

## **SEL - Secretaria Municipal de Licenciamento**

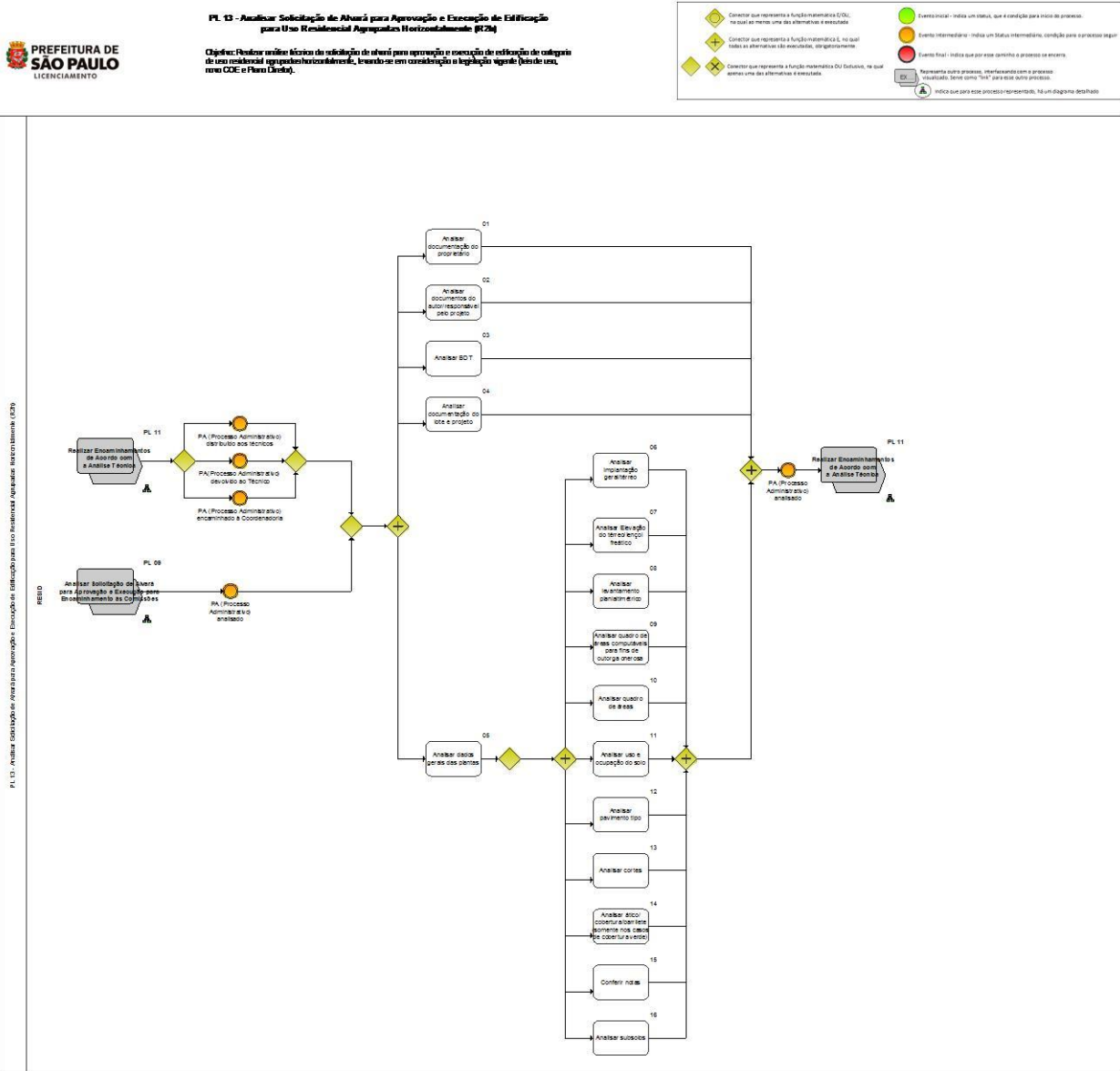
### **Manual de Procedimento**

PL 13 - Analisar Solicitação de Alvará para Aprovação e Execução de Edificação para Uso Residencial Agrupadas Horizontalmente (R2h)

## Sumário

1. Diagrama do Processo.....	3
2. Objetivo.....	3
3. Detalhamento das Atividades.....	4
4. Glossário.....	17

# 1. Diagrama do Processo



## 2. Objetivo

Realizar análise técnica da solicitação de alvará para aprovação e execução de edificação de categoria de uso residencial agrupadas horizontalmente, levando-se em consideração a legislação vigente (leis de uso, novo COE e Plano Diretor).

