

# Manual de Operação

SIMULADOR DE ADESÃO E CÁLCULO DE CEPAC

Operação Urbana Faria Lima e Operação Urbana Água Espreiada



Bem-vindo!

A SP Urbanismo apresenta a você este manual para esclarecer o uso da ferramenta do SIMULADOR DE ADESÃO E CÁLCULO DE CEPAC para as Operações Urbanas Consorciadas Faria Lima e Água Espraiada.

O sistema foi pensado para facilitar a compreensão e forma de calcular quantos CEPACs são necessários para a viabilização de um novo empreendimento nessas regiões da cidade! O manual busca ajudar interessados a participar das Operações Urbanas e também esclarecer os demais cidadãos sobre esse instrumento tão importante para a cidade.

Mas atenção! O sistema, apesar de todo automatizado, não substitui as Leis das Operações Urbanas! Portanto, qualquer divergência deve ser avisada imediatamente a SP Urbanismo para que eventuais correções possam ser realizadas. Esperamos que goste!

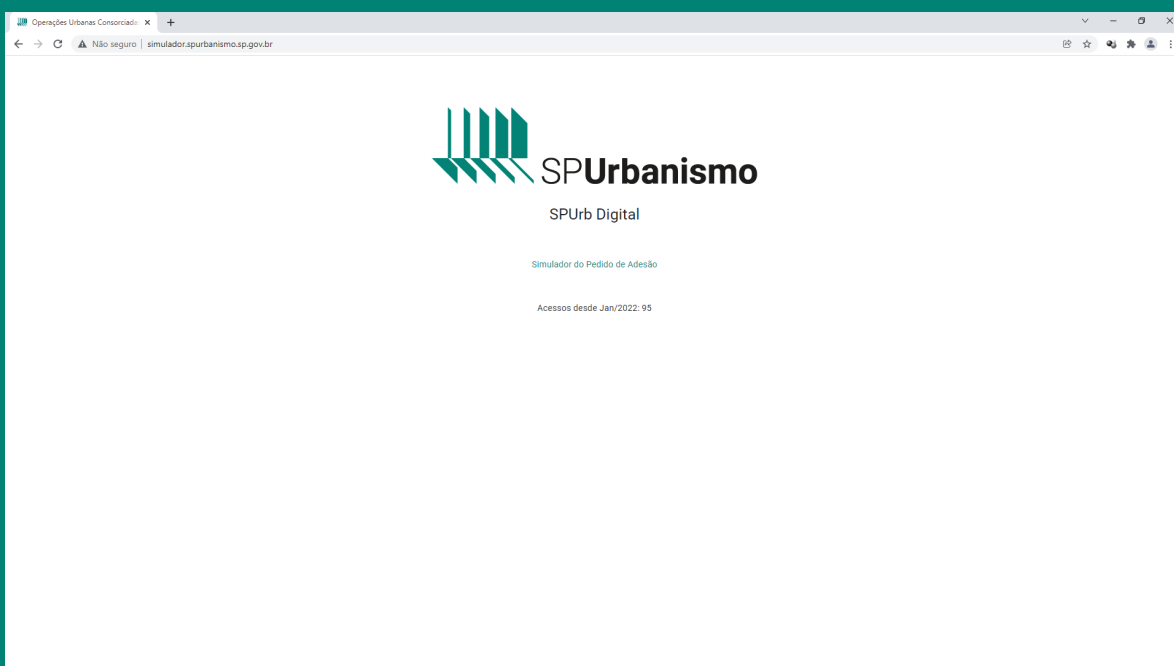
Diretoria de Engenharia e Obras  
SP Urbanismo

## 1º PASSO: LINK DE ACESSO

O Simulador de Adesão às Operações Urbanas está disponível na internet através do link:

<http://simulador.spurbanismo.sp.gov.br/>

Recomendamos o acesso através dos navegadores Microsoft Edge®, Google Chrome® ou Mozilla Firefox®, já testados e aprovados. Lembre-se de que é muito importante os navegadores estarem atualizados para o melhor desempenho do sistema.



