GUIA PRÁTICO OUCAB

VERSÃO 1.1

ATUALIZAÇÃO: 14/12/2023

SPURBANISMO

SPUrbanismo

SUMÁRIO

Guia Prático **3**

Documentos Adesão **4**

TABELA DE DOCUMENTOS - PESSOA FÍSICA 4

TABELA DE DOCUMENTOS - PESSOA JURÍDICA 6

REQUERIMENTO INICIAL - OUCAB 8

ANEXO I 9

ANEXO II 10

ANEXO III 11

Parâmetros Urbanísticos OUCAB **12**

MAPA 12

QUADRO 13

Cálculo Ilustrado **14**

Cálculo 14

Tabela de Conversão 18

MODELO ANEXO I 19

Fluxograma de Adesão **20**

Material de apoio **21**

Tutorial Quadra Fiscal 21

Perguntas Frequentes 22

Referências **23**

LEIS 23

DECRETOS 23

Guia Prático

Operação Urbana Consorciada Água Branca

O Guia Prático da Operação Urbana Consorciada Água Branca (OUCAB) reune orientações sobre como realizar adesão. O objetivo do Guia Prático é facilitar entendimento e aplicação do arcabouço legal da OUCAB, visa atender munícipes e técnicos.

É um material em permanente construção e atualização, considerando a dinâmica e as novas adesões que poderão ocorrer após o 2ª Distribuição Pública de CEPAC, prevista para ocorrer às 12:30 do dia 12/12/2023.

Documentos Adesão

TABELA DE DOCUMENTOS - PESSOA FÍSICA

DOCUMENTO	DESCRIÇÃO
Requerimento Inicial	conforme modelo anexo. assinatura com firma reconhecida ou assinatura digital, pelo proponente ou representante legal
* Matrícula(s) do(s) Imóvel(is) Termo De Compromisso de Compra e Venda, se houver	Certidão de matrícula/transcrição atualizada do imóvel, expedida há, no máximo, 30 dias da data do protocolamento do pedido.
Procuração específica, se houver	procuração, pública ou particular, com firma reconhecida do(s) outorgante(s), poderes específicos para a solicitação de emissão de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC e identificação do imóvel objeto do pedido por endereço, número do contribuinte e matrícula ou transcrição. cópia do documento de identificação do(s) outorgante e outorgado(s)
* Declaração – ANEXO 1	conforme modelo anexo, considerar: • duas casas decimais para área do terreno, para área da construção adicional, área de terreno para fruição pública. • quatro casas decimais para coeficiente de aproveitamento do projeto; • número inteiro para a quantidade total de CEPAC. assinatura com firma reconhecida ou assinatura digital, pelo proponente ou representante legal
* Carta de aplicação de CEPAC – ANEXO II	conforme modelo anexo. No caso de uso misto, uma carta de aplicação por uso. assinatura com firma reconhecida ou assinatura digital, pelo proponente ou representante legal
* Autorização de Aplicação de CEPAC de Terceiros – ANEXO III (quando houver)	conforme modelo anexo. assinatura com firma reconhecida ou assinatura digital, pelo proprietário(s) de CEPAC ou representante legal
* Tabela Resumo de áreas	Quadro contendo nº do contribuinte (IPTU), nº matrícula, área do terreno real, área de terreno na matrícula
* Levantamento topográfico	informações de todos os lotes (área real, área de escritura, números de IPTU de todos os lotes), confrontações com vias, área atingida por melhoramento público ou novo alinhamento.

	Documento assinado por profissional legalmente habilitado com a apresentação do Termo de responsabilidade ténica.
* Termo de Responsabilidade Técnica - ART, RRT, CRT, etc	Documento válido, especificando o serviço de levantamento topográfico.
Croquis da quadra fiscal	Extraído do GEOSAMPA, com a identificação dos lotes, setor e faixas de adensamento.
* Documentos de identificação	Proponente(s) (proprietário do terreno); Representante legal, se houver; Proprietário(s) do CEPAC; Outorgantes e outorgados, no caso de procuração.

Obs: a não apresentação dos documentos identificados com asterisco implicará no indeferimento do pedido.

