

# **CARTILHA DE DOAÇÃO DE ÁREA**



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO  
LICENCIAMENTO**



# **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**

**(2013/2016)**

**Prefeito: Fernando Haddad**

## **SECRETARIA DE LICENCIAMENTO**

**Secretária: Paula Maria Motta Lara**  
**Secretário Adjunto: Miguel Biazzo Neto**  
**Chefe de Gabinete: Maria Rosa Lazinho**

## **ELABORAÇÃO**

**Coordenação: Arlete dos Anjos Grespan**  
**Textos: Guilherme Henrique Fatorelli Del'Arco (PARHIS 1), Maria Aparecida Honorato (PARHIS 2), Beatriz Polizeli (PARHIS 3), Lucila de Almeida Sampaio (PARHIS 4), Cerise Goldman Batistic (Assessora - PARHIS G), Daniella Lucas Richards Bronzoni (Assessora - PARHIS G), Tais Angélica Maziero (Assessora - PARHIS G)**  
**Desenvolvimento: Luma Della Valentina Barbosa (Estagiária - PARHIS G)**

# DOAÇÃO DE ÁREA

## O QUE É?

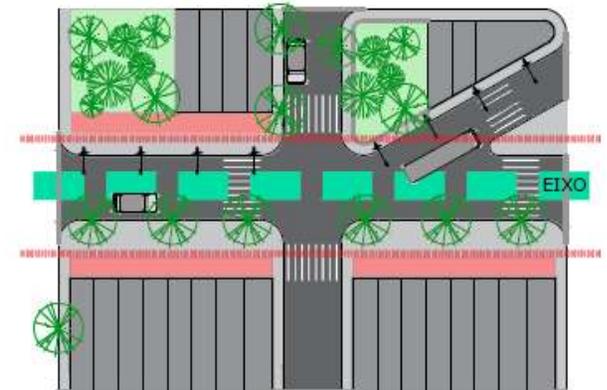
### 1. IMPLANTAÇÃO DE MELHORAMENTO PÚBLICO



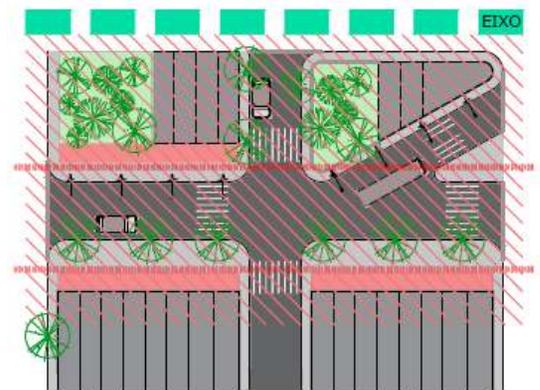
A DOAÇÃO DE ÁREA É UMA FERRAMENTA DE PLANEJAMENTO URBANO ESTABELECIDA POR MEIO DE LEI EM ALGUMAS LOCALIDADES DA CIDADE. ESTA FERRAMENTA CONSISTE NA TRANSFERÊNCIA DE UMA FAIXA DO IMÓVEL POR PARTE DO SEU RESPECTIVO PROPRIETÁRIO EM REGIÕES QUE FORAM OU NÃO FEITAS MELHORIAS ANTERIORES MAS QUE SE RECONHECE A NECESSIDADE DE MELHORIAS FUTURAS PARA COMPORTAR AS NECESSIDADES CRESCENTES. A DOAÇÃO DE ÁREA É, PORTANTO, UMA GARANTIA DA DISPONIBILIDADE DE ESPAÇO PARA REALIZAÇÃO DE OBRAS POR PARTE DO PODER PÚBLICO. ESTA FERRAMENTA PODE SER NECESSÁRIA EM ALGUMAS SITUAÇÕES:

### 2. ALARGAMENTO DE CALÇADA (OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA)

### 3. ALARGAMENTO DE PASSEIO (EM LOTE INSERIDO EM OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA)

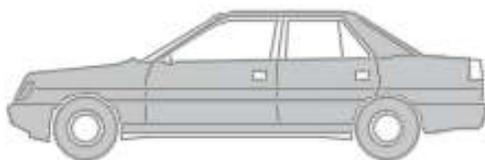


### 4. ALARGAMENTO DE PASSEIO (EM ÁREA DE INFLUÊNCIA DOS EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA)

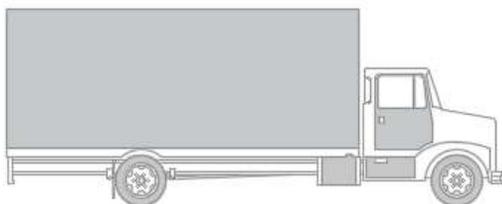


AS MELHORIAS VIÁRIAS AFETAM  
VÁRIOS TIPOS DE TRANSPORTE:

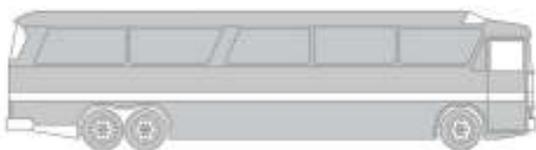
AUTOMÓVEL



TRANSPORTE  
DE CARGA



TRANSPORTE  
PÚBLICO



BICICLETA



PEDESTRE



## IMPLANTAÇÃO DE MELHORAMENTO PÚBLICO

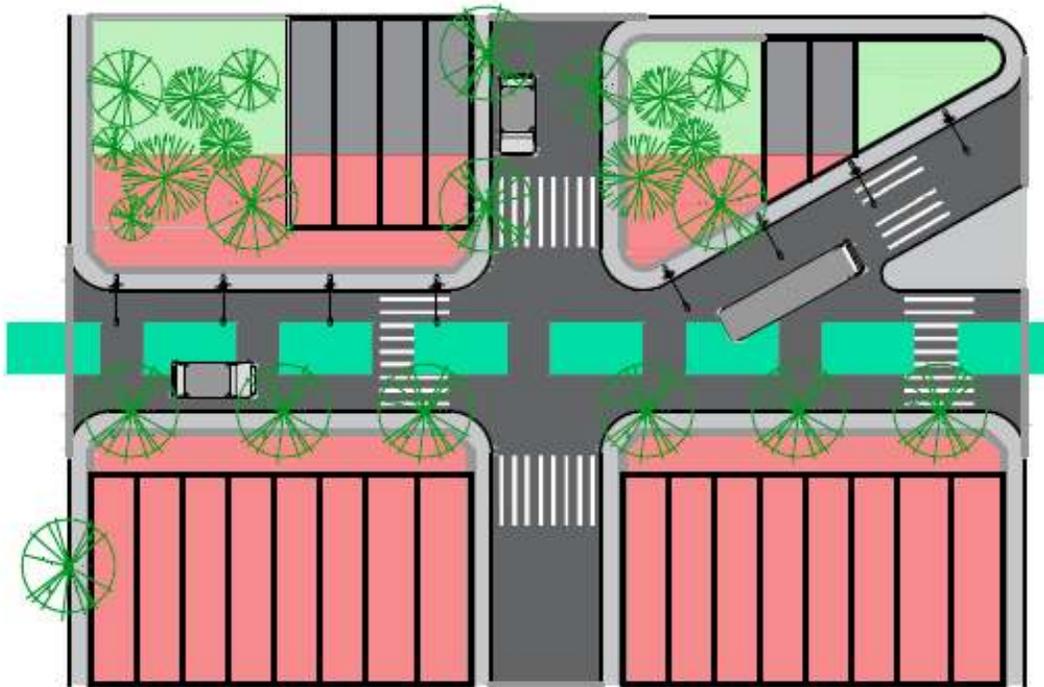
### O QUE É?

O MELHORAMENTO PÚBLICO CONSISTE NA INTERVENÇÃO DA PREFEITURA EM UM LOCAL DETERMINADO POR LEI, PODENDO SER ESPECÍFICA OU DE ZONEAMENTO, COMO UMA POSSÍVEL ÁREA ONDE A MALHA VIÁRIA NÃO COMPORTA MAIS AS NECESSIDADES DO LOCAL, O QUE REQUER MAIS INVESTIMENTOS POR PARTE DO PODER PÚBLICO E CONSEQUENTEMENTE MAIS ESPAÇO PARA VIABILIZAR AS TRANSFORMAÇÕES.

### POR QUÊ É NECESSÁRIO SABER ISTO?

PARA QUE A PREFEITURA POSSA DIRECIONAR SEUS INVESTIMENTOS PARA ESTE TIPO DE MELHORIA É NECESSÁRIO DISPOR DE MAIS ÁREA. ASSIM, QUEM DEVERÁ FORNECÊ-LA É O PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL. CONSEQUENTEMENTE, O TERRENO REMANESCENTE APÓS A DOAÇÃO DE ÁREA, DENTRO DO QUAL SERÁ PROPOSTO O PROJETO, DIMINUI, MAS SEM PREJUÍZO AO DOADOR POIS É POSSÍVEL UTILIZAR O POTENCIAL CONSTRUTIVO DA ÁREA ORIGINAL.

## PLANO DE MELHORAMENTO PARCIAL



## PLANO DE MELHORAMENTO TOTAL



## PLANOS DE MELHORAMENTO



## ESTRATÉGIA

O PLANO DE MELHORAMENTO É UM CONJUNTO DE AÇÕES E ETAPAS DE PROJETO QUE ENVOLVEM O PROCESSO DA MELHORIA E DEVEM ESTAR DOCUMENTADOS. ESTE PLANO É DEFINIDO POR UMA FAIXA DE X METROS ESTABELECIDA: AO LONGO OU PRÓXIMA DE UM EIXO VIÁRIO, OU ATRAVESSANDO UMA QUADRA, SENDO ASSIM, PODE SER QUE ESTA FAIXA PASSE PELA TOTALIDADE DA ÁREA DE UM IMÓVEL, OU POR PARTE DELA, DEFININDO RESPECTIVAMENTE AS SITUAÇÕES ONDE HÁ UM PLANO DE MELHORAMENTO TOTAL, OU PARCIAL.

