demarcar conforme disposto por SP-Urbanismo ou operação urbana incidente.

Áreas verdes

- No caso de necessidade de manejo arbóreo, a indicação de árvores do projeto, deve ser igual ao projeto de compensação ambiental.
- Demonstrar APP.
- Indicar cobertura vegetal, de acordo com a nomenclatura do quadro 3B, da Lei Municipal N° 16.402, de 22 de março de 2016.
- Indicar as soluções de drenagem, de acordo com o quadro 3B, da Lei Municipal N° 16.402, de 22 de março de 2016.
- Indicar os volumes de reservatórios, nos termos dos art. 79 e 80, da Lei Municipal N° 16.402, de 22 de março de 2016 e conforme disposições do COE.

Vagas

- Apresentar a demarcação das áreas cobertas de circulação, manobras, estacionamento de veículo, observando:
 - ✓ É vedada a ocupação por vagas na área livre entre o alinhamento do lote e o alinhamento da edificação do pavimento ao nível do passeio público, nos termos do art. 71, § 1 e 2, da Lei Municipal N° 16.402, de 22 de março de 2016.
 - ✓ É vedada a ocupação por vagas nas áreas cobertas até o limite de 15m do alinhamento da via.

10. ELEVÇÃO DO TÉRREO/LENÇOL FREÁTICO

- Apresentar levantamento planialtimétrico, georreferenciado com as cotas de nível de acordo com GEGRAN/ MDC e indicação das cotas de nível dos vizinhos.
- Apresentar levantamento fotográfico, com numeração das fotos, demonstrando a relação entre o nível do lote e o nível dos lotes vizinhos e do entorno da obra, com croqui que contenha a indicação das vistas das fotos em relação ao lote, conforme numeração das imagens.
- Apresentar plantas com relatório de sondagens, com indicação da cota do nível da água, e com croqui de localização dos pontos de sondagem, devendo apresentar a mesma referência de cota considerada no levantamento planialtimétrico.
- Apresentar laudo técnico justificando a elevação do nível do pavimento térreo e indicando a referência de nível mais baixa de implantação do subsolo.
- No caso de haver dispensa de atendimentos aos recuos indicar em nota o dispositivo legal que autoriza tal dispensa. Nos casos em que haja necessidade de comprovação de dispensa de recuos, a documentação que demonstra tal dispensa já deverá ser autuada junto com o pedido de licenciamento (demonstração fotográfica de empena cega de vizinhos, apresentação de elevação da empena cega do vizinho com cotas de níveis, na mesma referência dos cortes e levantamento planialtimétrico).

11. LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO

- Apresentar levantamento planialtimétrico com indicação do norte.
 - Indicar as medidas de cada segmento do perímetro que define o imóvel indicando a extensão levantada (real) e as constantes do título de propriedade (escritura).
 - Indicar a área real do lote, resultante do levantamento, bem como da constante do título de propriedade.
 - Se a titulação da área for constituída por mais de um título, devem ser demarcados os vários imóveis que a compõem, apresentando as medidas reais e de “escritura”, relacionando-os com os títulos de propriedade, indicando-se suas áreas e os respectivos números de contribuinte. Deve ser verificado se a somatória das frentes e a somatória das áreas respeitam os limites do quadro 2º do art. 49, §1º, da Lei Municipal N° 16.402, de 22 de março de 2016.
 - Caso ultrapasse os limites, o interessado deve solicitar reparcelamento, nos termos do art. 49, §4º, da Lei Municipal N° 16.402, de 22 de março de 2016.
 - Apresentar as curvas de nível, de metro a metro ou de planos devidamente cotados, em terrenos que apresentem desnível não superior a 2,00m (dois metros).
 - Para terrenos com desnível superior, as curvas de nível poderão apresentar intervalos maiores, porém, o responsável pelo projeto é responsável por garantir que haja o perfeito entendimento sobre o atendimento do projeto às restrições legais decorrentes do perfil natural do terreno, podendo ser indeferido ou comunicado a apresentar esclarecimentos nos casos em que não houver tal clareza.
- (Item pendente de detalhamento do decreto – COE)**

