

— Operação Urbana —  
Consorticiada Água Espraiada

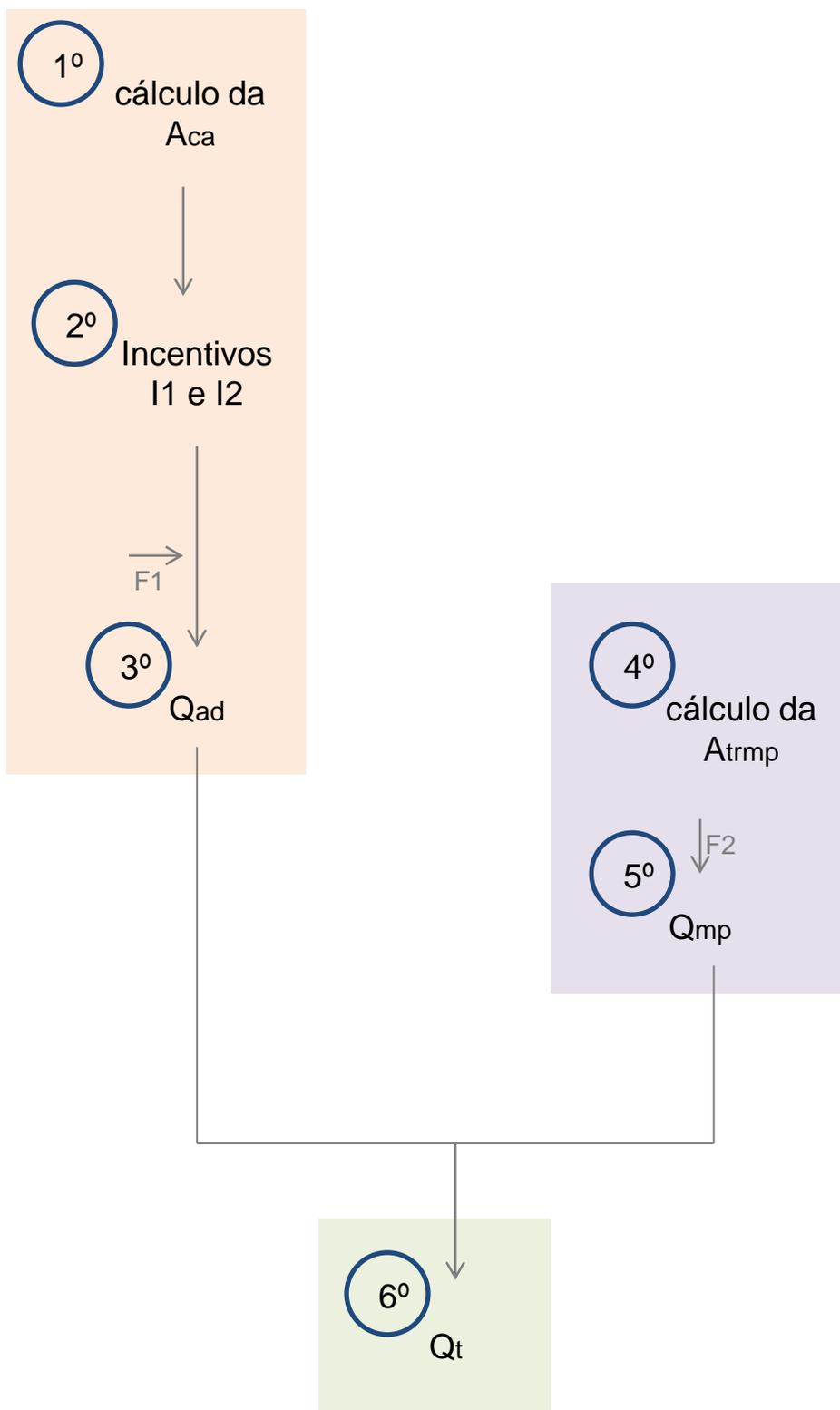
# CÁLCULO ILUSTRADO

Material Ilustrativo do Cálculo  
de CEPACs

---

Anexo I integrante do Decreto nº 53.364, de  
17 de Agosto de 2012

## Passos para o cálculo de CEPACs Operação Urbana Consorciada Água Espreada



Quebra de CA computável

$$1^{\circ} \quad Aca = (Ato \times Cproj) - (Ato \times CB)$$

$\swarrow$  área construída adicional     
  $\swarrow$  área do terreno original     
  $\swarrow$  Coeficiente de aproveitamento do projeto     
  $\swarrow$  Coeficiente de aproveitamento básico da zona

$$2^{\circ} \quad \begin{array}{l} \text{I1: Se lotes remembrados de até 2.000m}^2 \text{ gerarem} \\ \text{novos lotes de no mínimo 2.500m}^2 \end{array} \quad I1 = \frac{10}{100} \times Ato \quad \left| \quad \begin{array}{l} \text{I1: Se lotes remembrados de até 2.000m}^2 \text{ gerarem} \\ \text{novos lotes maiores que 5.000m}^2 \end{array} \quad I1 = \frac{20}{100} \times Ato$$

