



PREFEITURA DE SÃO PAULO

Análise de Admissibilidade - ASSEC



- 1 - Clique em "**ARQUIVO**", "**SALVAR COMO**";
- 2 - Selecione a pasta **XXXXXX** em seu computador (encontrada no diretório: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**);
- 2 - Salve o arquivo com o seguinte modelo de nome: **NumeroProcessoSIMPROC** (formato **XXXX-X.XXX.XXX-X**);
- 4 - Deve-se ser utilizada uma ferramenta para cada análise realizada.

ATENÇÃO: Sempre inicie as análises a partir de uma ferramenta modelo. Não devem ser utilizadas ferramentas referentes a processos já analisados.



Análise de Admissibilidade ASSEC

ANEXO II



PREFEITURA DE SÃO PAULO

Análise de Admissibilidade - ASSEC



Processo SIMPROC nº:

Processo SEI nº:

Data de Protocolo:

Nome do Analista:

Coordenadoria responsável:

A presente ferramenta visa orientar as análises de admissibilidade dos projetos englobados pelo procedimento Aprova Rápido dentro da ASSEC, de acordo com o Decreto nº 58.028 de 11 de dezembro de 2017 e com as demais legislações urbanísticas e normas técnicas vigentes na esfera municipal, estadual e federal.

Cada etapa dessa ferramenta será referente a uma das etapas de análise, sendo elas:

Etapa 1: Verificação dos Parâmetros Urbanísticos do projeto;

Etapa 2: Verificação da apresentação e consistência dos Pré-Requisitos do processo;

Etapa 3: Verificação dos parâmetros do projeto de acordo com o preenchimento do TAR.

Sendo admissível nas três etapas, o projeto poderá ser considerado apto a tramitar pela via do Aprova Rápido





Etapa 1 - Parâmetros Urbanísticos



Na primeira etapa, deve-se verificar se o projeto atende aos seguintes itens da Lei de Uso e Ocupação do Solo, com base nas plantas e documentações apresentadas (incluindo o TAR) na consulta dos respectivos itens da lei.

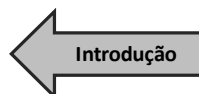
#	Itens do TAR	Parâmetros do Projeto	Obs.
---	--------------	-----------------------	------

2. Identificação

- 2.6.1 Área do Terreno Real
- 2.6.2 Área do Terreno da Escritura
- 2.7 Contribuintes envolvidos
- 2.8 Categoria(s) de Uso

Zona de Uso

#	Item	De acordo?	Projeto	Parâmetros Legais	OBS.
1	Uso permitido na Zona				
2	Taxa de Ocupação				
3	Gabarito do projeto				
4	Coefficiente de Aproveitamento				
5	Recuo mínimo				
6	Lote máximo				
7	Verificar nível do Térreo ou imóvel com recalque				
8	Quota máxima de terreno por unidade				





PREFEITURA DE SÃO PAULO
Etapa 2.1 - Apresentação dos Pré-Requisitos



No primeiro momento da etapa 2, os campos abaixo deverão ser preenchidos de acordo com os parâmetros do projeto, a partir da análise das plantas e documentações apresentadas. Esse preenchimento indicará as interações com outras Secretarias e os requisitos obrigatórios a serem verificados.

1. Enquadramento ou desenquadramento no Aprova Rápido

- Sim Não**
- 1.1 O projeto envolve Reforma, Requalificação e/ou Regularização?
- 1.2 O projeto é modificativo do Alvará de Execução de edificação nova?
- 1.3 O empreendimento implica no parcelamento ou reparcelamento do solo?
- 1.4 O empreendimento é gerador de impacto de vizinhança – EIV, sujeito à apresentação do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV?
- 1.5 O empreendimento é gerador de impacto ambiental – EISA, sujeito à apresentação do Relatório de Impacto de Ambiental – RIA?
- 1.6 A atividade é classificada na subcategoria de uso INFRA?
- 1.7 O empreendimento está sujeito a apresentação de Estudo de Viabilidade Ambiental - EVA, Estudo Ambiental Simplificado - EAS, Plano de Área Degradada - PRAD, Estudo/Relatório de Impacto Ambiental - EIA/RIMA e Memorial de Caracterização de Empreendimento (MCE)?
- 1.8 O imóvel envolve a necessidade de investigação ambiental em áreas potencialmente contaminadas, suspeitas de contaminação, contaminadas e em monitoramento para encerramento? (Obs.: Caso haja Termo de Reabilitação de Área para Uso Declarado emitido pela CETESB ou documento equivalente de SIVAM/DECONT, deverá ser assinada a opção NÃO)
- Próximo