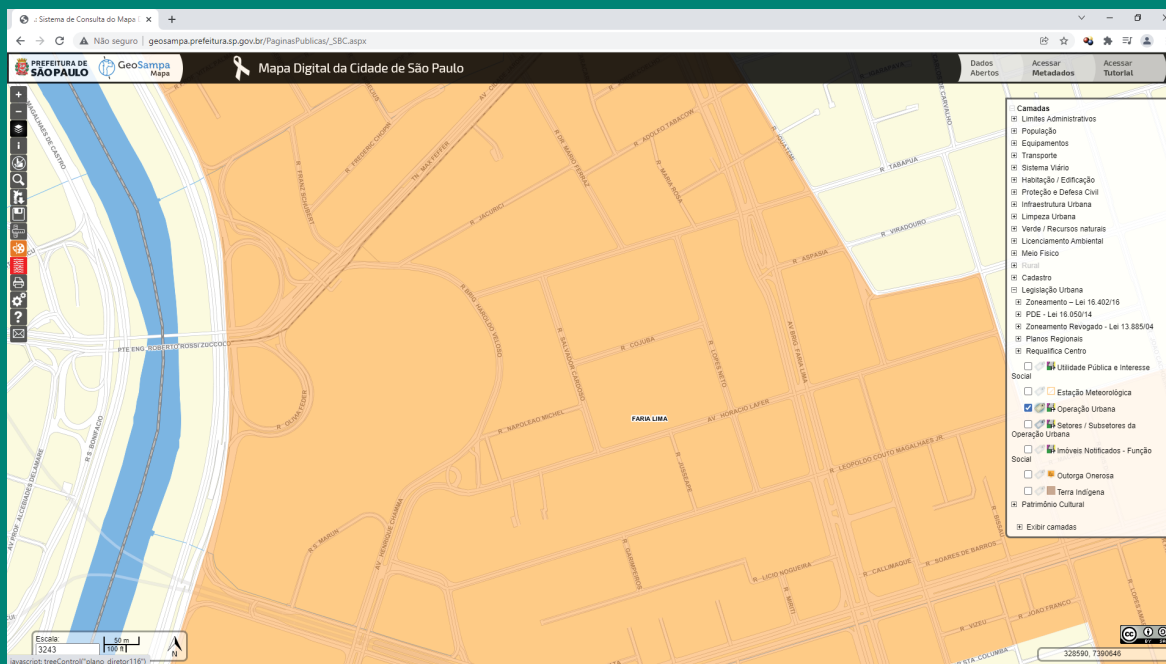
Tela inicial do Sistema de Simulador de Pedido de Adesão às Operações Urbanas Água Espraiada e Faria Lima

## 2º PASSO: IDENTIFICAR O LOCAL DA SIMULAÇÃO

Para que o Simulador possa atuar, é importante indicar com precisão onde será feita a simulação. A Prefeitura de São Paulo identifica os locais com o Sistema Setor Quadra Lote (SQL). Para identificar o SQL da área pretendida, basta entrar no Portal GeoSampa e identificar a área. Acesse o link:

<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/>

Dentro do Portal GeoSampa, no Menu de Camadas ao lado direito, habilite a camada Operação Urbana, situada na camada Legislação Urbana. É importante que a área a ser pesquisada esteja contida no perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima ou Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.



Tela inicial do Portal GeoSampa com a camada de **Operação Urbana** habilitada

### 3º PASSO: IDENTIFICAR O SQL DA SIMULAÇÃO

Ainda dentro do portal GeoSampa, uma vez escolhida a Operação Urbana, para encontrar o SQL da área correspondente, basta habilitar, na camada Cadastro, a subcamada Setor. É um número composto de três dígitos. Em seguida, deve-se fazer o mesmo para a Quadra e o Lote pretendidos, obtendo-se uma sequência de dez dígitos da seguinte forma:

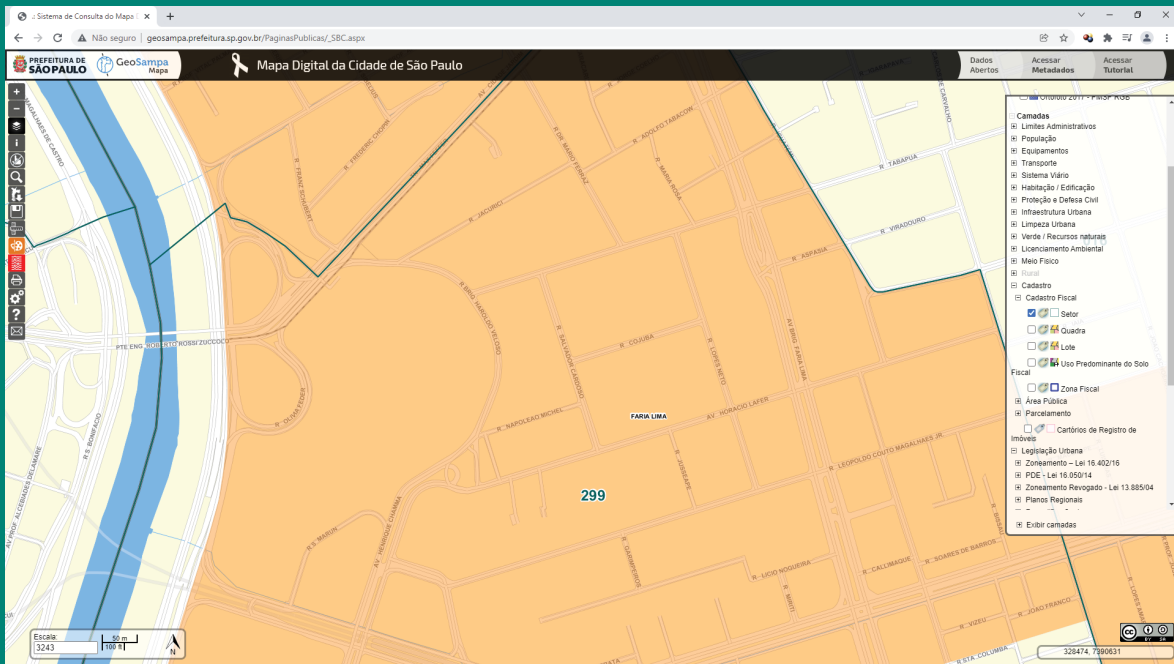
**000.000.0000**

Para o exemplo aqui adotado, vamos utilizar a localização situada no seguinte SQL:

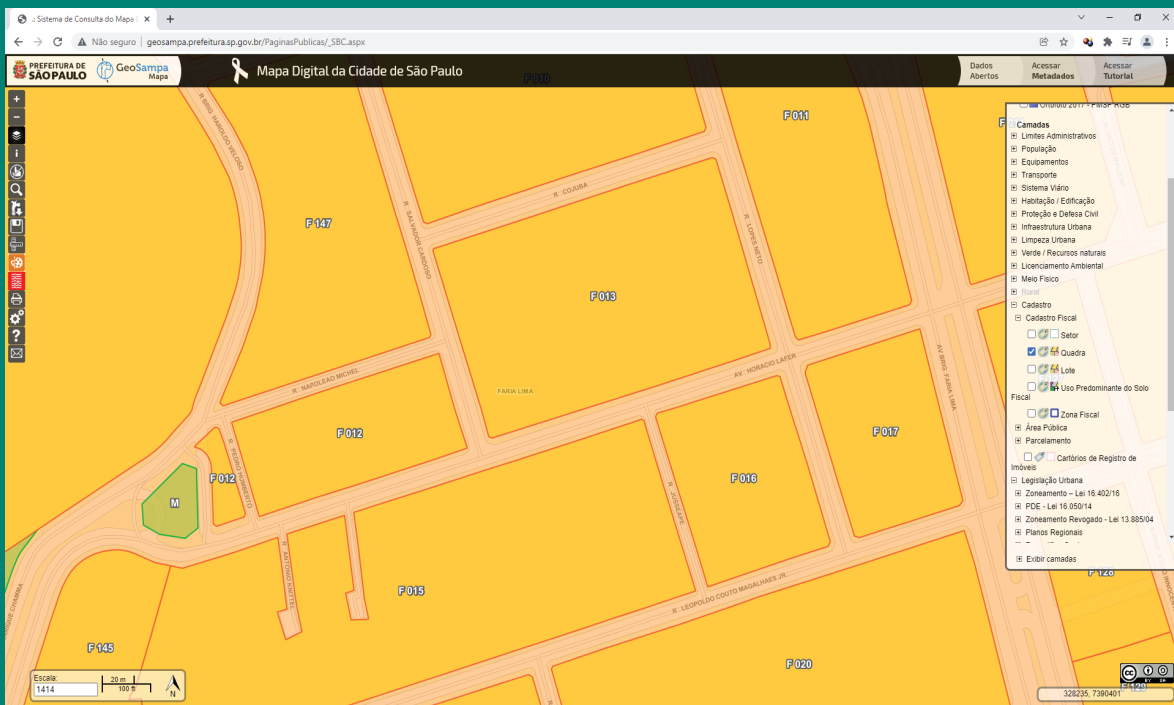
**299.011.0227**

Este exemplo é de uma localização escolhida ao acaso, contida na Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

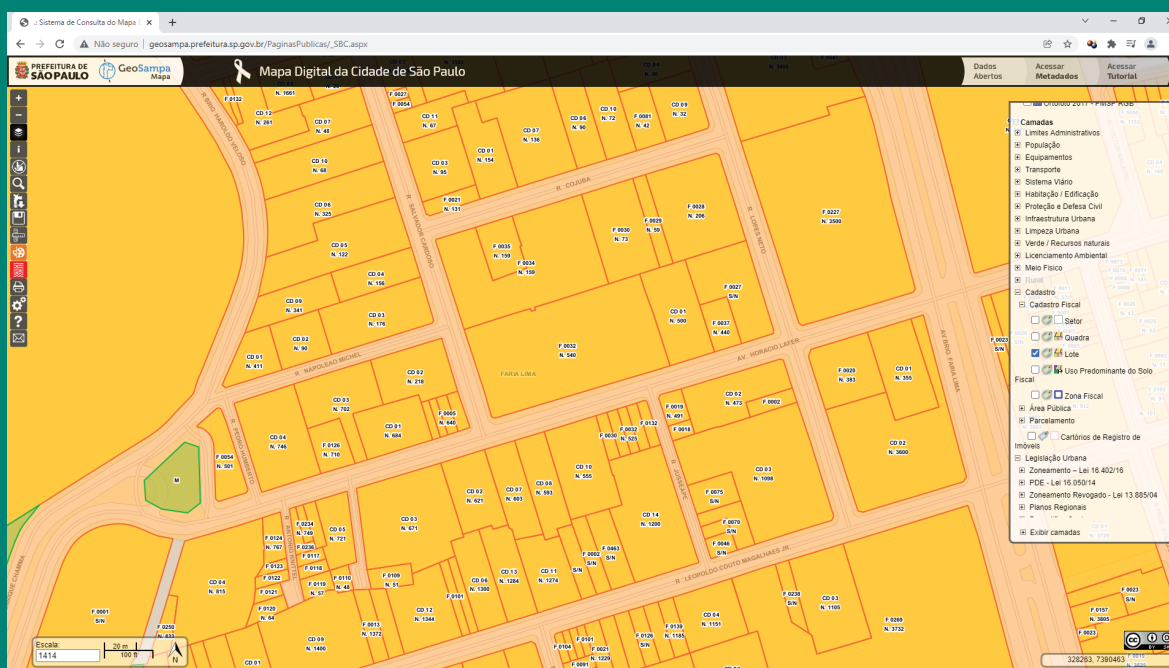
Caso a camada Lote não esteja habilitável, basta rolar a tecla do mouse scroll (aumentando o zoom do mapa) para que a camada fique disponível.