I2: Se existe doação de faixa para alargamento de calçada     
  $I2 = Atdc \times 2$  → área de terreno doada para alargamento de calçadas

$$3^{\circ} \quad Qad = \frac{Aca - (I1 + I2)}{F1}$$

$\downarrow$  Quantidade de CEPACs para construção adicional     
  $\rightarrow$  Fator 1 (coluna A) da tabela de equivalência do CEPAC

$$4^{\circ} \quad Atrmp = Ato - (Atdc + Atdmv)$$

$\downarrow$  Área de terreno referente para modificação de uso e parâmetros     
  $\downarrow$  Área de Terreno doada para melhoramentos viários previstos na Lei nº 13.260/01

$$5^{\circ} \quad Qmp = \frac{Atrmp}{F2}$$

$\downarrow$  Quantidade de CEPACs para gabarito     
  $\rightarrow$  Fator 2 (coluna B) da tabela de equivalência do CEPAC

TOTAL

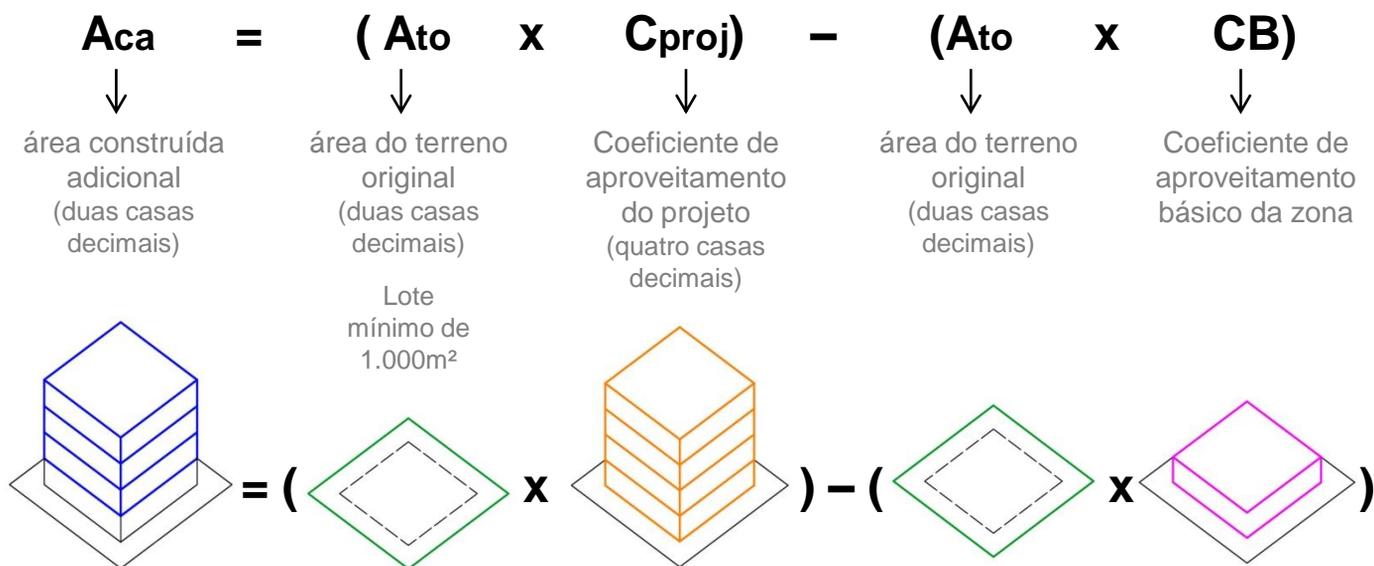
$$6^{\circ} \quad Qt = Qad + Qmp + Qto$$