- Caso o terreno apresente declividade superior a 50% o processo deve passar por manifestação de CTLU. **(Item pendente de detalhamento do decreto da lei nº 16.402 - de uso e ocupação do solo)**
- Apresentar cotas de nível nos vértices do lote.
- Indicar a locação de árvores existentes no lote. No caso de não haver árvores no lote, essa informação deverá constar em notas.
- Apresentar a demarcação do perímetro de edificações eventualmente existentes no lote.
- Demarcar córregos, faixas de galerias e faixa não edificante, conforme demarcado por SVMA ou PROJ, no lote ou em suas divisas.
- Indicar a largura do (s) logradouro (s) medida no centro da testada do lote, dividida em três segmentos: calçadas e rua. A medida desses segmentos deve ser apresentada em vários pontos, no mínimo em 3 (três) pontos distintos do trecho do logradouro, se houver variação da medida ao longo da quadra.
- Indicar a largura da via na menor dimensão existente na extensão da face de quadra em que o lote está situado, admitindo-se, no máximo 5% entre a largura existente no local e aquela exigida para a implantação do uso pretendido, nos termos do §7º, do artigo 112, da Lei Municipal Nº 16.402, de 22 de março de 2016.
- Quando se tratar de terrenos com acentuado aclive ou declive, deve conter dados das edificações vizinhas (cotas de níveis), conforme disposto no art. 61, §3º, da Lei Municipal Nº 16.402, de 22 de março de 2016.
- Indicar perímetro e a área do terreno de doação e remanescente (em casos de doação).
- Quando se tratar de melhoramento público, o mesmo deve ser indicado, conforme demarcação de PROJ ou SP – Urbanismo.
- Indicar áreas de servidão administrativas, caso houver.
- Indicar locação de postes, árvores, poços de visita e/ou boca de lobo, fiação e mobiliários urbanos existentes no lote ou em frente ao imóvel.
- Indicar faixa de área de preservação permanente, nos termos do código florestal, se houver.

Notas:

- Indicar se o local é servido por rede de gás canalizado e rede pública de água e esgoto. **(Item pendente de detalhamento do decreto – COE)**
- No caso de haver edificação anteriormente existente no lote, indicar em nota se o imóvel existente será totalmente demolido. (Se for totalmente demolido, defere o alvará com força de alvará de demolição).
- O Alvará de Aprovação, poderá ter, conforme o caso, força de alvará ou autorização nos casos de demolição parcial ou total da edificação existente, execução de muro de arrimo, execução de movimento de terra, instalação de equipamento mecânico de transporte permanente, tanque de armazenagem, bomba de filtro de combustível e equipamentos afins e de sistema especial de segurança da edificação (descritos no art. 15, § único, do COE) e estande de vendas. Neste caso deve-se apresentar declaração assinada pelo profissional habilitado, atestando a conformidade das condições de instalação de equipamentos de transporte permanente, tanque de armazenagem, filtro, bomba de

combustível e equipamentos afins e de sistema especial de segurança da edificação em relação às normas e legislação pertinente, quando for o caso.

- O Alvará de Execução poderá ter, conforme solicitação, força de alvará ou autorização de demolição parcial ou total da edificação existente, execução de muro de arrimo, movimento de terra, instalação de equipamento mecânico de transporte permanente, tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins e de sistema especial de segurança da edificação (descritos no art. 23, § 2º, do COE), instalação do canteiro de obras, instalação de tapume, transporte de terra ou entulho e avanço de grua sobre o espaço público.

- Indicar a existência de árvores. Caso haja, verificar se serão mantidas no local de origem ou se haverá remanejamento.

- Apresentar PCA ou protocolo de solicitação de aprovação de TCA em SVMA, em casos de manejo arbóreo. Deve ser exigido em Comunique-se, no mínimo o protocolo de atuação desses processos.

12. QUADRO DE ÁREAS COMPUTÁVEIS PARA FINS DE OUTORGA ONEROSA

- Apresentar em plantas um quadro de áreas computáveis para fins de outorga onerosa, compatível com as áreas do quadro de áreas e do projeto.

