

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

### **Manual de Procedimento**

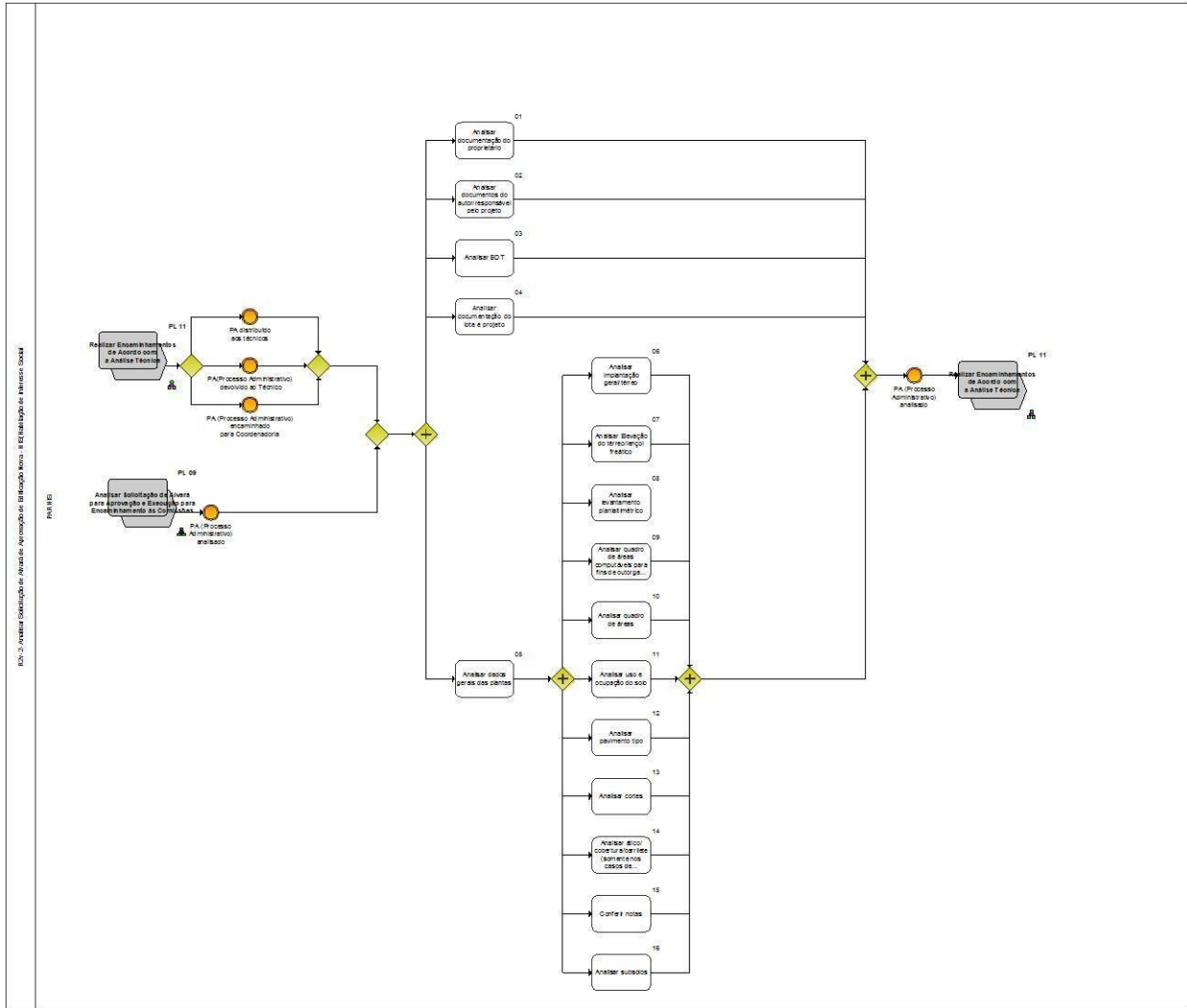
PL 17 - Analisar Solicitação de Alvará para Aprovação e Execução de Edificação - HIS e HMP  
(PARHIS)

### 1. Diagrama do Processo





PL 17 - Analisar Solicitação de Alvará para Aprovação e Execução de Edificação para PARHIS (HIS e HMP)

Objetivo: Realizar análise técnica da solicitação de alvará de aprovação de edificação nova, levando-se em consideração a legislação vigente (leis de uso, novo Código de Obras e Execução (COE) e Plano Diretor) e a categoria de Uso HIS-Habituação de Interesse Social e HMP-Habituação de Mercado Popular.



