

**NOTA DE ESCLARECIMENTO:** este documento é um modelo do EVTL que a Lumattek elabora. As informações aqui contidas foram utilizadas somente como referência e exemplos. Caso tenha interesse em contratar um estudo específico para o seu lote/terreno/empreendimento, estamos à disposição nos meios indicados no rodapé de todas as páginas.

São Paulo, 02 de junho de 2017.

À **[nome do cliente]**  
[endereço do cliente]

Assunto: **EVTL (Estudo de Viabilidade Técnico e Legal) completo de imóvel**  
Local: [Endereço completo do imóvel com todos os lotes contidos no estudo] Av. Francisco Matarazzo, 1752 – Lote 0717 - CEP 05001-100 - Perdizes - São Paulo - SP.

**Documentos fornecidos pelo cliente:**

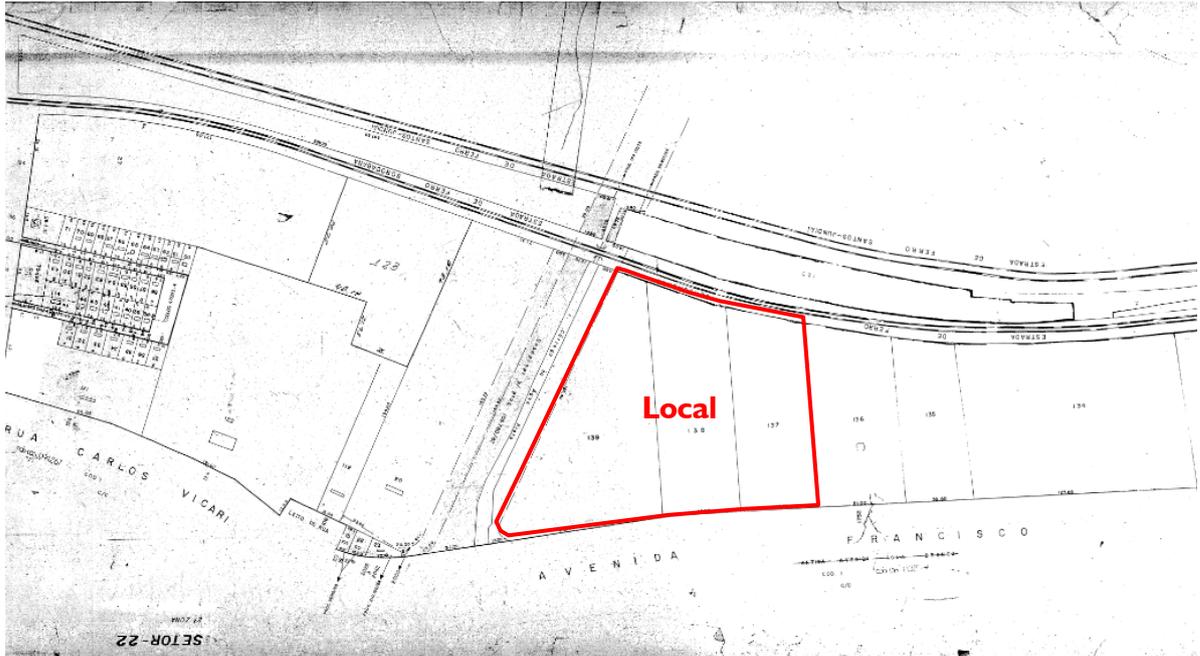
1. [todos os documentos fornecidos pelo cliente: matrícula, kmz, quadra fiscal, IPTU, imagem aérea, levantamento planialtimétrico, projeto pretendido para o local, etc.]

**Exemplo:**

Matrículas, números de IPTU e quadra fiscal.



- 1.2. **Prefeitura Regional:** [nome da Prefeitura Regional] **Exemplo:** Lapa
- 1.3. **Distrito:** [nome do distrito] **Exemplo:** Barra Funda
- 1.4. **Setor:** [número do setor] **Exemplo:** 022
- 1.5. **Quadra:** [número da quadra] **Exemplo:** 006.
- 1.6. **Lote(s):** [números de todos os lotes e quadra fiscal atualizada. A quadra fiscal também é enviada ao cliente como anexo]  
**Exemplo:** 0717-2 (ver Figura 3 e Quadra Fiscal Atualizada, anexo 1).



**Figura 3** - Quadra fiscal demarcada - Fonte: PMSP

- 1.7. **Contribuintes ativos:** [listagem de todos os contribuintes ativos]  
**Exemplo:** 022.006.0717-2.
- 1.8. **Contribuintes cancelados:** [listagem de todos os contribuintes cancelados]  
**Exemplo:** Não consta.

### 1.9. Nome dos contribuintes e área de cada lote conforme o IPTU:

**Exemplo:**

| Nº CONTRIBUINTE       | ENDEREÇO                      | CONTRIBUINTE                        | USO                               | ÁREA DO LOTE (m <sup>2</sup> )      |
|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| [número do lote 1]    | [Endereço do lote 1]          | [Proprietário do lote 1]            | [Uso declarado em IPTU do lote 1] | [Área do lote 1]                    |
| [número do lote 2]    | [Endereço do lote 2]          | [Proprietário do lote 2]            | [Uso declarado em IPTU do lote 2] | [Área do lote 2]                    |
| ...                   | ...                           | ...                                 | ...                               | ...                                 |
| <b>022.006.0717-2</b> | Av. Francisco Matarazzo, 1752 | Tapirape Empreendimentos Imob Ltda. | 10 - Comercial                    | 13.735,00                           |
| <b>TOTAL</b>          |                               |                                     |                                   | [área total dos lotes]<br>13.735,00 |

#### Por que é importante?

O item lista informações de cada lote do conjunto que forma o terreno, de acordo com os dados cadastrais oficiais da Prefeitura Municipal. O uso declarado, principalmente no caso de indústrias, representa possibilidade de contaminação do solo e/ou água, podendo gerar restrições ao uso futuro ou necessidade de descontaminação prévia. Nomes do contribuinte e área são importantes para confrontar com a matrícula dos terrenos, identificando se o contribuinte é o proprietário e a necessidade de atualização cadastral.

### 1.10. Histórico das edificações: [pesquisa junto à Prefeitura de todo o histórico das edificações existentes nos IPTUs informados a respeito da sua regularidade]

**Exemplo:**

| Lote: 022.006.0717-2 |          |                   |                |                                   |                       |                                  |                   |
|----------------------|----------|-------------------|----------------|-----------------------------------|-----------------------|----------------------------------|-------------------|
| Data                 | Situação | Embasamento legal | Nº do processo | Área do terreno (m <sup>2</sup> ) | Testada principal (m) | Área edificada (m <sup>2</sup> ) | Ano da construção |
| 14/04/2011           | REGULAR  | -----             | 201100079722   | 13.735,00                         | 134,60                | 355,00                           | 2011              |

#### Por que é importante?

Caso a intenção do proprietário seja de reformar o imóvel, é importante saber se ele é ou não regular para fazer qualquer intervenção nele.

### 1.11. Análise de matrícula, IPTU e levantamento planialtimétrico

[esta análise tem o objetivo de confrontar quem são os atuais proprietários, existência de ônus, área de escritura, cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade e números de contribuinte]:

**Exemplo:** Após análise das matrículas enviadas pelo cliente (número XXX. XXX), conclui-se que não há nenhuma discrepância entre os dados encontrados em pesquisa e os dados das matrículas.

#### Por que é importante?

Com essas informações, é possível comparar a matrícula com o cadastro de contribuinte e saber se há alguma informação contraditória que exija atenção da incorporadora/construtora ou mesmo restrições contratuais de loteadores.

## 2. Dados Técnicos:

### 2.1. Resumo:

**Exemplo:**

| SQL            | Restrição de tombamento | Área de Manancial | Área Contaminada | Patrimônio Ambiental | Área de Proteção Ambiental | Pendências Financeiras |
|----------------|-------------------------|-------------------|------------------|----------------------|----------------------------|------------------------|
| 022.006.0717-2 | SIM                     | NÃO               | NÃO              | NÃO                  | NÃO                        | NÃO                    |

#### Por que é importante?

Um resumo sobre o status do lote, que serão detalhadas posteriormente neste EVTL. É possível identificar as prováveis restrições.

### 2.2. Restrição de Tombamento

**2.2.1. CONPRESP:** [caso haja tombamento Municipal, serão listadas as resoluções e enviadas como anexo]

**Exemplo:**

Consta tombamento no lote, são edifícios remanescentes do ramal ferroviário e duas locomotivas "Davenport", integrantes do complexo industrial S/A Ind. Reunidas Francisco Matarazzo conforme Resolução nº 05/91 (ver a resolução nº 05/91, no anexo 2). Portanto, qualquer projeto no lote deverá ser submetido à avaliação e aprovação do CONPRESP.

**No CONPRES P, a Lumattek faz:**

- Consultas informais de restrições
- Consultas formais de restrições
- Aprovações de projetos

**2.2.2. CONDEPHAAT:** [caso haja tombamento Estadual, serão listadas as resoluções e enviadas como anexo]

**Exemplo:**

Consta tombamento do edifício 49 e das três chaminés existentes junto ao edifício, os remanescentes do ramal ferroviário, bem como as duas locomotivas “Davenport” ali existentes, elementos cuja preservação deverá ser integral, conforme Resolução SC nº 14/86, alterada parcialmente pela Resolução SC nº 19/93 (ver resolução SC nº 19/93, anexo 3). Portanto, qualquer projeto neste lote deverá ser submetido à aprovação do CONDEPHAAT.