### 3. Detalhamento das Atividades

#### 01 - Analisar documentação do proprietário

Entrada: PA recebido

Sistema/Tela: N/A

Legislação/Norma: Lei Municipal Nº 16.402, de 22 de março de 2016 e Código de Obras e Edificações (COE) Cargo/Função: Técnico

Saída: Documentação do proprietário analisada

Descrição Detalhada:

- Verificar se toda a documentação do proprietário necessária à análise foi entregue:

- 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.: Poderá 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.

#### 02 - Analisar documentos do autor/responsável pelo projeto

Entrada: PA recebido

Sistema/Tela: N/A

Legislação/Norma: Lei Municipal Nº 16.402, de 22 de março de 2016 e Código de Obras e Edificações (COE) Cargo/Função: Técnico

Saída: Documentação do Autor/Responsável pelo projeto analisada

Descrição Detalhada:

- Verificar se toda a documentação do(s) responsável(eis) técnico(s) pelo projeto foram entregues:

- Registro no CREA ou CAU dos responsáveis técnicos.
- ART/ RRT de projeto e para execução da obra, caso conste no pedido.
- CCM.

### 03 - Analisar BDT

Entrada: PA recebido

Sistema/Tela: N/A

Legislação/Norma: Lei Municipal Nº 16.402, de 22 de março de 2016, Lei Federal Nº 4.132, de 10 de setembro de 1962, Lei Federal Nº 3.365, de 21 de junho de 1941 e Código de Obras e Edificações (COE)

Cargo/Função: Técnico

Saída: BDT analisado

Descrição Detalhada:

- Verificar a qual macro zona o projeto pertence.
- Verificar a qual macro área o projeto pertence.
- Verificar a qual zona de uso o projeto pertence.
- Verificar qual o perímetro de qualificação ambiental.
- Verificar se o imóvel está inserido em operação urbana ou outro plano de intervenção urbana.
- Verificar se existe Melhoria PRM (verificar no novo COE a descrição correta do art. 104 posterior à 08/11/88 ou 2002).
- Verificar se existe patrimônio ambiental.
- Verificar 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 autuação do processo, em casos de necessidade de anuência de outros órgãos referentes à tombamento. Obs.: Caso essa documentação não seja apresentada com a autuação e seja necessária para o pedido, o processo será indeferido.
- Verificar a classificação da área quanto ao potencial de contaminação.
- Verificar o plano de proteção aos aeródromos (SRPV).
- Verificar a largura de vias.
- Em caso de ZER-1, ZER-2, ZERa, ZCOR-1, ZCOR-2, ZCOR-3, ZCORa e ZPR, verificar se existe ARR (loteamento regularizado) e AU no BDT; caso exista:
  - Verificar se o interessado apresentou a escritura primitiva de acordo com o artigo 59, da Lei Municipal Nº 16.402, de 22 de março de 2016.
  - Caso não tenha apresentado, indeferir o processo.
- Verificar se o imóvel está inserido na área de manancial.
- Verificar o parecer de PROJ (quando for o caso) ou SP Urbanismo.
- Verificar parecer da SVMA, nos casos de córrego aberto.
- Verificar a existência de DIS ou DUP 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, Lei Federal Nº 4.132, de 10 de setembro de 1962.  
DUP - 5 anos de vigência, Decreto-Lei Federal Nº 3.365, de 21 de junho de 1941.
- Verificar consulta à SEHAB ou DESAP respectivamente.
- Quadra fiscal – Verificar se existe alguma vila ou rua sem saída.