$\downarrow$  Quantidade de CEPACs total

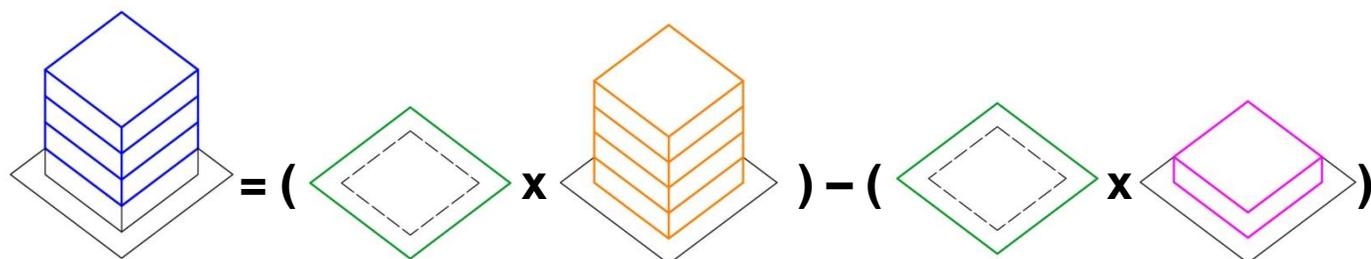
1º

## Cálculo da área construída adicional

(Item I do Anexo I)



EXEMPLO: Empreendimento residencial com terreno de 8.000,00 m<sup>2</sup>, coeficiente de aproveitamento de projeto igual a 4, e coeficiente de aproveitamento básico da zona igual a 1.



$$Aca = (Ato \times Cproj) - (Ato \times CB)$$

$$Aca = (8.000,00 \text{ m}^2 \times 4,0000) - (8.000,00 \text{ m}^2 \times 1)$$

$$Aca = 24.000,00 \text{ m}^2$$

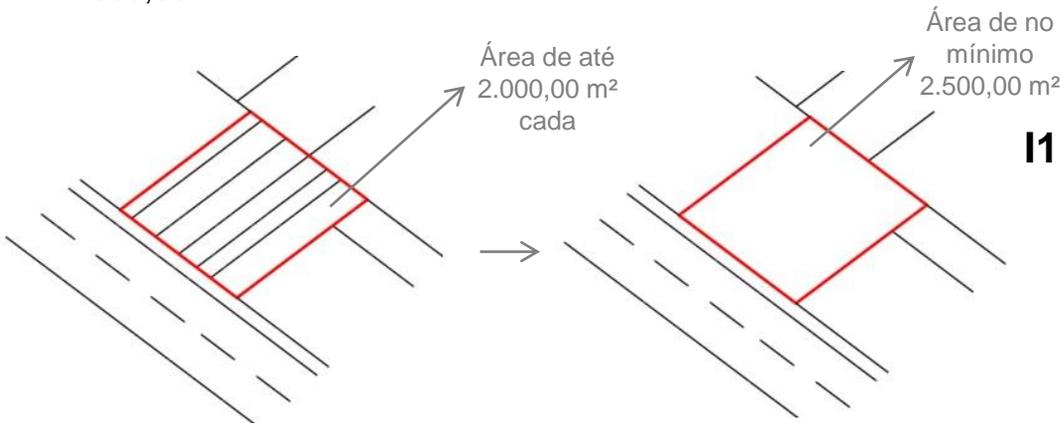
2º

# Incentivos (Lei 13.769/2004 – Art. 13, incisos I e II)

(Item a do Anexo I)

I1

Para lotes lembrados de até 2.000,00 m<sup>2</sup> que geram novos lotes de no mínimo 2.500,00 m<sup>2</sup>

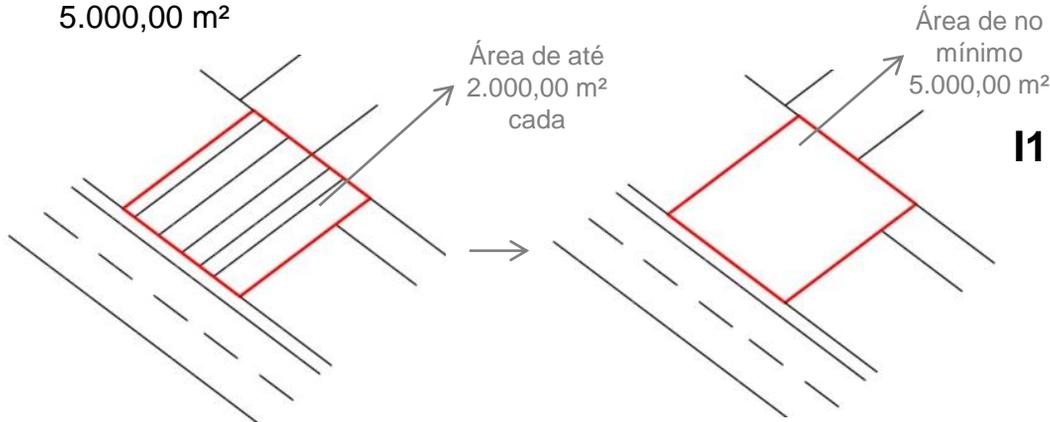


$$I1 = \frac{10}{100} \times A_{to}$$

↓  
área do terreno original  
(duas casas decimais)