Portal GeoSampa com a camada de **Operação Urbana** e **Setor** habilitada.



Portal GeoSampa com a camada de **Operação Urbana** e **Quadra** habilitada.



Portal GeoSampa com a camada de **Operação Urbana** e **Lote** habilitada.

## 4º PASSO: INSERIR AS INFORMAÇÕES NO SIMULADOR

Dentro da página do Simulador:

<http://simulador.spurbanismo.sp.gov.br/>

Clicar em Simulador de Pedido de Adesão, iniciando a simulação. Ao inserir o SQL, o sistema automaticamente identificará se a área pretendida pertence às áreas das Operações Urbanas Faria Lima ou Água Espreada, apresentando um validador verde ao lado de cada campo. Ainda é possível simular se a área pretendida já pertence a algum condomínio existente, indicado pelo campo CD a ser preenchido quando habilitado o item **Existe algum condomínio no imóvel?**

Simulador do Pedido de Adesão

Faça uma simulação de Pedido de Adesão a Operação Urbana Consorciada e saiba mais sobre as condições necessárias para realizar a adesão.

Certidão sem auto de conclusão

| IMÓVEL | OUC | ÁREA | CÁLCULO | DECLARAÇÃO |
|--------|-----|------|---------|------------|
|--------|-----|------|---------|------------|

Informe o seu lote ou avance para selecionar a Operação Urbana desejada:

DADOS DO IMÓVEL

Setor:  ✓

Quadra:  ✓

Lote(s):  ✓ +

Existe algum condomínio no imóvel?

Para buscar pelo lote no mapa:

1. Acesse o Geosampa [aqui](#);
2. Abra o menu "Legislação Urbana" e habilite a opção "Operação Urbana";
3. Aproxime da "Operação Urbana" de interesse;
4. Abra o menu "Cadastro" e "Cadastro Fiscal";
5. Habilite as camadas "Setor", "Quadra" e "Lote" para identificar o imóvel em simulação.

Para buscar por endereço, utilize a opção "Pesquisar" (lupa) no menu lateral esquerdo do Geosampa.

Avançar

Tela de cadastro do imóvel pretendido a simulação no Sistema de Simulador de Pedido de Adesão às Operações Urbanas Água Espriada e Faria Lima

Simulador do Pedido de Adesão

Faça uma simulação de Pedido de Adesão a Operação Urbana Consorciada e saiba mais sobre as condições necessárias para realizar a adesão.

Certidão sem auto de conclusão

| IMÓVEL | OUC | ÁREA | CÁLCULO | DECLARAÇÃO |
|--------|-----|------|---------|------------|
|--------|-----|------|---------|------------|

Informe o seu lote ou avance para selecionar a Operação Urbana desejada:

DADOS DO IMÓVEL

Setor:  ✓

Quadra:  ✓

Lote(s):  ✓ +

Existe algum condomínio no imóvel?

Condomínio(s):  +

Uso do condomínio existente:

Número de unidades:

Para buscar pelo lote no mapa:

1. Acesse o Geosampa [aqui](#);
2. Abra o menu "Legislação Urbana" e habilite a opção "Operação Urbana";
3. Aproxime da "Operação Urbana" de interesse;
4. Abra o menu "Cadastro" e "Cadastro Fiscal";
5. Habilite as camadas "Setor", "Quadra" e "Lote" para identificar o imóvel em simulação.

Para buscar por endereço, utilize a opção "Pesquisar" (lupa) no menu lateral esquerdo do Geosampa.

Avançar

Simulador do Pedido de Adesão

SPUrbanismo

**Simulador do Pedido de Adesão**

Faça uma simulação de Pedido de Adesão a Operação Urbana Consorciada e saiba mais sobre as condições necessárias para realizar a adesão.