### 2. Objetivo

Realizar análise técnica da solicitação de alvará de aprovação de edificação nova, levando-se em consideração a legislação vigente (leis de uso, novo Código de Obras e Execução (COE) e Plano Diretor) e a categoria de Uso HIS-Habituação de Interesse Social e HMP-Habituação de Mercado Popular.

 <p><b>memora</b> PROCESSOS INOVADORES</p>	<p>P L 17 - Analisar Solicitação de Alvará para Aprovação e Execução de Edificação - HIS e HMP (PARHIS)</p>	 <p><b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> LICENCIAMENTO</p>
--	---	--

### 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 Execução (COE), Decreto 57377/16

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: CNPJ acompanhado do 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.
- Caso o proprietário tenha falecido, apresentar Certidão do Inventariante do Espólio, se for o caso.
- Se o terreno tiver mais de um proprietário deve ser apresentada documentação de todos e as respectivas assinaturas devem constar das plantas. Poderá ser apresentada procuração específica para tratar do projeto, outorgando um terceiro para representação dos proprietários.
- Importante: 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 Execução (COE), Decreto 57377/16.

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 Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) dos responsáveis técnicos.
- Anotação de Responsabilidade Técnica de Obras e Serviços (ART)/Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) de projeto e para execução da obra, caso conste no pedido.

#### 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 Execução (COE), Decreto 57377/16

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.
- Melhoramento PRM (Plano Rodoviário Municipal). Verificar também na pré-análise.
- Verificar se existe patrimônio ambiental.
- Verificar a existência de tombamentos. Caso houver, identificar qual restrição que o projeto deverá atender ou se há necessidade de anuência de outros órgãos.
- No caso de haver necessidade de anuência de outros órgãos referentes à tombamento, o interessado deverá apresentar a anuência ou protocolo de pedido no órgão competente, no momento de autuação do processo. 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) no BDT. No caso de existir, o interessado deverá ter apresentado 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.
- Verificar se o imóvel está inserido na área de manancial.
- Verificar o parecer de PROJ (quando for o caso) ou SP Urbanismo.
- Em caso de DIS (2 anos de vigência, Lei Federal Nº 4.132, de 10 de setembro de 1962) ou Decreto de Utilidade Pública (DUP) (5 anos de vigência, Decreto-Lei Federal Nº 3.365, de 21 de junho de 1941) vigente, verificar consulta à Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB) ou Departamento de Desapropriações (DESAP) respectivamente.
- Caso seja Alvará de execução, saber que o prazo do Alvará de Aprovação fica paralisado durante a vigência do DIS ou DUP.
- Quadra fiscal – Verificar se existe alguma vila ou rua sem saída.
- Verificar declividade pelo Mapa Digital da Cidade (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 Nº 16.402, de 22 de março de 2016.

Notas:

- Se o local é servido por rede de gás canalizado, se o local é servido por rede pública de água e rede pública de esgotos. **(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 de demolição total ou parcial, movimento de terra, instalação de elevadores, instalação de equipamentos (descritos no inciso IV, § único, artigo 15 do Código de Obras e Execução - COE), instalação de estande de vendas, muro de arrimo.
  - O Alvará de execução poderá ter, conforme o caso, 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, força de alvará ou autorização de instalação de canteiro de obras, instalação de tapume, transporte de terra ou entulho, avanço de grua sobre o espaço público.
  - Indicar a existência de árvores e, no caso de haver, se serão mantidas no local de origem ou se haverá remanejamento.
  - No caso de haver manejo arbóreo o interessado já deverá apresentar PCA ou protocolo de solicitação de aprovação de TCA em SVMA . Deve ser exigido em Comunique-se, no mínimo o protocolo de autuação desses processos.

#### **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 e Código de Obras e Execução (COE), Decreto 57377/16

Cargo/Função: Técnico

Saída: Documentação do lote e projeto analisada

Descrição Detalhada:

Verificar os documentos comprobatórios da qualidade de titular de qualquer direito que confira a possibilidade de apresentação do pedido, podendo ser:

- Matrícula no Cartório de Registro de Imóveis – Cópia simples da matrícula no Cartório de Registro de Imóveis do(s) lote(s)/gleba(s) em questão, onde o requerente conste como proprietário. A(s) matrícula(s) apresentadas devem ter sido emitidas há menos de 1 ano.