#### 04 - Analisar documentação do lote e projeto

Entrada: PA recebido

Sistema/Tela: N/A

Legislação/Norma: Lei Municipal Nº 16.402, de 22 de março de 2016, Portaria Nº 957/GC3, de 9 de Julho, Portaria Nº 19/2016 e Código de Obras e Edificações (COE)

Cargo/Função: Técnico

Saída: Documentação do lote e projeto analisada

Descrição Detalhada:

- Verificar no IPTU qual o uso anterior, para identificar potencial de contaminação.
- Verificar se as matrículas de todos os lotes pertencentes ao terreno, foram entregues.
  - Conferir nas matrículas: proprietário, alienações hipoteca, entre outros.
- Verificar 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 Nº 16.402, de 22 de março de 2016.
- Verificar 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.
- Verificar licença prévia de instalação, nos casos de: indústrias, tanque de armazenagem, filtro, bomba de combustível e equipamentos afins.
- Verificar no projeto, a existência de manejo arbóreo. Caso exista:
  - Conferir os seguintes documentos: PCA e Laudo Técnico aprovado pelo DEPAVE.
  - Conforme o caso, o TCA ou TAC firmado pelo DEPAVE.
- Obs.: Na falta da documentação aprovada, deverá ser apresentado, no mínimo, protocolo de autuação de processo pelo DEPAVE.
- Verificar a existência de 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, deverá ser apresentado, no mínimo, protocolo de autuação de processo no respectivo (s) órgão (s).
- Verificar a apresentação de anuência do SRPV, caso haja restrições de gabarito de altura, nos termos da Portaria Nº 957/GC3, de 9 de Julho do COMAER e o projeto ultrapasse tal restrição. Obs.: Na falta de documentação aprovada, deverá ser apresentado, no mínimo, protocolo de autuação de processo no respectivo (s) órgão (s).
- Verificar a anuência do DECONT e/ou CETESB, caso haja área contaminada ou potencialmente contaminada. Obs.: Na falta de documentação aprovada, deverá ser apresentado, no mínimo, protocolo de autuação de processo no respectivo (s) órgão (s).
- Verificar se foi apresentada, a documentação necessária, quando o empreendimento for classificado como polo gerador de tráfego.
- Verificar se foi apresentada, a documentação necessária, quando o empreendimento for classificado como gerador de impacto na vizinhança.
- Verificar 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.
- Conferir pagamento de emolumentos nos termos da Portaria Nº 19/2016.
- Verificar indicação na matrícula de necessidade de Anuência das concessionárias (Metro, SABESP, Linhas de transmissão de energia, CPTM, Rodovias, etc.). Obs.: Nos casos nos quais o órgão competente impor servidão administrativa, a faixa de servidão deverá ser prevista no projeto.
- Verificar, nos casos em que haja obras complementares ou mobiliário que extrapolem os limites impostos pelo art. 109, do Código de Obras e Edificações (COE), se o interessado apresentou 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 documentos justificando a ultrapassagem dos limites nos termos do art. 60, da Lei Municipal Nº 16.402, de 22 de março de 2016.

### **05 - Analisar dados gerais das plantas**

Entrada: PA recebido

Sistema/Tela: N/A

Legislação/Norma: Lei Municipal Nº 16.402, de 22 de março de 2016 e Código de Obras e Edificações (COE) Cargo/Função: Técnico

Saída: Dados gerais das plantas analisados

Descrição Detalhada:

- Verificar se planta está de acordo com o modelo da prefeitura com carimbo padrão contendo 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).

Obs.: As plantas têm legendas e notas pertinentes.

### **06 - Analisar Implantação geral/térreo**

Entrada: PA recebido e dados gerais das plantas analisados Sistema/Tela: N/A

Legislação/Norma: Lei Municipal Nº 16.402, de 22 de março de 2016 e Código de Obras e Edificações (COE) Cargo/Função: Técnico

Saída: Planta de Implantação geral/térreo analisada.

Descrição Detalhada:

Planta de Implantação - Implantação geral/térreo:

- Verificar a demarcação do perímetro e área total, conforme o demonstrado no levantamento planialtimétrico.
- Verificar o levantamento das cotas de níveis nos vértices e no perímetro do lote, conforme levantamento planialtimétrico. Deverá 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 e do recuo mínimo (quadro 3 da Lei Municipal Nº 16.402, de 22 de março de 2016).
- Verificar a demonstração das dimensões externas da edificação.

