

MANUAL DE ORIENTAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
DEPARTAMENTO DE PARCELAMENTO DO SOLO E
INTERVENÇÕES URBANAS - PARSOLO

APRESENTAÇÃO

Com a intenção de levar ao conhecimento dos munícipes, empreendedores e profissionais técnicos, os serviços prestados pelo Departamento de Parcelamento do Solo e Intervenções Urbanas – PARSOLO, foi concebido este manual de orientação, que contempla as competências, os roteiros de aprovação, os dispositivos legais, definições das modalidades de parcelamento, procedimentos administrativos, documentos necessários para efetivação do pedido de análise, modelos padrões de plantas.

Entendemos que esta publicação é uma contribuição importante à Municipalidade, como também, um instrumental para todos aqueles que trabalham ou desejam entender a matéria de parcelamento do solo.



COORDENAÇÃO

Do Departamento de Parcelamento do Solo e Intervenções Urbanas

Secretaria Municipal de Habitação

ÍNDICE

I. INTRODUÇÃO

II. LOTEAMENTO

1. Definições, condições técnicas, desenhos esquemáticos
2. Etapas de Implantação
3. Fases de análise
 - 3.1. Diretrizes
 - 3.2. Aprovação
 - 3.3. Aceitação Técnica
4. Legislação vigente
5. Competência de análise
6. Roteiro de aprovação

III. DESMEMBRAMENTO DE GLEBA

1. Definições, condições técnicas, desenhos esquemáticos
2. Etapas de Implantação
3. Fases de análise
 - 3.1. Diretrizes
 - 3.2. Aprovação
4. Legislação vigente
5. Competência de análise
6. Roteiro de aprovação

IV. DESDOBRO DE LOTE

1. Definições, condições técnicas, desenhos esquemáticos
2. Etapas de Implantação
3. Fases de análise
 - 3.1. Aprovação
4. Legislação vigente
5. Competência de análise
6. Roteiro de aprovação

V. EMPREENDIMENTO DE INTERESSE SOCIAL - EHIS

1. Definições, condições técnicas
2. Etapas de Implantação de Plano Integrado de Loteamento e Edificações com convênio
3. Etapas de Implantação de Plano Integrado de Desmembramento e Edificações com convênio
4. Etapas de Implantação de Plano Integrado de Desdobro de Lote e Edificações com convênio
5. Fases de análise
 - 5.1. Diretrizes
 - 5.2. Aprovação
 - 5.3. Aceitação Técnica
6. Legislação vigente

7. Competência de análise

VI. CONJUNTO RESIDENCIAL

1. Definições, condições técnicas
2. Etapas de Implantação
3. Fases de análise
 - 3.1. Diretrizes
 - 3.2. Análise da implantação e infra-estrutura
 - 3.3. Aceitação Técnica
4. Legislação vigente
5. Competência de análise
6. Roteiro de aprovação

VII. CEMITÉRIO

1. Etapas de Implantação
2. Fases de análise
 - 2.1. Diretrizes
 - 2.2. Análise da implantação e infra-estrutura
3. Legislação vigente
4. Competência de análise
5. Roteiro de aprovação

VIII. OFICIALIZAÇÃO E DESOFICIALIZAÇÃO DE LOGRADOUROS

1. Definições
2. Fases de análise
3. Legislação vigente
4. Competência de análise
5. Roteiro de oficialização ou desoficialização de logradouros

IX. CERTIDÃO DE CONFRONTAÇÃO

1. Definição, atribuição
2. Fases de análise
3. Legislação vigente
4. Competência de análise
5. Roteiro para certidão de confrontação

X. ATENDIMENTO AO PÚBLICO

XI. ORGANOGRAMA DE PARSOLO

XII. MODELO DE PLANTAS

1. Padronização de apresentação
2. Convenções cartográficas legenda
3. Quadro legenda padrão

XIII. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA ANÁLISE

XIV. SIGLAS DOS ÓRGÃOS PÚBLICOS

XV. FICHA TÉCNICA

ANEXO – ROTEIROS DE APROVAÇÃO

1. Loteamento
2. Desmembramento
3. Desdobro
4. Empreendimento de Interesse Social – EHIS Plano Integrado de Loteamento e Edificações com convênio
5. Empreendimento de Interesse Social – EHIS Plano Integrado de Desmembramento e Edificações com convênio
6. Empreendimento de Interesse Social – EHIS Plano Integrado de Desdobro e Edificações com convênio
7. Conjunto Residencial
8. Cemitério
9. Oficialização ou Desoficialização de logradouros
10. Certidão de confrontação

I. INTRODUÇÃO

Parcelamento do Solo é a divisão de uma área, para a formação de novas áreas destinadas à edificação, com ou sem abertura de vias.

PARSOLO aprova Parcelamento do Solo nas modalidades de Loteamento, Desmembramento de Gleba, Desdobro de Lote (ver observação) e Empreendimento de Interesse Social - EHIS.

Estabelece Diretrizes, Analisa a implantação e infra-estrutura, e Aceita Tecnicamente a infra-estrutura dos Conjuntos Residenciais horizontais, verticais com área de terreno superior a 20.000 m² ou com mais de 400 unidades residenciais.

Estabelece Diretrizes e Analisa a implantação e infra-estrutura de Cemitérios.

Analisa os pedidos de Oficialização e Desoficialização dos logradouros.

Emite também Certidão de confrontação de imóveis em áreas de competência de PARSOLO, pertencentes a parcelamento do solo aprovado e registrado.

OBSERVAÇÃO:

A análise de PARSOLO no caso de Desdobro de Lote, se restringe aos pedidos vinculados a Aprovação e/ou Regularização de Edificação de competência da SEHAB, do Departamento de Aprovação de Edificações – APROV, conforme usos previstos no Decreto nº 48.379/07; em áreas localizadas em Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS; e os de interesse social.

Os demais casos de Desdobro de Lote são analisados e aprovados pelas Subprefeituras.

II. LOTEAMENTO

1. DEFINIÇÕES, CONDIÇÕES TÉCNICAS E DESENHOS ESQUEMÁTICOS

Loteamento é a divisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aberturas de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes.

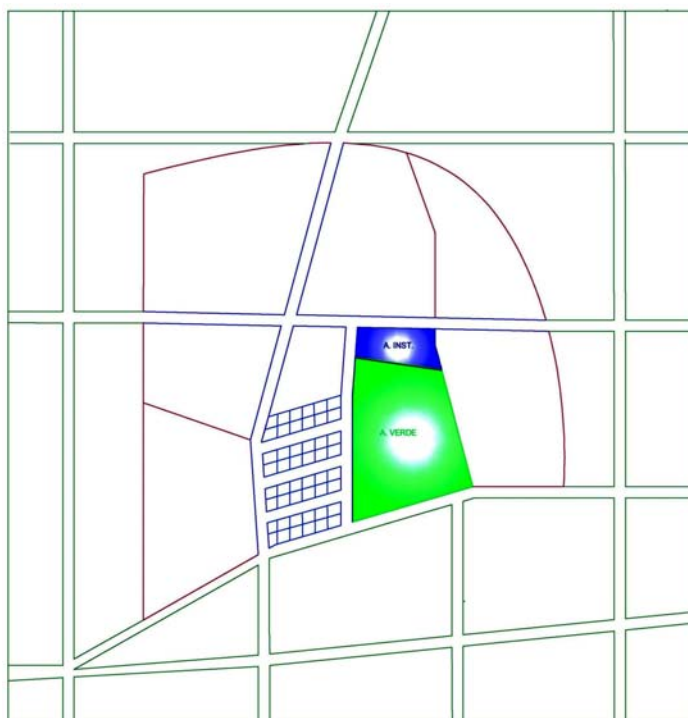
Considera-se Gleba, a área de terreno que não foi objeto de Loteamento ou Desmembramento.

Da área total do Loteamento, serão destinados no mínimo 15% de áreas verdes, 5% de áreas institucionais e 20% de sistema viário. Quando o espaço destinado às vias de circulação não atingir o índice mínimo estabelecido, a área necessária será adicionada às áreas verdes.

O Loteamento poderá ser implantado nos seguintes tipos: L1, L2, L3 (popular) e L4 (concessão de direito real de uso) – vide artigos 17 a 22 da Lei 9.413/81. Qualquer modificação no projeto ou na execução de loteamento aprovado e registrado no Cartório de Registro de Imóveis, deverá ser submetido à aprovação da Prefeitura, mediante pedido do interessado – vide artigo 9º da Lei 9.413/81.



FIG. 1 – SITUAÇÃO ATUAL



LEGENDA:

-  QUADRAS
-  LOTES
-  RUAS INTERNAS
-  ÁREA VERDE
-  ÁREA INSTITUCIONAL

FIG. 2 – SITUAÇÃO PRETENDIDA DO LOTEAMENTO

2. ETAPAS DE IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTO:

- Emissão da Certidão de Diretrizes;
- Emissão do Certificado de Anuência Previa Junto aos Órgãos Estaduais;
- Apresentação da Anuência Estadual pelo interessado;
- Opção pelo interessado pela execução das obras: (A) previa execução ou (B) cronograma e instrumento de garantia:

A. previa execução:

- Aprovação do Projeto de Arborização das áreas verdes e do sistema viário, pela SVMA/DEPAVE;
- Emissão da Autorização das obras;
- Comunicação do início das obras de infra-estrutura pelo interessado;
- Execução da Arborização pelo interessado;
- Emissão do Atestado de Execução de Arborização – AEA por SVMA/DEPAVE;
- Emissão do Termo de Verificação e Execução de Obras - TVEO;
- Emissão do Alvará de Loteamento para fins de registro;
- Apresentação do registro do loteamento pelo interessado.

B. cronograma e instrumento de garantia:

- Aprovação do Projeto de Arborização das áreas verdes e do sistema viário, pela SVMA/DEPAVE;
- Aprovação do Cronograma físico-financeiro;
- Emissão do Alvará de Loteamento;
- Apresentação do registro do Loteamento pelo interessado;
- Comunicação do início das obras de infra-estrutura pelo interessado;
- Execução da Arborização pelo interessado;
- Emissão do Atestado de Execução de Arborização – AEA pela SVMA/DEPAVE;
- Emissão do Termo de Verificação e Execução de Obras - TVEO;
- Liberação do instrumento de garantia.

OBSERVAÇÃO:

Em outros órgãos, segue rotina própria.

3. FASES DE ANÁLISE

3.1. DIRETRIZES

A fixação de Diretrizes determina a escolha das áreas verdes, institucionais, o sistema viário principal e outras interferências relativas à área objeto do empreendimento proposto, propiciando o melhor aproveitamento do potencial urbanístico/ambiental existente, mediante consulta a outros órgãos e atendimento da legislação pertinente.

As propostas de implantação devem considerar o zoneamento, a malha urbana existente no entorno, as vias de acesso, as áreas verdes existentes, os equipamentos urbanos e as características físicas da área objeto de intervenção, corpos d'água, tipos de solo, relevo, vegetação, passivo ambiental, faixas não edificáveis e outras restrições urbanístico-legais.

3.2. APROVAÇÃO

A aprovação consiste na análise do projeto de Loteamento, verificando se o mesmo observa as Diretrizes expedidas e atende à legislação pertinente, e caso for necessário serão feitas consultas a outros órgãos.

Estando em ordem o projeto, será expedido o Certificado de Anuência Prévia para aprovação junto aos Órgãos Estaduais (GRAPROHAB). Após a emissão do Certificado de Anuência Prévia é solicitado o projeto de arborização das áreas verdes e do sistema viário para análise e aprovação por DEPAVE da Secretaria do Verde e Meio Ambiente.

O projeto do loteamento, aprovado pelo GRAPROHAB, deverá ser apresentado pelo interessado ao PARSOLO acompanhado dos projetos complementares de infra-estrutura (terraplenagem, drenagem e pavimentação, guias e sarjetas) acompanhados dos respectivos memoriais descritivos e de cálculos.

Após a aprovação dos projetos complementares, do cronograma físico-financeiro (caso haja garantia), e do projeto de arborização pelo DEPAVE, será emitido o respectivo alvará.

3.3. ACEITAÇÃO TÉCNICA

A aceitação técnica do loteamento consiste na aferição da execução das obras de infra-estrutura, de acordo com os projetos aprovados pelos órgãos competentes e com a apresentação de documentos pelo interessado que comprovem a perfeita execução das mesmas.