- Informar tabela de áreas, conforme fator de interesse social, disponível no quadro 5, da Lei Municipal N° 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, contendo as seguintes informações:

- ✓ Número de unidades habitacionais.
- ✓ Área computável total das unidades separadas por fator social.
- ✓ Área computável comum.
- ✓ Parcela de terreno.

Obs.:

- Apresentar a área computável comum total do empreendimento.

- Para o enquadramento da unidade habitacional no fator de interesse social, deverá ser considerada a área total da unidade (área computável + área não computável da unidade).

13. QUADRO DE ÁREAS

Indicar no quadro de áreas as seguintes informações, separadas por zoneamento:

- Área do terreno de escritura e real.

- Indicar a divisão por categoria de uso (residencial e/ou não residencial) e subcategoria de uso.

- Cada categoria de uso deve ser dividida em área computável e área não computável.

- Para a área incentivada, descrever o amparo legal que a definiu como não computável.

- As áreas computáveis e não computáveis devem ser divididas como: estacionamento, manobra e circulação de veículos; e outras áreas, tais como: áreas técnicas, vestiário de bicicletas, equipamentos, lixo, caixa d'água, reservatórios, etc.
- Apresentar os valores das áreas por pavimento, que poderão ser agrupados se forem pavimentos iguais "tipo".
- Apresentar o subtotal das áreas computáveis e não computáveis.
- Apresentar total a ser construído.

14. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

No quadro de uso e ocupação de solo o responsável deve indicar:

- Áreas de terreno por zoneamento.
- Áreas de escritura e real.
- Área de doação de calçada.
- Área de melhoramento público.
- Área do lote remanescente de escritura e real.

Obs.: Atentar que a área de escritura do terreno deve ser igual a real nos casos de doação.

- Identificar parâmetros de ocupação do solo:

- Coeficiente de aproveitamento dividido em:

- Coeficiente de aproveitamento básico definido pela zona.
 - ✓ Potencial construtivo básico.
 - ✓ Coeficiente de aproveitamento máximo definido pela zona.
 - ✓ Coeficiente de aproveitamento máximo resultante da cota de solidariedade.
 - ✓ Potencial construtivo máximo permitido.
 - ✓ Coeficiente de aproveitamento utilizado em projeto.
 - ✓ Potencial construtivo utilizado em projeto.
 - ✓ Coeficiente de aproveitamento adicional objeto de outorga onerosa.
 - ✓ Potencial construtivo adicional do projeto.

- Taxa de ocupação:

- ✓ Área de projeção.
 - ✓ Taxa de ocupação máxima definido pela zona.
 - ✓ Taxa de ocupação do projeto.

- Gabarito de altura máxima e recuos mínimos:

- ✓ Gabarito de altura máxima definido pela zona.
 - ✓ Gabarito de altura do projeto.
 - ✓ Nos casos que se exceda os limites de gabarito de altura definido pela zona, deverá ser especificado o amparo legal.
 - ✓ Recuo de frente.
 - ✓ Recuo lateral e de fundo.