- Verificar a demarcação do afastamento entre blocos quando for o caso.
  - Verificar a demarcação do perímetro, dimensões, larguras e área total da área de fruição pública, quando houver, nos termos do art. 70, da Lei Municipal Nº 16.402, de 22 de março de 2016.
  - Verificar a demarcação dos usos não residenciais incentivados, indicando o dispositivo legal utilizado.
  - Verificar a indicação da fachada ativa ocupada por uso não residencial, indicando perímetro, áreas e recuo de frente nos termos do art. 71, da Lei Municipal Nº 16.402, de 22 de março de 2016.
  - Verificar a indicação dos recuos em relação ao alinhamento e as divisas do lote, nos termos da Lei Municipal Nº 16.402, de 22 de março de 2016.
- Obs.: Não será necessário quando houver dispensa de atendimento deste afastamento, conforme disposto pelo COE.
- Verificar a indicação das 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)**
  - Verificar a indicação da quantidade e área das vagas conforme cota de garagem.
  - Verificar a indicação da projeção dos terraços, mobiliário (30m<sup>2</sup>, menos jirau – artigo 109 do COE), obras complementares (30m<sup>2</sup>, 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, se enquadra-se em obra de baixo impacto urbanístico para não contar para TO, nem para desconto de taxa de permeabilidade – 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 (taxa de ocupação) e na área permeável. **(Item pendente de detalhamento do decreto – COE)**
  - No caso de compartimento de lixo ou listados no art. 109 do COE, verificar se foi apresentado relatório técnico que justifique tal área.
  - Verificar a indicação das saliências apenas nos casos em que ultrapassam as medidas relacionadas no art. 109, do COE.
  - Verificar a indicação das dimensões da circulação de pedestres e atendimento dos regramentos de acessibilidade nas áreas comuns.
  - Verificar a indicação, no acesso de veículos o atendimento, do §8º, do anexo do PL 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%).
  - Verificar a indicação da altura e limites dos muros de divisa.
  - Verificar a indicação do canto chanfrado, caso se trate de lote de esquina.
  - Verificar a indicação da projeção da edificação.
  - Verificar a demonstração da área livre interna, caso haja.
  - Verificar a indicação da largura destinada a passeio exclusivo (1,5 m sendo 1,20 m para pedestre).
  - Verificar se a via é servida por veículos. Se sim, verificar se possui largura total de 5,5 m sendo 1,5 m destinado a passeio exclusivo.

#### Área de doação:

- Verificar a indicação da 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, verificar a indicação do perímetro e área conforme informação fornecida por PROJ na pré-análise.
- Verificar se o lote se encontra em área de Operação Urbana.
- Caso haja melhoria viária previsto na Operação Urbana, verificar a reserva de faixa de terreno e demarca-la conforme disposto por SP-Urbanismo ou operação urbana incidente.



#### Áreas verdes:

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

#### Vagas:

- Verificar 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 Nº 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.

### **07 - Analisar Elevação do térreo/lençol freático**

Entrada: PA recebido e dados gerais das plantas

analisados Sistema/Tela: N/A

Legislação/Norma: Lei Municipal Nº 16.402, de 22 de março de 2016 e Código de Obras e Edificações

(COE) Cargo/Função: Técnico

Saída: Elevação do térreo/lençol freático analisado

#### Descrição Detalhada:

- Verificar o levantamento planialtimétrico, georreferenciado com as cotas de nível de acordo com GEGRAN/MDC e indicação das cotas de nível dos vizinhos.
- Verificar o 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.
- Verificar as 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.
- Verificar o 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, verificar a indicação em nota do 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).