TABELA DE DOCUMENTOS - PESSOA JURÍDICA

DOCUMENTO	DESCRIÇÃO
Requerimento Inicial	conforme modelo anexo. assinatura com firma reconhecida ou assinatura digital, pelo proponente ou representante legal
* Matrícula(s) do(s) Imóvel(is) Termo De Compromisso de Compra e Venda, se houver	Certidão de matrícula/transcrição atualizada do imóvel, expedida há, no máximo, 30 dias da data do protocolamento do pedido.
* Contrato Social e Assembleia de Eleição da Diretoria	Da(s) empresa(s) proponente – proprietária(s) do terreno Da(s) empresa(s) proprietária(s) do CEPAC
Procuração específica, se houver	procuração, pública ou particular, com firma reconhecida do(s) outorgante(s), poderes específicos para a solicitação de emissão de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC e identificação do imóvel objeto do pedido por endereço, número do contribuinte e matrícula ou transcrição. cópia do documento de identificação do(s) outorgante e outorgado(s)
* Carta modelo – ANEXO I	conforme modelo anexo, considerar: • duas casas decimais para área do terreno, para área de construção adicional, área de terreno para fruição pública. • quatro casas decimais para coeficiente de aproveitamento do projeto; • número inteiro para a quantidade total de CEPAC assinatura com firma reconhecida ou assinatura digital, pelo proponente ou representante legal
* Carta de aplicação de CEPAC – ANEXO II	conforme modelo anexo. No caso de uso misto, uma carta de aplicação por uso. assinatura com firma reconhecida ou assinatura digital, pelo proponente ou representante legal.
* Autorização de Aplicação de CEPAC de Terceiros – ANEXO III	conforme modelo anexo; assinatura com firma reconhecida ou assinatura digital, do(s) proprietário(s) de CEPAC ou representante legal.
* Tabela Resumo de áreas	Quadro contendo nº do contribuinte (IPTU), nº matrícula, área do terreno real, área de terreno na matrícula.
* Levantamento topográfico	informações de todos os lotes (área real, área de escritura, números de IPTU de todos os lotes), confrontações com vias, área atingida por melhoramento público ou novo alinhamento.

	Documento assinado por profissional legalmente habilitado com a apresentação do Termo responsabilidade técnica.
* Termo de Responsabilidade Técnica - ART, RRT, CRT, etc	Documento válido, especificando o serviço de levantamento topográfico.
Croquis da quadra fiscal	Extraído do GEOSAMPA, com a identificação dos lotes, setor e faixas de adensamento.
* Documentos de identificação	Proponente(s) (proprietário do terreno) Proprietário(s) do CEPAC Representante(s) legal(is), se houver Outorgantes e outorgados, no caso de procuração

Obs: a não apresentação dos documentos identificados com asterisco implicará no indeferimento do pedido.

REQUERIMENTO INICIAL - OUCAB

Nome/ Razão Social do proprietário: (dos terrenos/ proponente)

CNPJ/CPF: (dos proprietários dos terrenos/ proponente)

Endereço: (do imóvel objeto de vinculação)

Número dos contribuintes: (do imóvel objeto da vinculação)

Operação Urbana Consorciada Água Branca

Setor: (Exemplo: Setor H. Faixa 3)

Número da matrícula: (ex: 123.456 do 00º Cartório de Registro de Imóveis)

Área do imóvel na matrícula: (0.000,00 m²)

Área do imóvel no levantamento topográfico: (0.000,00 m²)

Uso: (Residencial, Não Residencial ou Misto).

Quantidade de CEPAC a ser vinculada: (xxxx CEPAC-R e/ou xxxx CEPAC-nR)

Legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo aplicável ao caso: (Exemplo: LPUOS 16.402/2016)

Quando houver
Número do processo administrativo de licenciamento em andamento: (0000.0000/0000000-0 ou 0000.0.000.000-0)

São Paulo, ___ de _____ de ____

_____

Assinatura do proponente ou procurador com firma reconhecida

ANEXO I
OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA
DECLARAÇÃO

Nome ou Razão Social:
CNPJ/CPF:
Endereço:
Nº dos Contribuintes:
Nº das Matriculas:
Setor da Operação Urbana:
Solicitação: Área Adicional de Construção
Uso: (R, nR ou misto)

Vem, pela presente, declarar que opta pelo disposto na Lei nº 15.893, de 07 de novembro de 2013, cuja previsão de outorga onerosa em CEPAC foi calculada conforme abaixo segue:

CÁLCULO DA QUANTIDADE DE CEPAC:

(no caso de uso misto o cálculo deverá ser feito separadamente, mesmo estando em um único edifício)

I - Cálculo da área construída computável adicional

ACA = (Ato x Cproj) - (Ato x CB)

ACA não onerosa = área da fruição pública (art. 28 da lei 15.893/2013)

ACA onerosa = ACA – ACA não onerosa

II - Cálculo da quantidade necessária de CEPAC para construção adicional:

Q = ACA onerosa / Fe

III – ACA solicitada:
ACA UI =
ACA R =
ACA nR =

Onde: ACA = Área construída computável adicional
ACA não onerosa = Área construída computável adicional gratuita correspondente 100% da área de fruição pública (art. 28 da lei 15.893/2013)
ACA onerosa = Área construída computável adicional obtida mediante o pagamento de contrapartida em CEPAC
ACA UI = Área construída computável adicional para unidade incentivada, definida no art. 5º inciso IX da lei 15.893/2013
ACA R = Área construída computável adicional de uso residencial, exceto unidade incentivada
ACA nR = Área construída computável adicional de uso não residencial
Ato = Área do terreno anterior à doação para melhoramentos viários e novos alinhamentos previstos na Lei nº 15.893/2013
Cproj = Coeficiente de Aproveitamento da solicitação
CB = coeficiente de aproveitamento básico do LPUOS
Q = Quantidade de CEPAC a serem apresentados
Fe = Fator de equivalência em CEPAC