**No CONDEPHAAT, a Lumattek faz:**

- Consultas informais de restrições
- Consultas formais de restrições
- Aprovações de projetos

**Por que é importante?**

Os Conselhos de Preservação do Patrimônio Histórico, seja o Municipal (CONPRES P), o Estadual (CONDEPHAAT) ou Federal (IPHAN), legislam sobre os bens tombados. Tombamentos podem representar restrições à demolição, à alteração das características físicas do objeto tombado e seu entorno, gabarito de altura e até a recuperação ou restauro total do bem tombado. A consulta antecipada das restrições direciona o estudo de viabilidade técnico econômica do empreendimento, evitando expectativas técnicas e econômicas equivocadas.

## 2.2. Área de Manancial

2.3.1. Córregos, Mananciais e Rios: [identificação da existência ou não de córregos, mananciais e rios]

**Exemplo:** Não consta.

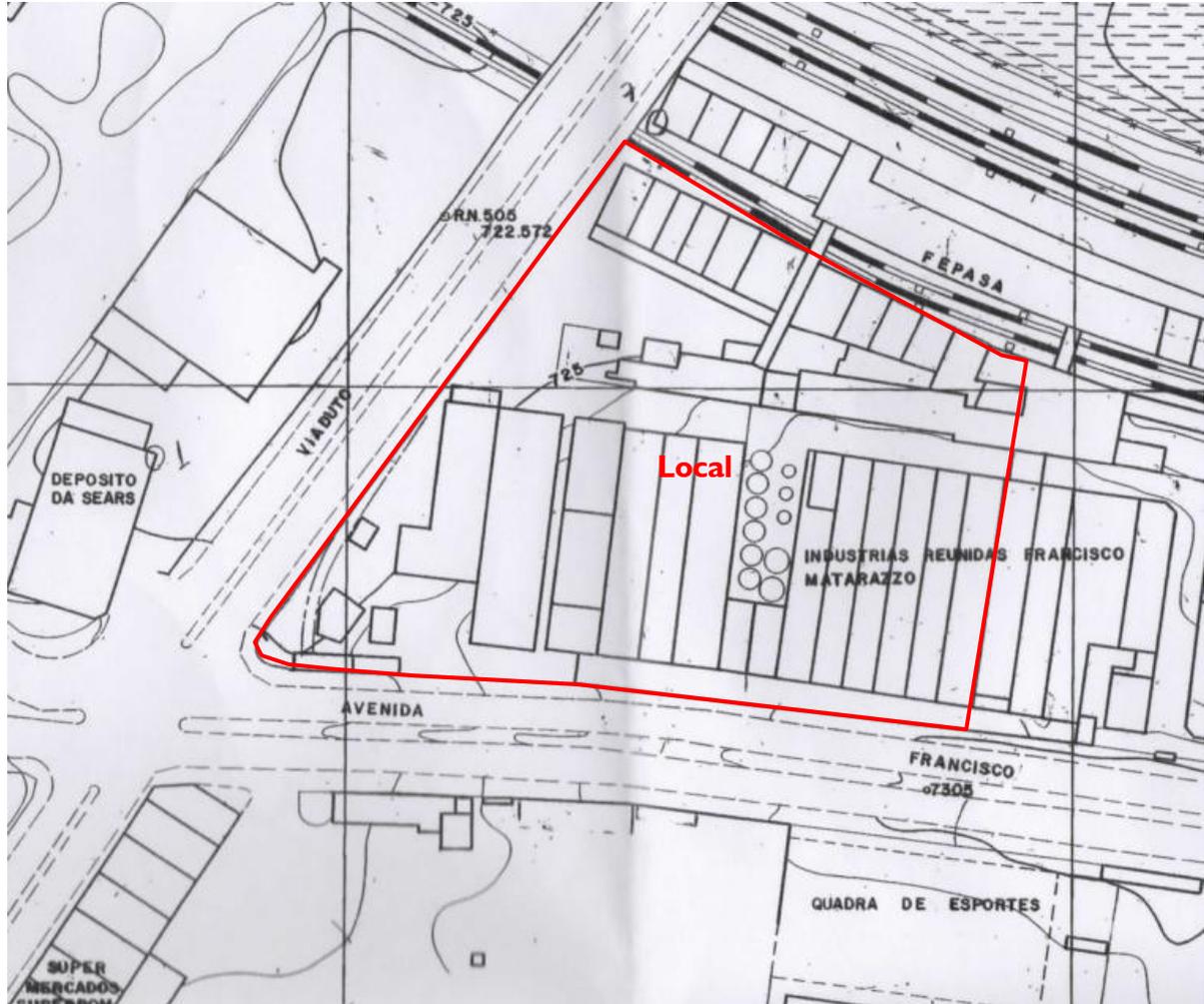


Figura 4 - Mapa GEGRAN - Fonte: Governo do Estado de SP

### Por que é importante?

São áreas que possuem restrições ao uso e construções, visando à proteção dos corpos d'água do Município de São Paulo. Para verificação de incidência de Área de Proteção Permanente (APP), nos casos em que o corpo d'água é natural ou canalizado em galeria aberta, deve-se consultar o Departamento de Parques e Áreas Verdes- DEPAVE. Já nos casos em que o corpo d'água for canalizado em galeria fechada, deve-se consultar a Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras – SIURB.

## 2.3. Área Contaminada

**2.3.1. Contaminação:** [indicação da existência ou não de potencial contaminante ou mesmo de área contaminada, de acordo com o histórico de uso declarado, os cadastros dos órgãos de contaminação, matrículas e também de acordo com o item 2.1]

**Exemplo:** Não consta.

### Por que é importante?

O uso declarado pode representar potencial contaminação ou contaminação efetiva do solo, água e/ou ar, restringindo o uso ou exigindo descontaminação prévia, onerosos ao futuro empreendimento.

## 2.4. Patrimônio Ambiental e Vegetação

**2.4.1. Patrimônio Ambiental:** [se houver, será indicado]

**Exemplo:** Não consta.

### Por que é importante?

Qualquer projeto que gere intervenções nas árvores (com DAP > ou = 5,0cm) dos lotes ou na calçada deverá ter anuência de SVMA/DEPAVE prévia à obtenção do Alvará de Aprovação e Execução.

**2.4.2. Vegetação no lote:** indica a existência de árvore no interior do lote de acordo com as imagens do Google Earth.]

**Exemplo:** Consta (ver figura 7).

**2.4.3. Vegetação na calçada:** [indica a existência de árvores na calçada de acordo com as imagens do Google Earth.]

**Exemplo:** Consta conforme imagem do Google Earth (ver Figura 5)

As árvores existentes deverão ser identificadas, cadastradas e, caso haja manejo, deverá atender a Portaria 130 da Secretaria do Verde e do Meio Ambiente (SVMA), de 2013, a Lei Federal 12.651/2012 (Código Florestal) e o Decreto Municipal 53.889/13 (Termo de Compromisso Ambiental- TCA).

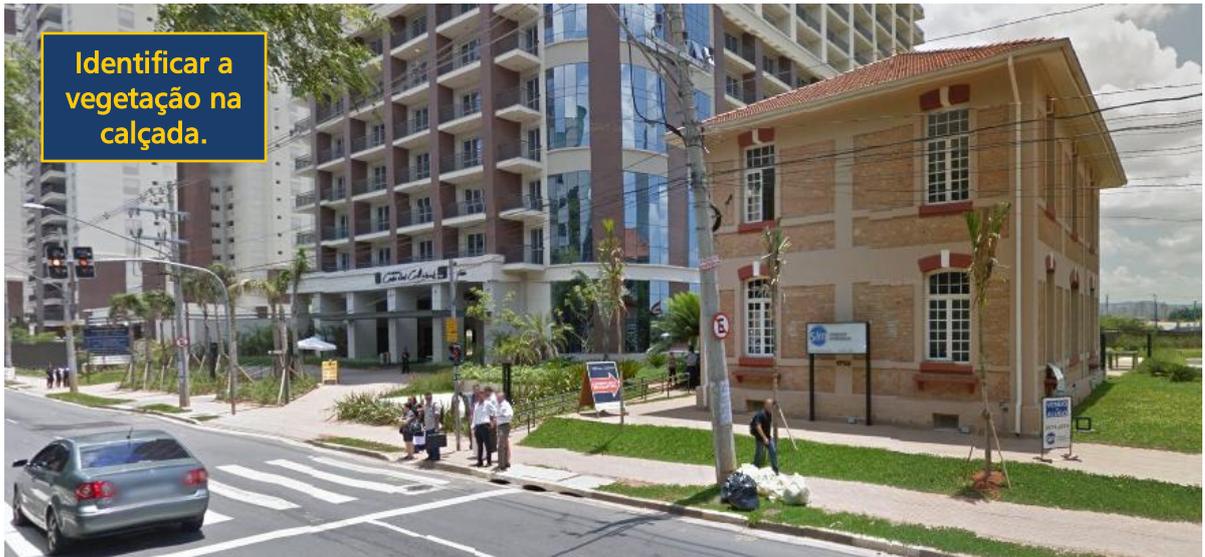


Figura 5 - Foto do lote 0717 indicando árvores na calçada e no lote - Fonte: Google Earth

**2.4.4. Árvores imunes de corte:** [indica se existe ou não árvores imunes de acordo com o decreto 30.443/89]

**Exemplo:** Não consta árvore imune de corte previsto no decreto 30.443/89 – Patrimônio ambiental e árvores imunes de corte.

**Por que é importante?**

Caso a(s) árvore(s) não possa(m) ser removida(s), ela representa(m) possível restrição à implantação da obra.