## 08 - Analisar levantamento planialtimétrico

Entrada: PA recebido e dados gerais das plantas

analisados Sistema/Tela: N/A

Legislação/Norma: Lei Municipal Nº 16.402, de 22 de março de 2016 e Código de Obras e Edificações

(COE) Cargo/Função: Técnico

Saída: Elevação do térreo/lençol freático analisado

Descrição Detalhada:

- Verificar o levantamento planialtimétrico com indicação do norte.
- Verificar a indicação das medidas de cada segmento do perímetro que define o imóvel indicando a extensão levantada (real) e as constantes do título de propriedade (escritura).
- Verificar 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, verificar a demarcação dos 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. Deverá ser verificado se a somatória das frentes e a somatória das áreas respeitam os limites do quadro 2ª do art. 49, §1º, da Lei Municipal Nº 16.402, de 22 de março de 2016.
- Caso ultrapasse os limites, verificar se o interessado solicitou o reparcelamento, nos termos do art. 49, §4º, da Lei Municipal Nº 16.402, de 22 de março de 2016.
- Verificar a apresentação das 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 deverá passar por manifestação de CTLU. **(Item pendente de detalhamento do decreto da lei nº 16.402 - de uso e ocupação do solo)**
- Verificar a apresentação das cotas de nível nos vértices do lote.
- Verificar a indicação da locação de árvores existentes no lote. No caso de não haver árvores no lote, essa informação deverá constar em notas.
- Verificar a demarcação do perímetro de edificações eventualmente existentes no lote.
- Verificar demarcação de córregos, faixas de galerias e faixa não edificante, conforme demarcado por SVMA ou PROJ, no lote ou em suas divisas.
- Verificar a indicação da largura da via.
- Quando se tratar de terrenos com acentuado aclive ou declive, verificar a existência de 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.
- Verificar a indicação do perímetro e a área do terreno de doação e remanescente (em casos de doação).
- Quando se tratar de melhoramento público, verificar a indicação conforme demarcação de PROJ ou SP – Urbanismo.
- Verificar a indicação das áreas de servidão administrativas, caso houver.
- Verificar a indicação de locação de postes, árvores, poços de visita e/ou boca de lobo, fiação e mobiliários urbanos existentes no lote ou em frente ao imóvel.
- Verificar a indicação da faixa de área de preservação permanente, nos termos do código florestal, se houver.

Notas:

- Verificar a indicação 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, verificar a indicação 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.
- Verificar a indicação de existência de árvores. Caso haja, verificar se serão mantidas no local de origem ou se haverá remanejamento.
- Verificar a apresentação 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 autuação desses processos.

**09 - Analisar quadro de áreas computáveis para fins de outorga onerosa**

Entrada: PA recebido e dados gerais das plantas analisados Sistema/Tela: N/A

Legislação/Norma: Lei Municipal Nº 16.402, de 22 de março de 2016, Lei Municipal Nº 16.050, de 31 de julho de 2014, Portaria Nº 18/SEL-G/2015, Portaria Nº 19/SEL-G/2016 e Código de Obras e Edificações (COE) Cargo/Função: Técnico

Saída: Quadro de Áreas Computáveis para fins de outorga analisado

Descrição Detalhada:

- Verificar se o interessado apresentou em plantas um quadro de áreas computáveis para fins de outorga onerosa, compatível com as áreas do quadro de áreas e do projeto.
- Verificar a existência de tabela de áreas, conforme fator de interesse social, disponível no quadro 5, da Lei Municipal Nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.

Obs.:

- Verificar o número de unidades habitacionais.
- Verificar a inclusão da área computável total das unidades separadas por fato social.
- Verificar a inclusão da área computável comum total do empreendimento.
- Verificar a inclusão da parcela do terreno.
- Para o enquadramento da unidade habitacional no fator de interesse social, verificar se foi considerada a área total da unidade (área computável + área não computável da unidade).
- Verificar a existência de desconto relativa a quota ambiental prevista no art. 82, da Lei Municipal Nº 16.402, de 22 de março de 2016.