Estando em ordem, é emitido o Termo de Verificação e Execução de Obras – TVEO, que poderá ser de forma parcial ou total.

4. LEGISLAÇÃO VIGENTE

- Lei Federal 6.766/79;
- Lei Federal 9.785/99;
- Lei 9.413/81;
- Lei 13.885/04;
- Portaria nº 080/SEHAB-G/03 (TVEO).

5. COMPETÊNCIA DE ANÁLISE

- Diretrizes – SEHAB/PARSOLO 2;
- Aprovação – SEHAB/PARSOLO 3;
- T.V.E.O. – SEHAB/PARSOLO 4.

6. ROTEIRO DE APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO (ver anexo)

III. DESMEMBRAMENTO DE GLEBA

1. DEFINIÇÕES, CONDIÇÕES TÉCNICAS, DESENHOS ESQUEMÁTICOS

Desmembramento é a divisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Considera-se Gleba, a área de terreno que não foi objeto de Loteamento ou Desmembramento.

Admite-se o Remembramento de Gleba e/ou Lote, para formação de nova área, para aprovação do Desmembramento de Glebas, desde que atendidas as disposições da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Da área total do Desmembramento, serão destinados no mínimo 15% de áreas verdes e 5% de áreas institucionais.

OBSERVAÇÃO:

O Desmembramento de Gleba poderá ser aprovado sem obrigação de destinação de áreas públicas, nas situações abaixo, numa única etapa em PARSOLO 3:

a. os casos previstos no artigo 204 da Lei 13.885/04, quando a gleba apresentar registro antes de 19/12/79, com área igual ou menor a:

- 10.000m² nas ZER 1, ZER 2, ZER 3, ZCLz-I, ZCLz-II, ZM-1, ZM-2, ZM-3a, ZM-3b, ZCP-a, ZCP-b, ZCL-a, ZCL-b, ZCPp, ZCLp;
- 20.000m² nas ZPI, ZEPAM, ZEPAG, ZEPEC, ZOE, ZMp, ZERp, ZLT.

b. os casos previstos no artigo 205 da Lei 13.885/04, a gleba na macroárea de uso sustentável e de proteção integral quando:

- a menor porção de terreno resultante do desmembramento a ser efetuado tiver área igual ou maior que 5 hectares;
- for registrada antes de 19/12/79 com área igual ou menor a 2 hectares.

c. os casos previstos nos artigos 139, 140 e 141 da Lei 13.885/04:

- gleba registrada antes de 13/9/02 com área igual ou menor que 20.000m²;
- quando a delimitação da ZEIS secciona a área da gleba, independente da sua dimensão, e com frente para via oficial;
- gleba na macroárea de urbanização consolidada e registrada antes de 13/9/02 com área menor ou igual a 40.000m²;
- gleba na macroárea de reestruturação e requalificação urbana ou na macroárea de urbanização em consolidação, em região dotada de equipamentos urbanos e comunitários a critério da CAEHIS da SEHAB, e registrada antes de 13/9/02 com área igual ou menor a 40.000m².

DESMEMBRAMENTO DE UMA GLEBA

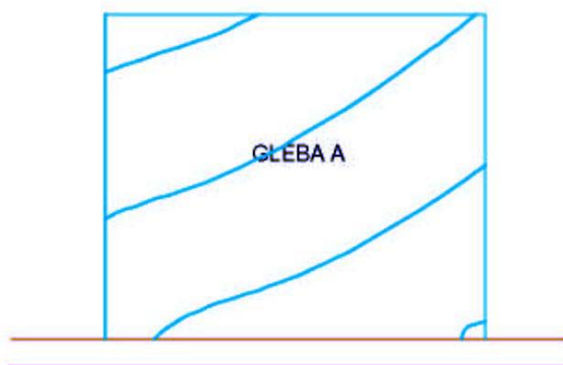


FIG. 1 – SITUAÇÃO ATUAL

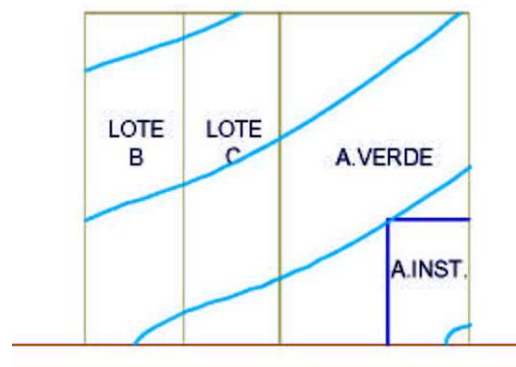


FIG. 2 – SITUAÇÃO PRETENDIDA

REMEMBRAMENTO E DESMEMBRAMENTO DE GLEBAS

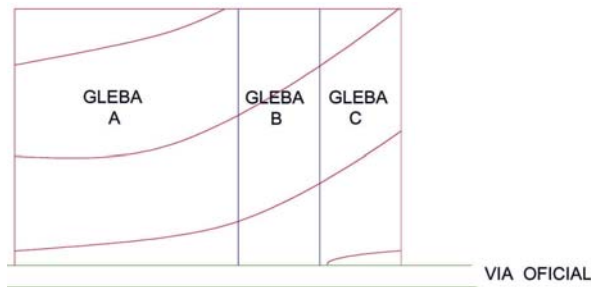


FIG. 1 – SITUAÇÃO ATUAL

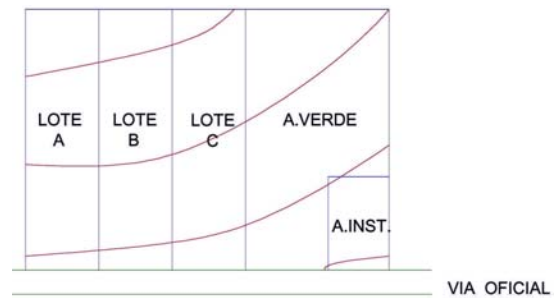


FIG. 2 – SITUAÇÃO PRETENDIDA

2. ETAPAS DE IMPLANTAÇÃO DO DESMEMBRAMENTO:

- Emissão da Certidão de Diretrizes;
- Emissão do Certificado de Anuência Prévia junto aos Órgãos Estaduais;
- Apresentação da Anuência Estadual pelo interessado;
- Aprovação do Projeto de Arborização das áreas verdes pela SVMA/DEPAVE;
- Emissão do Alvará de Desmembramento para fins de registro;
- Apresentação do registro do Desmembramento pelo interessado;
- Execução da Arborização pelo interessado;
- Emissão do Atestado de Execução de Arborização – AEA por SVMA/DEPAVE.

OBSERVAÇÃO:

Em outros órgãos, segue rotina própria.

3. FASES DE ANÁLISE

3.1. DIRETRIZES

A fixação de Diretrizes determina a escolha das áreas verdes, institucionais e outras interferências relativas à área objeto do empreendimento proposto, propiciando o melhor aproveitamento do potencial urbanístico/ambiental existente, mediante consulta a outros órgãos e atendimento da legislação pertinente.

As propostas devem considerar o zoneamento, as vias de acesso, as áreas verdes existentes, os equipamentos urbanos e as características físicas da área objeto de intervenção, corpos d'água, tipos de solo, relevo, vegetação, passivo ambiental, faixas não edificáveis e outras restrições urbanístico-legais.

3.2. APROVAÇÃO

A aprovação consiste na análise do projeto de Desmembramento, verificando se o mesmo observa as Diretrizes expedidas e atende à legislação pertinente, e caso for necessário serão feitas consultas a outros órgãos.

Estando em ordem o projeto, será expedido o Certificado de Anuência Prévia para aprovação junto aos Órgãos Estaduais. Após a emissão do Certificado de Anuência Prévia é solicitado o projeto de arborização das áreas verdes para análise e aprovação pela Secretaria do Verde e Meio Ambiente através do DEPAVE.

Após a apresentação pelo interessado do projeto de Desmembramento aprovado pelos Órgãos Estaduais, e aprovação do projeto de arborização pelo DEPAVE, será emitido o alvará de Desmembramento de Gleba.

4. LEGISLAÇÃO VIGENTE

- Lei Federal 6.766/79;
- Lei Federal 9.785/99;
- Lei 9.300/81, artigos 4º e 5º;
- Lei 9.413/81;
- Lei 13.885/04.

5. COMPETÊNCIA DE ANÁLISE

- Diretrizes - SEHAB/PARSOLO 2;
- Aprovação - SEHAB/PARSOLO 3.

6. ROTEIRO DE APROVAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO (ver anexo)

IV. DESDOBRO DE LOTE

1. DEFINIÇÕES, CONDIÇÕES TÉCNICAS, DESENHOS ESQUEMÁTICOS

Desdobro é a divisão de terreno, oriundo de parcelamento aprovado, regularizado, inscrito no Competente Cartório de Registro de Imóveis, com frente para rua oficial já existente, não implicando na abertura de novas vias e nem no prolongamento das vias já existentes.

Admite-se o Remembramento de lotes, para formação de nova área, para aprovação do Desdobro de lotes, desde que atendidas as disposições da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo.

No caso de aprovação de Desdobro de Lote vinculado a projeto de edificações, a aprovação será simultânea, atendendo a legislação pertinente e as disposições das Portarias SEHAB 21/82 e 371/87.

DESDOBRO DE LOTE

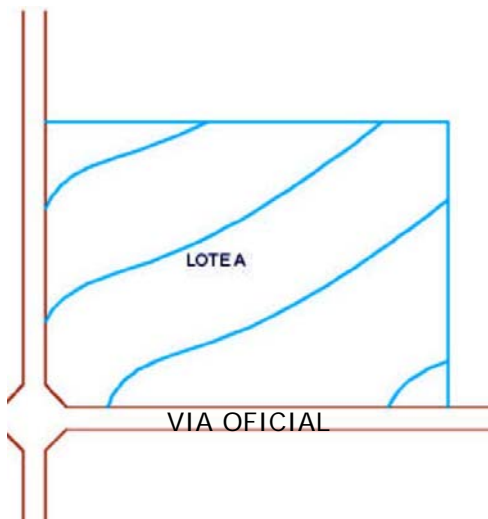


FIG. 1 – SITUAÇÃO ATUAL

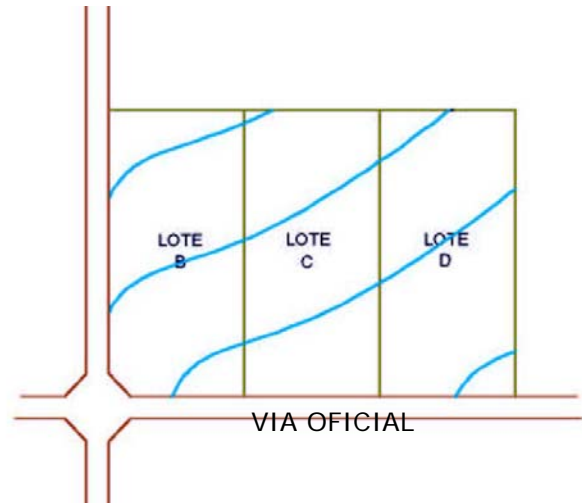


FIG. 2 – SITUAÇÃO PRETENDIDA

DESDOBRO DE LOTE COM EDIFICAÇÃO EXISTENTE

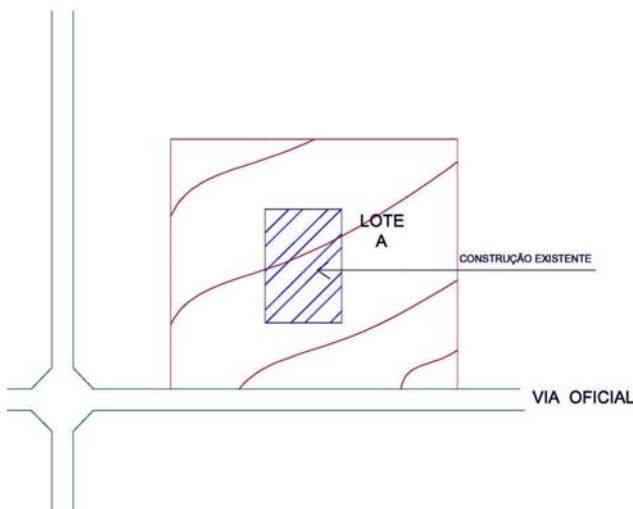


FIG. 1 – SITUAÇÃO ATUAL

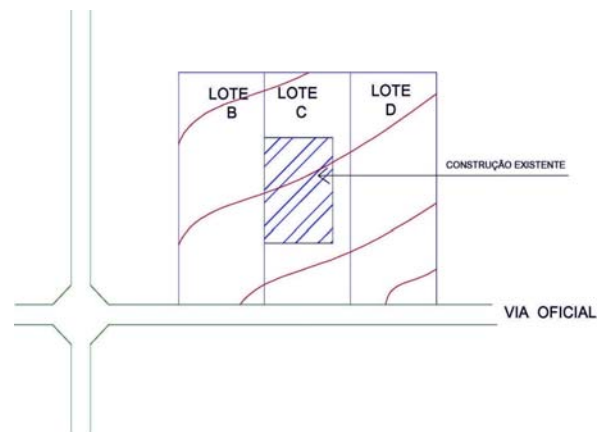


FIG. 2 – SITUAÇÃO PRETENDIDA

2. ETAPAS DE IMPLANTAÇÃO DO DESDOBRO DE LOTES:

- Emissão do Alvará de Desdobro de Lote para fins de registro;
- Apresentação do registro do Desdobro de Lotes pelo interessado.