Caso a área total do terreno mencionada na Matrícula apresentar divergência superior a 5% em relação à área real, deve ser solicitado processo de retificação junto ao Cartório e poderá ser apresentado o número do protocolo.

- Compromisso de Compra e Venda, caso o requerente ainda não seja o proprietário.

Para emissão do Alvará de Aprovação poderá ser apresentada cópia da matrícula no Cartório de Registro de Imóveis do(s) lote(s)/gleba(s) em questão, acompanhada de cópia do compromisso de compra e venda registrado no Cartório de Registro de Notas, este último em nome do requerente.

- Auto de Imissão na Posse, expedido por autoridade judicial em ação expropriatória promovida pela Administração Pública Direta ou Indireta, acompanhado do Decreto de Interesse Social ou Decreto de Utilidade Pública para áreas desapropriadas.

Para emissão do Alvará de Aprovação poderá ser apresentada cópia da matrícula no Cartório de Registro de Imóveis do(s) lote(s)/gleba(s) em questão, acompanhada de cópia do Decreto de Interesse Social ou de Utilidade Pública.

- Cópia da notificação do IPTU ou CCRI (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural) atual dos terrenos envolvidos ou Certidão de Dados Cadastrais emitida para o ano de protocolo do pedido.

- Para HIS: Apresentar Termo de Cooperação Firmado junto à SEHAB para vinculação da demanda de unidades habitacionais.

- Termo de Transferência do Departamento Patrimonial (DGPI/SEMPA), nos casos de áreas públicas dominiais ou antigos leitos de rio.

- Lei de desafetação, no caso de áreas públicas de uso comum do povo.

Certidão fornecida por órgão público competente na qual se certificará quanto a área ter sido objeto de procedimento expropriatório, quando necessário;

- Nos casos de possuidor, deverão ser apresentados os documentos relacionados no art. 6º do Código de Obras e Execução (COE) e decreto regulamentador.

- Em algumas zonas – escritura primitiva (conforme artigo 59 da Lei Municipal Nº 16.402, de 22 de março de 2016).

1. Quando for o caso, apresentar declaração de instalação de equipamento mecânico 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, conforme modelo a definir.

2. Nos casos de haver manejo arbóreo ou supressão de indivíduos arbóreos, deverá ser apresentado Projeto de Compensação Ambiental (PCA) e Laudo Técnico aprovado pelo Departamento de Parques e Áreas Verdes (DEPAVE), conforme o caso, Termo de Compromisso Ambiental (TCA) ou Termo de Ajuste de Conduta (TAC) firmado pelo Departamento de Parques e Áreas Verdes (DEPAVE). No caso de não haver a documentação aprovada, deverá ser apresentado, no mínimo, protocolo de autuação de processo pelo Departamento de Parques e Áreas Verdes (DEPAVE).
3. No caso de haver restrições de tombamento que dependam de anuência de órgão federal, estadual e/ou municipal, deverá ser apresentada tal anuência. No caso de não haver a documentação aprovada, deverá ser apresentado, no mínimo, protocolo de autuação de processo no respectivo(s) órgão(s).
4. No caso de haver restrições de gabarito de altura, conforme a Portaria Nº 957/GC3, de 9 de Julho do Comando da Aeronáutica (COMAER) e o projeto ultrapasse tal restrição, deverá ser apresentada anuência do Serviço Regional de Proteção ao Voo de São Paulo (SRPV). No caso de não haver a documentação aprovada, deverá ser apresentado, no mínimo, protocolo de autuação de processo.
5. No caso se tratar de área contaminada ou potencialmente contaminada, deverá ser apresentada anuência de Departamento de Controle da Qualidade Ambiental (DECONT) e/ou Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental (CETESB). No caso de não haver a documentação aprovada, deverá ser apresentado, no mínimo, protocolo de autuação de processo.
6. No caso de se tratar de empreendimento classificado como polo gerador de tráfego, deverá ser apresentada a documentação necessária. (CAIEPS)
7. No caso de se tratar de empreendimento classificado como gerador de impacto na vizinhança, deverá ser apresentada a documentação necessária. (CAIEPS)
8. Certidão de transferência de potencial construtivo, quando for o caso, ou no mínimo protocolo de autuação.
9. Conferir pagamento de emolumentos (data de pagamento dos emolumentos é a lei em vigor que irá incidir).
10. Anuência das concessionárias (Metro, SABESP, Linhas de transmissão de energia, Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (CPTM), Rodovias, etc. (Verificar indicação na matrícula).
11. Nos casos nos quais o órgão competente impor servidão administrativa, a faixa de servidão deverá ser prevista no projeto.
12. Nos casos de haver obras complementares ou mobiliário que extrapolem os limites impostos pelo artigo 109, do Código de Obras e Execução (COE), o interessado já deverá apresentar laudo técnico justificando a área adotado em projeto no momento da autuação do processo.
13. Nas quadras em que houver mais de 50% da área dos lotes, as edificações existentes já tiverem ultrapassado os limites; apresentar os documentos que comprovem a justificativa da quebra do gabarito (conforme artigo 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 Execução (COE), Decreto 57377/16