# ALARGAMENTO DE CALÇADA

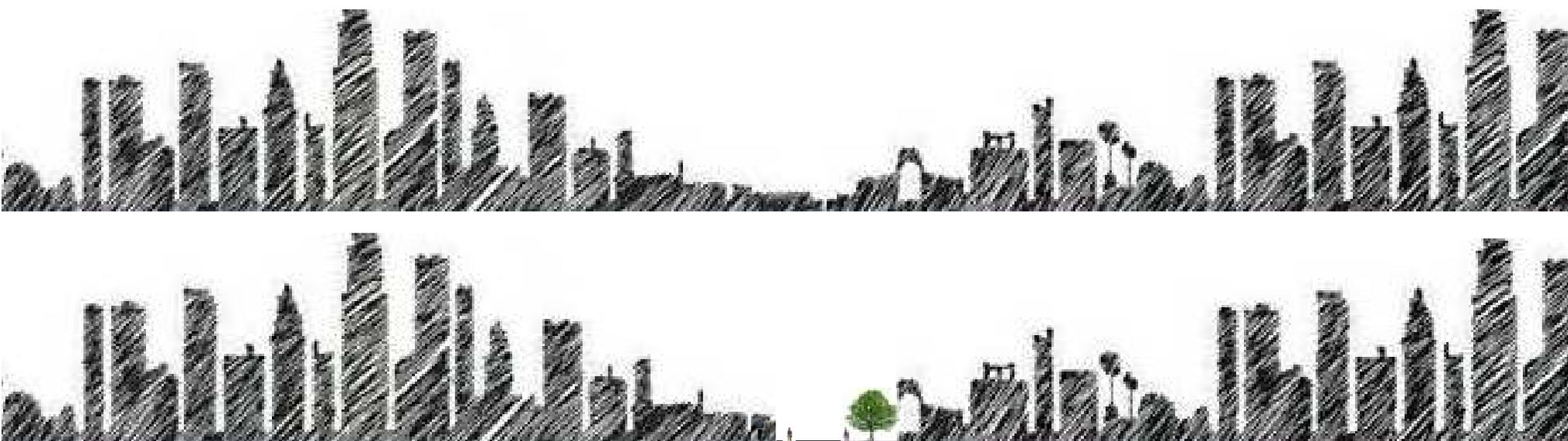
## OU ÁGUA ESPRAIADA

A OPERAÇÃO URBANA É UM INSTRUMENTO DEFINIDO PELO PLANO DIRETOR COM O OBJETIVO DE REVITALIZAR UMA ÁREA DE CENTRALIDADE, ANTERIORMENTE DEGRADADA OU POUCO ADENSADA, NA CIDADE. DENTRE OUTRAS MELHORIAS QUE A OPERAÇÃO URBANA OFERECE PARA A ÁREA IMPLANTADA, A MELHORIA VIÁRIA É UMA DELAS. AINDA, EXISTEM LEGISLAÇÕES ESPECÍFICAS, INCLUSIVE COM RELAÇÃO ÀS CALÇADAS.



## ÁREAS DE TRANSFORMAÇÃO

A LEI DE ZONEAMENTO DEFINE TRÊS ESTRATÉGIAS DE INTERVENÇÃO NA CIDADE COMO METODOLOGIA DE PLANEJAMENTO: A PRESERVAÇÃO, A QUALIFICAÇÃO E A TRANSFORMAÇÃO, SENDO CADA ÁREA DA CIDADE PLANEJADA DE ACORDO COM UM DESTES CONCEITOS. É NAS ÁREAS DE TRANSFORMAÇÃO QUE ESTÃO INSERIDAS AS SITUAÇÕES DE OBRIGATORIEDADE DE DOAÇÃO DE ÁREA PARA ALARGAMENTO DE PASSEIO.

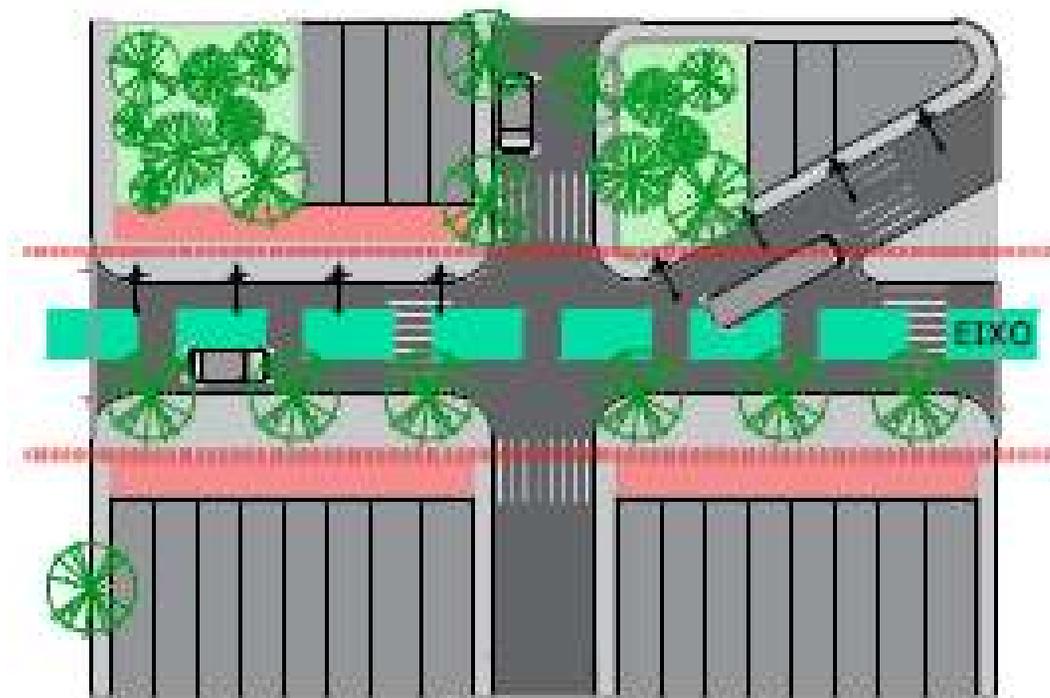


# ALARGAMENTO DE PASSEIO

# ALARGAMENTO DE PASSEIO



5 M



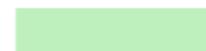
**EIXO DA FAIXA DELIMITADA PELO PLANO DE MELHORAMENTO**