OU

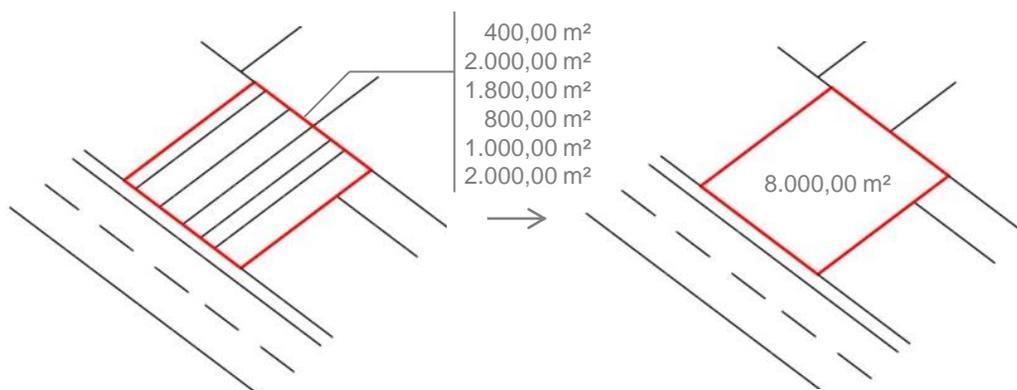
Para lotes lembrados de até 2.000,00 m<sup>2</sup> que geram novos lotes de no mínimo 5.000,00 m<sup>2</sup>



$$I1 = \frac{20}{100} \times A_{to}$$

↓  
área do terreno original  
(duas casas decimais)

EXEMPLO: Empreendimento residencial com terreno de 8.000,00 m<sup>2</sup>, foi composto pelo remembramento de 6 lotes com até 2.000,00 m<sup>2</sup>, gerando um só lote de 8.000,00 m<sup>2</sup>, se enquadrando portanto no segundo caso do incentivo 1.

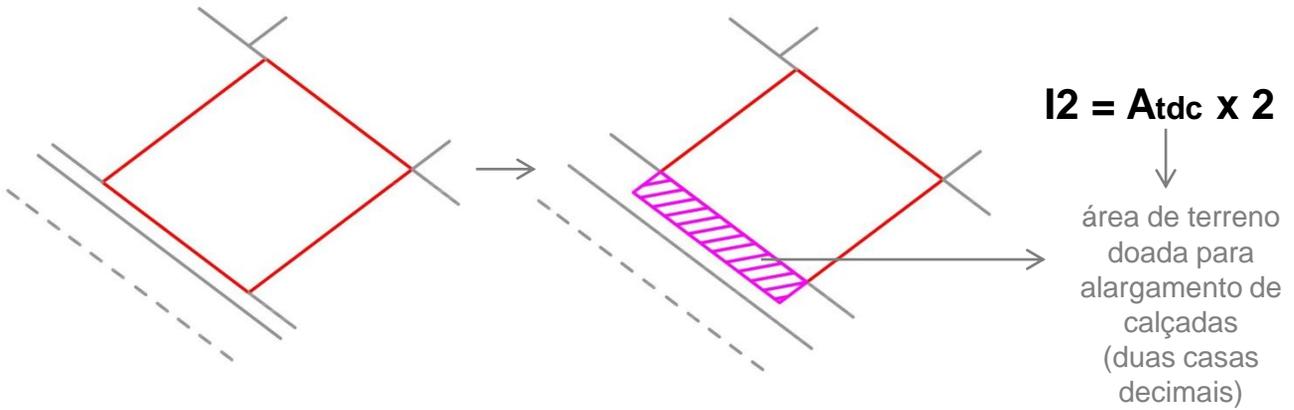


$$I1 = \frac{20}{100} \times 8.000,00 \text{ m}^2 \rightarrow I1 = 1.600,00 \text{ m}^2$$

Caso este cálculo não seja necessário, identificar que "NÃO SE APLICA"

I2

É aplicado no caso do terreno ter doação de faixa para alargamento de calçada



EXEMPLO: Empreendimento residencial com terreno de 8.000,00 m<sup>2</sup> que doará 80,00 m<sup>2</sup> para alargamento de calçada.