**2.5. Área de Preservação Ambiental**

**2.5.1. Área de Proteção Permanente (APP):** [identificação da área, caso exista].

**Exemplo:** Não consta.

**Por que é importante?**

Área de Preservação Permanente (APP) e Patrimônio Ambiental definem restrições às construções, inviabilizando algumas áreas para novos empreendimentos e usos, como prevê a Lei 12.651/2012 – Código Florestal.

**2.5.2. Declividade:** [indicação de declividade do terreno] De acordo com o Mapa Digital da Cidade, a declividade máxima dentro do terreno é de cerca de 5%, o que não exige aprovações especiais de acordo com os tópicos abaixo:

- Até 50%: aprovação em SMUL;

- Acima de 50% aprovação em CEUSO;
- Acima de 100%: Área de Proteção Permanente (APP).

#### **Por que é importante?**

De acordo com os tópicos acima, haverá necessidade de aprovações especiais conforme aumento da declividade, chegando a impossibilitar quaisquer construções (caso a declividade seja maior ou igual a 100%).

**2.6. Pendências financeiras:** [listagem de todas as dívidas oficiais dos lotes com a Prefeitura]

**Exemplo:** Não consta.

#### **Por que é importante?**

Qualquer débito com a Prefeitura é impeditivo para obtenção de alvarás em um processo de aprovação. Portanto, devem ser quitados.

### **3. Loteamento e Arruamentos**

[se houver registro de loteamentos para o local, será indicado neste item, mesmo que não aceito. As plantas de loteamento serão encaminhadas ao cliente para consulta].

**Exemplo:** Não consta.

#### **Por que é importante?**

Em alguns casos, é possível que um loteador, no passado, tenha determinado restrições contratuais de características construtivas (tamanho mínimo do lote, recuos, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, permeabilidade, possibilidade de remembramento, gabarito, uso, etc.) que podem ser mais restritivas que o próprio zoneamento. Nestes casos, é imprescindível saber quais essas restrições que podem impactar na aprovação antes de se elaborar estudo de viabilidade técnico-econômica. Além disso, algumas plantas de loteamento revelam determinadas características, como antigos córregos.

**3.1. Restrição Contratual:** Quando houver.

**3.2. Envoltória de Vila ou Rua sem saída:** [indicação de existência ou não de vila ou rua sem saída oficial].

**Exemplo:** Não consta.

### Por que é importante?

Nas quadras que contenham vilas ou ruas sem saída, na faixa envoltória de às vilas ou ruas sem saída, deverá ser observado o gabarito de altura máxima de 20 m, quando o gabarito, definido para a zona de uso, não for mais restritivo.

### 3.3. Lotes de Esquina: [se constar, será indicado].

**Exemplo:** Não consta.

### Por que é importante?

Para lotes de esquina, é necessário prever chanfro de 3,50m de acordo com o item 10.1.3 da Lei 11.228/92 – Código de Obras e Edificações, regulamentada pelo decreto 32.329/92.

## 4. Gabarito de altura:

### 4.1. Plano de Proteção de Aeródromos / radares:

**Exemplo:** 100,00 m a partir da cota 749 m do Mapa Digital da Cidade. Verificar quadro do item 14.1, comparativo de limites de gabaritos permitidos.

### 4.2. Estudo prévio SRPV: Quando houver.

### Por que é importante?

Em função do tráfego aéreo dos aeroportos e de restrições fixadas pelo 4º Comando Aéreo Regional (COMAR), órgão responsável pelas diretrizes relativas às condições de voo, a edificação deve observar gabarito máximo de altura e diretrizes impostas.

#### A Lumattek faz:

- Aprovações no SRPV (antigo COMAR)

5. **Mapa Digital da Cidade:** Para efeito de aprovação, os níveis referenciados pela PMSP são baseados no Mapa Digital da Cidade (ver Figura 6 e Mapa Digital, anexo 15).

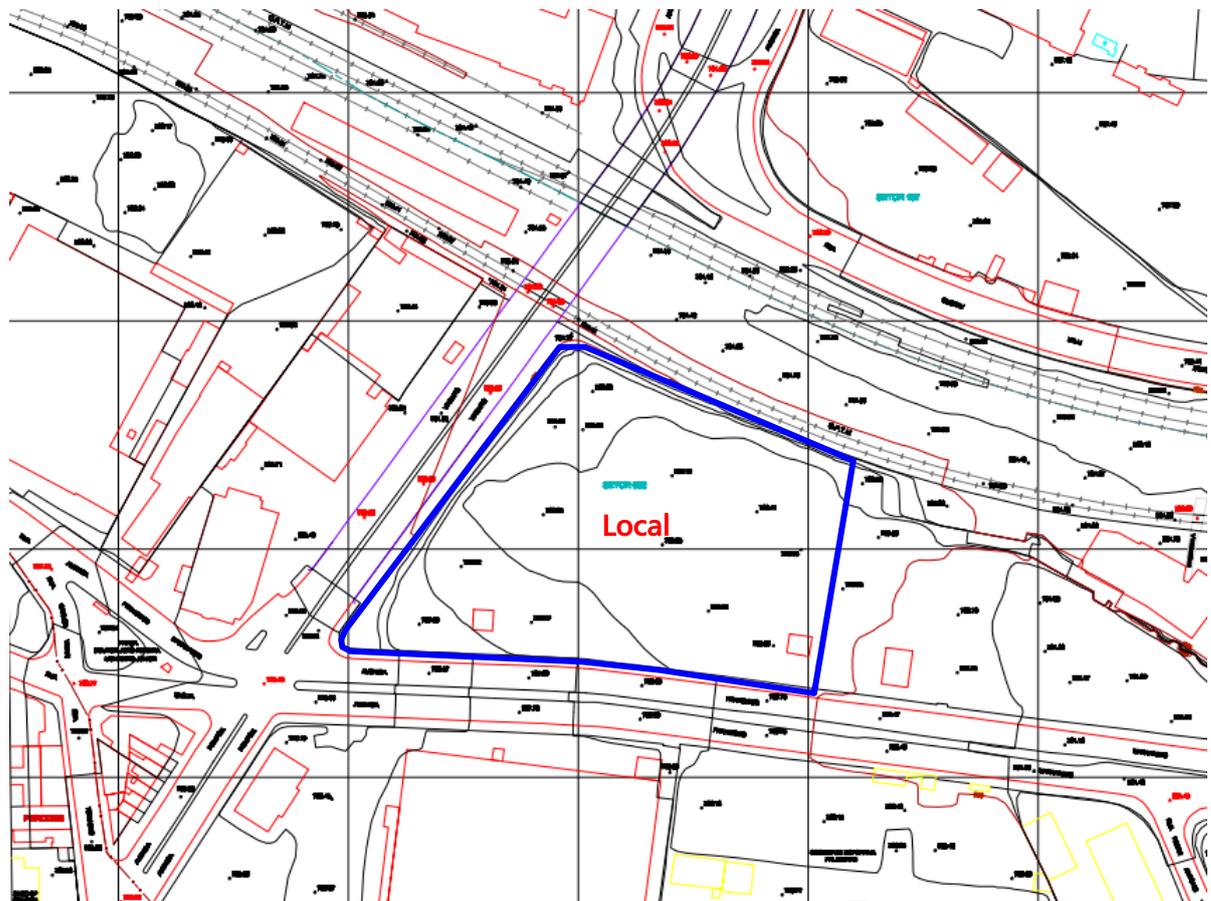


Figura 6 - Mapa Digital da Cidade com a marcação aproximada do terreno - Fonte: PMSP

## 6. Viário e desapropriações

6.1. **Largura de vias e classificação viária:** [de todas as vias que contornam a quadra fiscal]

**Exemplo:**

| Codlog          | Nome                           | Largura (m)  | Constante / Variável | Classificação        | Ciclofaixa na via |
|-----------------|--------------------------------|--------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| 01.475-3        | Av. Antártica                  | 29,00        | V                    | Estrutural N3        | Sim               |
| 04.423-7        | Rua Carlos Vicari              | 18,00        | V                    | Estrutural N3        | Não               |
| <b>07.491-8</b> | <b>Av. Francisco Matarazzo</b> | <b>25,00</b> | <b>V</b>             | <b>Estrutural N3</b> | <b>Não</b>        |
| 10.551-1        | Rua Joaquim Ferreira           | 14,50        | V                    | Local                | Não               |
| 32.617-8        | Vd. Pompeia                    | 29,00        | V                    | Estrutural N3        | Não               |

\*As vias em negrito são aquelas para as quais o(s) lote(s) faz(em) frente.

### Por que é importante?

Largura de vias podem limitar determinados usos, conforme indicado no item 0.

### 6.2. Melhoria viária: [indica se há melhoria viária no entorno do terreno]

**Exemplo:** Constatam melhoramentos viários para a quadra do lote em estudo, descritos abaixo, mas nenhum deles atinge o lote em estudo.

- Decreto 10.996/1974 que declara de utilidade pública as benfeitorias necessárias à execução do plano de melhoramentos públicos aprovado pela lei nº 4224/ 1952 (ver Decreto 10.996/1974, anexo 4).
- Decreto 12.171/1975 que retifica o decreto 10.996/1974, (ver Decreto 12.171/1975, anexo 5).
- Decreto 49.317/2008 declara de utilidade pública, para desapropriação de imóveis particulares situados no distrito da Barra Funda, necessários a reurbanização no perímetro da operação urbana Água Branca, (ver Decreto 49.317/2008, anexo 6).
- Lei 11.774/1995 estabelece diretrizes e mecanismo para a implantação da Operação Urbana Água Branca, define programa de melhorias, previsto para a área objeto da Operação, e dá outras providências, (ver Lei 11.774/1995, anexo 7).