Cargo/Função: Técnico

Saída: Dados gerais das plantas analisados

Descrição Detalhada:

Verificar Modelo da Planta:

- 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, proprietário, contribuintes (SQL), escala do desenho, assinatura de todos os proprietários (ou outros por procuração) autor do projeto e responsável pela obra com Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) e Cadastro de Contribuintes Mobiliários (CCM) da empresa, indicação de áreas e situação sem escala, espaço para carimbar no momento da aprovação (prefeitura).

Obs.: As plantas tem legendas e notas pertinentes.

### **Caminhos possíveis após esta atividade:**

1. 06 - Analisar Implantação geral/térreo
2. 07 - Analisar Elevação do térreo/lençol freático
3. 08 - Analisar levantamento planialtimétrico
4. 09 - Analisar quadro de áreas computáveis para fins de outorga onerosa
5. 10 - Analisar quadro de áreas
6. 11 - Analisar uso e ocupação do solo
7. 12 - Analisar pavimento tipo
8. 13 - Analisar cortes
9. 14 - Analisar ático/cobertura/barrilete (somente nos casos de cobertura verde)
10. 15 - Conferir notas
11. 16 - Analisar subsolos

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

Entrada: 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 Execução (COE), Decreto 57377/16



Cargo/Função: Técnico

Saída: Planta de Implantação geral/térreo analisada.

Descrição Detalhada:

Planta de Implantação - Implantação geral/térreo:

- Nos casos de parcelamento de solo, deverá ser indicado perímetro e área de todos os lotes da área institucional, da área verde, sistema viário e área sem afetação.
- Demarcar perímetro total e área total, conforme o demonstrado no levantamento planialtimétrico.
- O dimensionamento do lote deve atender a legislação em vigor.
- Levantamento das cotas de níveis nos vértices e no perímetro do lote, conforme levantamento planialtimétrico.
- Demonstrar as dimensões externas da edificação.
- Demarcar afastamento entre blocos quando for o caso.
- Demarcar perímetro e área total da área de fruição pública, quando necessário.
- Demarcar usos não residenciais incentivados, indicando o dispositivo legal utilizado.
- Indicar fachada ativa ocupada por uso não residencial, caso haja.
- Indicar os recuos em relação ao alinhamento e as divisas do lote, conforme LPUOS 16402.
- Indicar o atendimento do afastamento "A". Não será necessário quando houver dispensa de atendimento deste afastamento, conforme disposto pelo COE.
- Indicar vagas dos usos incentivados, quando descobertas. Quando localizada em pavimento de garagem será necessário apenas a indicação da quantidade de vagas para os usos incentivados na tabela de vagas.
- Indicar localização de vagas para veículos com quantidade e tipo de, caso houver.
- Indicar projeção dos terraços, mobiliário (30m<sup>2</sup>, menos jirau – art. 109, 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, quando se tratar de obra de baixo impacto urbanístico, não deverá contar para TO, nem para desconto de taxa de permeabilidade – art. 13, COE)
- Nos casos em que os elementos listados no (art. 109, COE), ultrapassarem as medidas definidas pelo artigo, deverão ser considerados como computáveis, além de serem consideradas para cômputo na TO (taxa de desconto) desconto da área permeável, quando for o caso. **(Item pendente de detalhamento do decreto – COE)**
- No caso de compartimento de lixo ou listados no Decreto, deverá ser apresentado relatório técnico que justifique tal área.
- Indicar saliências apenas nos casos em que ultrapassam as medidas relacionadas no art. 109 do COE.