São Paulo, ___ de _____ de ____

_____
Assinatura do proponente ou procurador com firma reconhecida

ANEXO II
OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA
Carta de Aplicação de CEPAC

À

São Paulo Urbanismo - SP-Urbanismo

Referente: Operação Urbana Consorciada Água Branca

Processo: 0000.0000/000000-0

Solicitamos a aplicação de XX CEPAC de propriedade da Empresa XXXXX, inscrita no CNPJ nº 00.000.000/0000-00, atualmente custodiados pelo Banco do Brasil, para aquisição de Área de Construção Adicional em imóvel(is) situado(s) na Operação Urbana Consorciada Água Branca, contribuintes n.º XXXX, matrículas n.º XXXXX do XX Cartório de Registro de Imóveis, de nossa propriedade.

Tais CEPAC serão destinados à emissão de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC para atender às exigências da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL na emissão de Alvará de Aprovação ou Alvará de Aprovação e Execução ou Alvará de Execução.

São Paulo, ___ de _____ de ____

_____

Assinatura do proponente ou procurador legal, com firma reconhecida ou assinatura digital

CNPJ Nº

ANEXO III
OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA
Autorização de Aplicação de CEPAC de Terceiros

(Nome da empresa proprietária dos CEPAC), sociedade inscrita no CNPJ nº 00.000.000/0000-00, com sede em (endereço com rua, número, cidade e estado), neste ato representada por seu representante legal, Sr.(a.) (nome do representante legal, nacionalidade, estado civil, profissão, RG, CPF, residente à (endereço com rua, número, cidade e estado), disponibiliza (quantidade de CEPAC) de sua propriedade à(s) empresa(s) (nome da empresa interessada, em nome da qual está o Processo Administrativo de participação na Operação Urbana Consorciada Água Branca), inscrita(s) no CNPJ nº(s) 00.000.000/0000-00, com sede na rua (endereço com rua, número, cidade e estado), neste ato representada por seu representante legal (nome do representante legal, nacionalidade, estado civil, profissão, RG, CPF).

Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC acima referidos correspondem à contrapartida pela aquisição dos benefícios da OUCAB, aos imóveis abaixo descritos e identificados:

- Nº de contribuinte
- Nº da matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis
- Endereço

As empresas acima citadas assinam a presente autorização como intervenientes / anuentes e autorizam a São Paulo Urbanismo - SP-Urbanismo, inscrita no CNPJ nº 43.336.288-0001/82, com sede à Rua São Bento nº 405 - 15º andar a CANCELAR (quantidade de CEPAC) Certificados de Potencial Adicional de Construção custodiados no Banco do Brasil.

A autorização se dá nos termos do Processo Administrativo (nº do processo específico que trata do cancelamento de CEPAC) e segue o disposto no art. 143 da lei 16.050/2014 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo), art. 43 da lei 15.893/2013 e artigo 18 do decreto nº 55.392/ 2014 ou aqueles que vierem a sucedê-los.

A presente autorização tem prazo de um ano, encerrando-se, porém, tão logo seja efetivado o cancelamento dos CEPAC acima referidos.