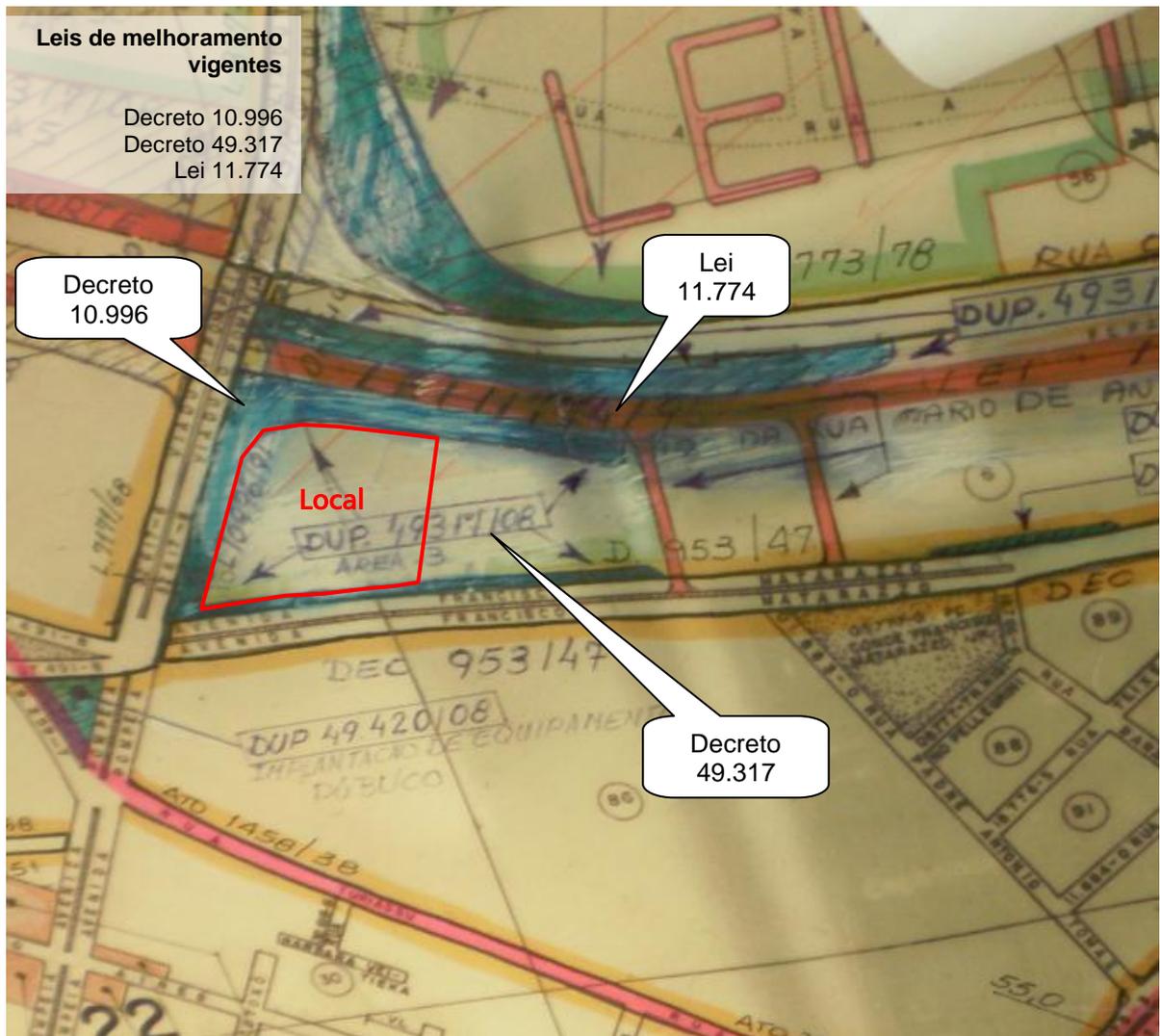


Figura 7 - Melhoramento viário – Fonte: PMSP

### Por que é importante?

Melhoramentos viários podem exigir doação de partes ou mesmo do todo dos lotes, interferindo no aproveitamento, implantação do empreendimento, impactando no prazo de aprovação (doação) e resultado da viabilidade econômica.

### 6.3. AET: [verifica se consta Área Especial de Tráfego]

**Exemplo:** Consta AET 1 e AET 3, conforme descrição abaixo (ver Figura 8).

São consideradas Áreas Especiais de Tráfego - AET:

**I - AET 1 - Minianel Viário: vias classificadas pela legislação vigente como Estruturais N1 e N3, inseridas no Minianel Viário;**

**II - AET 2 - na área externa ao Minianel Viário: vias classificadas pela legislação vigente como Estruturais N1, N2 e N3; e**

III - AET 3 - áreas de Operação Urbana: em todas as vias, independentemente de sua classificação.”



Figura 8 - Minianel viário - Fonte: Google Maps

Será considerada Pólo Gerador de Tráfego (PGT) e, portanto, objeto da Lei nº 15.150/10, caso seja implantado:

- a) edificações residenciais com 500 (quinhentas) vagas de estacionamento ou mais;
- b) edificações não residenciais com 120 vagas de estacionamento ou mais, localizadas nas Áreas Especiais de Tráfego – AET;
- c) edificações não residenciais com 280 vagas de estacionamento ou mais, localizadas nas demais áreas do Município;
- d) serviços socioculturais, de lazer e de educação com mais de 2.500,00m<sup>2</sup> de área construída computável;
- e) locais destinados à prática de exercício físico ou esporte com mais de 2.500,00m<sup>2</sup> de área construída computável;
- f) serviços de saúde com área igual ou superior a 7.500,00 m<sup>2</sup>;
- g) locais de reunião ou eventos com capacidade para 500 pessoas ou mais; ou
- h) atividades e serviços públicos de caráter especial com capacidade para 500 pessoas ou mais;

Nos casos em que o empreendimento caracterizar Pólo Gerador, o projeto será submetido à análise da Companhia de Engenharia de Tráfego (CET), como prevê a Lei nº 15.150, de 6 de Maio de 2010 e Decreto nº 51.771, de 10 de Setembro de 2010.

#### **Por que é importante?**

Nos casos em que o empreendimento caracterizar Polo Gerador de Tráfego, o projeto será submetido à análise da Companhia de Engenharia de Tráfego (CET), como prevê a Lei nº 15.150/10 e Decreto nº 51.771/10, na qual serão solicitadas melhorias ao sistema viário.

#### **6.4. Incidência de D.I.S. (Decreto de Interesse Social): Não consta.**

##### **Por que é importante?**

Para saber se o imóvel foi declarado de interesse social, para fins de desapropriação, imóveis situados no Município de São Paulo, necessários à implantação de casas populares.

#### **6.5. Notificação de função social (PEUC): Não consta.**

##### **Por que é importante?**

Pois consiste em comunicação formal ao proprietário, efetuada pela Prefeitura, que após análise criteriosa considerou que o imóvel estava ocioso. É a partir da notificação que os prazos, para que o proprietário tome as medidas destinadas ao cumprimento da função social, começam a ser contabilizados.

Poderão ser notificados os imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados situados nos seguintes locais:

- Zonas Especiais de Interesse Social 2, 3 e 5.
- Perímetros das Operações Urbanas Consorciadas.
- Áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana.
- Subprefeituras da Sé e da Mooca.
- Macroáreas de Urbanização Consolidada e de Qualificação da Urbanização.
- Macroárea de Redução de Vulnerabilidade Urbana (exclusivamente em glebas ou lotes com área superior a 20.000 m<sup>2</sup>).
- Macroárea de Estruturação Metropolitana (mediante lei específica).

FONTE: PMSP.

**6.6. DESAP:** [Fazemos o pedido de certidão de desapropriações e melhoramentos junto ao departamento de Desapropriações da PMSP, em casos críticos]

**Por que é importante?**

É importante saber se estão previstas desapropriações no lote e quanto do lote será desapropriado nos casos em que haja desapropriações previstas.

**6.7. Metrô:** [consulta ao depto de desapropriações do Metrô, para verificação de existência de desapropriações sobre o terreno em estudo]

**Exemplo:** em consulta formal ao Metrô – SP, sobre a possível desapropriação do imóvel, dentro dos estudos atuais (05/08/2014), nada consta para o local com relação a desapropriações (ver parecer do Metrô/SP, anexo 10).

**Por que é importante?**

Consulta a respeito de futuras desapropriações do Metrô, evitando negociações equivocadas de terrenos comprometidos.

**6.8. Alagamentos:** [Pesquisa sobre o histórico de alagamentos no entorno do lote]

**Exemplo:** Em consulta ao CGE - Centro de Gerenciamento de Emergências da Prefeitura de São Paulo, não foi encontrada nenhuma ocorrência nos últimos 6 (seis) anos no local.

**Por que é importante?**

Por representar possível rejeição à comercialização do futuro empreendimento, podendo auxiliar nas definições de níveis de projeto e soluções construtivas que exijam atenção específica.

**7. Parcelamento do Solo e Doações** [para lotes com área maior do que a máxima permitida pelo zoneamento deve-se parcelar e realizar as doações necessárias].

**8. SABESP**

**8.1. Rede de água:** [resultado de consulta oficial à SABESP, referente à existência ou não de rede de água]

**Exemplo:** em consulta oficial à SABESP, verificou-se que os lotes pesquisados são atendidos pela rede de água existente (ver Figura 9 e cadastro da rede de água existente, anexo 8).