 <p><b>memora</b> PROCESSOS INOVADORES</p>	<p align="center"><b>PL 17 - Analisar Solicitação de Alvará para Aprovação e Execução de Edificação - HIS e HMP (PARHIS)</b></p>	 <p align="center"><b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> LICENCIAMENTO</p>
--	--	---

- Indicar dimensões da circulação de pedestres e atendimento dos regramentos de acessibilidade nas áreas comuns.
- Indicar, no acesso de veículos o atendimento, do Cap. 8, 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%)
- 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.
- Indicar as dimensões da circulação de veículos, em atendimento ao Decreto 57377/16.

#### Área de doação

- Indicar faixa de terreno para alargamento de passeio público, se existe a informação de perímetro e área
- Melhoramento público, se existe a informação de perímetro e área (informação que veio de PROJ visto na pré-análise).
- Verificar se o lote encontra-se em área de Operação Urbana.
- Caso haja melhoramento viário previsto na Operação Urbana, reservar faixa de terreno 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 (Área de Preservação Permanente).
- Indicar os volumes de reservatórios, conforme artigo 79 e 80 da lei 16402 e conforme disposições do COE.

#### Vagas

- Demarcar áreas cobertas de circulação, manobras, estacionamento de veículo
  - É vedado os espaços destinados a estacionamento a ocupação por vagas da área livre entre o alinhamento do lote e o alinhamento da edificação do pavimento ao nível do passeio público. Com exceção das vagas exigidas por lei.
  - É vedado os espaços destinados a estacionamento a ocupação por vagas de áreas cobertas até o limite de 15m do alinhamento da via.

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

Entrada: 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 Execução (COE), Decreto 57377/16

Cargo/Função: Técnico

Saída: Elevação do térreo/lençol freático analisado



Descrição Detalhada:

- Levantamento planialtimétrico, georreferenciado com as cotas de nível de acordo com Grupo Executivo de Planejamento da Grande São Paulo (GEGPLAN)/Mapa Digital da Cidade (MDC) e indicação das cotas de nível dos vizinhos.
- 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
- 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
- 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 autoriza a 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: 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 Execução (COE), Decreto 57377/16

Cargo/Função: Técnico

Saída: Elevação do térreo/lençol freático analisado

Descrição Detalhada:

- Levantamento planialtimétrico com indicação do norte.
- 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).
- 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, deverão 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. Deverá ser verificado se a somatória das frentes e a somatória das áreas respeitam os limites do quadro 2A da Lei Municipal Nº 16.402, de 22 de março de 2016, conforme §1º, do artigo 49, da Lei.
- Caso ultrapasse os limites, o interessado deverá solicitar reparcelamento, nos termos do §4º, do artigo 49, da Lei Municipal Nº 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 deverá 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.
- Demarcação do perímetro de edificações eventualmente existentes no lote.
- Demarcar córregos, águas e faixas de galerias no lote ou em suas divisas.

- Indicar largura do(s) logradouro(s) medida no centro da testada do lote, dividida em três seguimentos: 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.
- Deverá ser indicada 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. Essa indicação poderá estar localizada na "situação sem escala" constante no carimbo da planta.
- Quando se tratar de terrenos com acentuado aclave ou declive, deverá conter dados das edificações vizinhas (cotas de níveis).
- Indicar perímetro e a área do terreno de doação e remanescente (em casos de doação).
- Quando se tratar de melhoramento público, deverá 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.

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

Entrada: 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 e Código de Obras e Execução (COE), Decreto 57377/16

Cargo/Função: Técnico

Saída: Quadro de Áreas Computáveis para fins de outorga analisado

Descrição Detalhada:

- O interessado deverá apresentar em plantas um quadro de áreas computáveis para fins de outorga onerosa, compatível com as áreas do quadro de áreas e do projeto.
- Esse quadro será dividido em linhas, 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.
- Deverá conter colunas com as seguintes características:
- Número de unidades habitacionais.
  - Área computável total das unidades separadas por fator social.
  - Área computável comum.
  - Parcela de terreno.