● Certidão sem auto de conclusão

IMÓVEL OUC ÁREA CÁLCULO DECLARAÇÃO

Informe o seu lote ou avance para selecionar a Operação Urbana desejada:

DADOS DO IMÓVEL

Setor  ✓ Quadra  ✓

Lote(s)  ✓ +

- Habituação de Mercado Popular
- Misto
- Não Residencial
- Residencial

Uso do condomínio existente

Número de unidades

Avançar

Para buscar pelo lote no mapa:

1. Acesse o Geosampa aqui;
2. Abra o menu "Legislação Urbana" e habilite a opção "Operação Urbana";
3. Aproxime da "Operação Urbana" de interesse;
4. Abra o menu "Cadastro" e "Cadastro Fiscal";
5. Habilite as camadas "Setor", "Quadra" e "Lote" para identificar o imóvel em simulação.

Para buscar por endereço, utilize a opção "Pesquisar" (lupa) no menu lateral esquerdo do Geosampa.

## 5º PASSO: CONFIRMAR AS INDICAÇÕES

O Simulador identificará automaticamente a operação urbana referente à área informada, bem como o subsetor e o zoneamento aplicado àquela porção do território.

Simulador do Pedido de Adesão

SPUrbanismo

**Simulador do Pedido de Adesão**

Faça uma simulação de Pedido de Adesão a Operação Urbana Consorciada e saiba mais sobre as condições necessárias para realizar a adesão.

● Certidão sem auto de conclusão

IMÓVEL OUC ÁREA CÁLCULO DECLARAÇÃO

Informe os dados da Operação Urbana Consorciada desejada:

DADOS DA OPERAÇÃO URBANA O que é importante saber da Operação Urbana selecionada:

Faria Lima

Setor da Operação Urbana

Subsetor da Operação Urbana

Zona

Voltar Avançar

O sistema possui uma integração automática com o sistema do GeoSampa, permitindo que os campos sejam preenchidos da forma mais automática possível



## 6º PASSO: INSERIR AS INFORMAÇÕES RELATIVAS AO TERRITÓRIO E OCUPAÇÃO

A primeira informação a ser inserida é o dado relativo à área do terreno, tanto a real quanto a da matrícula constante em cartório. A diferença entre as áreas é calculada automaticamente e, para efeito de cálculo, sempre deverá ser selecionada a menor entre as duas áreas.

Em seguida, o sistema irá perguntar se haverá área doada a melhoramentos viários, bem como áreas doadas para calçadas. Também será necessário informar se o empreendimento em questão será Residencial, Não-Residencial, Misto ou outro parâmetro de ocupação, como Habitação de Mercado Popular - HMP.

**Todas as informações numéricas devem ser preenchidas de forma a comunicar o valor até seu nível de precisão ser atingido. Por exemplo: para digitar o Campo CProj com o valor de “2,8”, o usuário deverá digitar “28000” e o sistema preencherá automaticamente a vírgula necessária. Desta maneira, tanto números mais arredondados quanto os mais fracionados serão atendidos.**

A imagem mostra a interface de um simulador web em português. O navegador indica o endereço [simulador.apurbanismo.sp.gov.br/simulador/certidao-vinculacao](http://simulador.apurbanismo.sp.gov.br/simulador/certidao-vinculacao). O formulário está dividido em abas: IMÓVEL, OUC, **ÁREA**, CÁLCULO e DECLARAÇÃO. O formulário atual contém os seguintes campos e controles:

- DADOS DA ÁREA - OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA**
- Área do Imóvel em Matrícula (m²):
- Área do Imóvel no Levantamento Topográfico (m²):
- Percentual de Diferença entre as áreas (%):
- Área utilizada no cálculo:
  - Área do imóvel em Matrícula (m²)
  - Área do imóvel no Levantamento Topográfico (m²)
- Possui área de terreno doado para melhoramento viário?
- Área de Terreno Doado (m²):
- Uso:
- Área de Terreno (m²):
- Possui área para doação de calçadas?
- Área de Doação de Calçada (m²):

Na base do formulário, há dois botões: "Voltar" e "Avançar".