Figura 9 - Cadastro da rede de água existente - Fonte: SABESP

**8.2. Rede de esgoto:** [resultado de consulta oficial à SABESP, referente à existência ou não de rede de esgoto]

**Exemplo:** em consulta oficial à SABESP, verificou-se que os lotes pesquisados são atendidos pela rede de esgoto existente (ver cadastro da rede de esgoto existente, Figura 10 e anexo 9).

**8.3. Faixa de servidão:** [resultado de consulta oficial à SABESP, referente à existência ou não de servidão de passagem]

**Exemplo:** em consulta oficial à SABESP, verificou-se que não existe faixa de servidão pública de esgoto nos lotes pesquisados (ver cadastro da rede de esgoto existente, Figura 10 e anexo 9).

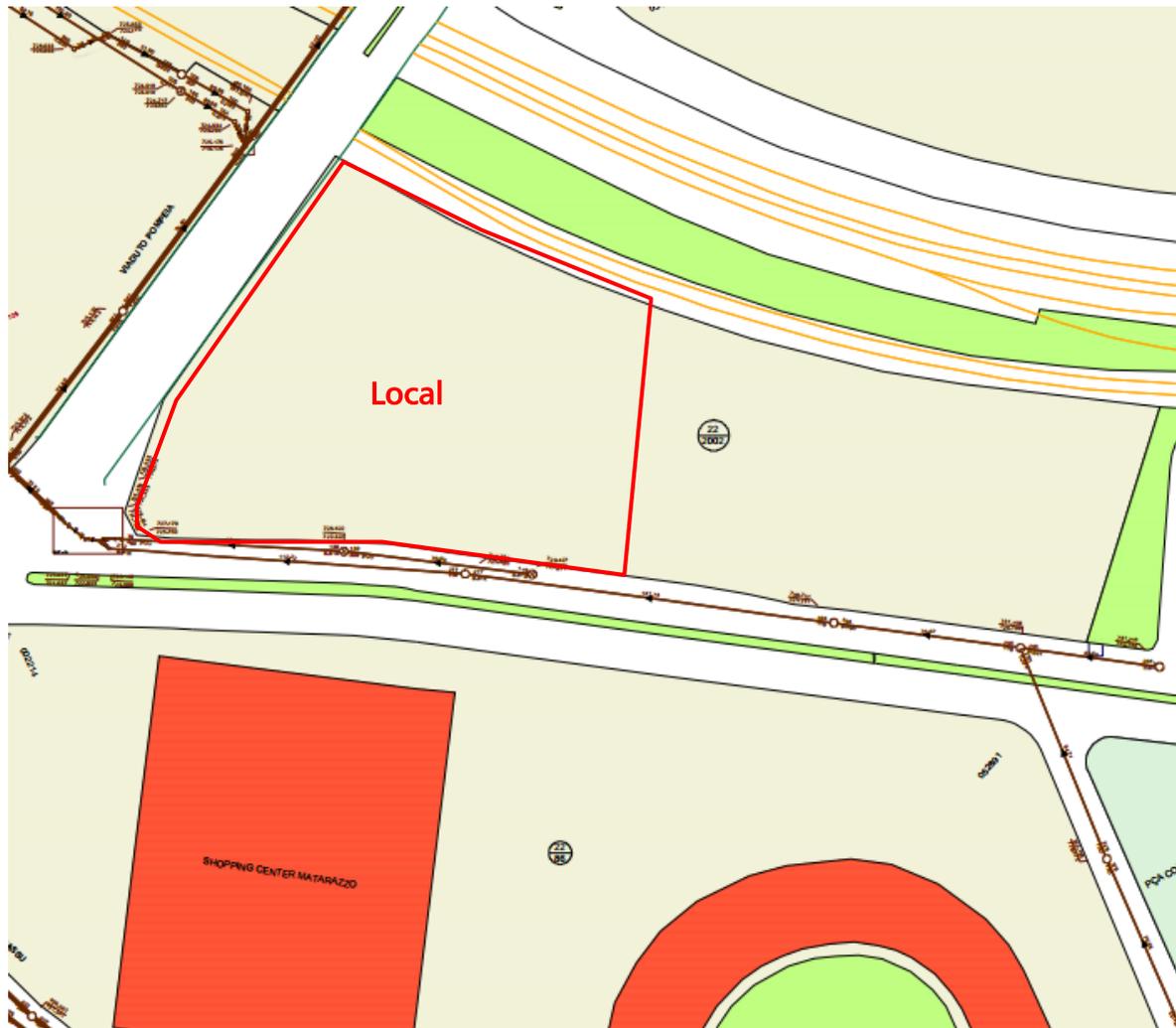


Figura 10 - Cadastro da rede de esgoto existente - Fonte: SABESP

### Por que é importante?

Com os dados da rede existente é possível para o empreendedor verificar com o projetista de instalações prediais, se a rede atende à demanda do empreendimento, caso não atenda ou não haja rede, será necessário prever a extensão da rede água e esgoto às custas do empreendedor.

No caso de esgoto, poderá haver rede de esgoto passando por terrenos privados em que poderá interferir na implantação pois será uma faixa de servidão a ser mantida ou remanejada junto à concessionária local. Esse custo também poderá ser do empreendedor.

9. **Feira-livre:** [indicação da existência de feiras-livres no local ou em sua proximidade]

**Exemplo:** Não consta. (Quando constar, indicado com figuras).

## 10. Zoneamento

10.1. Zona de uso atual: Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana - Macroárea de Estruturação Metropolitana – Arco Tietê – Zona Mista (ZM) | Qualificação Ambiental PA 1 (ver Figura 11 – mapa de zoneamento).

**Exemplo:**

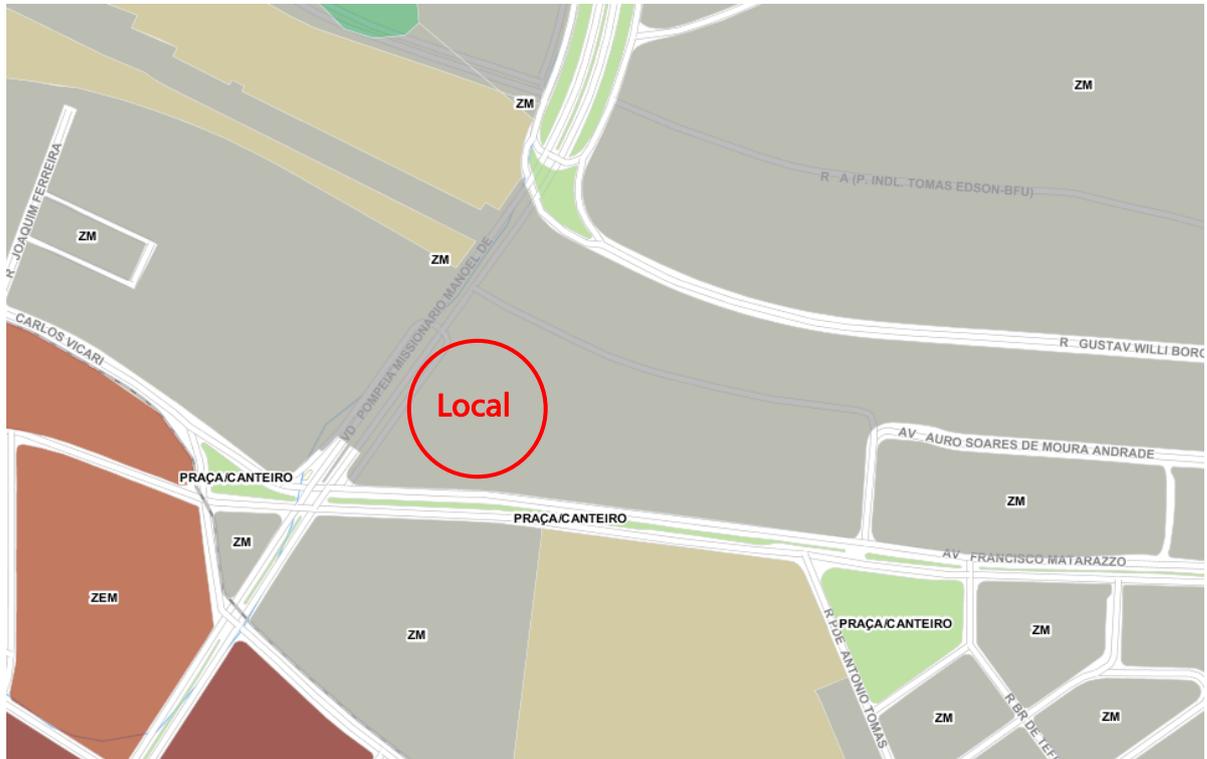


Figura 11 - Zoneamento atual – Fonte: PMSP

### Por que é importante?

A zona de uso define todos os parâmetros para o local como: coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, área permeável necessária, usos permitidos, etc.