3. FASES DE ANÁLISE

3.1. APROVAÇÃO

A aprovação consiste na análise do projeto de Desdobro, verificando se o mesmo atende à legislação pertinente, e caso for necessário serão feitas consultas a outros órgãos.

O projeto deve considerar o zoneamento, vegetação existente, os corpos d'água, melhoramentos viários.

Estando em ordem o projeto, será expedido o Alvará de Desdobro de Lote.

4. LEGISLAÇÃO VIGENTE

- Lei Federal 6.766/79;
- Lei Federal 9.785/99;
- Lei 9.413/81;
- Lei 13.885/04.

5. COMPETÊNCIA DE ANÁLISE

- SUBPREFEITURA competente;
- SEHAB/PARSOLO 3 (ver observação).

OBSERVAÇÃO:

A análise de PARSOLO no caso de Desdobro de Lote, se restringe aos pedidos vinculados a Aprovação e/ou Regularização de Edificação de competência da SEHAB, do Departamento de Aprovação de Edificações – APROV, conforme usos previstos no Decreto nº 48.379/07; em áreas localizadas em Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS; e os de interesse social.

Os demais casos de Desdobro de Lote são analisados e aprovados pelas Subprefeituras.

6. ROTEIRO DE APROVAÇÃO DE DESDOBRO (ver anexo)

V. EMPREENDIMENTO DE INTERESSE SOCIAL - EHIS

1. DEFINIÇÃO, CONDIÇÕES TÉCNICAS

Empreendimento de Interesse Social (EHIS) corresponde a uma edificação ou a um conjunto de edificações destinado à população com renda igual ou inferior a seis salários mínimos.

O EHIS poderá utilizar as seguintes formas de Parcelamento do Solo: Desmembramento de Gleba, Loteamento e Desdobro de Lote.

As entidades representativas dos futuros moradores, as cooperativas habitacionais, entidades interessadas na produção de EHIS, deverão firmar convênio com a Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, através da Superintendência de Habitação Popular – HABI, ou com a Caixa Econômica Federal.

O EHIS em áreas localizadas em Zona Especial de interesse Social – ZEIS, quando envolver Parcelamento do Solo, **deverá, obrigatoriamente**, ser aprovado como Plano Integrado de Parcelamento e Edificação, implantado na totalidade da Gleba ou Lote, na proporção de edificações de Habitação de Interesse Social – HIS e/ou Habitação do Mercado Popular – HMP, previstas em lei.

O EHIS também **poderá** ser aprovado como Plano Integrado de Parcelamento e Edificação em outras zonas de uso, desde que permitido de acordo com a legislação pertinente, e implantado na totalidade da Gleba ou Lote.

O Plano Integrado deverá ser apresentado em jogo seqüencial de plantas de parcelamento e edificações, e atender a sistemática da Portaria 900/SEHAB G/95.

OBSERVAÇÃO:

O Desmembramento de Gleba poderá ser aprovado sem obrigação de destinação de áreas públicas, nas situações abaixo, numa única etapa em PARSOLO 3:

a. os casos previstos no artigo 204 da Lei 13.885/04, quando a gleba apresentar registro antes de 19/12/79, com área igual ou menor a:

- 10.000m² nas ZER 1, ZER 2, ZER 3, ZCLz-I, ZCLz-II, ZM-1, ZM-2, ZM-3a, ZM-3b, ZCP-a, ZCP-b, ZCL-a, ZCL-b, ZCPp, ZCLp;
- 20.000m² nas ZPI, ZEPAM, ZEPAG, ZEPEC, ZOE, ZMp, ZERp, ZLT.

b. os casos previstos no artigo 205 da Lei 13.885/04, a gleba na macroárea de uso sustentável e de proteção integral quando:

- a menor porção de terreno resultante do desmembramento a ser efetuado tiver área igual ou maior que 5 hectares;
- for registrada antes de 19/12/79 com área igual ou menor a 2 hectares.

c. os casos previstos nos artigos 139, 140 e 141 da Lei 13.885/04:

- gleba registrada antes de 13/9/02 com área igual ou menor que 20.000m²;
- quando a delimitação da ZEIS secciona a área da gleba, independente da sua dimensão, e com frente para via oficial;
- gleba na macroárea de urbanização consolidada e registrada antes de 13/9/02 com área menor ou igual a 40.000m²;
- gleba na macroárea de reestruturação e requalificação urbana ou na macroárea de urbanização em consolidação, em região dotada de equipamentos urbanos e comunitários a critério da CAEHIS da SEHAB, e registrada antes de 13/9/02 com área igual ou menor a 40.000m².

2. ETAPAS DE IMPLANTAÇÃO DE PLANO INTEGRADO DE LOTEAMENTO E EDIFICAÇÕES COM CONVÊNIO:

- Viabilidade técnica para emissão de Diretrizes;
- Viabilidade técnica para aprovação das edificações por APROV;
- Formalização do Convênio com HABI;
- Emissão da Certidão de Diretrizes;
- Viabilidade técnica para aprovação das edificações com plantas visadas por APROV;
- Emissão do Certificado de Anuência Previa Junto aos Órgãos Estaduais;
- Apresentação da Anuência Estadual pelo interessado;
- Aprovação do Projeto de Arborização das áreas verdes e do sistema viário, pela SVMA/DEPAVE;
- Emissão da Autorização para execução de obras do Loteamento e emissão do Alvará de Aprovação e Execução das Edificações por APROV;
- Comunicação do início das obras de infra-estrutura do loteamento pelo interessado;
- Execução das obras das edificações pelo interessado;

- Execução da Arborização pelo interessado;
- Emissão do Atestado de Execução de Arborização – AEA por SVMA/ DEPAVE;
- Emissão do Termo de Verificação e Execução de Obras - TVEO;
- Emissão do Certificado de Conclusão das Edificações por APROV;
- Emissão do Alvará de Loteamento para fins de registro;
- Apresentação do registro do Loteamento pelo interessado.

OBSERVAÇÃO:

Em outros órgãos, segue rotina própria.

3. ETAPAS DE IMPLANTAÇÃO DO PLANO INTEGRADO DE DESMEMBRAMENTO E EDIFICAÇÕES COM CONVÊNIO:

- Viabilidade técnica para emissão de Diretrizes;
- Viabilidade técnica para aprovação das edificações por APROV;
- Formalização do Convênio com HABI;
- Emissão da Certidão de Diretrizes;
- Viabilidade técnica para aprovação das edificações com plantas visadas por APROV;
- Emissão do Certificado de Anuência Prévia junto aos Órgãos Estaduais;
- Apresentação da Anuência Estadual pelo interessado;
- Aprovação do Projeto de Arborização das áreas verdes pela SVMA/DEPAVE;
- Emissão do Alvará de Desmembramento para fins de registro e emissão do Alvará de Aprovação e Execução das Edificações por APROV;
- Apresentação do registro do Desmembramento pelo interessado;
- Execução da Arborização pelo interessado;
- Execução das obras das edificações pelo interessado;
- Emissão do Atestado de Execução de Arborização – AEA por SVMA/DEPAVE;
- Emissão do Certificado de Conclusão das Edificações por APROV.

OBSERVAÇÃO:

Em outros órgãos, segue rotina própria.

4. ETAPAS DE IMPLANTAÇÃO DO PLANO INTEGRADO DE DESDOBRO DE LOTE E EDIFICAÇÕES COM CONVÊNIO:

- Viabilidade técnica para Desdobro;
- Viabilidade técnica para aprovação das edificações por APROV;
- Formalização do Convênio com HABI;
- Emissão do Alvará de Desdobro de Lotes para fins de registro e emissão do Alvará de Aprovação e Execução das Edificações por APROV;
- Apresentação do registro do Desdobro de Lote pelo interessado;
- Execução das obras das edificações pelo interessado;
- Emissão do Certificado de Conclusão das Edificações por APROV.

5. FASES DE ANÁLISE

5.1. DIRETRIZES

A fixação de Diretrizes para **Loteamento e Desmembramento de Gleba** determina a escolha das áreas verdes, institucionais, sistema viário principal no

caso de **Loteamento**, e outras interferências relativas à área objeto do empreendimento proposto, propiciando o melhor aproveitamento do potencial urbanístico/ambiental existente, mediante consulta a outros órgãos e atendimento a legislação pertinente.

As propostas devem considerar o zoneamento, as vias de acesso, as áreas verdes existentes, os equipamentos urbanos e as características físicas da área objeto de intervenção, corpos d'água, tipos de solo, relevo, vegetação, passivo ambiental, faixas não edificáveis e outras restrições urbanístico-legais.

5.2. APROVAÇÃO

A aprovação de **Loteamento/Desmembramento** consiste na análise do projeto, verificando se o mesmo observa as Diretrizes expedidas e atende à legislação pertinente, e caso for necessário serão feitas consultas a outros órgãos. Estando em ordem o projeto, será expedido o Certificado de Anuência Prévia para aprovação junto aos Órgãos Estaduais para **Loteamento/Desmembramento**. Após a emissão do Certificado de Anuência Prévia é solicitado o projeto de arborização das áreas verdes do **Loteamento/Desmembramento** e do sistema viário no caso de **Loteamento**, para análise e aprovação por DEPAVE da Secretaria do Verde e Meio Ambiente.

O projeto do **Loteamento**, aprovado pelo GRAPROHAB, deverá ser apresentado pelo interessado ao PARSOLO acompanhado dos projetos complementares de infra-estrutura (terraplenagem, drenagem e pavimentação, guias e sarjetas) e seus respectivos memoriais descritivos e de cálculos. Após a aprovação dos projetos complementares do **Loteamento**, e do projeto de arborização pelo DEPAVE, será emitido o respectivo alvará.

A aprovação de **Desdobro de Lote** consiste na análise do projeto verificando se o mesmo atende à legislação pertinente, e caso for necessário serão feitas consultas a outros órgãos. O projeto deve considerar o zoneamento, vegetação existente, os corpos d'água, melhoramentos viários.

Estando em ordem o projeto, será expedido o Alvará de Desdobro de Lote.

5.3. ACEITAÇÃO TÉCNICA

A aceitação técnica do **Loteamento** consiste na aferição da execução das obras de infra-estrutura, de acordo com os projetos aprovados pelos órgãos competentes e com a apresentação de documentos pelo interessado que comprovem a perfeita execução das mesmas.

Estando em ordem, é emitido o Termo de Verificação e Execução de Obras – TVEO, que poderá ser de forma parcial ou total.

6. LEGISLAÇÃO VIGENTE

- Decreto 31.601/92 (para empreendimentos protocolados antes de 13/9/02);
- Decreto 44.667/04;
- Decreto 45.127/04;
- Lei 13.885/04;
- Portaria nº 080/SEHAB-G/03 (TVEO para loteamento);
- Portaria nº 748/SEHAB.G/04 (convênio com HABI).

7. COMPETÊNCIA DE ANÁLISE

- Diretrizes para Loteamento e Desmembramento - SEHAB/PARSOLO 2;
- Análise de Loteamento, Desmembramento e Desdobro - SEHAB/PARSOLO 3;
- Aprovação do Plano Integrado - SEHAB/APROV;
- TVEO para Loteamento – SEHAB/PARSOLO 4;
- Expedição do Certificado de Conclusão das Edificações – SEHAB/APROV.