2. Definição do Tipo de Alvará

- Sim Não**
- 2.1 O propósito da solicitação do Alvará é tanto para aprovação quanto para execução do projeto?

Continuar com Alvará de Aprovação

3. Identificação da necessidade de documentações adicionais

- Sim Não**
- 3.1 O imóvel está inscrito em alguma das zonas mencionadas no artigo 59 da lei nº 16.402/2017 (ZER-1, ZER-2, ZER-3, ZER-4, ZER-5, ZER-6, ZER-7, ZER-8, ZER-9, ZER-10, ZER-11, ZER-12, ZER-13, ZER-14, ZER-15, ZER-16, ZER-17, ZER-18, ZER-19, ZER-20, ZER-21, ZER-22, ZER-23, ZER-24, ZER-25, ZER-26, ZER-27, ZER-28, ZER-29, ZER-30, ZER-31, ZER-32, ZER-33, ZER-34, ZER-35, ZER-36, ZER-37, ZER-38, ZER-39, ZER-40, ZER-41, ZER-42, ZER-43, ZER-44, ZER-45, ZER-46, ZER-47, ZER-48, ZER-49, ZER-50, ZER-51, ZER-52, ZER-53, ZER-54, ZER-55, ZER-56, ZER-57, ZER-58, ZER-59, ZER-60, ZER-61, ZER-62, ZER-63, ZER-64, ZER-65, ZER-66, ZER-67, ZER-68, ZER-69, ZER-70, ZER-71, ZER-72, ZER-73, ZER-74, ZER-75, ZER-76, ZER-77, ZER-78, ZER-79, ZER-80, ZER-81, ZER-82, ZER-83, ZER-84, ZER-85, ZER-86, ZER-87, ZER-88, ZER-89, ZER-90, ZER-91, ZER-92, ZER-93, ZER-94, ZER-95, ZER-96, ZER-97, ZER-98, ZER-99, ZER-100)?
- 3.2 Há divergência superior a 5% entre a área e/ou dimensão Real e de Escritura do terreno?
- 3.3 O imóvel apresenta recalques/problemas geotécnicos - nos termos do artigo 72 da lei nº 16.402/2017 e anexo I do decreto nº 57.521/2017?
- 3.4 A definição do nível do pavimento térreo em terreno tem características específicas, nos termos dos §§ 3º e 4º da lei nº 16.402/2017 e do artigo 12 do Decreto nº 57.386/2017?
- 3.5 O imóvel está localizado em área de manancial?
- 3.6 O imóvel apresenta intervenção em Fragmento Florestal e/ou intervenção em Área de Preservação Permanente - APP?
- 3.7 O projeto é um Empreendimento de Habitação de Interesse Social (EHIS)?
- 3.8 Caso 3.6 for respondida como "Sim", o EHIS possui mais de 20 unidades?
- 3.9 No imóvel incidem outras restrições relativas às Condições de Uso (ELETROFALTO/NEUTRO/CFIM/SAESP/SMC)?
- 3.10 Existe incidência de tombamento pelo Iphan e/ou Condephaat?
- 3.11 A altura da edificação proposta está sujeita a restrições impostas pela Aeronáutica?
- Continuar com requisitos das Secretarias envolvidas