Observação:

- Deve ser incluído também 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).



### **10 - Analisar quadro de áreas**

Entrada: 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 Execução (COE), Decreto 57377/16

Cargo/Função: Técnico

Saída: Quadro de Áreas analisado

 <p><b>memora</b> PROCESSOS INOVADORES</p>	<p align="center"><b>PL 17 - Analisar Solicitação de Alvará para Aprovação e Execução de Edificação - HIS e HMP (PARHIS)</b></p>	 <p align="center"><b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> LICENCIAMENTO</p>
--	--	---

**Descrição Detalhada:**

Verificar se no quadro de áreas, constam as seguintes informações:

- Área do terreno de escritura e real
- Deverá ser dividida por categoria de uso (residencial e/ou não residencial)
- 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, deverá ser descrito o amparo, legal que definiu a mesma como não computável.
- As áreas computáveis e não computáveis podem ser divididas como: estacionamento, manobra e circulação de veículos; e outras áreas.
- O responsável deverá apresentar os valores das áreas por pavimento, que poderão ser agrupados se forem pavimentos iguais "tipo".
- O responsável deverá apresentar o subtotal das áreas computáveis e não computáveis. (A definir)
- O responsável deverá apresentar o total construído.

**11 - Analisar uso e ocupação do solo**

Entrada: 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 Execução (COE), Decreto 57377/16

Cargo/Função: Técnico

Saída: Uso e Ocupação do solo analisados

**Descrição Detalhada:**

No quadro de uso e ocupação de solo o responsável deverá apresentar:

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

Observação: Verificar se a área do terreno deve ser igual ao real nos casos de doação.

**1. 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 de quebra 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.
- Taxa de permeabilidade:
  - Taxa de permeabilidade definida pela zona.
  - Área permeável do projeto.
  - Taxa de permeabilidade do projeto.
- Quota ambiental:
  - Indicar quota ambiental mínima, definida pelo perímetro de qualificação ambiental.
  - Indicar quota ambiental do projeto (pontuação final).

## 2. Verificar parâmetros qualificadores da ocupação:

- Área de fruição:
  - Conforme Decreto 57377/16.
- Área de usos não residenciais incentivados:
  - . Fachada ativa (inciso VII, artigo 62 da Lei Municipal N° 16.402, de 22 de março de 2016):
    - Porcentagem e extensão utilizadas de cada uma das testadas.
    - Área limite máximo para fachada ativa definido pela zona.
    - Área utilizada no projeto.
  - . Uso não residencial incentivado em qualquer pavimento, conforme Decreto 57377/16:
    - Área limite máximo 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.
- Destinação de área para alargamento do passeio público:
  - Indicar área para alargamento do passeio público.
  - Indicar benefício redutor de outorga onerosa.

## 12 - Analisar pavimento tipo

Entrada: Dados gerais das plantas



analisados Sistema/Tela: N/A

Legislação/Norma: Lei Municipal N° 16.402, de 22 de março de 2016 e Código de Obras e Execução (COE), Decreto 57377/16

Cargo/Função: Técnico

Saída: Pavimento tipo analisado

- Apresentar dimensões externas dos pavimentos tipos sem indicação dos pavimentos internos e suas aberturas.
  - Indicar individualmente as áreas de terraços.
  - Indicar individualmente os vazios.
  - Indicar individualmente a circulação comum do pavimento.
  - Indicar individualmente cada apartamento.
  - Indicar individualmente as demais áreas.
  - Indicar lajes e terraços descobertos.
- Indicar elevador de segurança, quando houver.
- Indicar módulo de referência.

 <p><b>memora</b> PROCESSOS INOVADORES</p>	<p align="center"><b>PL 17 - Analisar Solicitação de Alvará para Aprovação e Execução de Edificação - HIS e HMP (PARHIS)</b></p>	 <p align="center"><b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> LICENCIAMENTO</p>
--	--	---

### **13 - Analisar cortes**

Entrada: 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 Execução (COE), Decreto 57377/16

Cargo/Função: Técnico

Saída: Cortes analisados

Descrição detalhada:

- Deve ser apresentado no mínimo dois cortes o (longitudinal e transversal) contendo o perfil natural do terreno, cotas de nível dos pavimentos, inclusive térreo, subsolos, 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.
- Indicar a altura da edificação em relação ao perfil natural do terreno, englobando o ático, antenas, até o ponto mais alto.
  - Quando a edificação submetida a anuência do Serviço Regional de Proteção ao Voo (SRPV) deverá ser indicada 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 deverá ser demonstrado corte esquemático ilustrando a justaposição ou a soma dos afastamentos, com cota de nível e altura das edificações em relação ao perfil natural do terreno.