**PARTE DOS IMÓVEIS ATINGIDA PELO PLANO DE MELHORAMENTO**



**PARTE REMANESCENTE DO IMÓVEL**



**ÁREAS VERDES**



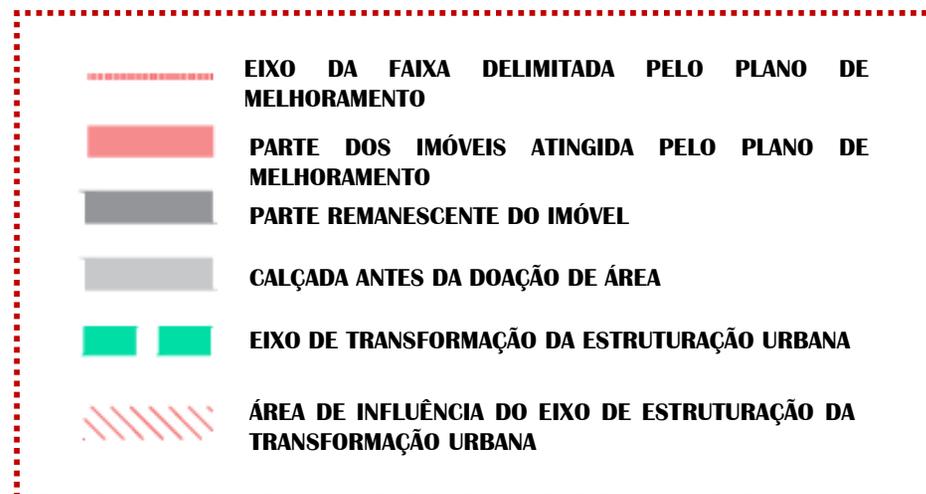
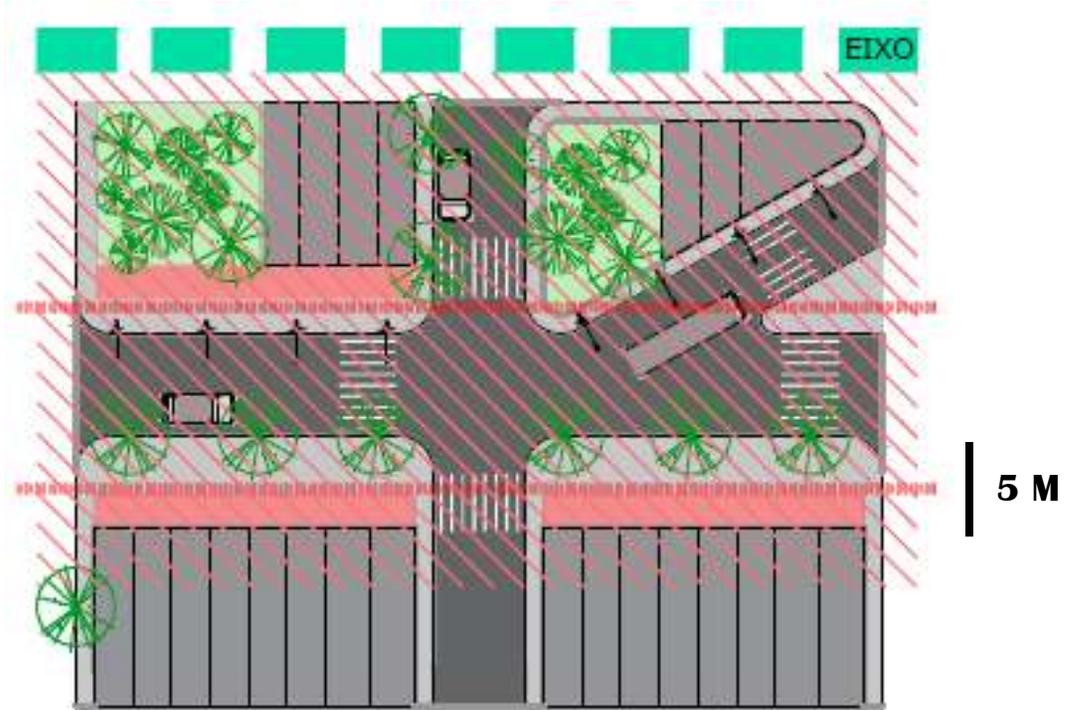
**ANTIGO ALINHAMENTO DO LOTE**

O ALARGAMENTO DE PASSEIO EM LOTE COM FRENTE PARA EIXO DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA E NAS ZONAS MENCIONADAS NO ARTIGO 67 DA LEI 16.402/16, AINDA QUE NÃO INTEGREM OS EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO, DEVE SER FEITO DE MODO QUE A DIMENSÃO FINAL DA LARGURA DO PASSEIO SEJA IGUAL A, NO MÍNIMO, 5 METROS.

## O QUE É ÁREA DE INFLUÊNCIA ?

A ÁREA DE INFLUÊNCIA É UMA REGIÃO QUE SOFRE OS EFEITOS, SEJAM ELES POSITIVOS OU NEGATIVOS, DA IMPLANTAÇÃO DE UM DETERMINADO PROJETO, SEJA ELE PONTUAL OU LINEAR. NO CASO PONTUAL, A ÁREA DE INFLUÊNCIA É DELIMITADA COM UM CÍRCULO, E NO CASO LINEAR, A ÁREA DE INFLUÊNCIA É DEMARCADA COM FAIXAS.