4. Definição de Secretarias e/ou Órgãos Municipais a serem envolvidas

- Sim Não**
- 4.1 O projeto tem previsão de manejo arbóreo?
- 4.2 O projeto está localizado em uma Área de Preservação Permanente (APP), ou perto de uma?
- 4.3 O projeto está enquadrado como Polo Gerador de Tráfego?
- 4.4 Há incidência de restrição de tombamento sob a competência de análise da SMC?
- 4.5 O projeto está localizado em áreas atingidas por planos de melhoramento viário aprovado por lei posterior à data de 08/11/1988?
- 4.6 O projeto está localizado em áreas que sejam objeto de Falhas "do edifício"?
- 4.7 O projeto está localizado em áreas que sejam objeto de desapropriação?
- 4.8 O projeto está localizado em área de Operação Urbana que utilize benefício de compra de parâmetros urbanísticos e/ou potencial construtivo adicional?
- Continuar com requisitos das Secretarias envolvidas





Etapa 2.2 - Apresentação dos Pré-Requisitos



← Etapa 2.1

A partir dos quesitos preenchidos na etapa 2.1, foram identificadas as seguintes documentações necessárias para a análise do projeto em suas respectivas Secretarias. Nesse ponto, é necessária a verificação da documentação apresentada bem como se o seu conteúdo condiz com o solicitado.