- ✓ Nos casos de dispensa do recuo de frente e/ ou lateral e de fundo definido pela zona, deverá especificar o amparo legal.
- Cota parte máxima de terreno por unidade residencial:
 - ✓ Cota parte máxima do terreno por unidade definido pela zona
 - ✓ Demonstrar cálculo do número mínimo de unidades
 - ✓ Número total de unidades do projeto
- Taxa de permeabilidade:
 - ✓ Taxa de permeabilidade definida pela zona.
 - ✓ Área permeável do projeto.
 - ✓ Taxa de permeabilidade do projeto.
- Quota ambiental:
 - ✓ Quota ambiental mínima, definida pelo perímetro de qualificação ambiental.
 - ✓ Quota ambiental do projeto (pontuação final).
 - ✓ Nos casos de redução da taxa permeável nos termos do art. 81, § 2º, da Lei Municipal N° 16.402, de 22 de março de 2016, deverá apresentar o cálculo indicando a nova taxa permeável e a nova quota ambiental.
 - ✓ Nos casos previstos pelo art. 86, da Lei Municipal N° 16.402, de 22 de março de 2016 para desconto de 25% na pontuação mínima da quota ambiental até 21 de março de 2018, deverá apresentar o cálculo indicando a nova taxa permeável e a nova quota ambiental.
- Indicar parâmetros qualificadores da ocupação:
 - Área de fruição:
 - ✓ Apresentar o mínimo estabelecido no art. 87, da Lei Municipal N° 16.402, de 22 de março de 2016 e o projetado, conforme parâmetros estabelecidos no art. 70 da mesma lei.
 - ✓ Benefício redutor de outorga onerosa nos termos do art. 88, Lei Municipal N° 16.402, de 22 de março de 2016.
 - Área de usos não residenciais incentivados:
 - ✓ Fachada ativa (art. 62, inciso VII, da Lei Municipal N° 16.402, de 22 de março de 2016):
 - ✓ Porcentagem e extensão utilizadas de cada uma das testadas.
 - ✓ Área limite máxima para fachada ativa definido pela zona.
 - ✓ Área utilizada no projeto.
 - ✓ Demonstrar o atendimento aos parâmetros previstos no art. 71, da Lei Municipal N° 16.402, de 22 de março de 2016
 - Uso não residencial incentivado em qualquer pavimento (art. 62, inciso VIII, da Lei Municipal N° 16.402, de 22 de março de 2016):
 - ✓ Área limite máxima para uso não residencial definido pela zona.
 - ✓ Área utilizada no projeto.
 - Limite de vedação do lote:
 - ✓ Porcentagem de vedação da testada do lote utilizada em projeto nos termos do art. 87, Lei Municipal N° 16.402, de 22 de março de 2016.
 - Destinação de área para alargamento do passeio público:
 - ✓ Área para alargamento do passeio público.

- ✓ Benefício redutor de outorga onerosa nos termos do art. 67, Lei Municipal N° 16.402, de 22 de março de 2016.

15. PAVIMENTOS TIPO

- Apresentar dimensões externas dos pavimentos tipos sem indicação da compartimentação interna e suas aberturas.

- ✓ Indicar individualmente as áreas de terraços.
- ✓ Indicar individualmente os vazios.
- ✓ Indicar individualmente a circulação horizontal comum do pavimento.
- ✓ Indicar individualmente cada apartamento.
- ✓ Indicar individualmente demais áreas.
- ✓ Indicar lajes e terraços descobertos.

- Indicar elevador de segurança, quando houver.

- Indicar módulo de referência nas escadas.

16. CORTES

- Apresentar no mínimo dois cortes (longitudinal e transversal) contendo o perfil natural do terreno, cotas de nível em todos os pavimentos, indicando térreo, jirau, subsolos, terraço, ático, barrilete e caixas d'água.

- Indicar muros de divisa.

- Indicar gabarito medindo a partir do pavimento térreo até o nível da cobertura, excluídos o ático, casas de máquina e caixa d'água.

- Quando as construções de subsolo, inclusive as áreas ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos aflorarem mais de 6 m em relação ao perfil natural do terreno o gabarito deverá ser computado a partir dessa altura, nos termos do art. 68, da Lei Municipal N° 16.402, de 22 de março de 2016.

- Indicar a altura da edificação em relação ao perfil natural do terreno, englobando o ático, antenas, até o ponto mais alto.

- Quando a edificação for submetida a anuência do SRPV indicar a altura máxima permitida deliberada pelo órgão.

- Indicar a altura de laje a laje em todos os pavimentos.

- No caso de haver edificação vizinha encostada na divisa do lote demonstrar corte esquemático ilustrando a justaposição, com cota de nível e altura das edificações em relação ao perfil natural do terreno nos termos do art. 66, inciso II, da Lei Municipal N° 16.402, de 22 de março de 2016.