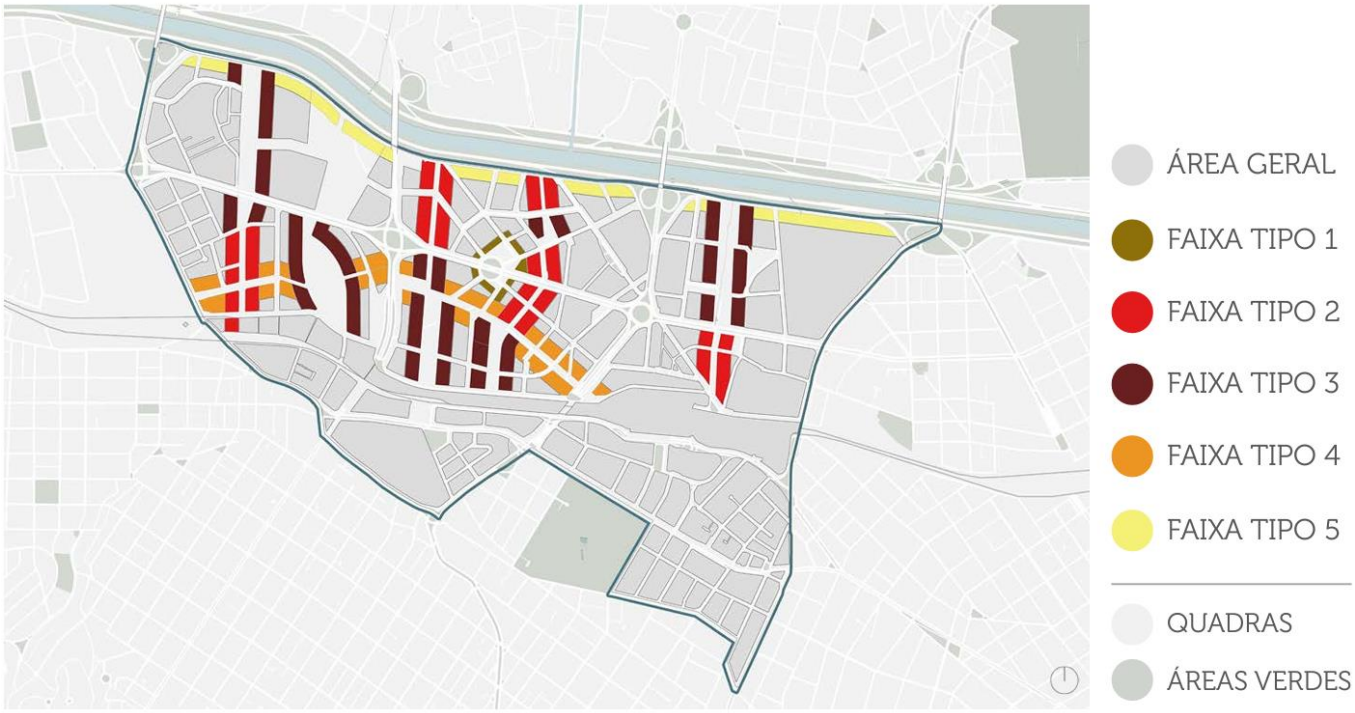
São Paulo, ___ de _____ de ____

_____

Assinaturas com firma reconhecida (interveniente / anuente) ou assinatura digital

Parâmetros Urbanísticos OUCAB

MAPA VI – ÁREA GERAL E FAIXAS DE ADENSAMENTO



QUADRO

ART.	descrição	ÁREA GERAL	FAIXA 1	FAIXA 2	FAIXA 3	FAIXA 4	FAIXA 5
Art. 1º	**ABRANGÊNCIA**	As regras de uso e ocupação do solo devem ser observadas em todos os pedidos de aprovação de construção ou reforma com CA > 1; Os novos alinhamentos por TODOS os pedidos de aprovação de construção ou reforma na área da OUCAB					
Art. 10	**MELHORAMENTOS VIARIOS**	Plano de Melhoramentos Públicos, incluindo os melhoramentos viários e as áreas verdes e institucionais descritos no Mapa IV. Nas vias não indicadas no Plano de Melhoramentos, fica definido um novo alinhamento, recuado 2m em relação ao atualmente existente					
Art. 14	**CA máx**	4	4	4	4	4	4
	TO máx	70% (1)	70% (1)	70% (1)	70% (1)	70% (1)	70% (1)
	TP mínima	30% (2)	30% (2)	30% (2)	30% (2)	30% (2)	30% (2) sendo 80% na faixa de recuo frontal
	Quota terreno máx	30m²	30m²	30m²	30m²	30m²	30m²
	Quota garagem máx	32m²	32m²	32m²	32m²	32m²	32m²
	GABARITO mínimo	NA	36m	9m	9m	9m	9m
	GABARITO máximo	80m	80m	Sem limite	Sem limite	Sem limite	15m
	RECUO subsolo	recuo frontal de subsolo não exigido, desde que sejam respeitados os novos alinhamentos (art. 31)					mín = 25m
	RECUO FRONTAL: H até 15m	não exigido	construção obrigatória no alinhamento em 100% da extensão da testada do lote voltada para o corredor	construção obrigatória no alinhamento em no mínimo 50% da testada do lote voltada para o corredor		construção obrigatória no alinhamento em no mínimo 70% da testada do lote voltada para o corredor	mín = 25m
	RECUO FRONTAL H entre 15 e 51m	mín = 5m		mín = 5m	Não exigido	mín = 5m	NA
	RECUO FRONTAL H maior 51m			mín = 15 m		mín = 10m	NA
	FACHADA ATIVA Ocupação incentivada	Não exigido	mínimo de 50% da fachada voltada para o corredor ocupada por nR com acesso direto e abertura para logradouro ou fruição pública			mínimo de 70% da fachada voltada para o corredor ocupada por nR com acesso direto e abertura para logradouro ou fruição pública	
	RECUO LATERAL H até 15m	não exigido para volumes contidos numa faixa de 15m medida a partir do alinhamento predial; além dessa faixa aplicam-se os recuos da LPUOS					
	RECUO LATERAL H > 15m	LPUOS					
Art. 18	**ARBORIZAÇÃO**	um espécime arbóreo para cada 25m² de área permeável, em qualquer área projetar um círculo com diâmetro de 2,5m					
Art. 19 Art. 20	**LARGURA DE VIA**	nR2: mín = 16m nR3: não admitido	nR2 e nR3: mín = 16m				
Art. 28	**FRUIÇÃO PÚBLICA**	Área mín = 500 m² ; incentivo: acréscimo de 100% da área de fruição ao CA básico					
Art. 33 Art. 34	**ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS**	Vedado no recuo frontal Vedada interface com logradouro e recuado 10m em relação ao alinhamento do lote					
Art. 37	**SUBSOLO**	permitido 1 subsolo, com altura máx = 3m; setores B, C, D, H e I e nos subsetores F2 e E2 permitido 2 subsolos					