Etapa 3 →

#	Nome do Documento	Descrição do Documento	O que verificar?	PARECER	Obs.
1.	Registro fotográfico do imóvel e entorno	Fotos com vistas a partir da rua e a partir do bem tombado mais próximo, demonstrando a relação entre a edificação nova e o bem tombado	Verificar presença do documento; e Deve consistir em no mínimo 2 fotos tomadas do nível do pedestre e que demonstrem através de legenda ou sinalização gráfica a relação do imóvel com o bem tombado. OBS: Pode conter foto aérea adicional apenas se a percepção entre os dois imóveis for possível somente desta tomada.	ADMISSÍVEL	
2.	Título de propriedade do imóvel	Cópia da escritura pública do ato translativo da propriedade, ou de outro título que indique direitos sobre o imóvel, tais como compromisso de compra e venda, formal de partilha, entre outros, se na certidão do registro de imóveis do item anterior não constar o nome do interessado.	Verificar presença de documento no caso de não constar o nome do interessado na Certidão de Registro de Imóvel	ADMISSÍVEL	
3.	Escritura do primeiro traslado	Cópia da escritura do primeiro traslado ou declaração do Cartório informando se há ou não restrições impostas pelo loteador para o imóvel em questão.	Necessário somente em casos de tombamento por bairro ambiental; Verificar se o documento corresponde à escritura solicitada e se está legível	ADMISSÍVEL	
4.	Parecer final do IPHAN	- Ofício de aprovação do relatório final de arqueologia pelo IPHAN (original ou cópia autenticada) - Relatório final de arqueologia - ART do profissional	Necessário somente nos casos de tombamento por projeto arqueológico; Verificar se o Ofício de aprovação: - Corresponde a mesma região do projeto; - Possui assinatura do responsável pelo Órgão (Superintendente do IPHAN).	ADMISSÍVEL	
5.	Relatório Final de Arqueologia	Relatório final de projeto arqueológico do empreendimento. Deve ser igual ao encaminhado para o IPHAN	Necessário somente nos casos de tombamento por projeto arqueológico; Verificar se o relatório contém: - Identificação da região do projeto executivo; - Identificação das regiões em que foram desenvolvidas as pesquisas arqueológicas; - Resultados das pesquisas arqueológicas; - Assinatura do arqueólogo responsável. Analisar consistência das informações contidas	ADMISSÍVEL	
6.	Croqui	Croqui de localização do imóvel em relação aos bens tombados mais próximos sem escala (ex:google maps, Earth, GEOSAMPA).	Verificar se o croqui aponta a localização do imóvel em projeto e dos imóvel(is) tombado(s) próximos.	ADMISSÍVEL	
7.	Projeto completo	Apresentar projeto completo, assinado por responsável técnico. As peças gráficas deverão conter: > Especificação de materiais, cores e texturas das fachadas; > Cortes e elevações, cotados, demonstrando a altura máxima da edificação nova em relação ao nível da rua; > Modelo volumétrico e/ou maquete eletrônica da inserção urbanística, e/ou implantação da edificação nova, em relação aos bens tombados mais próximos; > Perspectivas com vistas a partir da rua e a partir do bem tombado mais próximo, demonstrando a relação entre a edificação nova e o bem tombado.	Verificar se o projeto apresentado possui: - Plantas indicando as divisões internas, usos dos ambientes e suas aberturas externas; - Elevações e cortes cotados indicando a altura máxima da edificação em relação ao nível da rua; - Elevações contendo informações dos materiais de acabamento externo; - Assinatura do responsável técnico pelo projeto; - Comprovante de pagamento da RRT pelo projeto. - Maquete eletrônica da proposta inserida no contexto urbano indicando os bens tombados mais próximos; - Perspectivas artísticas realizadas no nível do pedestre demonstrando a relação do projeto com o bem tombado através de legenda ou sinalização gráfica. OBS: No caso de serem edificações vizinhas, o edifício tombado também deve estar representado nos cortes, elevações e implantação.	ADMISSÍVEL	
8.	Memorial descritivo	Memorial descritivo detalhado, contendo, inclusive, os seguintes dados: > Altura máxima da edificação; > Áreas permeáveis e computáveis; > Materiais de acabamentos das fachadas; > Usos propostos para a edificação nova.	Verificar se o Memorial Descritivo apresenta: - Descritivo dos componentes arquitetônicos propostos com relação ao bem tombado; - Altura máxima da edificação; - Áreas permeáveis e computáveis; - Materiais de acabamentos das fachadas; - Usos propostos para a edificação nova.	ADMISSÍVEL	
9.	Levantamento planialtimétrico - SMC	Plantas de levantamento planialtimétrico (02 vias), em escala adequada, com localização das áreas permeáveis; identificação das espécies arbóreas; representação das calçadas lindeliras ao imóvel, incluindo-se os trechos com guia rebaiçada.	Necessário somente nos casos de tombamento por bairro ambiental; Verificar presença do documento e consistência das informações	ADMISSÍVEL	
10.	Requerimento para Fixação de Diretrizes	Disponível no site da Prefeitura do Município de São Paulo, endereçado ao Sr. Secretário	Verificar a descrição das seguintes informações: - Descrição do projeto (construção, reforma, modificativo...), - Tipo e categoria de uso (hospital, escola, escritório...), - Endereço e os dados do proprietário ou seu representante legal	ADMISSÍVEL	
11.	Formulário de Coleta de Dados de Polo Gerador de Tráfego	Disponível no site da CET	Verificar presença do documento, se todas as informações pertinentes estão preenchidas e a consistência dessas informações	ADMISSÍVEL	
12.	Anuência de órgãos externos (DNIT, DER, METRO, SPTRANS)	No caso de empreendimentos com acesso por vias sob jurisdição do Estado ou da União ou anexas a estações de metrô, apresentar anuência do órgão responsável no ato do protocolo.	Caso o lote esteja inserido em estradas/rodovias estaduais ou federais ou se estiver localizado em terminal de ônibus/metrô, deverá ser apresentado documento que comprove a aprovação de acesso pelo órgão competente	ADMISSÍVEL	
13.	Cópia da DAMSP paga referente a Estudos para Fixação de Diretrizes e autenticação de pagamento	Cópia simples	Verificar presença do documento e consistência das informações	ADMISSÍVEL	
14.	Cópia digital das peças gráficas	Devem conter os acessos ao empreendimento	Verificar presença do documento e consistência das informações	ADMISSÍVEL	
15.	Taxa de Estudos para Fixação de Diretrizes	1ª parcela: Nº de vagas exigidas por lei dividido por 2 * 0,1 * UFM + Taxa Bancária 2ª parcela: Nº de vagas exigidas por lei * 0,1 * UFM (-) valor da 1ª parcela (-) Taxa bancária + Taxa Bancária nos termos da lei nº 10.505/88	Verificar presença do documento e consistência das informações	ADMISSÍVEL	