VI. CONJUNTO RESIDENCIAL

1. DEFINIÇÕES, CONDIÇÕES TÉCNICAS

Conjunto Residencial é composto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente (classificada como R2h) ou verticalmente (classificada como R2v), em condomínio.

A Aprovação de Conjunto Residencial, classificada como categoria de uso R2v e R2h (antigo R3-02) com área de terreno superior a 20.000 m² ou com mais de 400 unidades habitacionais, é precedida de análise de PARSOLO.

Da área total do conjunto residencial, é obrigatória a reserva de áreas mínimas de uso exclusivo do condomínio de:

- a. 10% da área do imóvel para sistema viário;
- b. 40m² de quota de terreno por habitação;
- c. 15m² de quota de terreno por habitação para áreas verdes, arborizadas e ajardinadas;
- d. 4m² de quota de terreno por habitação reservada para áreas institucionais cobertas ou não;
- e. 2m² de quota de terreno por habitação para equipamentos comunitários;
- f. 1m² de quota de terreno por habitação para equipamentos de lazer não cobertos;
- g. 4m² de quota de terreno por habitação para espaços cobertos destinados a comércio de abastecimento de âmbito local e serviços pessoais, da subcategoria de uso nR1, admitindo-se supermercados da subcategoria de uso nR2.

Os acessos às edificações do conjunto residencial horizontal e vertical somente poderão ser feitos por meio da via particular interna ao conjunto, ficando vedado o acesso direto pela via oficial de circulação, observando-se:

- a. a largura mínima da via particular de circulação de pedestres interna será de 4m;
- b. a largura mínima da via particular de circulação de veículos interna será de 8m, dos quais 2m destinados a passeio, quando seu comprimento for menor ou igual a 50m; de 10m, dos quais 3m destinados a passeio, quando seu comprimento for maior do que 50m e menor ou igual a 100m; e de 12m, dos quais 5m destinados a passeio, quando sua extensão for maior do que 100m.
(vide artigo 8º do Decreto 45.817/05)

2. ETAPAS DE IMPLANTAÇÃO DE CONJUNTO RESIDENCIAL:

- Emissão da Certidão de Diretrizes;

- Análise da implantação e infra-estrutura;
- Aprovação do Projeto de Arborização do conjunto, pela SVMA/DEPAVE;
- Emissão do Alvará de Aprovação das Edificações pelo APROV;
- Comunicação do início das obras de infra-estrutura do conjunto pelo interessado;
- Execução da Arborização pelo interessado;
- Emissão do Termo de Verificação e Execução de Obras - TVEO;
- Emissão do Certificado de Conclusão das Edificações pelas Subprefeituras.

OBSERVAÇÃO:

Em outros órgãos, segue rotina própria.

3. FASES DE ANÁLISE

3.1. DIRETRIZES

A fixação de Diretrizes determina a escolha **condomínial** das áreas verdes, institucionais, sistema viário principal e outras interferências relativas à área objeto do empreendimento proposto, propiciando o melhor aproveitamento do potencial urbanístico/ambiental existente, mediante consulta a outros órgãos e atendimento a legislação pertinente.

As propostas devem considerar o zoneamento, as vias de acesso, as áreas verdes existentes, os equipamentos urbanos e as características físicas da área objeto de intervenção, corpos d'água, tipos de solo, relevo, vegetação, passivo ambiental, faixas não edificáveis e outras restrições urbanístico-legais.

3.2. ANÁLISE DA IMPLANTAÇÃO E INFRA-ESTRUTURA

A análise do Conjunto Residencial consiste na verificação de sua implantação e da infra-estrutura que compreende o projeto do sistema de drenagem de águas pluviais, o projeto de terraplenagem, os estudos da pavimentação, guias e sarjetas, acompanhados dos respectivos memoriais descritivos e de cálculos, bem como os projetos de perfis longitudinais das vias de circulação de veículos internas ao conjunto.

As quotas mínimas estabelecidas no artigo 8º do Decreto 45.817/05 deverão ser reservadas como fração mínima da superfície de terreno, destinadas a um único uso exclusivo.

3.3. ACEITAÇÃO TÉCNICA

A aceitação técnica do Conjunto Residencial consiste na aferição da execução das obras de infra-estrutura, de acordo com os projetos aprovados pelos órgãos competentes e com a apresentação de documentos pelo interessado que comprovem a perfeita execução das mesmas.

Estando em ordem, é emitido o Termo de Verificação e Execução de Obras – TVEO, que poderá ser de forma parcial ou total.

4. LEGISLAÇÃO VIGENTE

- Lei 8.881/79;
- Lei 9.413/81;

- Lei 13.885/04;
- Decreto 45.817/05;
- Portaria 080/SEHAB-G/03 (TVEO);
- Resolução/CEUSO/105/2008.

5. COMPETÊNCIA DE ANÁLISE

- Diretrizes – SEHAB/PARSOLO 2;
- Análise de implantação e infra-estrutura - SEHAB/PARSOLO 3;
- Aprovação das Edificações - SEHAB/APROV;
- TVEO - SEHAB/PARSOLO 4.

6. ROTEIRO DE APROVAÇÃO DO CONJUNTO (ver anexo)

VII. CEMITÉRIO

O Cemitério é classificado como categoria de uso nR3, sendo que a análise em PARSOLO, consiste na fixação de Diretrizes e na análise da implantação e infra-estrutura do empreendimento.

No que se refere à aprovação unicamente das edificações, a competência pelo deferimento é por APROV.

O Alvará de Aprovação das Edificações do Cemitério depende de pareceres favoráveis da Comissão de Análise Integrada de Edificações e Parcelamento do Solo – CAIEPS e da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU.

1. ETAPAS DE IMPLANTAÇÃO DE CEMITÉRIO:

- Emissão da Certidão de Diretrizes;
- Análise da implantação e infra-estrutura;
- Aprovação do Projeto de Arborização do Cemitério, pela SVMA/DEPAVE;
- Emissão do Alvará de Aprovação unicamente das Edificações pelo APROV;
- Aprovação dos jazigos pelo Serviço Funerário;
- Execução das obras de infra-estrutura do cemitério pelo interessado;
- Execução das Edificações pelo interessado;
- Execução da Arborização pelo interessado;
- Emissão do Certificado de Conclusão das Edificações de cemitério particular pelas Subprefeituras, e de cemitério público por APROV.

OBSERVAÇÃO:

Em outros órgãos, segue rotina própria.

2. FASES DE ANÁLISE

2.1. DIRETRIZES

A fixação de Diretrizes determina a escolha **condomínial** das áreas verdes, e outras interferências relativas à área objeto do empreendimento proposto, propiciando o melhor aproveitamento do potencial urbanístico/ambiental existente.

As propostas devem considerar o zoneamento, as vias de acesso, as áreas verdes existentes, os equipamentos urbanos e as características físicas da área objeto de intervenção, corpos d'água, tipos de solo, relevo, vegetação, passivo ambiental, faixas não edificáveis e outras restrições urbanístico-legais.

2.2. ANÁLISE DA IMPLANTAÇÃO E INFRA-ESTRUTURA

A análise do Cemitério consiste na verificação da sua implantação e da infraestrutura que compreende o projeto do sistema de drenagem de águas pluviais, o projeto de terraplenagem, os estudos da pavimentação, guias e sarjetas, acompanhados dos respectivos memoriais descritivos e de cálculos, bem como os projetos de perfis longitudinais das vias de circulação de veículos internas ao cemitério.

3. LEGISLAÇÃO VIGENTE

- Lei 9.413/81;
- Lei 13.885/04.

4. COMPETÊNCIA DE ANÁLISE

- Diretrizes – SEHAB/PARSOLO 2;
- Análise de implantação e infra-estrutura - SEHAB/PARSOLO 3;
- Aprovação das Edificações - SEHAB/APROV.

5. ROTEIRO DE APROVAÇÃO DO CEMITÉRIO (ver anexo)

VIII. OFICIALIZAÇÃO E DESOFICIALIZAÇÃO DE LOGRADOUROS

1. DEFINIÇÕES

Oficialização: É o ato pelo qual o Poder Público Municipal declara e reconhece a existência de logradouro público.

Desoficialização: É o ato pelo qual o Poder Público Municipal declara e reconhece nulo o ato de oficialização de logradouro, mantendo seu caráter de particular.

2. FASES DE ANÁLISE

PARSOLO 4 analisa os documentos apresentados pelo interessado, consulta outros órgãos e com o atendimento da legislação pertinente, propõe o pedido de oficialização ou desoficialização de logradouros, a ser encaminhado para apreciação e deliberação do Executivo.

3. LEGISLAÇÃO VIGENTE

- Decreto 27.568/88;
- Decreto 34.049/94, artigo 10;
- Decreto 44.667/04, artigo 66.

4. COMPETÊNCIA DE ANÁLISE

- Análise – SEHAB/PARSOLO 4;
- Elaboração de minuta de Decreto – SEHAB/CASE 4;
- Deliberação do Executivo.

5. ROTEIRO DE OFICIALIZAÇÃO OU DESOFICIALIZAÇÃO DE LOGRADOUROS (ver anexo)

IX. CERTIDÃO DE CONFRONTAÇÃO

1. DEFINIÇÃO, ATRIBUIÇÃO

Certidão é o documento expedido pelas unidades da Administração Pública Municipal, a qual reproduz o registro de elementos constantes em cadastro ou assentamentos municipais.

PARSOLO emite Certidão de Confrontação com medidas e de confrontação com abertura de via, desde que pertencente a arruamento aprovado, aceito e registrado ou inscrito.

2. FASES DE ANÁLISE

PARSOLO 4 analisa os documentos apresentados pelo interessado, consulta outros órgãos e se for pertinente, elabora a minuta de Certidão, a ser emitida por CASE 5.

3. LEGISLAÇÃO VIGENTE

- Decreto 38.976/00;
- Lei 14.141/06.

4. COMPETÊNCIA DE ANÁLISE

- Análise – SEHAB/PARSOLO 4;
- Emissão da Certidão – SEHAB/CASE 5.

5. ROTEIRO PARA CERTIDÃO DE CONFRONTAÇÃO (ver anexo)

X. ATENDIMENTO AO PÚBLICO SEHAB/PARSOLO

Atendimento ao público preferencialmente: de terça e quinta-feira, das 14:30h às 17:00h, na Rua São Bento, 405 - 8º andar, sala 81- Centro, ou agendar o atendimento pelos telefones:

- 3397-3682/3679 – sala de atendimento;
- 3397-3686/3685 - PARSOLO G;
- 3397-3666 - PARSOLO 2;
- 3397-3669 - PARSOLO 3;
- 3397-3675 - PARSOLO 4.