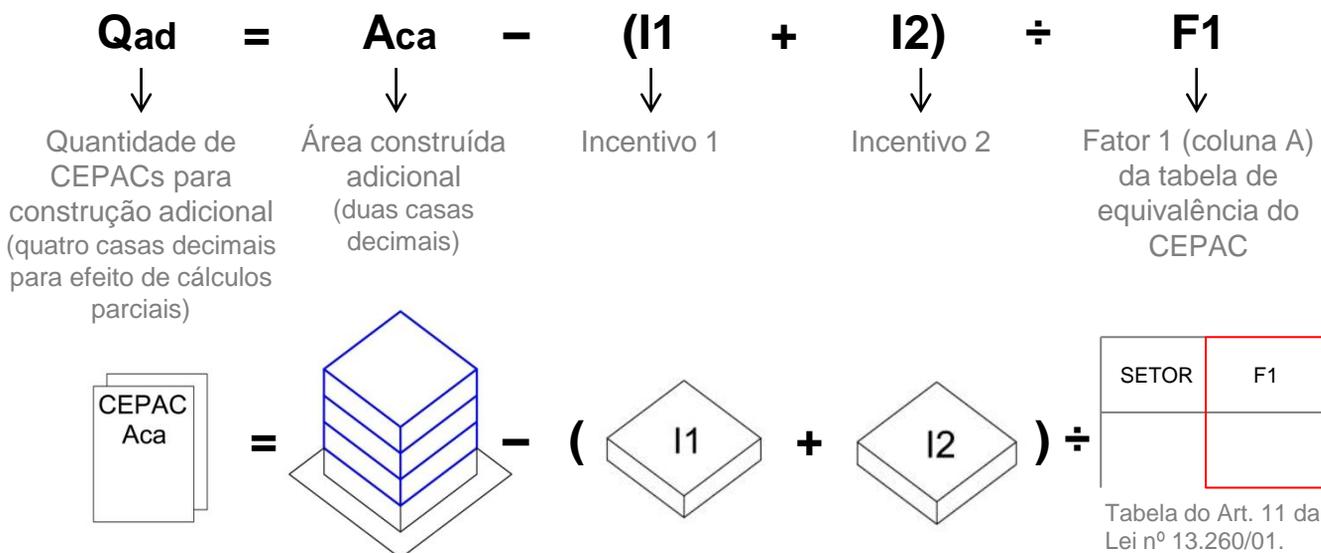
$$I2 = 80,00 \times 2 \longrightarrow I2 = 160,00 \text{ m}^2$$

Caso este cálculo não seja necessário, identificar que "NÃO SE APLICA"

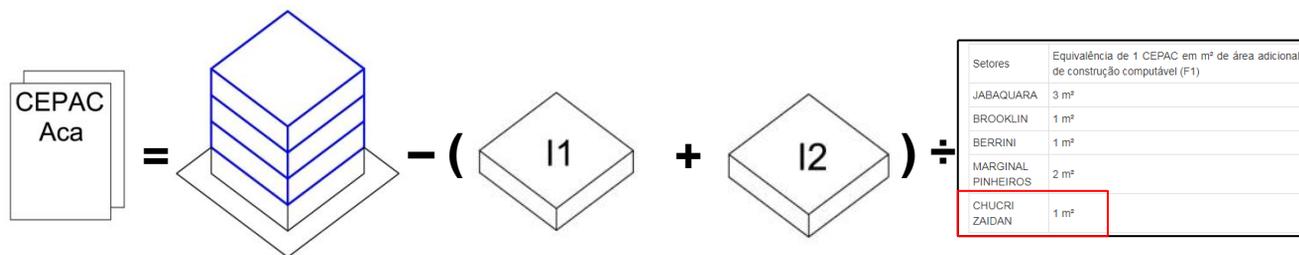
3º

# Cálculo da quantidade de CEPACs para construção adicional

(Item b do Anexo I)



EXEMPLO: Empreendimento residencial com terreno de 8.000m<sup>2</sup>, com Aca calculada anteriormente igual a 24.000m<sup>2</sup>, e incentivos I1 igual a 1.600,00 m<sup>2</sup> e I2 igual a 160,00 m<sup>2</sup>. Localizado no *Setor Chucri Zaidan*, com F1 segundo a tabela igual a 1.