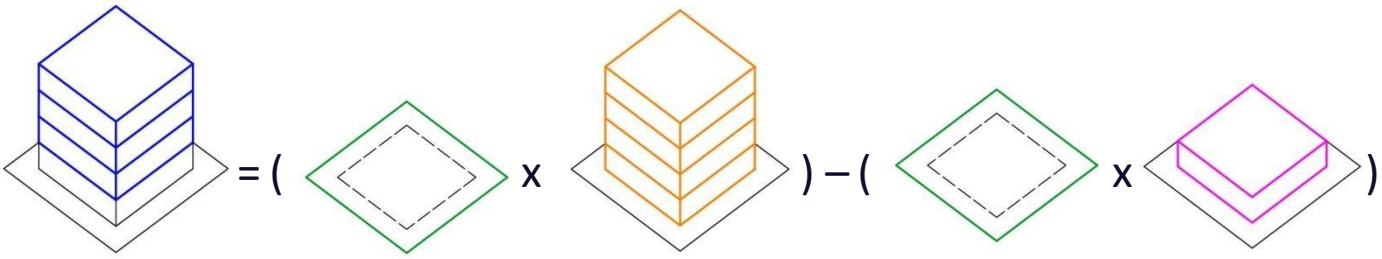
1 - Aumento da TO até o limite de 85% mediante aplicação da fórmula para dimensionamento de reservatório de contenção de águas pluviais constante do Art. 17
2 - Redução da TP até o mínimo de 15% mediante aplicação da fórmula para dimensionamento de reservatório de contenção de águas pluviais constante do Art. 17

Cálculo Ilustrado

Cálculo

I Cálculo da área construída computável adicional

Aca	=	(Ato	x	Cproj)	–	(Ato	x	CB)
área construída adicional (duas casas decimais)		área do terreno original (duas casas decimais)		Coeficiente de Aproveitamento da solicitação (quatro casas decimais)		área do terreno original (duas casas decimais)		coeficiente de aproveitamento básico do LPUOS



EXEMPLO: Empreendimento residencial com terreno de 1.500m², coeficiente de aproveitamento de projeto igual a 4, e coeficiente de aproveitamento básico da zona igual a 1.

Aca = (Ato x Cproj) – (Ato x CB)

Aca = (1.500,00 m² x 4,0000) – (1.500,00 m² x 1)

Aca = 4.500,00 m²

I Cálculo da área construída computável adicional

ACA não onerosa = área da fruição pública

(duas casas decimais) (art. 28 da lei 15.893/2013)

ACA onerosa = ACA – ACA não onerosa

EXEMPLO 1 : COM ÁREA DE FRUIÇÃO PÚBLICA

ACA onerosa = ACA – ACA não onerosa

ACA onerosa = 4.500,00 – 500,00

ACA onerosa = 4.000,00 m²

EXEMPLO 2 : SEM ÁREA DE FRUIÇÃO PÚBLICA

ACA onerosa = ACA – ACA não onerosa

ACA onerosa = 4.500,00 – 0

ACA onerosa = 4.500,00 m²

Art. 28. Quando uma parcela do lote for destinada à fruição pública, poderá ser acrescida gratuitamente ao potencial construtivo básico do imóvel uma área construída computável equivalente a 100% (cem por cento) da área destinada àquela finalidade, desde que atendidos cumulativamente os seguintes requisitos:

I - a área destinada à fruição pública seja devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis, não sendo permitido seu fechamento ou ocupação com edificações, instalações ou equipamentos;

II - **a área destinada à fruição pública tenha, no mínimo, 500m²** (quinhentos metros quadrados) e esteja localizada no pavimento térreo;

III - a proposta receba manifestação favorável da SP-Urbanismo, cabendo recurso, em caso de negativa, à Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU.