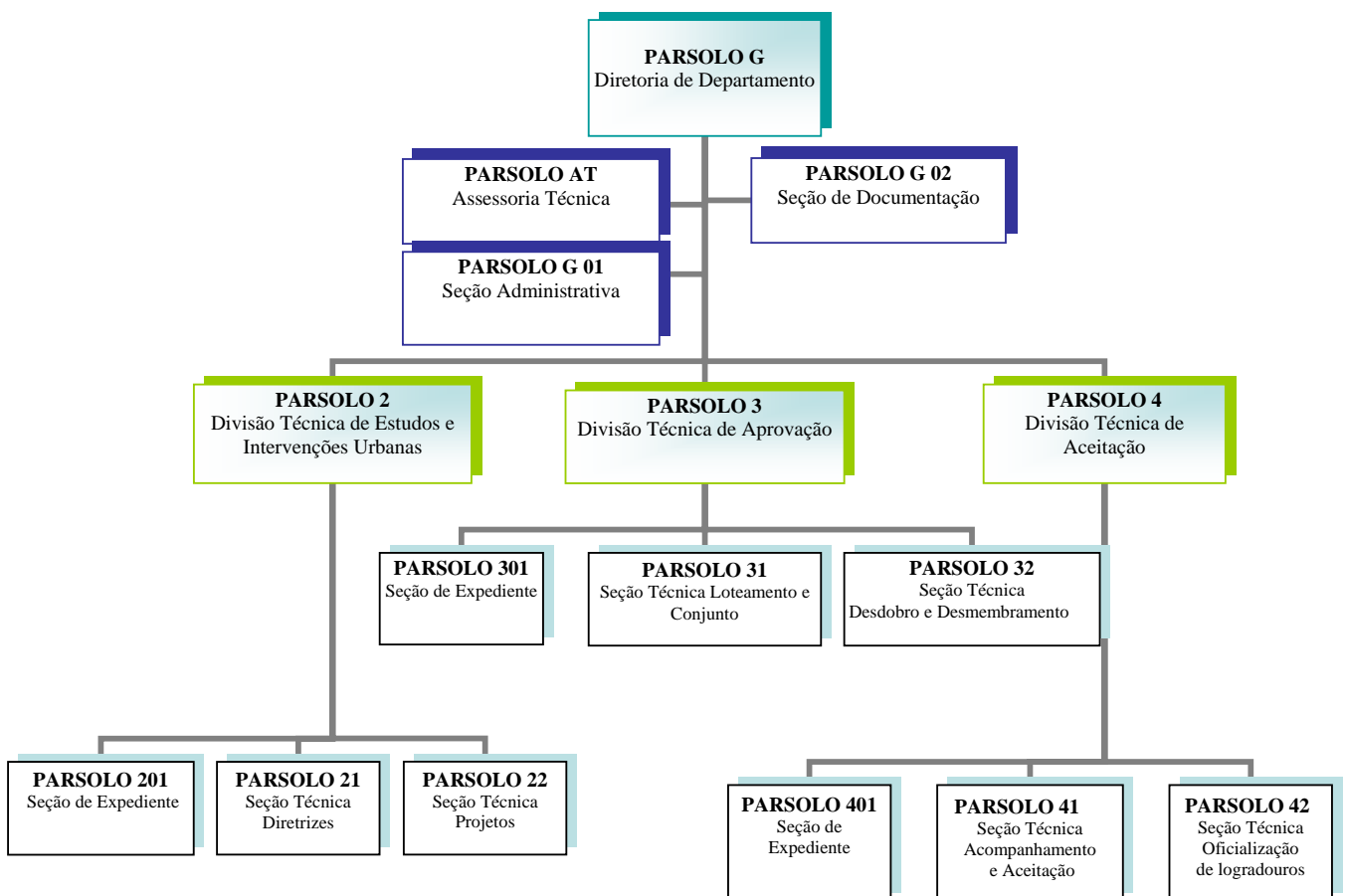
A legislação básica Municipal poderá ser adquirida na **BIBLIOTECA/ALNORM** - 22º andar, sala 221-A, das 13:00h às 17:00h, telefones 33973466/3470 ou pelo site www.prefeitura.sp.gov.br

SEHAB 21/PROTOCOLO

Autuação de processos: de segunda à sexta-feira, das 9h às 17h, na Rua São Bento, 405 - 8º andar, sala 82 – Centro, telefone: 3397-3696.

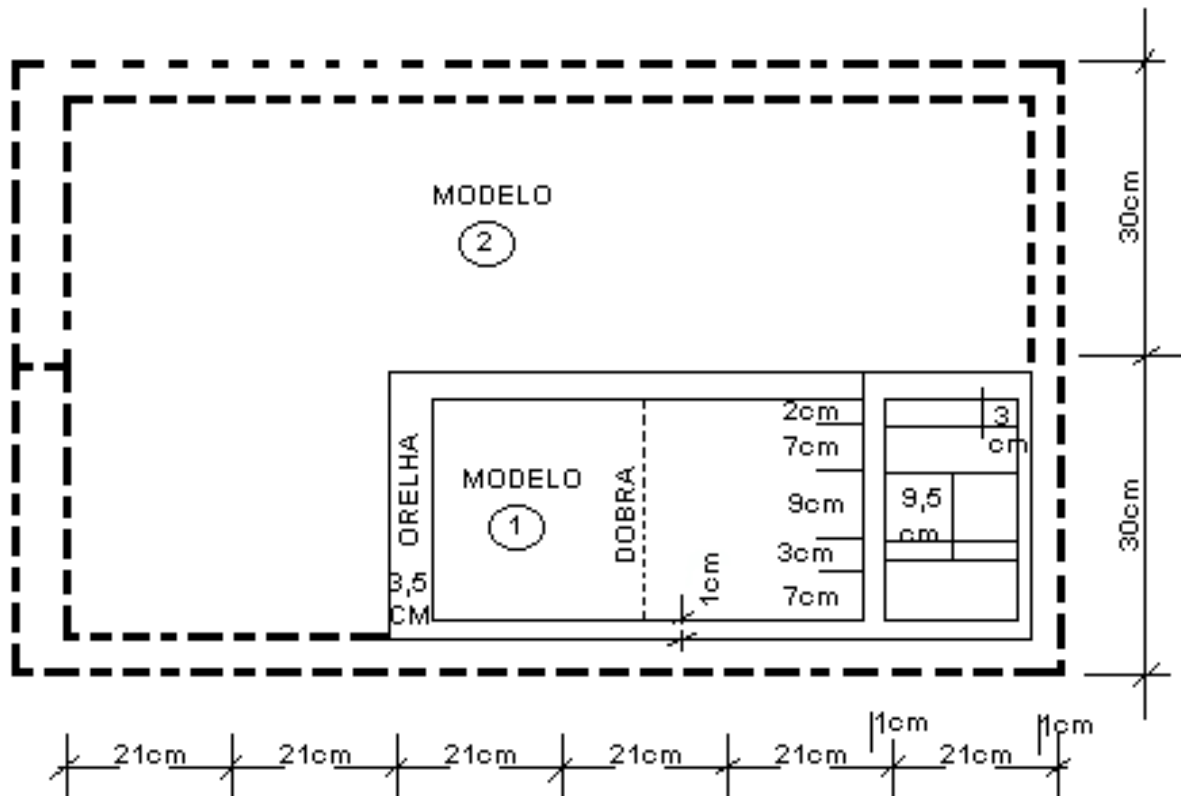
Os requerimentos para todos os pedidos de análise deverão ser retirados em SEHAB 21/Protocolo.

XI. ORGANOGRAMA DE PARSOLO



XII. MODELO DE PLANTAS

1. PADRONIZAÇÃO DE APRESENTAÇÃO



MODELOS:

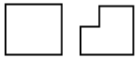


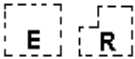
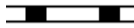
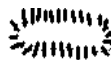
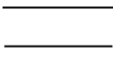
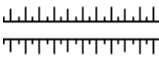

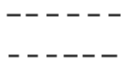

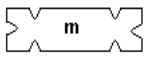
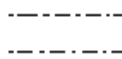
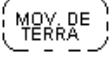
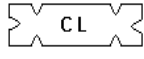
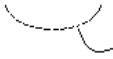
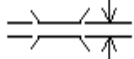
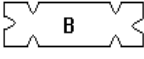
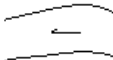

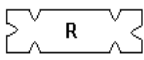
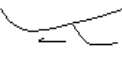

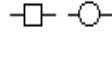
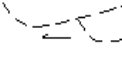
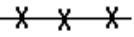


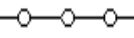


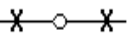

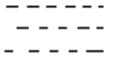
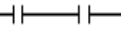


- ① dimensões mínimas;
- ② para projetos maiores usar o modelo 2.

OBSERVAÇÃO: As dobras na horizontal deverão ser em número ímpar.

a. As pranchas referentes a todos os projetos de parcelamento do solo, deverão obedecer as dimensões acima e ainda as dimensões máximas de: **largura** (7 módulos de 21cm.) = **147cm** e **altura** (3 módulos de 30cm) = **90 cm**.

b. No caso da área ser apresentada em mais de uma prancha, face às dimensões máximas acima, cada uma deverá possuir linhas de chamada, indicando a interligação entre elas.

2. CONVENÇÕES CARTOGRÁFICA LEGENDA

| | | |
|---|---|--|
|  Edificações |  Estrada de ferro |  Areia |
|  Construção e Ruína |  Metrô |  Afloramento rochoso |
|  Estrada c/ pavimentação |  Aterro |  Mato |
|  Rua c/ pavimentação |  Corte ou barranco |  Macega |
|  Rua ou estrada s/pavimentação |  Movimento e terra |  Cultura |
|  Caminho |  Ponte e bueiro |  Bosque |
|  Rio |  Árvores |  Refloresta-mento |
|  Córrego |  Muro |  Torre, poste |
|  Curso d'água intermitente |  Cerca |  Curvas de nível |
|  Valeta |  Cerca viva |  r.n. Referência 740.820 de nível |
|  Represa e lagoa |  Cerca mista |  Ponto de campo 782.47 |
|  Alagado |  Encanamento |  Ponto de aparelho 782.1 |
| | |  V.2 Vértice |

3. QUADRO LEGENDA PADRÃO

| | | |
|---|--|--|
| Levantamento Planialtimétrico | | Folha Única |
| <p>ASSUNTO:</p> <p>PROPRIETÁRIO(S):</p> <p>LOCAL: SUBPREFEITURA:</p> <p>CONTRIBUINTE: ZONA: ESCALA:</p> | | |
| <u>SITUAÇÃO SEM ESCALA</u> | | <p>DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.</p> <p>DECLARO QUE A ÁREA NÃO SOFREU ATERRAMENTO OU CONTAMINAÇÃO COM QUALQUER MATERIAL NOCIVO A SAUDE PÚBLICA (se for verdadeiro).</p> |
| <p>ÁREAS:</p> <p>ÁREA DE TERRENO M²</p> | | <p>_____</p> <p>PROPRIETÁRIO(S)</p> <p>_____</p> <p>RESPONSÁVEL TÉCNICO</p> <p>_____</p> <p>CREA ART CCM</p> |



XIII. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA ANÁLISE

DIRETRIZES DE LOTEAMENTO, DESMEMBRAMENTO, EMPREENDIMENTO DE INTERESSE SOCIAL, CONJUNTO E CEMITÉRIO

1. Requerimento padronizado assinado pelo requerente (retirar junto a SEHAB-21), à Rua São Bento, 405 – 8º andar, sala 82;
2. Título de propriedade da área registrado no Cartório de Registro de Imóveis atualizado, **ou para o caso de Interesse Social** documento comprobatório da posse do terreno, podendo ser:
 - a. Decreto de interesse social ou Decreto de utilidade pública para áreas desapropriadas, acompanhado do auto de imissão na posse;
 - b. Lei de desafetação no caso de áreas públicas de uso comum do povo;
 - c. Termo de transferência do Departamento Patrimonial da Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos, nos casos de áreas públicas dominiais ou antigos leitos de rio;
3. Certidão da matrícula ou da transcrição aquisitiva da área atualizada com movimentos desde 19/12/1979;
4. Cópia do IPTU ou INCRA do atual exercício ou certidão de dados cadastrais atualizada;
5. Certidão Negativa de tributos atualizada até o exercício anterior (IPTU ou INCRA);
6. Documentos do profissional responsável técnico (CREA, ART, CCM);
7. Guia devidamente recolhida, relativa a emolumentos a ser juntada na ocasião ao protocolamento do pedido de diretrizes;
8. Certidão fornecida por órgão público competente na qual se certificará quanto à área ter sido objeto de procedimento expropriatório, quando necessário;
9. Parecer Técnico fornecido pela Secretaria de Estado do Meio Ambiente, no caso da área estar localizada total ou parcialmente, no perímetro de proteção aos mananciais hídricos;
10. Contrato Social da interessada, quando pessoa jurídica, indicando a correspondente habilitação pela representação instruído com cópia da JUCESP. No caso de cooperativas habitacionais e associações próprias apresentar o respectivo estatuto de constituição devidamente registrado;
11. Levantamento planialtimétrico cadastral, na escala 1:1000 ou 1:500 em 5 (cinco) vias, com a indicação dos seguintes elementos:

- a. Perímetro da gleba, informando as medidas dos segmentos e respectivos rumos/azimutes, ângulos, de acordo com o título de propriedade e com a situação fática do local;
 - b. Confrontantes do imóvel, com as medidas de divisa correspondentes;
 - c. Curvas de nível de metro em metro;
 - d. Indicação da linha norte-sul, e escala gráfica;
 - e. Indicação das coordenadas UTM;
 - f. Vias de acesso à área, indicando-se as suas larguras, posteamento, bocas de lobo, travessias, galerias, poços de visitas, calçamento, passeios, guias e sarjetas, matacões, cadastro das redes aéreas, superficiais e subterrâneas, (água, esgoto, águas pluviais, energia elétrica, etc.);
 - g. Dutos, linhas de transmissão, antenas de telefonia e outras;
 - h. Vegetação existente com indicação das árvores isoladas, com DAP acima de 5 cm conforme Lei 10.365/87, inclusive levantamento florístico (cadastro das espécies);
 - i. Corpos d'água: rios, córregos, nascentes, lagoas, brejos, olhos d'água, linhas de drenagem, incidentes na área e próximo às divisas;
 - j. Perímetro das eventuais construções, muros, cercas, valos, etc.;
 - k. Ruas, caminhos, estradas indicando as saias de corte/aterro, se houver;
 - l. Eventuais movimentos de terra ocorridos na área com indicação de cortes e aterros;
 - m. Croquis de localização que permita a perfeita identificação do local da área;
 - n. Indicar em nota: "Declaro que a área não sofreu contaminação ou aterramento com qualquer material nocivo à saúde pública", se for verdadeiro;
 - o. Carimbo da planta conforme modelo padrão;
 - p. Outros elementos físicos quando existentes.
12. Proposta de implantação do parcelamento pretendido em 2 (duas) vias, em nível de plano de massas na mesma escala do levantamento planialtimétrico;
- a. No caso de conjunto residencial, proposta de implantação em 2 (duas) vias, em nível de plano de massas na mesma escala do levantamento planialtimétrico, indicando o número de unidades residenciais;
13. Cópia parcial da planta do levantamento aerofotogramétrico relativo ao SCM - Sistema Cartográfico Metropolitano, demarcando o perímetro da gleba e a respectiva bacia (ou bacias) de drenagem na qual está a mesma inserida quando o imóvel estiver localizado fora da área urbana.

APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO

1. Requerimento padronizado assinado pelo requerente (retirar junto a SEHAB-21, à Rua São Bento, 405 – 8º andar, sala 82);
2. Título de propriedade da área registrado no Cartório de Registro de Imóveis atualizado, caso não tenha sido apresentado por ocasião do pedido das Diretrizes;
3. Cópia do IPTU ou INCRA do atual exercício ou certidão de dados cadastrais atualizada;

4. Certidão negativa dos tributos atualizada até o último exercício (IPTU ou INCRA);
5. Cópia da Certidão de Diretrizes dentro do prazo de sua validade;
6. Documentos do autor e responsável pelo projeto (CREA, ART, CCM);
7. Parecer Técnico fornecido pela Secretaria de Estado do Meio Ambiente no caso de a área se localizar, total ou parcialmente, no perímetro de proteção de mananciais hídricos;
8. Memorial Descritivo e justificativo do projeto de loteamento, contemplando as soluções técnicas não expressas nas plantas do projeto, em 3 (três) vias;
9. Planta do Levantamento Planialtimétrico (idêntico ao das Diretrizes) na escala 1:1000 ou 1:500, que pode ser apresentada em prancha separada em 5 (cinco) vias, ou junto com a planta do Loteamento, contendo:
 - a. Perímetro da gleba, informando as medidas dos seguimentos e respectivos rumos/ azimutes, ângulos, de acordo com o título de propriedade e com a situação fática do local;
 - b. Confrontantes do imóvel;
 - c. Curvas de nível de metro em metro;
 - d. Indicação das coordenadas UTM;
 - e. Vias de acesso à área, indicando-se as suas larguras, posteamento, bocas de lobo, travessias, galerias, poços de visitas, calçamento, passeios, guias e sarjetas, matacões, cadastro das redes aéreas, superficiais e subterrâneas, etc.;
 - f. Vegetação existente com indicação das árvores isoladas, conforme Lei 10.365/87, inclusive levantamento florístico;
 - g. Córregos, nascentes, lagoas, várzeas e demais linhas de drenagem;
 - h. Perímetro das eventuais construções existentes;
 - i. Indicação da linha norte-sul, e escala gráfica;
 - j. Croquis de localização que permita a perfeita identificação do local da área;
 - k. Carimbo da planta conforme modelo padrão;
 - l. Demais elementos quando existentes, deverão atender a legenda conforme modelo padrão;
10. Planta do Loteamento, em 5 (cinco) vias, na escala 1:1000 ou 1:500, desenhada sobre base topográfica contendo:
 - a. identificação do empreendimento, denominação e endereço completo;
 - b. demarcação do sistema viário, com a respectiva hierarquia, alinhamentos, dimensões e identificação, devendo ser indicadas na planta as cotas das vias em cada estaca, distanciadas umas das outras no máximo 20,00 metros;
 - c. demarcação das áreas destinadas a áreas verdes e institucionais públicas com respectivas dimensões e denominações, observadas as Diretrizes;
 - d. demarcação das áreas destinadas a quadras e lotes com respectivas dimensões, numeração e identificação;
 - e. demarcação das faixas "non aedificandi" e demais elementos definidos nas Diretrizes;

- f. indicação em quadro, em valores absolutos e percentuais, da área total da gleba, área total dos lotes, área do sistema viário, áreas verdes e áreas institucionais públicas;
 - g. indicação da zona de uso onde se localiza a gleba, Subprefeitura a qual pertença e número de contribuinte;
 - h. indicar em nota: “Declaro que a área não sofreu contaminação ou aterramento com qualquer material nocivo à saúde pública”, se for verdadeiro;
 - i. legenda e carimbos padrões da Prefeitura.
11. Projeto dos Perfis Longitudinais de todas as vias, em 5 (cinco) vias, em escala horizontal 1:1000 ou 1:500 e vertical 1:100 ou 1:50, indicando o perfil do terreno natural e o perfil do projeto, com as respectivas cotas em cada estaca demarcada em planta; bem como seções transversais de todas as vias de circulação em escala;
 12. Projetos de infra-estrutura acompanhados de seus respectivos Memoriais Descritivos e de cálculos em 4 (quatro) vias para:
 - a. Terraplenagem;
 - b. Drenagem de águas pluviais;
 - c. Pavimentação, guias e sarjetas, incluindo o tratamento primário das vias não pavimentadas.
 13. Projeto de Arborização das áreas verdes e sistema viário em 3 (três) vias, e seu respectivo Memorial Descritivo em 3 (três) vias, nos termos da legislação vigente;
 14. Opção por sistemática de aprovação e apresentação de instrumento de garantia para execução das obras nos termos da legislação vigente;
 15. Cronograma Físico-Financeiro conforme modelo PMSP/PARSOLO, acompanhado de planilhas de quantificações e custos para cada uma das obras de infra-estrutura.

ACEITAÇÃO TÉCNICA DE LOTEAMENTO - TVEO

O interessado na obtenção do TVEO para loteamentos deverá instruir o respectivo processo administrativo com os seguintes documentos, de acordo com a Portaria nº 080/SEHAB-G/03:

1. instrumento de Doação das Redes de água e esgoto, firmado com o órgão competente (SABESP ou equivalente) ou atestado emitido por esse órgão (SABESP ou equivalente), declarando que as redes de água e esgoto foram executadas de acordo com o projeto aprovado, estando em consonância com as normas do órgão emissor da declaração e que se encontram em perfeita operação;
2. Laudo dos ensaios tecnológicos em conformidade com as normas técnicas expedidas pela prefeitura que comprovem a execução do pavimento de acordo com o projeto aprovado e dos ensaios de resistência das guias e sarjetas;
3. Comprovantes da origem das mudas utilizadas na arborização, para o Atestado de Execução de Arborização – AEA, expedido pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente – SVMA/DEPAVE, de conformidade com a lei nº 10.948 de 24 de janeiro de 1991, regulamentada pelo Decreto 29.716/91;

4. Termo de aceitação, emitido pelo órgão competente, das obras de infraestrutura previstas no empreendimento e não constantes do cronograma físico-financeiro aprovado (canalização de córrego, pontilhão, vias de acesso e obras similares);
5. Nos loteamentos executados pela Administração Municipal direta e indireta, fica dispensada a apresentação do laudo dos ensaios tecnológicos referentes ao item "b", quando substituído por declaração do agente promotor, atestando a execução do pavimento, guias e sarjetas de acordo com as normas técnicas expedidas pela prefeitura.

OUTROS DOCUMENTOS:

1. Projeto completo da rede de água e esgoto aprovados pelos órgãos competentes (SABESP);
2. Laudo técnico de estabilidade de talude ou de muro de contenção com respectivo ART do responsável técnico (se necessário);
3. Manifestação pelo Órgão Ambiental, quanto às restrições e ressalvas impostas por aquele Órgão, referente à contaminação da área (se necessário).

APROVAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO DE GLEBA

1. Requerimento padronizado assinado pelo requerente (retirar junto a SEHAB-21, à Rua São Bento, 405 – 8º andar, sala 82);
2. Título de propriedade registrado no Cartório de Registro de Imóveis atualizado caso não tenha sido apresentado por ocasião do pedido das Diretrizes;
3. Cópia do IPTU ou INCRA do atual exercício ou certidão de dados cadastrais atualizada;
4. Certidão negativa dos tributos atualizada até o último exercício (IPTU ou INCRA);
5. Cópia da Certidão de Diretrizes dentro do prazo de sua validade;
6. Documentos do autor e responsável pelo projeto (CREA, ART, CCM);
7. Parecer Técnico fornecido pela Secretaria de Estado do Meio Ambiente no caso de a área se localizar, total ou parcialmente, no perímetro de proteção de mananciais hídricos;
8. Memorial Descritivo do projeto de desmembramento de gleba em 3 (três) vias;
9. Planta do Levantamento Planialtimétrico (idêntico ao das Diretrizes) na escala 1:1000 ou 1:500, que pode ser apresentada em prancha separada em 5 (cinco) vias, ou junto com a planta do Desmembramento, contendo:
 - a. Perímetro da gleba, informando as medidas dos seguimentos e respectivos rumos/azimutes, ângulos, de acordo com o título de propriedade e com a situação fática do local;
 - b. Confrontantes do imóvel;
 - c. Curvas de nível de metro em metro;
 - d. Indicação das coordenadas UTM; Vias de acesso à área, indicando-se as suas larguras, posteamento, bocas de lobo, travessias, galerias, poços de visitas, calçamento, passeios, guias e sarjetas, matacões, cadastro das redes aéreas, superficiais e subterrâneas, etc.;

- e. Vegetação existente com indicação das árvores isoladas, conforme Lei 10.365/87, inclusive levantamento florístico;
 - f. Córregos, nascentes, lagoas, várzeas e demais linhas de drenagem;
 - g. Perímetro das eventuais construções existentes;
 - h. Indicação da linha norte-sul, e escala gráfica; Croquis de localização que permita a perfeita identificação do local da área;
 - i. Carimbo da planta conforme modelo padrão; Demais elementos quando existentes, deverão atender a legenda conforme modelo padrão;
10. Planta de Desmembramento de Gleba, em 5 (cinco) vias, na escala 1:1000 ou 1:500, desenhada sobre base topográfica contendo:
- a. identificação do empreendimento e endereço completo;
 - b. demarcação das áreas destinadas a áreas verdes e institucionais públicas com respectivas dimensões e denominações, observadas as Diretrizes;
 - c. demarcação das áreas destinadas a lotes com respectivas dimensões, numeração e identificação; demarcação das faixas "non aedificandi" e demais elementos definidos nas Diretrizes;
 - d. indicação em quadro, em valores absolutos e percentuais, da área total da gleba, área total dos lotes, áreas verdes e áreas institucionais públicas;
 - e. indicação da zona de uso onde se localiza a gleba, Subprefeitura a qual pertença e número de contribuinte; indicar em nota: "Declaro que a área não sofreu contaminação ou aterramento com qualquer material nocivo à saúde pública", se for verdadeiro;
 - f. legenda e carimbos padrões da Prefeitura;
11. Projeto de Arborização das áreas verdes em 3 (três) vias, e seu respectivo Memorial Descritivo em 3 (três) vias nos termos da legislação vigente, que poderá ser entregue após a emissão do Certificado de Anuência Prévia.