$$Q_{ad} = Aca - (I1 + I2) \div F1$$

$$Q_{ad} = 24.000,00 \text{ m}^2 - (1.600,00 \text{ m}^2 + 160,00 \text{ m}^2) \div 1$$

$$Q_{ad} = 22.240,0000 \text{ CEPACs (Parcial)}$$

$$Q_{ad} = 22.240 \text{ CEPACs (Resultante)}$$

## 4º Cálculo da área do terreno referente (Item II do Anexo I)

$$\mathbf{A_{trmp}} = \mathbf{A_{to}} - (\mathbf{A_{tdc}} + \mathbf{A_{tdmv}})$$



Área de terreno referente  
para modificação de uso e  
parâmetros  
(duas casas decimais)



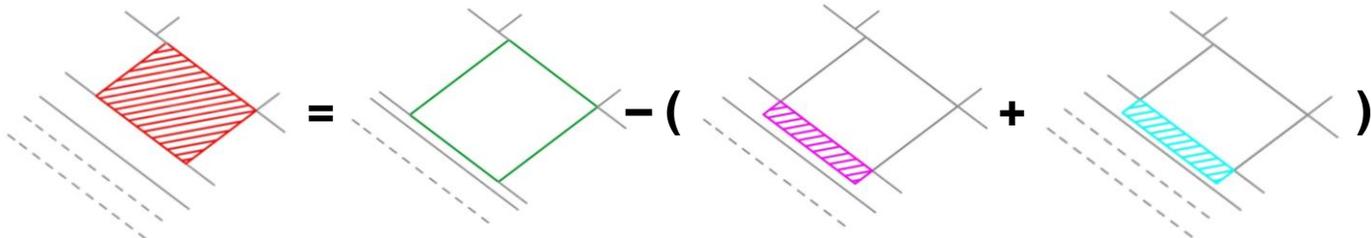
Área do terreno  
original anterior às  
doações de calçada  
e melhoramentos  
viários  
(duas casas decimais)



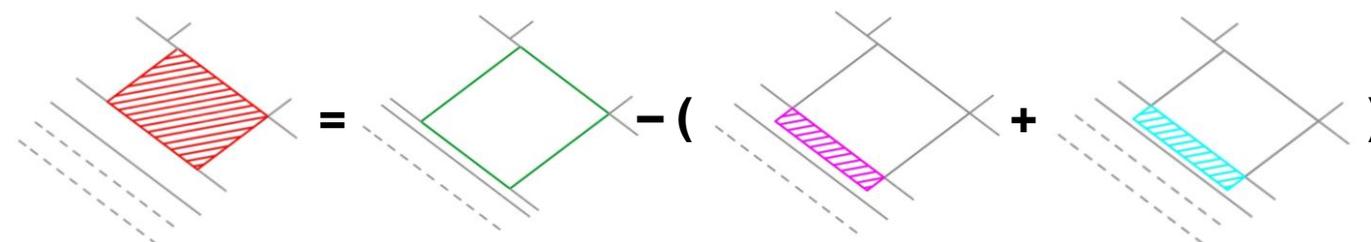
Área de terreno doada  
para alargamento de  
calçadas  
(duas casas decimais)



Área de Terreno doada  
para melhoramentos  
viários previstos na  
Lei nº 13.260/01  
(duas casas decimais)



**EXEMPLO:** Empreendimento residencial com terreno de 8.000,00 m<sup>2</sup>, com Aca calculada anteriormente igual a 24.000m<sup>2</sup>, que doará 80,00 m<sup>2</sup> para alargamento de calçada, e doação de 100,00 m<sup>2</sup> para melhoramentos viários.