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

Entrada: 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 Execução (COE), Decreto 57377/16

Cargo/Função: Técnico

Saída: Atico/Cobertura/Barrilete analisados

Descrição detalhada:

- No caso de haver cobertura verde, indicar as dimensões e área.

### **15 - Conferir notas**

Entrada: 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 e Código de Obras e Execução (COE)

Cargo/Função: Técnico

Saída: Notas conferidas

Descrição detalhada:

- Indicar 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, Código de Obras e Execução (COE) e seus respectivos decretos regulamentadores.
- Indicar o atendimento das NBRs listadas no Código de Obras e Execução (COE) e conforme Decreto 57377/16.

 <p><b>memora</b> PROCESSOS INOVADORES</p>	<p align="center"><b>PL 17 - Analisar Solicitação de Alvará para Aprovação e Execução de Edificação - HIS e HMP (PARHIS)</b></p>	 <p align="center"><b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> LICENCIAMENTO</p>
--	--	---

- Indicar que o projeto atende o volume mínimo de reservação de controle de escoamento superficial, não superando a vazão máxima do parágrafo 1º do artigo 79 e de reservação para aproveitamento de águas pluviais, conforme Decreto 57377/16.
- Indicar que o projeto atende as condições de segurança dispostas no COE.
- Indicar se os compartimentos atendem a ventilação e iluminação naturais conforme Norma Técnica.
- Os compartimentos sem ventilação e iluminação naturais serão dotados de iluminação artificial e ventilação mecânica.
- Indicar se o projeto atende as normas de acessibilidade.
- Indicar se o projeto garante estabilidade, segurança e salubridade da edificação conforme normas técnicas.
- Indicar se o projeto atende o número mínimo de vagas de bicicletas em concordância com o Decreto 57377/16.
- Indicar se a execução do projeto estará de acordo com as soluções propostas da cota ambiental.
- Indicar se a área destinada a fruição pública será mantida permanentemente aberta a circulação de pedestres e se será averbada em cartório de registro de imóveis.
- Indicar se fachada ativa atende o Decreto 57377/16
- Indicar se existem vilas a uma distância de 20 m das divisas do lote.
- Indicar se os peitoris, platibandas e qualquer mureta que tenham mais de 1,20 m de altura e vazamento inferior a 90% estão sendo considerado no cálculo do afastamento "A" do Código de Obras e Execução (COE).

## **16 - Analisar subsolos**

Entrada: 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 e Código de Obras e Execução (COE), Decreto 57377/16

Cargo/Função: Técnico

Saída: Subsolos analisados

Descrição detalhada:

- Indicar os vazios do subsolo
- Indicar as áreas comuns de circulação incluindo a circulação vertical.
- Indicar as áreas cobertas ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos.
  - Deverão ser subdividas em áreas computáveis, não computáveis e incentivadas.
- Indicar as áreas técnicas do subsolo.
- Indicar os depósitos do subsolo.
- Deverá conter tabela 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.

## **PL 09 - Analisar Solicitação de Alvará para Aprovação e Execução para Encaminhamento às Comissões**

## **PL 11 - Realizar Encaminhamentos de Acordo com a Análise Técnica**

#### 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 Edificação
COMAER	Comando da Aeronáutica
CPF	Cadastro de Pessoa Física
CREA	Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura
CTLU	Câmara Técnica de Legislação Urbanística
CPTM	Companhia Paulista de Trens Metropolitanos
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
HIS	Habitação de Interesse Social
HMP	Habitação de Mercado Popular
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
METRO	Companhia do Metropolitano de São Paulo
NBR	Norma Brasileira
PA	Processo Administrativo
PCA	Projeto de Compensação Ambiental
PROJ	Superintendência de Projetos Viários
PRM	Plano Rodoviário Municipal
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