17. NOTAS

- Indicar a existência de piscina e informar se possui aquecimento.
- Indicar o atendimento as normas de aquecimento solar.
- Indicar que o projeto atende a Lei Municipal N° 16.050, de 31 de julho de 2014, Lei Municipal N° 16.402, de 22 de março de 2016, COE e seus respectivos decretos regulamentadores.
- Indicar o atendimento as NBRs listadas no COE.
- Indicar o atendimento do volume mínimo de reservação de controle de escoamento superficial, não superando a vazão máxima nos termos do art. 79, § 1º, da Lei Municipal N° 16.402, de 22 de março de 2016 e de reservação para aproveitamento de águas pluviais nos termos dos art. 79 e 80, da Lei Municipal N° 16.402, de 22 de março de 2016.
- Indicar o atendimento as condições de segurança dispostas no COE.
- Indicar que os compartimentos atendem a ventilação e iluminação naturais conforme Norma Técnica.
- Indicar que os compartimentos sem ventilação e iluminação naturais serão dotados de iluminação artificial e ventilação mecânica.
- Indicar que o projeto atende as normas de acessibilidade.
- Indicar que o projeto garante estabilidade, segurança e salubridade da edificação conforme normas técnicas.
- Indicar que o projeto atende o número mínimo de vagas de bicicletas em concordância com a lei de zoneamento.
- Indicar que a execução do projeto estará de acordo com as soluções propostas da quota ambiental.
- Indicar que a área destinada a fruição pública será mantida permanentemente aberta a circulação de pedestres e que será averbada em cartório de registro de imóveis.
- Indicar que fachada ativa atende art. 71, inciso II, Lei Municipal N° 16.402, de 22 de março de 2016.
- Indicar se existem vilas a uma distância de 20 m das divisas do lote.
- Indicar que os peitoris, platibandas e qualquer mureta com mais de 1,20 m de altura e vazamento inferior a 90% serão considerados no cálculo do afastamento “A” do COE.

18. SUBSOLOS

- Indicar os vazios do subsolo.
- Indicar as áreas comuns de circulação incluindo a circulação vertical.
- Indicar áreas cobertas ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos:
 - ✓ As áreas devem ser subdivididas em áreas computáveis, não computáveis e incentivadas.
- Indicar áreas técnicas do subsolo.
- Indicar depósitos do subsolo.
- Apresentar tabela nos termos do quadro 4A com as seguintes informações:
 - ✓ Quantidade de vagas para o uso residencial por subsolo.
 - ✓ Quantidade de vagas para o uso não residencial por subsolo.
 - ✓ Quantidade de vagas para o uso incentivado por subsolo.
 - ✓ Área destinada por circulação, manobra, estacionamento de veículos por subsolo.

GLOSSÁRIO

VERBETE	DESCRIÇÃO
APP	Área de Preservação Permanente
ART	Anotação de Responsabilidade Técnica
CAU	Conselho de Arquitetura e Urbanismo
CCM	Cadastro de Contribuintes Mobiliários
CEP	Código de Endereçamento Postal
CETESB	Companhia Ambiental do Estado de São Paulo
COE	Código de Obras e Edificações
COMAER	Comando da Aeronáutica
CPF	Cadastro de Pessoa Física
CPTM	Companhia Paulista de Trens Metropolitanos
CREA	Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura
CTLU	Câmara Técnica de Legislação Urbanística
DECONT	Departamento de Controle da Qualidade Ambiental
DEPAVE	Departamento de Parques e Áreas Verdes
DESAP	Departamento de Desapropriações
DIS	Decreto de Interesse Social
DUP	Decreto de Utilidade Pública
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
MDC	Mapa Digital da Cidade
METRO	Companhia do Metropolitano de São Paulo
NBR	Norma Brasileira
PCA	Projeto de Compensação Ambiental
PRM	Plano Rodoviário Municipal
PROJ	Superintendência de Projetos Viários
RG	Registro Geral
RRT	Registro de Responsabilidade Técnica
SABESP	Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo
SEHAB	Secretaria Municipal de Habitação
SMDU / DEUSO	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano / Departamento do Uso do Solo
SP Urbanismo	São Paulo Urbanismo
SRPV	Serviço Regional de Proteção ao Voo
SVMA	Secretaria do Verde e Meio Ambiente
TAC	Termo de Ajustamento de Conduta
TCA	Termos de Compromisso e Autorização
TO	Taxa de Ocupação