APROVAÇÃO DE DESDOBRO DE LOTE

1. Requerimento padronizado assinado pelo requerente (retirar junto a SEHAB-21, à Rua São Bento, 405 – 8º andar, sala 82);
2. Título de propriedade da área registrado no Cartório de Registro de Imóveis atualizado;
3. Caso o lote não pertença a Arruamento/Loteamento aprovado, apresentar a certidão da matrícula ou da transcrição aquisitiva da área atualizada com movimentos desde 19/12/79;
4. Cópia do IPTU ou INCRA do atual exercício ou certidão de dados cadastrais atualizada;
5. Certidão negativa dos tributos atualizada até o último exercício (IPTU ou INCRA);
6. Documentos do autor e responsável pelo projeto (CREA, ART, CCM);
7. Parecer Técnico fornecido pela Secretaria de Estado do Meio Ambiente, no caso da área estar localizada total ou parcialmente, no perímetro de proteção aos mananciais hídricos;
8. Contrato social da interessada, quando pessoa jurídica, indicando a correspondente habilitação pela representação instruído com cópia da JUCESP;

9. Escritura primitiva no caso do terreno pertencer a loteamento/arruamento aprovado nas zonas de uso ZER, ZM-1, ZM-2, ZERp, ZLT, ZCLz-I e II, ZTLz-I e II;
10. Comprovante da Regularidade das Construções:
 - a. Planta aprovada e habite-se;
 - b. ou Planta de Conservação até 1972;
 - c. ou Planta de Regularização;
 - d. ou Certificado de Regularidade com planta visada pela Administração Regional;
11. Planta do Desdobro em 05 (cinco) vias, na escala 1:100 ou 1:200, contendo:
 - a. indicação da linha Norte-Sul, e escala gráfica;
 - b. indicação das medidas de cada segmento do perímetro que define o imóvel, e respectivos rumos/azimutes, ângulos conforme título de propriedade;
 - c. indicação dos confrontantes conforme título de propriedade;
 - d. indicação da(s) via(s) de acesso ao lote com as respectivas larguras (ver se a via é oficial em CASE 4 – 23º andar);
 - e. apresentação de curvas de nível, de metro em metro;
 - f. demarcação de córregos, nascentes, lagoas, várzeas e demais linhas de drenagem;
 - g. locação de postes, árvores, boca de lobo, fiação e mobiliários urbanos existentes em frente ao imóvel;
 - h. vias de acesso à área, indicando-se as suas larguras, posteamento, bocas de lobo, travessias, galerias, poços de visitas, calçamento, passeios, guias e sarjetas, matacões, cadastro das redes aéreas, superficiais e subterrâneas, etc.;
 - i. indicação dos limites da área com relação aos vizinhos;
 - j. situação da área que permita o seu perfeito reconhecimento e localização;
 - k. demarcação do perímetro das edificações eventualmente existentes no imóvel, na situação atual e pretendida, indicando o uso e a área construída caso ela permaneça;
 - l. demarcação do perímetro das edificações a demolir, caso seja totalmente a demolir, na situação atual indicando em nota: “edificação existente será totalmente demolida”;
 - m. representar a situação atual e a situação pretendida, com a respectiva denominação em cada lote (ex: lote A e lote B);
 - n. indicar em nota: “Declaro que a área não sofreu contaminação ou aterramento com qualquer material nocivo à saúde pública”, se for verdadeiro;
 - o. caso exista vegetação de porte arbóreo, representá-la em planta, e indicar através de nota: “Deverão ser preservadas toda vegetação de porte arbóreo demarcadas em planta, conforme determinação SVMA/DEPAVE, nos termos da Lei 10.365/87 e Decreto 26.535/88”. Eventual substituição de exemplares arbóreos será previamente submetido à autorização do Órgão Municipal competente;

- p. não existindo vegetação do porte arbóreo, indicar através de nota a sua inexistência;
 - q. legenda e carimbos padrões da Prefeitura.
12. Memorial descritivo em 3 (três) vias, contendo a descrição das medidas e áreas dos lotes, de acordo com a situação atual e situação pretendida desenhadas em planta. Caso houver edificação nos lotes pretendidos, fazer constar na descrição de cada lote a área das mesmas.

EMPREENDIMENTOS DE INTERESSE SOCIAL - EHIS

APROVAÇÃO DE PLANO INTEGRADO DE LOTEAMENTO E EDIFICAÇÃO

1. Requerimento padronizado assinado pelo requerente (retirar junto a SEHAB-21, à Rua São Bento, 405 – 8º andar, sala 82);
2. Título de propriedade registrado no Cartório de Registro de Imóveis atualizado ou documento comprobatório da posse do terreno, caso não tenha sido apresentado por ocasião do pedido das Diretrizes, podendo ser apresentado para tal fim:
 - a. Decreto de Interesse Social ou Decreto de Utilidade Pública para áreas desapropriadas acompanhado do auto de imissão na posse;
 - b. Lei de desafetação no caso de áreas públicas de uso comum do povo;
 - c. Termo de Transferência do Departamento Patrimonial da Secretaria dos Negócios Jurídicos da Prefeitura, nos casos de áreas públicas dominiais ou antigos leitos de rio;
3. Cópia do IPTU ou INCRA do atual exercício ou certidão de dados cadastrais atualizada;
4. Certidão negativa dos tributos atualizada até o último exercício (IPTU ou INCRA);
5. Cópia da Certidão de Diretrizes dentro do prazo de sua validade;
6. Documentos do autor e responsável pelo projeto (CREA, ART, CCM);
7. Parecer Técnico fornecido pela Secretaria de Estado do Meio Ambiente, no caso de a área se localizar, total ou parcialmente, no perímetro de proteção de mananciais hídricos;
8. Memorial Descritivo e justificativo do projeto de loteamento, contemplando as soluções técnicas não expressas nas plantas do projeto, em 3 (três) vias;
9. Projetos de Infra-estrutura acompanhados de seus respectivos Memoriais Descritivos e de cálculos em 4 (quatro) vias para:
 - a. Terraplenagem;
 - b. Drenagem de águas pluviais;
 - c. Pavimentação, guias e sarjetas, incluindo o tratamento primário das vias não pavimentadas.
10. Projeto de Arborização das áreas verdes e sistema viário em 3 (três) vias, e seu respectivo Memorial Descritivo em 3 (três) vias, nos termos da legislação vigente;
11. Os projetos de Loteamento e das Edificações, em um conjunto seqüencial de peças gráficas, em 5 (cinco) vias, contendo:
 - a. Levantamento Planialtimétrico (idêntico ao das Diretrizes) conforme indicações abaixo;

- b. Planta do Loteamento conforme indicações abaixo;
- c. Planta dos Perfis Longitudinais em escala horizontal 1:1000 ou 1:500 e vertical 1:100 ou 1:50, indicando o perfil do terreno natural e o perfil do projeto indicando as cotas em cada estaca demarcada em planta, bem como seções transversais de todas as vias de circulação em escala;
- d. Planta de Implantação das Edificações nos lotes;
- e. Plantas, Cortes e Fachadas das Edificações.

PLANTA DE LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO na escala 1:1000 ou 1:500, contendo:

- 1. perímetro da gleba, informando as medidas dos segmentos e respectivos rumos/azimutes, ângulos, de acordo com o título de propriedade e com a situação fática do local;
- 2. Confrontantes do imóvel;
- 3. Curvas de nível de metro em metro;
- 4. Indicação das coordenadas UTM;
- 5. Vias de acesso à área, indicando-se as suas larguras, posteamento, bocas de lobo, travessias, galerias, poços de visitas, calçamento, passeios, guias e sarjetas, matacões, cadastro das redes aéreas, superficiais e subterrâneas, etc.;
- 6. Vegetação existente com indicação das árvores isoladas, conforme Lei 10.365/87, inclusive levantamento florístico;
- 7. Córregos, nascentes, lagoas, várzeas e demais linhas de drenagem;
- 8. Perímetro das eventuais construções existentes;
- 9. Indicação da linha norte-sul, e escala gráfica;
- 10. Croquis de localização que permita a perfeita identificação do local da área;
- 11. indicar em nota: "Declaro que a área não sofreu contaminação ou aterramento com qualquer material nocivo à saúde pública", se for verdadeiro;
- 12. Carimbo da planta conforme modelo padrão;
- 13. Demais elementos quando existentes, deverão atender a legenda conforme modelo padrão.

PLANTA DE LOTEAMENTO, na escala 1:1000 ou 1:500, desenhada sobre base topográfica contendo:

- 1. identificação do empreendimento, denominação e endereço completo;
- 2. demarcação do sistema viário, com a respectiva hierarquia, alinhamentos, dimensões e identificação, devendo ser indicadas na planta as cotas das vias em cada estaca, distanciadas umas das outras no máximo 20,00 metros;
- 3. demarcação das áreas destinadas a áreas verdes e institucionais públicas com respectivas dimensões e denominações, observadas as Diretrizes;
- 4. demarcação das áreas destinadas a quadras e lotes com respectivas dimensões, numeração e identificação;
- 5. demarcação das faixas "non aedificandi" e demais elementos definidos nas Diretrizes;

6. indicação em quadro, em valores absolutos e percentuais, da área total da gleba, área total dos lotes, área do sistema viário, áreas verdes e áreas institucionais públicas;
7. indicação da zona de uso onde se localiza a gleba, Subprefeitura a qual pertença e número de contribuinte;
8. indicar em nota: “Declaro que a área não sofreu contaminação ou aterramento com qualquer material nocivo à saúde pública”, se for verdadeiro;
9. legenda e carimbos padrões da Prefeitura.

APROVAÇÃO DE PLANO INTEGRADO DE DESMEMBRAMENTO E EDIFICAÇÃO

1. Requerimento padronizado assinado pelo requerente (retirar junto a SEHAB-21, à Rua São Bento, 405 – 8º andar, sala 82);
2. Título de propriedade registrado no Cartório de Registro de Imóveis atualizado ou documento comprobatório da posse do terreno, caso não tenha sido apresentado por ocasião do pedido das Diretrizes, podendo ser apresentado para tal fim:
 - a. Decreto de Interesse Social ou Decreto de Utilidade Pública para áreas desapropriadas acompanhado do auto de imissão na posse;
 - b. Lei de desafetação no caso de áreas públicas de uso comum do povo;
 - c. Termo de Transferência do Departamento Patrimonial da Secretaria dos Negócios Jurídicos da Prefeitura, nos casos de áreas públicas dominiais ou antigos leitos de rio;
3. Cópia do IPTU ou INCRA do atual exercício ou certidão de dados cadastrais atualizada;
4. Certidão negativa dos tributos atualizada até o último exercício (IPTU ou INCRA);
5. Cópia da Certidão de Diretrizes dentro do prazo de sua validade;
6. Documentos do autor e responsável pelo projeto (CREA, ART, CCM);
7. Parecer Técnico fornecido pela Secretaria de Estado do Meio Ambiente, no caso de a área se localizar, total ou parcialmente, no perímetro de proteção de mananciais hídricos;
8. Memorial Descritivo e justificativo do projeto de desmembramento, contemplando as soluções técnicas não expressas nas plantas do projeto, em 3 (três) vias;
9. Projetos de Arborização das áreas verdes em 3 (três) vias, e seu respectivo Memorial Descritivo em 3 (três) vias, nos termos da legislação vigente;
10. Os projetos de Desmembramento e das Edificações, em um conjunto seqüencial de peças gráficas, em 5 (cinco) vias, contendo:
 - a. Levantamento Planialtimétrico (idêntico ao das Diretrizes) conforme indicações abaixo;
 - b. Planta do Desmembramento conforme indicações abaixo;
 - c. Planta de Implantação das Edificações nos lotes;
 - d. Plantas, Cortes e Fachadas das Edificações.

PLANTA DE LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO na escala 1:1000 ou 1:500, contendo:

1. Perímetro da gleba, informando as medidas dos segmentos e respectivos rumos/azimutes, ângulos, de acordo com o título de propriedade e com a situação fática do local;
2. Confrontantes do imóvel;
3. Curvas de nível de metro em metro;
4. Indicação das coordenadas UTM;
5. Vias de acesso à área, indicando-se as suas larguras, posteamento, bocas de lobo, travessias, galerias, poços de visitas, calçamento, passeios, guias e sarjetas, matações, cadastro das redes aéreas, superficiais e subterrâneas, etc.;
6. Vegetação existente com indicação das árvores isoladas, conforme Lei 10.365/87, inclusive levantamento florístico;
7. Córregos, nascentes, lagoas, várzeas e demais linhas de drenagem;
8. Perímetro das eventuais construções existentes;
9. Indicação da linha norte-sul, e escala gráfica;
10. Croquis de localização que permita a perfeita identificação do local da área;
11. Carimbo da planta conforme modelo padrão;
12. Demais elementos quando existentes, deverão atender a legenda conforme modelo padrão.