## 10 - Analisar quadro de áreas

Entrada: PA recebido e dados gerais das plantas

analisados Sistema/Tela: N/A

Legislação/Norma: Lei Municipal Nº 16.402, de 22 de março de 2016 e Código de Obras e Edificações

(COE) Cargo/Função: Técnico

Saída: Quadro de Áreas analisado

Descrição Detalhada:

- Verificar se no quadro de áreas constam as seguintes informações, separadas por zoneamento:
  - Área do terreno de escritura e real.
  - Deverá ser dividida por categoria de uso (residencial e/ou não residencial) e subcategoria de uso.
  - Cada categoria de uso será dividida em área computável e área não computável.
  - Para a categoria de uso não residencial a área não computável é dividida em área incentivada e demais áreas.
  - Para a área incentivada, verificar a descrição do amparo legal que a definiu como não computável.
  - Verificar se as áreas computáveis e não computáveis estão 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.
  - Verificar se o responsável apresentou os valores das áreas por pavimento, que poderão ser agrupados se forem pavimentos iguais "tipo".
  - Verificar se o responsável apresentou o subtotal das áreas computáveis e não computáveis.
  - Verificar se o responsável apresentou o total a ser construído.

## 11 - Analisar uso e ocupação do solo

Entrada: PA recebido e dados gerais das plantas

analisados Sistema/Tela: N/A

Legislação/Norma: Lei Municipal Nº 16.402, de 22 de março de 2016 e Código de Obras e Edificações

(COE) Cargo/Função: Técnico

Saída: Uso e Ocupação do solo analisados

Descrição Detalhada:

- No quadro de uso e ocupação de solo verificar se o responsável apresentou:
  - Cálculo da cota parte mínima de terreno por unidade:
    - ✓ Igual a área do lote mínimo para a zona de uso para ZCa, ZCOR, ZCORa, ZMa, ZMISa, ZPR, ZER, ZERa, ZPDS, ZPDSr e ZEPAM.
    - ✓ Em 62,5 m<sup>2</sup> para as demais zonas de uso.
  - 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.: Verificar que a área de escritura do terreno deve ser igual a real nos casos de doação.

  - Verificar 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 ser especificado 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 Nº 16.402, de 22 de março de 2016, deverá ser apresentado o cálculo indicando a nova taxa permeável e a nova quota ambiental.
  - Nos casos previstos pelo art. 86, da Lei Municipal Nº 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 ser apresentado o cálculo indicando a nova taxa permeável e a nova quota ambiental.
- Verificar parâmetros qualificadores da ocupação:
  - ✓ Área de fruição:
    - Apresentar o mínimo estabelecido no art. 87, da Lei Municipal Nº 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 Nº 16.402, de 22 de março de 2016.
  - ✓ Área de usos não residenciais incentivados:
    - Fachada ativa (art. 62, inciso VII, da Lei Municipal Nº 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.
    - Demonstração do atendimento aos parâmetros previstos no art. 71, da Lei Municipal Nº 16.402, de 22 de março de 2016
  - ✓ Uso não residencial incentivado em qualquer pavimento (art. 62, inciso VIII, da Lei Municipal Nº 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 Nº 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 Nº 16.402, de 22 de março de 2016.

## 12 - Analisar pavimento tipo

Entrada: PA recebido e dados gerais das plantas

analisados Sistema/Tela: N/A

Legislação/Norma: Lei Municipal Nº 16.402, de 22 de março de 2016 e Código de Obras e Edificações

(COE) Cargo/Função: Técnico

Saída: Pavimentos analisados

Descrição Detalhada:

- Verificar a apresentação das dimensões externas dos pavimentos com separação por subcategoria de uso.
- Quando tratar de pavimento tipo, apresentar sem indicação da compartimentação interna e suas aberturas:
  - Indicação individual das áreas de terraços.
  - Indicação individual dos vazios, considerando sua área no pavimento de origem.
  - Indicação individual da circulação horizontal comum do pavimento
  - Indicação individual de cada apartamento
  - Indicação individual das demais áreas.
  - Indicação de lajes e terraços descobertos.
  - Indicação de elevador de segurança, quando houver.
  - Indicação de módulo de referência nas escadas.