## 10.2. Operação Urbana: [indica existência ou não de Operação Urbana]

**Exemplo:** Consta Operação Urbana Água Branca, setor C (ver perímetro da operação urbana, Figura 12)

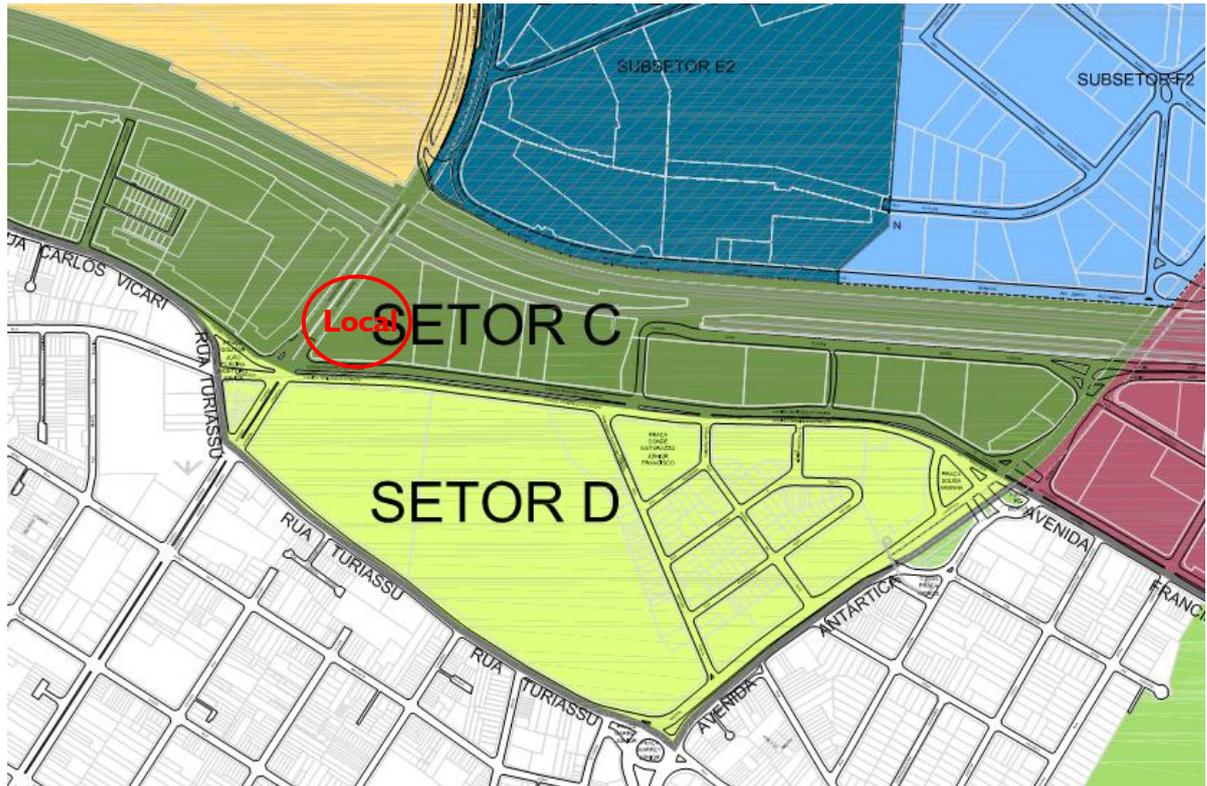


Figura 12 – Setores da Operação Urbana Água Branca - Fonte: PMSP

### Por que é importante?

As Operações Urbanas visam promover melhorias em regiões pré-determinadas da cidade através de parcerias entre o Poder Público e a iniciativa privada. Cada área objeto de Operação Urbana tem uma lei específica estabelecendo as metas a serem cumpridas, bem como os mecanismos de incentivos e benefícios.

O perímetro de cada Operação Urbana é favorecido por leis que preveem flexibilidade quanto aos limites estabelecidos pela Lei de Zoneamento, mediante o pagamento de contrapartida financeira. Este dinheiro é pago à Prefeitura, e só pode ser usado em melhorias urbanas na própria região.

Uma lei de Operação Urbana pode conter concessões não onerosas, entendidas como um estímulo adicional à ocorrência de investimentos na área.

Fonte: PMSP

### 10.3. ZEIS: [indica a existência ou não de ZEIS – Zona Especial de Interesse Social]

**Exemplo:** Não consta.

### Por que é importante?

Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são porções do território do Município delimitadas por lei e destinadas, prioritariamente, à recuperação urbanística, à

regularização fundiária e à produção de Habitação de Interesse Social - HIS (0 a 6 salários mínimos) e de Habitação de Mercado Popular – HMP (até 16 salários mínimos).

**10.4. Características de Dimensionamento e Ocupação dos Lotes** (ver anexo 5, Parâmetros de ocupação, e anexo 6, quota ambiental):

| Característica  | ZM         | Operação Urbana<br>Água Branca - Área<br>Geral (Lei 15.893/13) | A ser<br>adotado em<br>projeto    |
|---|------------|--|-----------------------------------|
| Perímetro de qualificação ambiental   | PA 1       | N/A  | PA 1                              |
| CA mínimo   | 0,30       | N/A  | 0,30                              |
| CA básico   | 1,00       | N/A  | 1,00                              |
| CA máximo   | 2,00       | 4,00   | 4,00                              |
| Cota parte máxima de terreno por unidade habitacional (m <sup>2</sup> )                     | N/A        | 30   | 30                                |
| Cota de garagem máxima (m <sup>2</sup> )  | N/A        | 28   | 28                                |
| Taxa de ocupação (TO) máxima para lotes com área igual ou superior a 500 m <sup>2</sup>     | 0,70       | 0,70   | 0,70                              |
| Taxa de permeabilidade mínima (para lotes com área igual ou superior a 500 m <sup>2</sup> ) | 0,25       | 0,30 (a)   | 0,30 (a)                          |
| Pontuação QA mínimo para lotes > 2.500 m <sup>2</sup> e <= 5.000 m <sup>2</sup>             | 0,78 (b)   | N/A  | 0,78 (b)                          |
| Gabarito de altura máximo   | 28,00 m    | 80,00 m  | <b>ver comparativo, item 14.1</b> |
| Largura do passeio  | 5,00 m (c) | N/A  | 5,00 m (c)                        |

(a) Para áreas maiores que 500 m<sup>2</sup>, a taxa de permeabilidade pode ser reduzida a até 15% da área do lote, desde que seja dotada de dispositivo de detenção de águas pluviais conforme o seguinte cálculo:  $V = (C+0,8xT) \times P \times A$ . Além disso, deve obedecer aos parâmetros definidos no art. 17 (Art. 17 da Lei 15.893/13). "As áreas permeáveis internas aos lotes deverão ser ajardinadas na proporção

- mínima de um espécime arbóreo para cada 25m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) de área permeável, podendo ser divididas de tal forma que uma delas seja igual ou superior a 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) da área total do lote e que seja possível, em qualquer dessas áreas, projetar um círculo com diâmetro de 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros).” (Art. 18 da Lei 15.893/13)
- (b) Conforme **parágrafo único** do art. 86 da lei 16.402/16, “Durante o período de 2 (dois) anos, após a entrada em vigor desta lei, por solicitação do interessado, **poderá ser** concedido desconto de 25% (vinte e cinco por cento) na pontuação mínima da QA exigida no Quadro 3A da presente lei, sendo vedada nestes casos a concessão do Incentivo da Quota Ambiental e do Incentivo de Certificação previstos nesta lei.” O atendimento da QA poderá ocorrer na parcela do lote destinada à fruição pública, desde que não se impeça a circulação de pessoas.
- (c) A diferença até completar 5,0 m deverá ser doada **somente** para edificações novas e reformas que envolverem a ampliação de **mais de 50% da área construída total para lotes maiores de 10.000m<sup>2</sup> em ZM.**

#### 10.5. Recuos mínimos:

| Recuos Mínimos (m)                        |   | ZM       |
|---|---|----------|
| Frente (a)                                |   | 5 m      |
| Fundos e laterais –<br>Edificação (b)     | Altura da edificação menor ou igual a 10 metros | N/A      |
|   | Altura da edificação superior a 10 metros       | 3,00 (b) |
| Fundos e laterais -<br>Estacionamento (b) | Altura menor que 6 metros                       | 0,00     |
|   | Altura acima de 6 metros                        | 3,00     |

- (a) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei. Ver art. 67 da Lei 16.402/16 (“Zoneamento”), transcrito abaixo. O artigo 69 só se aplica a ZC e ZCa;
- (b) Ver inciso I e II do art. 66 e art. 68 da Lei 16.402/16 (“Zoneamento”), transcrito abaixo.

#### Lei 16.402/16:

##### Recuo frontal:

**Art. 67.** Em ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC, ZCa, **ZM** e ZEIS, os passeios públicos deverão ter a largura mínima de 5m (cinco metros), observado que:

I - nas ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZEM e ZEMP, o alargamento do passeio público será obrigatório;

II - nas ZC e ZCa, o alargamento do passeio público será obrigatório para lotes maiores que 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) e facultativo para os menores.

§ 1º Nos casos em que o passeio público já apresente largura de 5m (cinco metros) ou quando ocorrer a doação da faixa necessária para seu alargamento, o recuo de frente ficará dispensado.

§ 2º Os potenciais construtivos básico e máximo do remanescente do lote serão calculados em função de sua área original e não será cobrada outorga onerosa relativa ao potencial construtivo adicional previsto para a área transferida à Municipalidade.

§ 3º A obrigatoriedade estabelecida nos incisos I e II do “caput” deste artigo aplica-se somente às edificações novas e reformas que envolverem a ampliação de mais de 50% (cinquenta por cento) da área construída total.

§ 4º A doação prevista no “caput” deste artigo deverá preceder a emissão do alvará de execução da edificação.

#### 10.6. Usos Permitidos:

| Zoneamento   ZM         |                |                      |                                 |
|-------------------------|----------------|----------------------|---------------------------------|
| Acesso                  | Largura da Via | Classificação Viária | Usos permitidos                 |
| Av. Francisco Matarazzo | 25,00 m        | Estrutural N3        | Todos, exceto nRa-6 e Ind-2 (a) |

- (a) **nRa-6:** local de reunião ou de eventos ambientalmente compatível: estabelecimentos destinados à feira de exposição ou show de natureza social, esportiva, religiosa, ecoturística, lazer, agropecuária e que sejam ambientalmente compatíveis com o equilíbrio ecológico, sem limite de lotação
- (b) **Ind-2:** atividade industrial geradora de impactos urbanísticos e ambientais, que implica a fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental (ver anexo 9, usos permitidos por zona).