II Cálculo da quantidade necessária de CEPAC para construção adicional

Q	=	ACA onerosa	÷	Fe
↓		↓		↓
Quantidade de CEPAC a serem apresentados (quatro casas decimais para efeito de cálculos parciais)		Área construída computável adicional obtida mediante o pagamento de contrapartida em CEPAC (duas casas decimais)		Fator de equivalência em CEPAC

CEPAC total

SETOR	ÁREA ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO
H	0,60

Anexo Único Integrante da Lei nº 17.561, de 4 de junho de 2021

EXEMPLO: Empreendimento residencial, com doação de fruição pública, ACA onerosa calculada anteriormente igual a 4.000,00 m². Localizado no *SETOR H*

CEPAC total = 4.000,00 ÷ 0,60

Q	=	ACA onerosa	÷	Fe
Q	=	4.000,00 m²	÷	0,6
Q	=	6.666,6666 CEPAC (Parcial)		
Q	=	6.667 CEPAC (Resultante)		

III ACA solicitada:

ACA UI = ACA Unidade Incentivada

Área construída computável adicional para unidade incentivada, definida no art. 5º inciso IX da lei 15.893/2013

Art. 5º, IX - **unidade habitacional incentivada** é a unidade habitacional com área privativa mínima de 45m² (quarenta e cinco metros quadrados) e máxima de 50m² (cinquenta metros quadrados), dotada, no máximo, de um sanitário e de uma vaga de estacionamento;

ACA R = ACA Residencial

Para uso RESIDENCIAL

Área construída computável adicional de uso residencial, exceto unidade incentivada

ACA nR = ACA não Residencial

Para uso NÃO RESIDENCIAL

Área construída computável adicional de uso não residencial

Tabela de Conversão

SETORES	ÁREA ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO
	1 CEPAC EQUIVALE A
A	1,00 m²
A1	Não se aplica
A2	Não se aplica
A3	1,00 m²
B	1,00 m²
C	0,6 m²
D	Não se aplica
E	1,00 m²
E1	1,00 m²
E2	1,00 m²
F	1,00 m²
F1	1,00 m²
F2	1,00 m²
G	1,00 m²
H	0,6 m²
I	0,4 m²
I1	0,4 m²
I2	Não se aplica

Estoque Máximo da Lei 15.893/2013

Para uso RESIDENCIAL = **1.350.000 m²**

Para uso NÃO RESIDENCIAL = **500.000 m²**

Até 675.000 m² para uso residencial que não correspondam as unidades incentivadas

Art. 7º A Operação Urbana Consorciada Água Branca tem as seguintes diretrizes:
IV - **estimular a utilização de estoques** de potencial adicional de construção para **unidades habitacionais incentivadas**;

Art. 39. Fica definido o estoque máximo de potencial adicional de construção residencial de 1.350.000m² (um milhão trezentos e cinquenta mil metros quadrados) e o estoque máximo de potencial adicional de construção não residencial igual a 500.000m² (quinhentos mil metros quadrados), totalizando 1.850.000m² (um milhão oitocentos e cinquenta mil metros quadrados).

§ 1º Os estoques máximos de potencial adicional de construção, por setor, subsetor e categoria de uso, são os constantes no Quadro IV, anexo a esta lei.

§ 2º A utilização de potencial adicional de construção para **usos residenciais que não correspondam** a unidades habitacionais incentivadas **fica limitada a 675.000m²** (seiscentos e setenta e cinco mil metros quadrados) para todo perímetro da Operação Urbana.

Art. 46, § 1º Os **estoques residenciais estarão sempre** disponíveis para vinculação de CEPAC para unidades habitacionais incentivadas.

MODELO ANEXO I
OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA
DECLARAÇÃO

Nome ou Razão Social: XXXXXX
CNPJ/CPF: XXXXXX
Endereço: XXXXX
Nº dos Contribuintes: XXXX
Nº das Matriculas: XXXX
Setor da Operação Urbana: Setor H
Solicitação: Área Adicional de Construção
Uso: R

Vem, pela presente, declarar que opta pelo disposto na Lei nº 15.893, de 07 de novembro de 2013, cuja previsão de outorga onerosa em CEPAC foi calculada conforme abaixo segue:

CÁLCULO DA QUANTIDADE DE CEPAC:

(no caso de uso misto o cálculo deverá ser feito separadamente, mesmo estando em um único edifício)

I - Cálculo da área construída computável adicional

ACA = (Ato x Cproj) - (Ato x CB)

ACA = (1.500,00 x 4,0000) - (1.500,00 x 1)

ACA = 4.500,00 m²

ACA não onerosa = área da fruição pública (art. 28 da lei 15.893/2013)

ACA onerosa = ACA – ACA não onerosa

ACA onerosa = 4.500,00 – 500,00

ACA onerosa = 4.000,00 m²

II - Cálculo da quantidade necessária de CEPAC para construção adicional:

Q = ACA onerosa / Fe

Q = 4.000,00 / 0,6

Q = 6.666,6666 CEPAC (PARCIAL)

Q = 6.667 CEPAC (RESULTANTE)

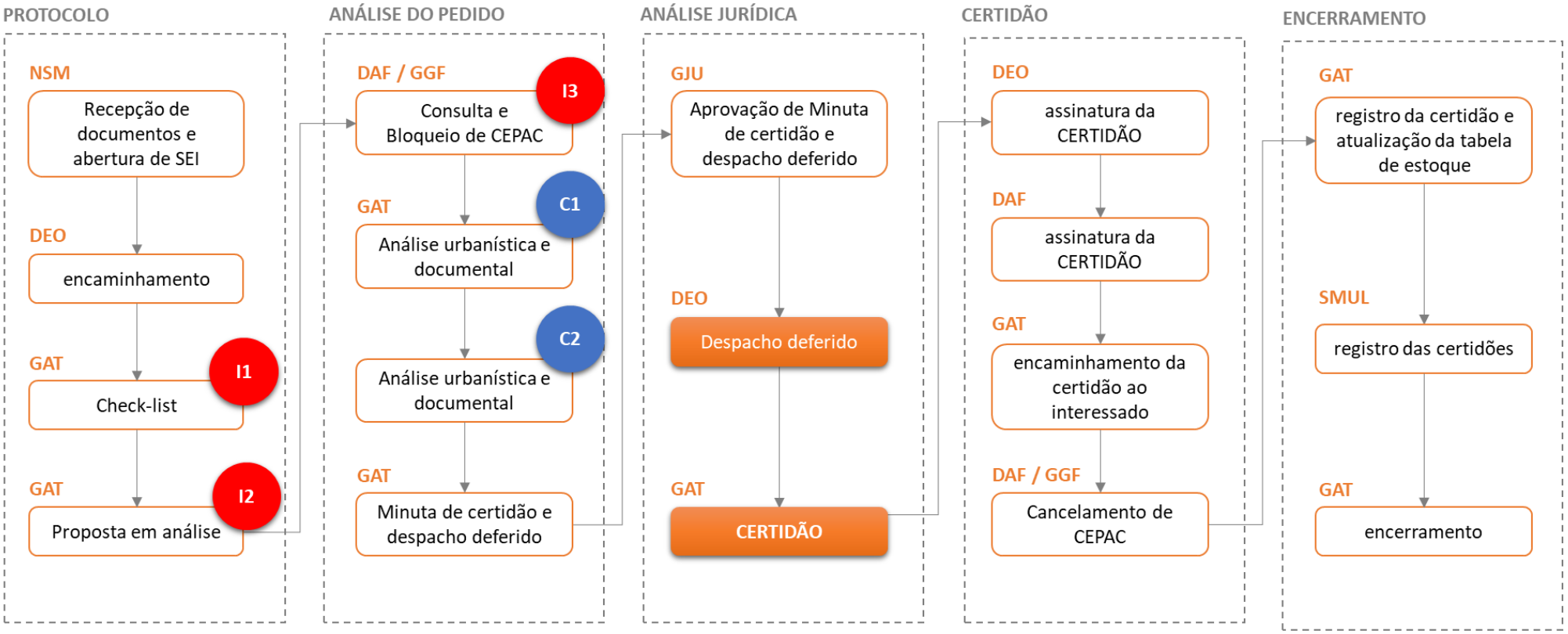
III – ACA solicitada:

ACA UI = 2.500,00 m²

ACA R = 2.000,00 m²

ACA nR = 0,00 m²

Fluxograma de Adesão



I1 – indeferimento pela não apresentação de documento
I2 – indeferimento pela ausência de estoque
I3 – indeferimento pela ausência de CEPAC

C1 – 1º comunique-se – 30 dias
C2 – 2º comunique-se – 10 dias

Material de apoio

Tutorial Quadra Fiscal

O código SQL (setor-quadra-lote) representa a identificação dos lotes no Cadastro Imobiliário Fiscal da PMSP. Este código corresponde ao número do contribuinte e pode ser localizado no boleto de pagamento do IPTU. Também é possível identificar o código SQL utilizando o GeoSampa.