O ALARGAMENTO DE PASSEIO EM LOTE INSERIDO NA ÁREA DE INFLUÊNCIA DE UM EIXO DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA DEVE SER FEITO DE MODO QUE A DIMENSÃO FINAL DA LARGURA DO PASSEIO SEJA IGUAL A, NO MÍNIMO, 5 METROS. O QUE ESTÁ DETERMINADO NO ARTIGO 67 DA LEI N° 16.402/2016 – ZONEAMENTO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.



## ALARGAMENTO DE PASSEIO



## **PROCESSO REFERENTE A DOAÇÃO DE ÁREA**

**O PROCESSO DE APROVAÇÃO DE UM PROJETO EXIGE A DISPONIBILIZAÇÃO DE DOIS TIPOS DE ALVARÁ, O DE APROVAÇÃO E O DE EXECUÇÃO. DIANTE DISTO, SÃO POSSÍVEIS DOIS CAMINHOS DE APROVAÇÃO NA PRESENÇA DE NECESSIDADE DE DOAÇÃO DE ÁREA:**

### **CAMINHOS PARA A DOAÇÃO**

**1. EM CASO DE INCORPORAÇÃO, OU SEJA, DA NECESSIDADE DE REGISTRO DO EMPREENDIMENTO EM CARTÓRIO, E INTENÇÃO DE INICIAR AS VENDAS DAS UNIDADES, É POSSÍVEL, PARA A EMISSÃO DO ALVARÁ DE APROVAÇÃO, APRESENTAR UM LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO INDICANDO A SITUAÇÃO ORIGINAL DO TERRENO, A ÁREA A SER DOADA E A ÁREA REMANESCENTE ACOMPANHADO DE UM MEMORIAL DESCRITIVO DOS PERÍMETROS. APÓS O ALVARÁ DE APROVAÇÃO, ANTES DO REGISTRO DA INCORPORAÇÃO, PODE-SE SEPARAR A MATRÍCULA DO TERRENO A SER DOADO, PROCEDIMENTO QUE SERÁ REALIZADO PARA A EMISSÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO.**

**2. EM OUTRO CASO QUE NÃO APRESENTE URGÊNCIA QUANTO À INCORPORAÇÃO, PODE SER FEITO UM ÚNICO DOCUMENTO CONTENDO TRÊS DESCRIÇÕES PERIMETRAIS: A DO LOTE ORIGINAL; A DA ÁREA DOADA; E A DO LOTE REMANESCENTE, QUE DEVE SER ENTREGUE COMO PROCEDIMENTO PARA A DOAÇÃO DE ÁREA APÓS A EMISSÃO DO ALVARÁ DE APROVAÇÃO.**



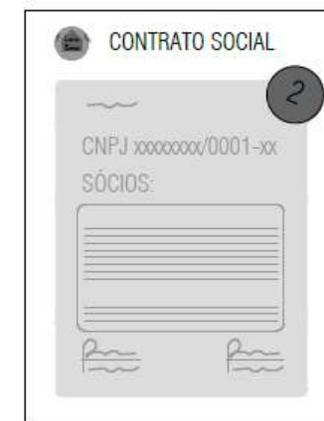
# DOCUMENTAÇÃO

1. CERTIDÃO DA MATRÍCULA E CERTIDÃO VINTENÁRIA DO IMÓVEL;

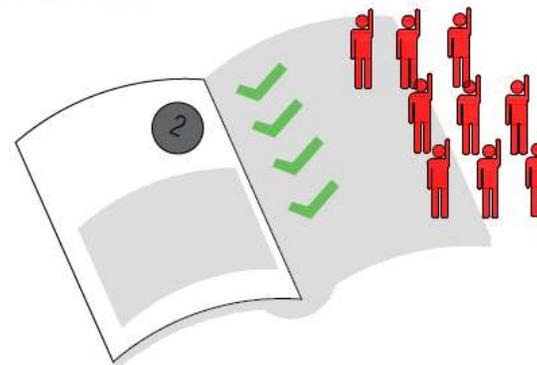
2. DOADOR PESSOA JURÍDICA: ATOS CONSTITUTIVOS (ESTATUTO SOCIAL, ACOMPANHADO DE ATA DE ELEIÇÃO DA ATUAL DIRETORIA – PARA SOCIEDADES EM AÇÕES E ENTIDADES SEM FINS LUCRATIVOS; OU, PARA AS DEMAIS SOCIEDADES, CONTRATO SOCIAL ACOMPANHADO DE SUA ÚLTIMA ALTERAÇÃO OU CONSOLIDAÇÃO). SE O DOADOR SE FIZER REPRESENTAR POR PROCURADOR, DEVERÁ APRESENTAR TAMBÉM A PROCURAÇÃO PÚBLICA VÁLIDA, COM PODERES EXPRESSOS PARA O ATO DE DOAÇÃO;



PESSOA JURÍDICA:



PESSOA JURÍDICA S.A.:



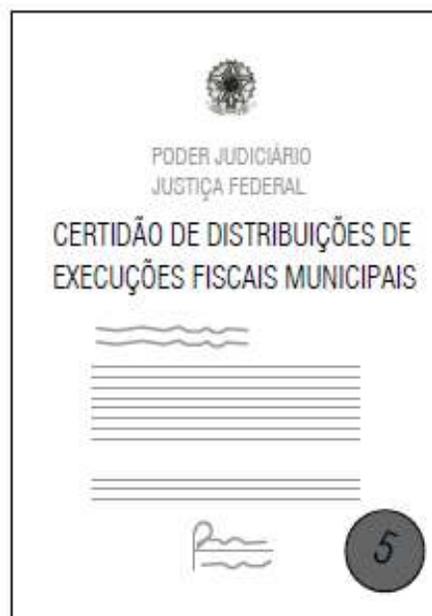
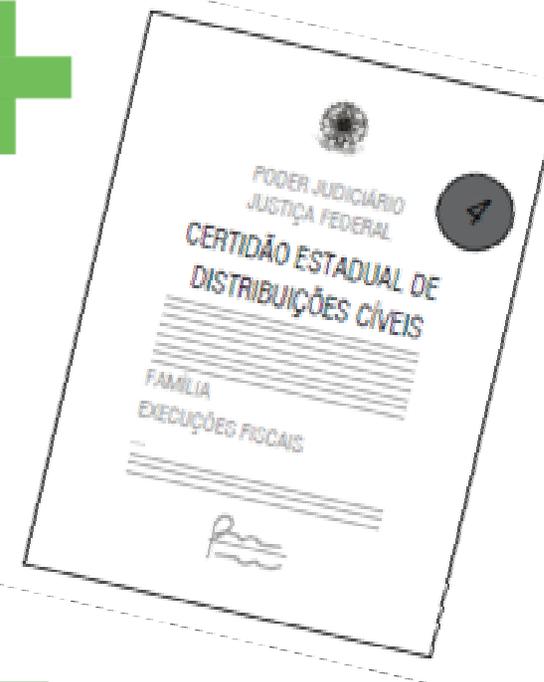
# DOCUMENTAÇÃO

3. DOADOR PESSOA FÍSICA: DOCUMENTOS PESSOAIS (RG E CPF);
4. CERTIDÃO ESTADUAL DE DISTRIBUIÇÕES CÍVEIS - AÇÕES CÍVEIS, FAMÍLIA E SUCESSÕES, EXECUÇÕES FISCAIS E JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS;
5. CERTIDÃO DE DISTRIBUIÇÕES DE EXECUÇÕES FISCAIS MUNICIPAIS;
6. CERTIDÃO ESTADUAL DE DISTRIBUIÇÕES CÍVEIS - PEDIDOS DE FALÊNCIA, CONCORDATAS, RECUPERAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS;



PESSOA FÍSICA:

3

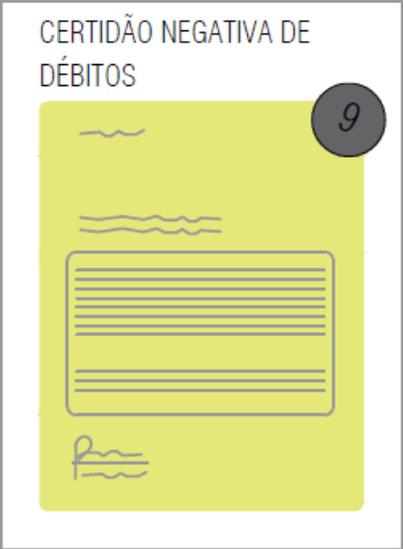
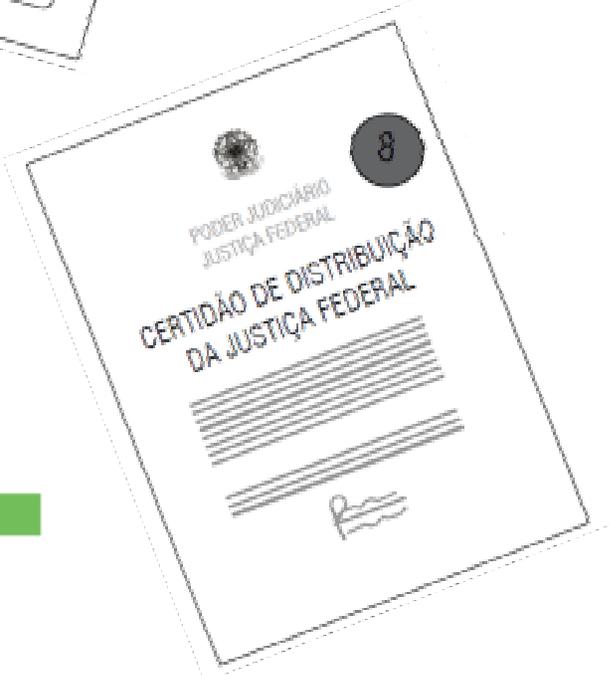
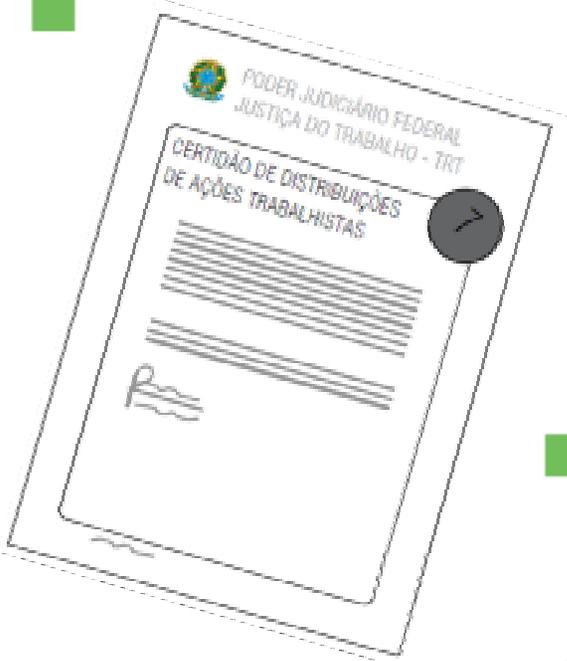




# DOCUMENTAÇÃO

- 7. CERTIDÃO DE DISTRIBUIÇÕES DE AÇÕES TRABALHISTAS;
- 8. CERTIDÃO DE DISTRIBUIÇÃO DA JUSTIÇA FEDERAL – AÇÕES E EXECUÇÕES CÍVEIS, FISCAIS, CRIMINAIS E JUIZADOS ESPECIAIS FEDERAIS CRIMINAIS ADJUNTOS;
- 9. CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO;
- 10. CERTIDÕES NEGATIVAS DOS CARTÓRIOS DE PROTESTOS DE SÃO PAULO (1º AO 10º CARTÓRIOS).