## 13 - Analisar cortes

Entrada: PA recebido e dados gerais das plantas

analisados Sistema/Tela: N/A

Legislação/Norma: Lei Municipal Nº 16.402, de 22 de março de 2016 e Código de Obras e Edificações

(COE) Cargo/Função: Técnico

Saída: Cortes analisados

Descrição Detalhada:

- Verificar a apresentação de 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.
- Verificar a indicação dos muros de divisa.
- Verificar a indicação do 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 Nº 16.402, de 22 de março de 2016.
- Verificar a indicação da 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 verificar a indicação da altura máxima permitida deliberada pelo órgão.
- Verificar a indicação da altura de laje a laje em todos os pavimentos.
- No caso de haver edificação vizinha encostada na divisa do lote verificar se foi demonstrado o 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 Nº 16.402, de 22 de março de 2016.

#### **14 - Analisar ático/ cobertura/barrilete (somente nos casos de cobertura verde)**

Entrada: PA recebido e dados gerais das plantas

analisados Sistema/Tela: N/A

Legislação/Norma: Lei Municipal Nº 16.402, de 22 de março de 2016 e Código de Obras e Edificações

(COE) Cargo/Função: Técnico

Saída: Cortes analisados

Descrição Detalhada:

- Verificar a indicação das dimensões e área, quando houver cobertura verde.

#### **15 - Conferir notas**

Entrada: PA recebido e dados gerais das plantas

analisados Sistema/Tela: N/A

Legislação/Norma: Lei Municipal Nº 16.402, de 22 de março de 2016, Lei Nº 14.481, de 12 de julho de 2007, Decreto Nº 51.395, de 7 de abril de 2010, Lei Municipal Nº 16.050, de 31 de julho de 2014 e Código de Obras e Edificações (COE)

Cargo/Função: Técnico

Saída: Notas conferidas

Descrição Detalhada:

- Verificar a indicação da existência de piscina e informar se possui aquecimento.
- Verificar a indicação do atendimento as normas de aquecimento solar.
- Verificar a indicação que o projeto atende a Lei Municipal Nº 16.050, de 31 de julho de 2014, Lei Municipal Nº 16.402, de 22 de março de 2016, COE e seus respectivos decretos regulamentadores.
- Verificar a indicação de atendimento as NBRs listadas no COE.
- Verificar a indicação que o projeto atende o volume mínimo de reservação de controle de escoamento superficial, não superando a vazão máxima nos termos do art. 79, § 1º, da Lei Municipal Nº 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 Nº 16.402, de 22 de março de 2016.
- Verificar a indicação que o projeto atende as condições de segurança dispostas no COE.
- Verificar indicação que os compartimentos atendem a ventilação e iluminação naturais conforme Norma Técnica.
- Verificar a indicação que os compartimentos sem ventilação e iluminação naturais serão dotados de iluminação artificial e ventilação mecânica.
- Verificar a indicação que o projeto atende as normas de acessibilidade.
- Verificar a indicação que o projeto garante estabilidade, segurança e salubridade da edificação conforme normas técnicas.
- Verificar a indicação que o projeto atende o número mínimo de vagas de bicicletas em concordância com a lei de zoneamento.
- Verificar a indicação que a execução do projeto estará de acordo com as soluções propostas da quota ambiental.
- Verificar a indicação 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.
- Verificar a indicação que a fachada ativa atende art. 71, inciso II, Lei Municipal Nº 16.402, de 22 de março de 2016.
- Verificar a indicação de existência de vilas a uma distância de 20 m das divisas do lote.
- Verificar a indicação 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.

## 16 - Analisar subsolos

Entrada: PA recebido e dados gerais das plantas

analisados Sistema/Tela: N/A

Legislação/Norma: Lei Municipal Nº 16.402, de 22 de março de 2016 e Código de Obras e Edificações (COE) Cargo/Função: Técnico

Saída: Notas conferidas

Descrição Detalhada:

- Verificar a indicação dos vazios do subsolo;
- Verificar a indicação das áreas comuns de circulação.
- Verificar a indicação das áreas cobertas ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos.

Deverão ser subdivididas em áreas computáveis, não computáveis e incentivadas.

- Indicação das áreas técnicas do subsolo.
- Indicação dos depósitos do subsolo e outras áreas computáveis.
- Apresentação da 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.



## 4. Glossário

VERBETE	DESCRIÇÃO
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
METRO	Companhia do Metropolitano de São Paulo
NBR	Norma Brasileira
PA	Processo Administrativo
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	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