#### Por que é importante?

Identifica os usos permitidos de acordo com todos os parâmetros definidos.

### 10.7. Condições de instalação:

- Definida pelo cliente

Exemplo:

| Subcategorias de uso | Número mínimo de vagas por área construída computável (m <sup>2</sup> ) (c) |                      | Vestiário para usuários de bicicleta (b) | Espaço para carga e descarga    |   |  | Área para embarque e desembarque de passageiros | Largura mínima de via |
|----------------------|---|----------------------|--|---------------------------------|---|--|---|-----------------------|
|                      | Vagas de automóveis   | Vagas de bicicletas  |  | Número de vagas para utilitário | Número de vagas para caminhão                         |  |   |                       |
|                      |   |                      |  |                                 | Até 4000 m <sup>2</sup> de área construída computável | Acima de 4000 m <sup>2</sup> de área construída computável |   |                       |
| nR3-9                | 1/75 m <sup>2</sup>   | 1/500 m <sup>2</sup> | Sim                                      | 1 + 1/4000 m <sup>2</sup>       | N/A   | VETADO   | Sim   | ≥ 12 m                |
| nR1-6                | 1/75 m <sup>2</sup>   | 1/250 m <sup>2</sup> | N/A                                      | 1 + 1/4000 m <sup>2</sup>       | N/A   | N/A  | N/A   | ≥ 8 m                 |

- (a) Utilizamos como parâmetro o Decreto 57.378/16, que regulamenta o enquadramento de atividades não residenciais que caracteriza:
- (b) Deve ser regulamentado em Decreto.
- (c) Não se aplica nas zonas de uso ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP e nos usos não residenciais em lotes com área inferior a 250m<sup>2</sup> em todas as zonas.

Sobre duas ou mais atividades no mesmo lote ver Art. 112 da LPUOS 16.402/16, parágrafo 2º, abaixo:

§ 2º Nas edificações ou lotes ocupados por mais de uma atividade não residencial, deverão ser atendidas as condições de instalação da atividade mais restritiva, quando não for possível diferenciar os parâmetros aplicáveis a cada uso.

### 10.8. Parâmetros de incomodidade:

| Zona   |                                 | ZM  |
|--|---------------------------------|-----|
| Nível Critério de Avaliação (NCA) para ambiente externo dB | Emissão de ruído das 7h às 19h  | 60  |
|  | Emissão de ruído das 19h às 22h | 55  |
|  | Emissão de ruído das 22h às 7h  | 50  |
| Vibração associada   |                                 | (a) |
| Emissão de radiação Faixa de frequência [0Hz a 300Hz]      |                                 | (b) |
| Emissão de Odores  |                                 | (a) |
| Emissão de gases, vapores e material particulado           |                                 | (a) |

- (a) Aplicam-se a legislação pertinente e as normas técnicas brasileiras – ABNT em vigor.

- (b) Aplicam-se a legislação pertinente e as normas técnicas em vigor, sendo que o Executivo poderá estabelecer parâmetros mais restritivos de radiação eletromagnéticas não ionizantes.

## 10.9. Áreas incentivadas:

**10.9.1. Fachada ativa (Art. 62, inciso VII e Art. 71 da LPUOS 2016):** Para ZM, **20% da área** do lote poderá ser considerada não computável caso sejam construídas áreas não residenciais no nível da rua com **fachada ativa mínima de 25% em cada uma das testadas** e de no mínimo 3m de extensão.

**Comentário Lumattek:** Acreditamos que provavelmente haverá uma revisão de entendimento técnico no que diz respeito à obrigatoriedade de instalação de fachada ativa em **todas** as testadas para enquadramento no benefício – graças à pressão do mercado que vem sendo feita em torno desta questão – mas por enquanto, deve-se prever fachada ativa em todas as testadas do lote.

De acordo com informações da Prefeitura, caso não haja aumento de área construída, pode-se protocolar “comunicação de reforma com mudança de uso”, mantendo assim a mesma área construída do projeto legal aprovado anterior, sem necessidade de aumento de permeabilidade exigida. Não é necessário converter área computável já aprovada em área não computável (fachada ativa), pois existe o “direito adquirido”.

### **Ler Art. 71 da Lei 16.402/16 (LPUOS16), reproduzido abaixo:**

**Art. 71.** A fachada ativa, ocupada por uso não residencial (nR) localizada no nível do logradouro, deverá:

I - estar contida na faixa de 5m a partir do alinhamento do lote, medida em projeção ortogonal da extensão horizontal;

II - ter aberturas para o logradouro público, tais como portas, janelas e vitrines, com permeabilidade visual, com no mínimo 1 acesso direto ao logradouro a cada 20m de testada, a fim de evitar a formação de planos fechados sem permeabilidade visual na interface entre as construções e o logradouro, de modo a dinamizar o passeio público.

§ 1º O recuo entre a fachada ativa e o logradouro público deve estar fisicamente integrado ao passeio público, com acesso irrestrito, não podendo ser vedado com muros ou grades ao longo de toda a sua extensão, nem ser ocupado por vagas de garagem ou usado para manobra de veículos, carga e descarga e embarque e desembarque de passageiros.

§ 2º Nas vias que não possuam faixa exclusiva ou corredores de ônibus, o recuo entre a fachada ativa e o logradouro público poderá abrigar excepcionalmente vagas de estacionamento de automóveis desde que limitado a no máximo 20% (vinte por cento) da testada do imóvel e autorizado por órgão competente de trânsito.

**25% da testada (fazemos o cálculo aproximado) = n.nnn,nn m**

**50% da área do lote (fazemos o cálculo aproximado) = n.nnn,nn m<sup>2</sup>**

**10.9.2. Uso misto (Art. 62, inciso VIII da LPUOS 2016):** caso o uso principal no lote seja residencial poderá ser considerada não computável 20% da área construída computável destinada a outro uso, caracterizando o uso misto.

**20% da área construída computável máxima (fazemos o cálculo aproximado) = n.nnn,nn m<sup>2</sup>**

**10.9.3. Fruição pública:** será gratuito 50% do CA máximo da área de fruição (mínimo de 250 m<sup>2</sup> e largura mínima de 4,0m averbada no Cartório de Registro de Imóveis, localizada no alinhamento viário no nível da calçada).

**(fazemos o cálculo aproximado de acordo com projeto) = n.nnn,nn m<sup>2</sup>**

**Ler art. 70 da Lei 16.402/16 (LPUOS16), reproduzido abaixo:**

**Art. 70.** A área de fruição pública:

I - não poderá ser fechada à circulação de pedestres por nenhum objeto de vedação, temporário ou permanente, podendo ter controle de acesso no período noturno;

II - deverá ter largura mínima de 4m (quatro metros), tratamento paisagístico que atenda às normas técnicas pertinentes à acessibilidade universal e, nas áreas de circulação de público, adotar o mesmo tipo de pavimentação da calçada diante do lote.

## 11. Outorga onerosa (m<sup>2</sup>)

**11.1. Estoques Construtivos (m<sup>2</sup>) – Situação em nn/nn/nnnn – Operação Urbana Água Branca – Setor C**

**Exemplo:**

| CATEGORIA       | TOTAL OPERAÇÃO URBANA ÁGUA BRANCA | ESTOQUE DISPONÍVEL |
|-----------------|-----------------------------------|--------------------|
| RESIDENCIAL     | 20.000,00                         | 20.000,00          |
| NÃO RESIDENCIAL | 0,00                              | 0,00               |

## Por que é importante?

Para prever se é possível construir áreas adicionais através de contrapartida financeira.

### 11.2. Cálculo de CEPACS

#### I - Cálculo da área construída computável adicional (Aca):

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

(no caso de uso misto as Aca(s) deverão ser calculadas separadamente, mesmo estando em um único edifício)

#### Onde:

Aca = Área construída computável adicional;

Ato = Área do terreno anterior à doação para melhoramentos viários previstos na Lei nº 15.893/2013;

Cproj = Coeficiente de Aproveitamento Máximo do lote (não superior a 4,0);

CB = Coeficiente de aproveitamento básico da zona, segundo lei 13.885/04;

#### II- Qcp = Quantidade de CEPACs a serem apresentados

$$Qcp = Aca / Fe$$

#### Onde:

Fe = Fator de equivalência em CEPACs (ver Quadro III, anexo 14)

Qcp = Quantidade de CEPACs a ser recolhida.

#### Exemplo:

| Área construída computável adicional (m <sup>2</sup> ) | Quantidade de CEPACs a serem apresentados (m <sup>2</sup> ) | Estimativa de valores (R\$) conforme último leilão – R\$ 1.548/CEPAC residencial |
|--|---|--|
| 41.205,00 (a)  | 82.410,00   | 127.570.680,00   |

(a) cálculos foram realizados considerando-se a área total do terreno.

Habitacões de Interesse Social (HIS) não consumirão estoques de potencial adicional de construção (§2º do art. 12 da Lei 15.893/13).

**11.2.1. Uso não residencial:** Não há estoque construtivo disponível para uso não residencial.

**11.2.2. Uso residencial:** Há estoque construtivo disponível uso residencial somente até o limite de 20.000 m<sup>2</sup> adicionais, devendo ser adquiridos CEPACs e destinados ao lote.

### **Por que é importante?**

Os valores estimados de CEPACS são importantes para calibrar os estudos de viabilidade técnico-econômica da futura incorporação.