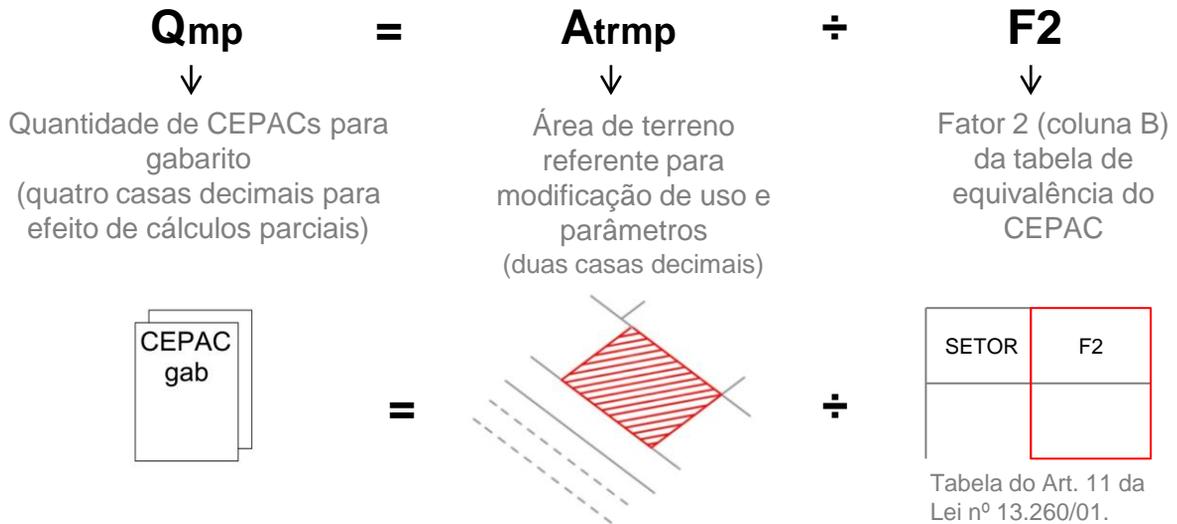


$$\mathbf{A_{trmp}} = \mathbf{A_{to}} - (\mathbf{A_{tdc}} + \mathbf{A_{tdmv}})$$

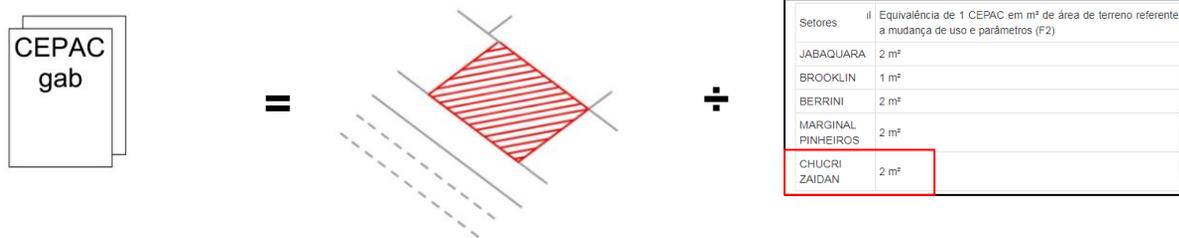
$$\mathbf{A_{trmp}} = 8.000,00 \text{ m}^2 - (80,00 \text{ m}^2 + 100,00 \text{ m}^2)$$

$$\mathbf{A_{trmp}} = 7.820,00 \text{ m}^2$$

# 5º Cálculo da quantidade de CEPACs para parâmetros urbanísticos (Item II do Anexo I)



EXEMPLO: Empreendimento residencial com terreno de 8.000,00m<sup>2</sup>, com área de terreno referente para modificação de uso e parâmetros igual a 7.820,00 m<sup>2</sup>, calculada anteriormente. Localizado no *Sector Faria Lima, Subsector 2d*, com um F2 segundo a tabela igual a 1,5.



$$Q_{mp} = A_{trmp} \div F2$$

$$Q_{mp} = 7.820,00 \text{ m}^2 \div 2$$

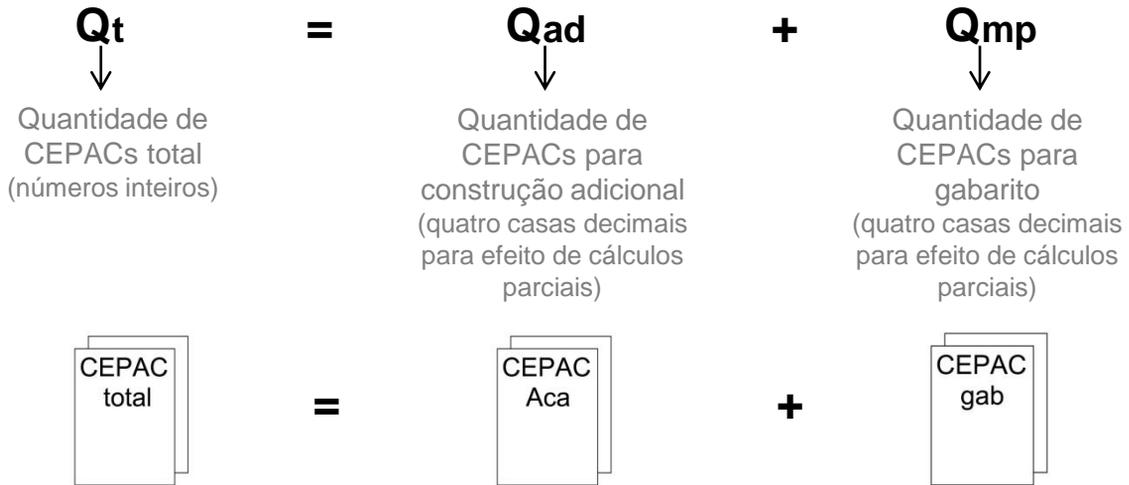
$$Q_{mp} = 3.910,0000 \text{ CEPACs (Parcial)}$$