Todas as informações devem ser preenchidas. Quando o campo não for usado para o cálculo ele deve ser desabilitado, por exemplo, doação de calçada ou fruição pública.

## 7º PASSO: EMISSÃO DA DECLARAÇÃO

Ao final da etapa anterior, o sistema informará o número de CEPAC total a ser utilizado no projeto com as informações apresentadas. Para iniciar um pedido de adesão, o interessado poderá fazer uso do simulador, auxiliando o preenchimento do primeiro documento necessário à adesão no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima ou Operação Urbana Consorciada Água Espreada, especificado como ANEXO 1.

Os documentos necessários, bem como o modelo do anexo 1, são encontrados no site da SP Urbanismo.

### PROCEDIMENTOS PARA ADESÃO:

#### OUC Água Espreada

[https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/licenciamento/desenvolvimento\\_urbano/sp\\_urbanismo/operacoes\\_urbanas/agua\\_espraiada/ouc\\_agua\\_espraiada/index.php?p=297079](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/licenciamento/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/operacoes_urbanas/agua_espraiada/ouc_agua_espraiada/index.php?p=297079)

#### OUC Faria Lima

[https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/licenciamento/desenvolvimento\\_urbano/sp\\_urbanismo/operacoes\\_urbanas/faria\\_lima/ouc\\_faria\\_lima/index.php?p=303633](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/licenciamento/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/operacoes_urbanas/faria_lima/ouc_faria_lima/index.php?p=303633)

## MODELOS DO ANEXO 1:

### OUC Água Espraiada

[https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento\\_urbano/sp\\_urbanismo/arquivos/ouae/anexo\\_1\\_decreto\\_53364\\_12\\_oucae\\_declaracao.pdf](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/arquivos/ouae/anexo_1_decreto_53364_12_oucae_declaracao.pdf)

### OUC Faria Lima

[https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento\\_urbano/sp\\_urbanismo/FARIA\\_LIMA/2020/Normas/OUCFL%20-%20ANEXO%20I.pdf](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/FARIA_LIMA/2020/Normas/OUCFL%20-%20ANEXO%20I.pdf)

**Lembre-se que o Anexo 1 exige algumas informações não informadas no simulador, como as informações do requerente da adesão.**

The screenshot displays the 'Simulador do Pedido de Adesão' interface on the SPUrbanismo website. The browser address bar shows the URL: [simulador.spurbanismo.sp.gov.br/simulador/certidao-vinculacao](http://simulador.spurbanismo.sp.gov.br/simulador/certidao-vinculacao). The page title is 'Simulador do Pedido de Adesão' and the subtitle is 'Faça uma simulação de Pedido de Adesão a Operação Urbana Consorciada e saiba mais sobre as condições necessárias para realizar a adesão.' The 'Certidão sem auto de conclusão' radio button is selected. A navigation bar contains tabs for 'IMÓVEL', 'OUC', 'ÁREA', 'CÁLCULO', and 'DECLARAÇÃO', with 'DECLARAÇÃO' being the active tab. The main content area displays the following information:

**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA - ANEXO I**  
INTEGRANTE DO DECRETO N° 53.094, DE 19 DE ABRIL DE 2012

**CÁLCULO DA QUANTIDADE DE CEPAC:**

a) potencial adicional de construção pelo aumento do coeficiente de aproveitamento

a.1) cálculo da área construída computável adicional

**Aca**

$Aca = (Ato \times Cproj) - (Ato \times CB)$ , onde: Ato = 10.000,00  
**Aca = 18.000,00** Cproj = 2,8000  
CB = 1,0

a.2) incentivos previstos no inciso I do artigo 13 da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004, - remembramento de lotes com menos de 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) que originarem lotes com mais de 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados):

**I1**

$I1 = 20 : 100 \times Ato$  Ato = 0,00  
**I1 = 0,00 (NÃO SE APLICA)**

a.3) incentivos previstos no inciso II do artigo 13 da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004, - área do pavimento térreo destinada à circulação e atividades de uso aberto ao público:

**I2**