**11.3. Quota Ambiental:** A quota ambiental corresponde a um conjunto de regras de ocupação dos lotes objetivando quantificá-los ambientalmente e é representada por uma pontuação mínima determinada em função da localização e tamanho do lote (Perímetro Ambiental).

**O cumprimento da Quota Ambiental será exigido para edificações novas ou reformas com alteração de área construída superior a 20%.** Estão também isentos do atendimento da Quota Ambiental: os lotes com área menor ou igual a 500 m<sup>2</sup>, desde que não sejam originados de desdobro realizado após vigência da Lei nº 16.402/2016; os imóveis inseridos na Operação Urbana Centro, cuja taxa de ocupação existente e regular seja superior a 70%.

A quota ambiental poderá ser atendida, a critério do interessado, com as seguintes opções: área ajardinada sobre solo; área ajardinada sobre laje com espessura de solo; cobertura verde (telhado); fachada verde; piso semipermeável com ou sem vegetação; vegetação (forração); arbusto; árvores de pequeno, médio e grande porte e reservatório de retenção. Esses parâmetros poderão e deverão ser combinados a fim de atender a pontuação mínima exigida. A área destinada ao atendimento da taxa de permeabilidade poderá ser considerada no cálculo da pontuação mínima, desde que seja ajardinada. Conforme previsto no artigo 86 - parágrafo único - da Lei 16.402/2016: "Durante o período de dois anos, após entrada em vigor desta lei, por solicitação do interessado, poderá ser concedido desconto de 25% na pontuação mínima da QA exigida no quadro 3A da presente lei, sendo vedada nestes casos a concessão do Incentivo da Quota Ambiental e do Incentivo de Certificação previstos nesta lei".

**Atendida pontuação superior à mínima estabelecida no art. 76 da lei, o interessado poderá requerer a concessão de Incentivo da Quota Ambiental, sob a forma de desconto no valor total a ser pago na contrapartida financeira de outorga onerosa do direito de construir e limitado a este, já contabilizados os incentivos previstos na Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.**

**Art. 76 da LPUOS 2016**

§ 6º A emissão de novas licenças de funcionamento para a atividade estacionamento dos grupos de atividades serviços de armazenamento e guarda de bens móveis em terrenos com área total maior que 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) fica condicionada ao atendimento da QA.

**11.4. Permeabilidade:** Nos lotes com área superior a 500m<sup>2</sup>, que não estejam localizados em ZEPAM ou ZPDS, a taxa de permeabilidade prevista poderá ser reduzida em até 50%, desde que a pontuação da QA prevista no Quadro 3A da Lei nº 16.050 para o lote seja majorada na mesma proporção em que a taxa de permeabilidade seja reduzida. (§ 2º do Art. 81. da Lei nº 16.402).

**Decreto Nº 57.565/2016:**

**Art. 12.** Fica vedada a redução da taxa de permeabilidade em associação com a aplicação do desconto previsto no parágrafo único do artigo 86 de Lei 16.402/2016.

**Certificação:** Poderá ser concedido Incentivo de Certificação, sob a forma de desconto na contrapartida financeira de outorga onerosa do direito de construir, para novas edificações ou reformas com aumento de área construída superior a 5% que obtiverem certificação específica de sustentabilidade reconhecida em âmbito nacional ou internacional (**Art. 83.** da Lei nº 16.402).

**12. Consulta e processos referentes ao imóvel****Por que é importante?**

É importante estar ciente dos processos para o caso de haver indeferimentos ou situações quaisquer de irregularidade na obra, para que oportunidades de adequação não sejam perdidas.

**13. Modelagem**

**13.1. Comparativo:** de acordo com as premissas estabelecidas pelo cliente. Tabela de premissas e possibilidades (soluções dadas pela Lumattek).

**13.2. Modelagem:** croquis elaborados à mão para facilitar o entendimento do cliente das soluções possíveis para a obra.

**14. Conclusão:** [Principais aspectos do EVTL com restrições e permissões para a área estudada]

14.1. O **gabarito máximo** a ser adotado, após comparações de todas as restrições, é o que segue abaixo:

| Uso | Zoneamento | Operação Urbana | COMAR   | Largura da via | Gabarito adotado em projeto |
|-----|------------|-----------------|---------|----------------|-----------------------------|
| R1  | 28,00m     | 80,00m          | 100,00m | Sem limite     | 80,00m                      |
| R2h | 28,00m     | 80,00m          | 100,00m | Sem limite     | 80,00m                      |
| R2v | 28,00m     | 80,00m          | 100,00m | Sem limite     | 80,00m                      |
| nR1 | 28,00m     | 80,00m          | 100,00m | Sem limite     | 80,00m                      |
| nR2 | 28,00m     | 80,00m          | 100,00m | Sem limite     | 80,00m                      |

\* Em caso de Operação Urbana, prevalece o gabarito da Operação Urbana.

14.2. Os **índices urbanísticos** devem ser atendidos conforme o zoneamento apresentado entre os itens **Erro! Fonte de referência não encontrada.** e 7.

14.3. Consta tombamento nos órgãos **CONDEPHAAT** e **CONPRESP** do edifício 49 e as três chaminés existentes junto ao edifício, os remanescentes do ramal ferroviário, bem como as duas locomotivas "Davenport" ali existentes, elementos cuja preservação deverá ser integral. Portanto, qualquer projeto deverá ter anuência prévia dos de ambos os órgãos para aprovação.

14.4. **Usos permitidos de acordo com o acesso:**

| Zoneamento   ZM         |                |                      |                             |
|-------------------------|----------------|----------------------|-----------------------------|
| Acesso                  | Largura da Via | Classificação Viária | Usos permitidos             |
| Av. Francisco Matarazzo | 25,00 m        | Estrutural N3        | Todos, exceto nRa-6 e Ind-2 |

14.5. **Estoques Construtivos adicionais:** O coeficiente básico é 1,0 e o coeficiente máximo igual a 4,0.

14.5.1. **Uso não residencial:** Não há estoque construtivo disponível para uso não residencial.

14.5.2. **Uso residencial:** Há estoque construtivo disponível uso residencial somente até o limite de 20.000 m<sup>2</sup> adicionais, devendo ser adquiridos CEPACs e destinados ao lote.

**14.6. Índices urbanísticos:** [Indicar os itens do EVTL sobre zoneamento que devem ser atendidos].

**14.7. Usos permitidos de acordo com o acesso:** [Indicado por tabela].

**14.8. Estoques Construtivos:** [Indicado]

**14.9. Aprovações mínimas necessárias:**

**14.9.1. Uso residencial** [indicação dos órgãos necessários à aprovação no caso de uso residencial]

- SMUL/RESID;
- Caso as árvores no lote e na calçada configurem DAP maior ou igual a 5,0 cm (cinco centímetros) e haja manejo arbóreo: SVMA/DEPAVE;
- Caso o nível do pavimento térreo esteja acima dos parâmetros definidos por lei: CEUSO;
- SP Urbanismo para Operação Urbana Água Branca;
- Caso a edificação residencial tenha 500 (quinhentas) vagas de estacionamento ou mais – SMT/CET e CAIEPS;
- PROJ 004 caso o melhoramento viário atinja o lote.

**14.9.2. Uso não residencial** [indicação dos órgãos necessários à aprovação no caso de uso não residencial]

- SMUL/SERVIN;
- Caso as árvores na calçada configurem DAP maior ou igual a 5,0 cm (cinco centímetros) e haja manejo arbóreo: SVMA/DEPAVE;
- Caso o nível do pavimento térreo esteja acima dos parâmetros definidos por lei: CEUSO;
- Caso as árvores na calçada configurem DAP maior ou igual a 5,0 cm (cinco centímetros) e haja manejo arbóreo: SVMA/DEPAVE;
- SP Urbanismo para Operação Urbana Água Branca;
- Caso a edificação não residencial tenha 120 (cento e vinte) vagas de estacionamento ou mais – SMT/CET e CAIEPS;
- PROJ 004 caso o melhoramento viário atinja o lote.

### **Por que é importante?**

Nesse resumo são indicados os parâmetros a serem adotados e todos os órgãos necessários à aprovação completa do projeto e obtenção dos alvarás do uso pretendido.

**Na Prefeitura Municipal de São Paulo, a Lumattek faz:**

- Consultas informais
- Consultas formais
- Aprovações de projetos em todos os órgãos

O presente EVTL tem como resultado a consolidação de várias pesquisas feitas em órgãos públicos nesta data. A Lumattek não se responsabiliza por alterações de legislação, cadastro, Resoluções ou quaisquer outros, que venham a ocorrer após a data de entrega desse material.

Atenciosamente,  
Equipe Lumattek

## LISTA DE ANEXOS

Anexo 1 – Quadra Fiscal Atualizada

Anexo 2 – Resolução nº 05/91

Anexo 3 – Resolução SC nº19/86

Anexo 4 – Decreto 10.996/1974

Anexo 5 – Decreto 12.171/1975

Anexo 6 – Decreto 49.317/2008

Anexo 7 – Lei 11.774/1995

Anexo 8 – Cadastro de Água SABESP

Anexo 9 – Cadastro de Esgoto SABESP

Anexo 10 – Parecer do Metrô SP

Anexo 11 – Parâmetros de Ocupação

Anexo 12 – Permeabilidade e Quota Ambiental

Anexo 13 – Usos Permitidos por Zona

Anexo 14 – Condições de Instalação por Subcategoria de Uso

Anexo 15 - Quadro III da Lei 15.883/13

Anexo 16 – Mapa Digital da Cidade – 3312-312

Anexo 17 – Resumo de processos de aprovação incidentes no lote

### **Anexos Avulsos**

Anexo A – Mapa GEGRAN 331231 – 1974