$$Q_{mp} = 3.910 \text{ CEPACs (Resultante)}$$

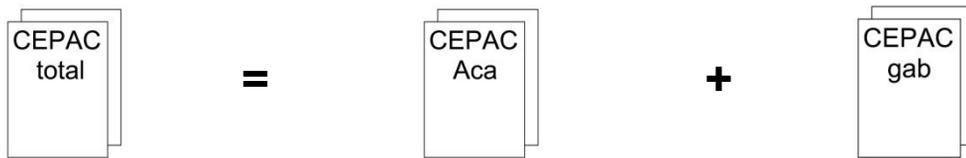
7º

# Cálculo da quantidade total de CEPACs

(Item III do Anexo I)



EXEMPLO: Empreendimento residencial, com  $Q_{ad}$  igual a 22.240 CEPACs,  $Q_{mp}$  igual a 3.910 CEPACs, calculados anteriormente.



$$Q_t = Q_{ad} + Q_{mp}$$

$$Q_t = 22.240 + 3.910$$

$$Q_t = 26.150 \text{ CEPACs (Resultante)}$$

## Cálculo da quantidade de CEPACs (Anexo I do decreto nº 53.364/2012)

### I - potencial adicional de construção pelo aumento do coeficiente de aproveitamento

cálculo da área construída computável adicional

$$Aca = (Ato \times Cproj) - (Ato \times Cb), \text{ onde:}$$

$$Aca = 24.000,00$$

$$Ato = 8.000,00$$

$$Cproj = 4,0000$$

$$Cbas = 1$$

a) incentivos previstos no artigo 16 da Lei nº 13.260, de 2001, com as alterações posteriores:

a.1) inciso I do artigo 16: se lotes com área inferior a 2000m<sup>2</sup> lembrados originarem área superior a 2500m<sup>2</sup>, I1 é dado por:

$$I1 = 10:100 \times Ato$$

$$I1 = 0,00$$

(não se aplica)

a.2) inciso II do artigo 16: se lotes com área inferior a 2000m<sup>2</sup> lembrados originarem área superior a 5000m<sup>2</sup>, I1 é dado por:

$$I1 = 10:100 \times Ato$$

$$I1 = 1.600,00$$

b) incentivos previstos no artigo 17 da Lei nº 13.260, de 2001, - doação de faixa para alargamento de calçadas:

$$I2 = Atdc \times 2$$

$$I2 = 160,00$$

$$Atdc = 80,00$$

Cálculo da quantidade necessária de CEPACs para construção adicional:

$$Qad = \{Aca - (I1 + I2)\} : F1, \text{ onde:}$$

$$Qad = 22.240,0000 \text{ (parcial)}$$

$$Qad = 22.240 \text{ (resultante)}$$

$$Aca = 24.000,00$$

$$I1 = 1.600,00$$

$$I2 = 160,00$$

$$F1 = 1$$

### II - Modificação de uso e parâmetros:

Cálculo da área do terreno referente:

$$Atrmp = Ato - (Atdc + Atdmv), \text{ onde:}$$

$$Atrmp = 7.820,0000 \text{ (parcial)}$$

$$Atrmp = 7.820 \text{ (resultante)}$$

$$Ato = 8.000,00$$

$$Atdc = 80,00$$

$$Atdmv = 100,00$$

Cálculo da quantidade necessária de CEPACs para mudança de uso e parâmetros urbanísticos

$$Qmp = Atrmp : F2, \text{ onde:}$$

$$Qmp = 3.910,0000 \text{ (parcial)}$$

$$Qmp = 3.910 \text{ (resultante)}$$

$$Atrmp = 7.820,00$$

$$F2 = 2$$

### III - cálculo da quantidade TOTAL de CEPACs

$$Qt = Qad + Qmp, \text{ onde:}$$

$$Qt = 26.150$$

$$Qad = 22.240$$

$$Qmp = 3.910$$