PLANTA DE DESMEMBRAMENTO, na escala 1:1000 ou 1:500, desenhada sobre base topográfica contendo:

1. identificação do empreendimento, denominação e endereço completo;
2. demarcação do sistema viário, com a respectiva hierarquia, alinhamentos, dimensões e identificação, devendo ser indicadas na planta as cotas das vias em cada estaca, distanciadas umas das outras no máximo 20,00 metros;
3. demarcação das áreas destinadas a áreas verdes e institucionais públicas com respectivas dimensões e denominações, observadas as Diretrizes;
4. demarcação das áreas destinadas a quadras e lotes com respectivas dimensões, numeração e identificação;
5. demarcação das faixas "non aedificandi" e demais elementos definidos nas Diretrizes;
6. indicação em quadro, em valores absolutos e percentuais, da área total da gleba, área total dos lotes, áreas verdes e áreas institucionais públicas;
7. indicação da zona de uso onde se localiza a gleba, Subprefeitura a qual pertença e número de contribuinte;
8. indicar em nota: "Declaro que a área não sofreu contaminação ou aterramento com qualquer material nocivo à saúde pública", se for verdadeiro;
9. legenda e carimbos padrões da Prefeitura.

APROVAÇÃO DE PLANO INTEGRADO DE DESDOBRO E EDIFICAÇÃO

1. Requerimento padronizado assinado pelo requerente (retirar junto a SEHAB-21, à Rua São Bento, 405 – 8º andar, sala 82);

2. Título de propriedade da área registrado no Cartório de Registro de Imóveis atualizado, ou documento comprobatório da posse do terreno, podendo ser apresentado para tal fim:
 - a. Decreto de Interesse Social ou Decreto de Utilidade Pública para áreas desapropriadas, acompanhado do Auto de Imissão na Posse;
 - b. Lei de desafetação no caso de áreas públicas de uso comum do povo;
 - c. Termo de Transferência do Departamento Patrimonial da Secretaria dos Negócios Jurídicos da Prefeitura, nos casos de áreas públicas dominiais ou antigos leitos de rio;
3. Caso o lote não pertença a arruamento/loteamento aprovado, apresentar a Certidão da matrícula ou transcrição aquisitiva da área atualizada, com movimento desde 19/12/79;
4. Cópia do IPTU ou INCRA do atual exercício ou certidão de dados cadastrais atualizada;
5. Certidão negativa dos tributos atualizada até o último exercício (IPTU ou INCRA);
6. Documentos do autor e responsável pelo projeto (CREA, ART, CCM);
7. Parecer Técnico fornecido pela Secretaria de Estado do Meio Ambiente, no caso de a área se localizar, total ou parcialmente, no perímetro de proteção de mananciais hídricos;
8. Contrato social da interessada, quando pessoa jurídica, indicando a correspondente habilitação pela representação instruído com cópia da JUCESP;
9. Escritura primitiva no caso do terreno pertencer a arruamento/loteamento aprovado nas zonas de uso ZER, ZM-1, ZM-2, ZERp, ZLT, ZCLz-I e II, ZTLz-I e II;
10. Comprovante da Regularidade das Construções:
 - a. Planta aprovada e habite-se;
 - b. Ou Planta de Conservação até 1972;
 - c. Ou Planta de Regularização;
 - d. Ou Certificado de Regularidade com planta visada pela Administração Regional;
11. Os projetos de Desdobro de Lote ou Remembramento de Desdobro de Lote e das Edificações, em um conjunto seqüencial de peças gráficas, em 5 (cinco) vias, contendo:
 - a. Planta de Desdobro de Lote ou Remembramento e Desdobro de Lote conforme indicação abaixo;
 - b. Planta de Implantação das Edificações nos lotes;
 - c. Plantas, Cortes e Fachadas das Edificações;
12. Memorial Descritivo contendo a descrição das medidas e áreas dos lotes de acordo com a situação atual e situação pretendida em 3 (três) vias. Caso houver edificação nos lotes pretendidos, fazer constar na descrição de cada lote a área das mesmas.

PLANTA DE DESDOBRO, na escala 1:100 ou 1:200, contendo:

1. indicação da linha Norte-Sul, e escala gráfica;

2. indicação das medidas de cada segmento do perímetro que define o imóvel, e respectivos rumos/azimutes, ângulos conforme título de propriedade;
3. indicação dos confrontantes conforme título de propriedade;
4. Indicação da(s) via(s) de acesso ao lote com as respectivas larguras (ver se a via é oficial em CASE 4 – 23º andar);
5. apresentação de curvas de nível, de metro em metro;
6. demarcação de córregos, nascentes, lagoas, várzeas e demais linhas de drenagem;
7. locação de postes, árvores, boca de lobo, fiação e mobiliários urbanos existentes em frente ao imóvel;
8. Vias de acesso à área, indicando-se as suas larguras, posteamento, bocas de lobo, travessias, galerias, poços de visitas, calçamento, passeios, guias e sarjetas, matacões, cadastro das redes aéreas, superficiais e subterrâneas, etc.;
9. indicação dos limites da área com relação aos vizinhos;
10. situação da área que permita o seu perfeito reconhecimento e localização;
11. demarcação do perímetro das edificações eventualmente existentes no imóvel, na situação atual e pretendida, indicando o uso e a área construída caso ela permaneça;
12. demarcação do perímetro das edificações a demolir, caso seja totalmente a demolir, na situação atual indicando em nota: “edificação existente será totalmente demolida”;
13. representar a situação atual e a situação pretendida, com a respectiva denominação em cada lote (ex: lote A e lote B)
14. indicar em nota: “Declaro que a área não sofreu contaminação ou aterramento com qualquer material nocivo à saúde pública”, se for verdadeiro;
15. Caso exista vegetação de porte arbóreo, representá-la em planta, e indicar através de nota: “Deverão ser preservadas toda vegetação de porte arbóreo demarcadas em planta, conforme determinação SVMA/DEPAVE, nos termos da Lei 10.365/87 e Decreto 26.535/88”. Eventual substituição de exemplares arbóreos será previamente submetido à autorização do Órgão Municipal competente;
16. Não existindo vegetação do porte arbóreo, indicar através de nota a sua inexistência;
17. legenda e carimbos padrões da Prefeitura.

CONJUNTO RESIDENCIAL

APROVAÇÃO – ANÁLISE DA IMPLANTAÇÃO E INFRA-ESTRUTURA

1. Projeto da implantação e das edificações do conjunto residencial, em 2 (duas) vias;
2. Projeto dos perfis longitudinais das vias de circulação de veículos, indicando o perfil natural do terreno e o perfil do projeto, com as respectivas cotas

- em cada estaca, demarcada em planta a cada 20 (vinte) metros, em 3 (três) vias;
3. Projeto de arborização do conjunto residencial, acompanhado do respectivo memorial descritivo, em 3 (três) vias;
 4. Projetos de Infra-estrutura acompanhados de seus respectivos Memoriais Descritivos e de cálculos em 3 (três) vias para:
 - a. Terraplenagem, constituído de plantas e secções transversais;
 - b. Drenagem de águas pluviais;
 - c. Estudos da Pavimentação, guias e sarjetas das vias internas do conjunto, indicando materiais a serem utilizados e suas respectivas espessuras.

ACEITAÇÃO TÉCNICA DE CONJUNTO RESIDENCIAL - TVEO

O interessado na obtenção do T.V.E.O. para conjuntos deverá instruir o respectivo processo administrativo com os seguintes documentos, de acordo com a Portaria nº 080/SEHAB-G/03:

1. atestado de ligação das redes de água e esgoto emitido pelo órgão competente (SABESP ou equivalente);
2. declaração do responsável técnico pela obra, atestando que as obras de pavimentação, guias e sarjetas estão executadas de acordo com as especificações técnicas do respectivo projeto de pavimentação, guias e sarjetas aprovado;
3. termo de aceitação, emitido pelo órgão competente, das obras de infraestrutura previstas no empreendimento e não constantes no cronograma aprovado (canalização de córregos, pontilhão, vias de acesso e obras similares);
4. declaração do responsável técnico pela obra, atestando que a arborização do empreendimento foi implantada de acordo com as especificações do projeto de arborização aprovado.

OUTROS DOCUMENTOS:

1. Projeto completo da rede de água e esgoto aprovados pelos órgãos competentes (SABESP);
2. Laudo técnico de estabilidade de talude ou de muro de contenção com respectivo A.R.T. do responsável técnico (se necessário);
3. Manifestação pelo Órgão Ambiental, quanto às restrições e ressalvas impostas por àquele Órgão, referente à contaminação da área (se necessário).

CEMITÉRIO

APROVAÇÃO – ANÁLISE DA IMPLANTAÇÃO E INFRA-ESTRUTURA

1. Projeto da implantação e das edificações do cemitério, em 2 (duas) vias;
2. Projeto dos perfis longitudinais das vias de circulação de veículos, indicando o perfil natural do terreno e o perfil do projeto, com as respectivas cotas em cada estaca, demarcada em planta a cada 20 (vinte) metros, em 3 (três) vias;

4. Projeto de arborização do cemitério, acompanhado do respectivo memorial descritivo, em 3 (três) vias;
5. Projetos de Infra-estrutura acompanhados de seus respectivos Memoriais Descritivos e de cálculos em 3 (três) vias para:
 - a. Terraplenagem, constituído de plantas e secções transversais;
 - b. Drenagem de águas pluviais;
 - c. Estudos da Pavimentação, guias e sarjetas das vias internas do cemitério, indicando materiais a serem utilizados e suas respectivas espessuras.

OFICIALIZAÇÃO OU DESOFICIALIZAÇÃO DE LOGRADOURO

1. Requerimento padronizado assinado pelo requerente (retirar junto a SEHAB-21, à Rua São Bento, 405 – 8º andar, sala 82);
2. Cópia do IPTU ou INCRA do imóvel;
3. Cópia do registro do imóvel ou cópia de contrato de compra e venda registrado;
4. Croquis da área com a demarcação correta do logradouro, ou localização do logradouro no guia da cidade (vias, praças, vielas, vias de pedestres, etc.);
5. Outros documentos, se necessário.

CERTIDÃO DE CONFRONTAÇÃO

1. Requerimento de Certidão Padronizado, assinado pelo requerente, informando o legítimo interesse do pedido da Certidão (retirar junto a SEHAB-21, à Rua São Bento, 405 – 8º andar, sala 82);
2. Cópia do IPTU ou INCRA do ano corrente, ou no máximo, do anterior, mesmo que lançado em área maior ou com débito de pagamento. Se a área tiver lançamento de INCRA, apresentar planta ou esboço que retrate claramente o imóvel, suas divisas e confrontações;
3. Cópia de propriedade do imóvel cuja descrição se quer aperfeiçoar, mesmo que em nome de terceiros;
4. Croquis com a localização do imóvel através do guia da cidade;
5. Nota Devolutória do Cartório de Registro de Imóveis, se houver, discriminando as questões que deverão de ser esclarecidas na certidão;
6. Outros documentos, se necessário.

XIV. SIGLAS DOS ÓRGÃOS PÚBLICOS

APROV – Departamento de Aprovação de Edificações

CAEHIS – Comissão de Avaliação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social

CAIEPS – Comissão de Análise Integrada de Edificações e Parcelamento do Solo

CASE – Departamento de Cadastro Setorial

CEUSO – Comissão de Edificações e Uso do Solo

CTLU – Câmara Técnica de Legislação Urbanística

HABI – Superintendência de Habitação Popular

DECONT – Departamento de Controle de Qualidade Ambiental

DEPAVE – Departamento de Parques e Áreas Verdes

DEUSO – Departamento Técnico do Uso do Solo

GRAPROHAB – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais
PARSOLO – Departamento de Parcelamento do Solo e Intervenções Urbanas
PATR – Departamento Patrimonial
PROJ – Projetos Viários
RESOLO – Departamento de Regularização de Parcelamento do Solo
SEHAB – Secretaria Municipal de Habitação
SEMPLA – Secretaria Municipal de Planejamento
SH – Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo
SIURB – Secretaria Municipal de Infra-estrutura Urbana e Obras
SNJ – Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos
SUREM – Subsecretaria da Receita Municipal
SVMA – Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente

XV. FICHA TÉCNICA

Secretaria Municipal de Habitação

Elton Santa Fé Zacarias – Secretário da Habitação

Produção

Técnicos do Departamento de Parcelamento do Solo e Intervenções Urbanas

Coordenação Técnica

Maria Lúcia Tanabe

Revisão Técnica

Claudinei Vizintini

Kátia Regina de Araújo Raposo

Maria Inês Botelho Wulf

Marlene Fernandes da Silva Miamoto

Renato Silveira da Motta

Colaboração

Eunice Takahashi

Patrícia Rabelo da Silva

Ricardo Bergamashi

Revisão final em abril/2009