**OBSERVAÇÃO:** OS TÍTULOS, PROTESTOS DEVEM SER PARA TODOS OS PROPRIETÁRIOS.





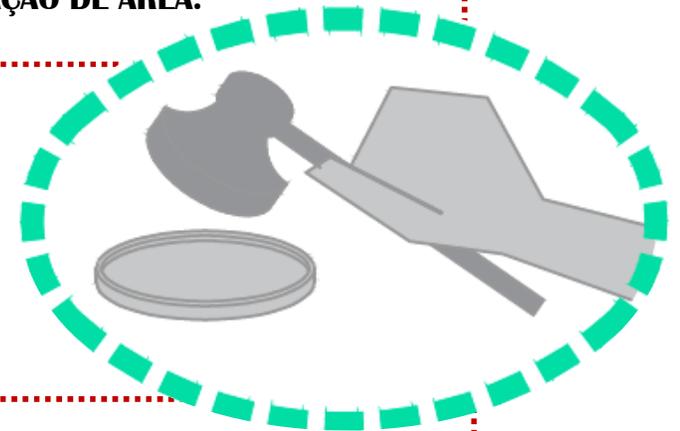
# DOCUMENTAÇÃO



## PASSO A PASSO (CONFORME PORTARIA 36/SeI G/2015)

**PASSO 4:** ANEXAR OS DOCUMENTOS LISTADOS NO ITEM 1, MINUTA DA ESCRITURA E PLANTAS NO PROCESSO DE PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO OU DE ALVARÁ DE APROVAÇÃO E EXECUÇÃO, QUANDO SE TRATAR DE PROCESSO FÍSICO.

4.1. NO CASO DE LICENCIAMENTO ELETRÔNICO, DEVE SER PROTOCOLADO UM PROCESSO FÍSICO ESPECÍFICO PARA A FINALIDADE DE DOAÇÃO DE ÁREA.



**PASSO 5:** O PROCESSO SERÁ ENCAMINHADO PARA APRECIÇÃO DA RESPECTIVA ASSESSORIA JURÍDICA COMPETENTE, NO QUE TANGE AOS ASPECTOS JURÍDICOS.