Para conseguir essas informações, siga estas dicas:

1. Faça sua pesquisa a partir do endereço ou dos códigos Setor e Quadra. O preenchimento do lote é opcional para os casos onde o usuário já tem essa informação e precisa identificar, o endereço, por exemplo

2. Ao clicar em "localizar" o mapa automaticamente centralizará o resultado de sua busca

3. Habilite a camada “Lotes”, no grupo: Cadastro / Cadastro Fiscal / Lote. Caso a camada esteja indisponível no menu, aproxime mais seu mapa (zoom +)

4. Clique no botão “i” (Informação), em seguida, no lote de interesse para acessar as informações cadastrais do lote fiscal

5. Se o contribuinte que você busca está num condomínio, utilizando o botão I você terá acesso a relação completa para verificar, de acordo com o nº do apartamento, vaga, loja, etc o respectivo código do lote fiscal

Em caso de dúvidas, entre em contato com geosampa@prefeitura.sp.gov.br

Perguntas Frequentes

1 – Proprietário pretende construir além do CA básico da região (> 1), é necessário vincular CEPAC?

R: Sim, para construir além do CA básico 1, em terreno de qualquer tamanho, é necessária a adesão a OUCAB com a vinculação de CEPAC e o atendimento as regras de uso e ocupação do solo, previstas 15.893/2013, devem ser observadas em todos os pedidos de aprovação de construção ou reforma com CA > 1.

2 – Proprietário pretende construir o CA básico da região (< ou = 1), é necessário vincular CEPAC?

R: Não, não é necessária a vinculação de CEPAC devendo ser seguir as regras do Plano Diretor e lei de zoneamento em vigor. Porém os novos alinhamentos devem ser atendidos por TODOS os pedidos de aprovação de construção ou reforma na área da OUCAB.

3 – Lote está inserido em duas faixas de adensamento diferentes, qual especificidade atender?

R: Conforme Art.14 da lei 15.893/2013 "§ 3º Os lotes atingidos por mais de um corredor deverão observar as regras relativas a cada corredor na porção do lote por ele atingida, de acordo com a representação gráfica contida no Mapa VI, anexo à presente lei." Ou seja, deverá ser feita a proporção de lote de acordo com as faixas nele delimitadas.

4 – Preciso atender aos melhoramentos viários propostos pela lei da OUCAB pois o mesmo não se revela na base do GEOSampa.

R: Mesmo não constando no GeoSampa, os melhoramentos viários propostos estão definidos no Mapa IV da lei da OUCAB e devem ser atendidos.

5 – Precisa atender doação para alargamento de calçada?

R: Sim, de acordo com o art. 10, § 3º da Lei 15.893/2013 OUCAB, todos os imóveis que não são atingidos por melhoramentos viários definidos no Mapa IV, deverão doar 2m para alargamento de calçada.

Referências

LEIS

LEI Nº 17.561/2021, de 4 de junho de 2021. Altera disposições da Lei nº 15.893, de 7 de novembro de 2013, que estabelece diretrizes gerais, específicas e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Consorciada Água Branca e define programa de intervenções para a área da operação, bem como substitui o Quadro III – Fatores de Equivalência de CEPAC anexo à citada lei.

LEI Nº 15.893/2013, de 7 de novembro de 2013. Estabelece novas diretrizes gerais, específicas e mecanismos para a implantação da operação urbana consorciada água branca e define programa de intervenções para a área da operação; revoga a lei nº 11.774, de 18 de maio de 1995, e altera a redação do § 2º do art. 3º da lei nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009.
Anexos da Lei:
ABC012U01A | ABC012U02A | ABC012U3B | ABC012C01A | ABC12C02A | ABC012U05A | QUADRO IA | QUADRO IB | QUADRO IC | QUADRO II | QUADROS III,IV,V | QUADRO VI

LEI Nº 11.774/1995, de 18 de maio de 1995. Estabelece diretrizes e mecanismos para a implantação da operação urbana água branca, define programa de melhorias, previsto para a área objeto da operação, e dá outras providências.

DECRETOS

DECRETO Nº 59.886/2020, de 4 de novembro de 2020. Consolida a disciplina específica de uso e ocupação do solo para os Empreendimentos de Habitação de Interesse Social – EHIS e Empreendimentos em ZEIS - EZEIS a serem executados nas áreas das Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada, Faria Lima e Água Branca e na Operação Urbana Centro.

DECRETO Nº 59.524/2020, de 8 de Junho de 2020. Determina a transcrição dos melhoramentos viários instituídos pelo artigo 10 da Lei nº 15.893, de 7 de novembro de 2013, para as plantas que especifica.
Anexos do Decreto: Folha 00 | Folha 01/10 | Folha 11/20

DECRETO Nº 55.392/2014, de 12 de agosto de 2014 e alterações. Regulamenta a Lei nº 15.893, de 7 de novembro de 2013, que estabelece novas diretrizes gerais, específicas e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Consorciada da Água Branca.

DECRETO Nº 54.911/2014, de 10 de março de 2014. Regulamenta a constituição do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca, instituído pelo artigo 61 da Lei nº 15.893, de 7 de novembro de 2013, que estabelece novas diretrizes gerais, específicas e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Consorciada Água Branca e define programa de intervenções para a área da Operação.

SPUrbanismo