PREFEITURA DE  
SÃO PAULO

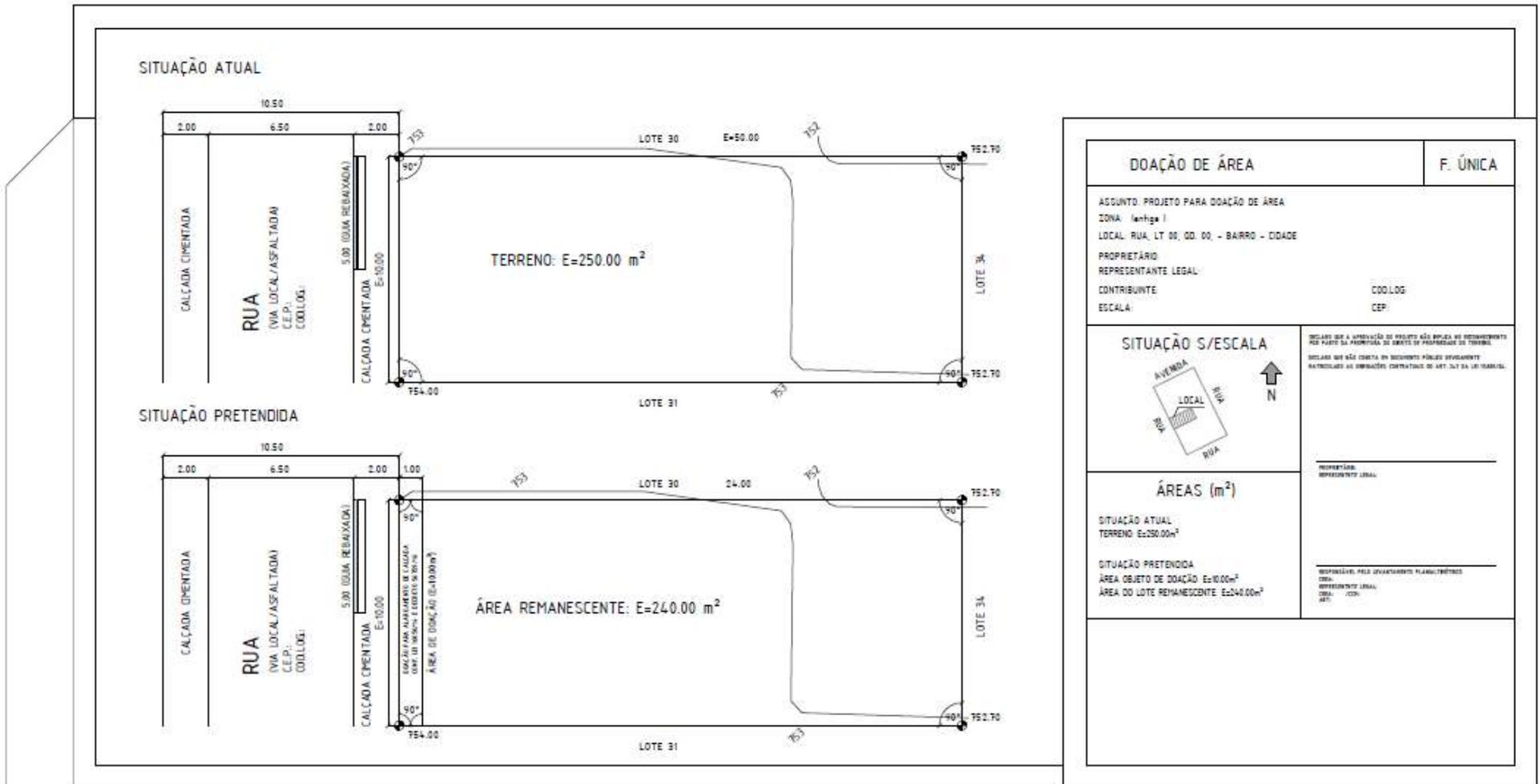
2016-0.XXX.XXX-X  
DOAÇÃO DE ÁREA

II III III III III



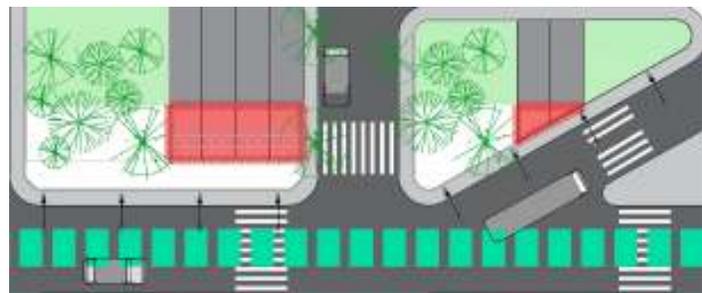
DEVE-SE OBSERVAR QUE COMO O OBJETIVO DESTA PLANTA É A ALTERAÇÃO DE TÍTULOS DE PROPRIEDADE, SÓ DEVERÁ CONSTAR AS MEDIDAS DA ESCRITURA.

# PLANTA DE DOAÇÃO



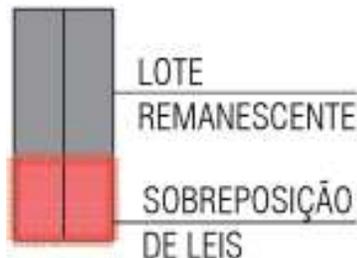
**1. COMO FAZER A DOAÇÃO NO CASO DE IMÓVEL ATINGIDO POR LEI DE MELHORAMENTO VIÁRIO E TAMBÉM DE ALARGAMENTO DE CALÇADA?**

**R:** A FAIXA A SER CONSIDERADA PARA O ALARGAMENTO DA CALÇADA DEVE SER MEDIDA A PARTIR DO ALINHAMENTO EXISTENTE DO TERRENO, DA MESMA FORMA QUE A FAIXA REFERENTE AO MELHORAMENTO VIÁRIO. A ÁREA TOTAL A SER DOADA SERÁ O RESULTADO DA SOMA DAS DUAS FAIXAS, PODENDO SER:



— PERÍMETRO A SER DOADO MENCIONANDO AMBAS AS LEIS

— MELHORAMENTO VIÁRIO  
— CALÇADA



LOTE  
REMANESCENTE

SOBREPOSIÇÃO  
DE LEIS

**2. COMO FAZER SE A MATRÍCULA DO TERRENO ESTIVER EM PROCESSO DE RETIFICAÇÃO JUNTO AO C.R.I.?**

**R:** NESSE CASO É NECESSÁRIO ESPERAR A RETIFICAÇÃO PARA INICIAR O PROCESSO DE DOAÇÃO JUNTO À PREFEITURA.

**3. É NECESSÁRIO DOAR FAIXA DE SERVIDÃO?**

**R:** NÃO. A FAIXA DE SERVIDÃO DEVERÁ SER APENAS AVERBADA NA MATRÍCULA NO C.R.I.

**4. É NECESSÁRIO DOAR ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP)?**

**R:** NÃO, A.P.P. DEVERÁ APENAS SER DEMARCADA EM PLANTAS.

**5. COMO FAZER A DOAÇÃO EM CASO DE TERRENO FORMADO POR MAIS DE UMA MATRÍCULA?**

**R:** COMO NÃO UNIFICOU DEVE DESCREVER ÁREA ORIGINAL, A ÁREA A SER DOADA, E A ÁREA REMANESCENTE PARA CADA MATRÍCULA EM UMA ÚNICA ESCRITURA.

**6. NO CASO DE PROJETO MODIFICATIVO, POSSO RETIRAR O ALVARÁ ANTES DE DOAR ÁREA?**

**R:** O PROJETO MODIFICATIVO EMITE EM CONJUNTO O ALVARÁ DE APROVAÇÃO E O DE EXECUÇÃO, PORTANTO, VOCÊ DEVERÁ DOAR ANTES DA EMISSÃO DO ALVARÁ.

**OBSERVAÇÃO:** OS TÍTULOS, PROTESTOS DEVEM SER PARA TODOS OS PROPRIETÁRIOS.

# DÚVIDAS FREQUENTES



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**