16.	RG e CPF(pessoa física)/CNPJ(pessoa jurídica) do procurador legal	Cópia simples no caso de haver representante legal	Verificar presença do documento e consistência das informações	ADMISSÍVEL	
17.	RG e CPF(pessoa física)/CNPJ(pessoa jurídica) do responsável técnico	Cópia simples	Verificar presença do documento e consistência das informações	ADMISSÍVEL	
18.	IPTU	Cópia do lançamento do IPTU (ano em exercício do imóvel objeto do pedido;	Verificar presença do documento e consistência das informações	ADMISSÍVEL	
19.	Declaração de processos existentes para o imóvel		Verificar presença do documento e consistência das informações	ADMISSÍVEL	
20.	Cópia da DAMSP paga referente a laudo ou parecer	Cópia simples	Verificar presença do documento e consistência das informações	ADMISSÍVEL	
21.	Cópia da DAMSP paga referente Autuação de processos	Custo de Autuação do Processo com até 03 folhas = R\$ 19,90 + R\$ 1,95 folhas a serem juntadas ao processo.	Verificar presença do documento e consistência das informações	ADMISSÍVEL	
22.	Planta da Situação Atual	<p>Deve conter:</p> <p>a) Croqui de localização da área, sem escala;</p> <p>b) Levantamento planialtimétrico, nos moldes do disposto no inciso I do Art. 5º da Instrução Normativa nº 001/SMUL-G/2018, observando ainda o inciso II do Art. 7º, devendo contar:</p> <p>1. Se o imóvel e os seus confrontantes são de propriedade pública ou privada, e se há presença de vegetação no entorno;</p> <p>2. Indicação de corpos d'água, nascentes, córregos, lagos, entre outros, sempre que houver a presença desses elementos na área de intervenção, com demarcação clara de suas respectivas Áreas de Preservação Permanente - APP de acordo com o determinado no Código Florestal (Lei Federal nº 12.651/2012), representando inclusive a largura do curso d'água;</p> <p>c) Carta de isoclividade nos casos em que o terreno possui inclinação superior a 60%;</p> <p>d) Quadro de áreas conforme Tabela III do Anexo da Instrução Normativa nº 001/SMUL-G/2018; e</p> <p>e) Tabela de cadastramento arbóreo, seguindo os padrões da Tabela I do Anexo da Instrução Normativa nº 001/SMUL-G/2018.</p>	<p>Verificar na planta entregue se consta o croqui de localização do imóvel, o quadro de áreas e a tabela de cadastramento arbóreo.</p> <p>Verificar se no LEPAC consta as delimitações dos lotes confrontantes e informações de área pública ou privada.</p>	ADMISSÍVEL	
23.	Planta da Situação Pretendida	<p>Deve conter:</p> <p>a) Implantação do projeto da nova edificação com indicação:</p> <p>1. Da projeção da edificação;</p> <p>2. Dos limites dos subsolos e do reservatório de captação de águas pluviais exigido pela Secretaria de Urbanismo e Licenciamento - SMUL;</p> <p>3. Das curvas de nível originais do terreno e as curvas remanejadas, em função dos cortes e aterros previstos no projeto;</p> <p>b) Tabelas de árvores preservadas conforme a Tabela I do Anexo da Instrução Normativa nº 001/SMUL-G/2018;</p> <p>c) Tabela dos exemplares a serem transplantados, mostrando em planta o local original do transplante e, quando o transplante interno, o local definitivo, sempre respeitando as áreas de projeção da copa para cada porte (P, M e G), separando em tabelas diferentes os exemplares enquadrados das letras A, B, C, D, E, P e M do cálculo de Compensação Final, conforme disposto na Portaria 130/SVMA/13 ou aquela que vier a substituí-la, e Tabela I do Anexo da Instrução Normativa nº 001/SMUL-G/2018;</p>	Verificar se na Implantação consta as projeções do edifício, os limites do subsolo e as tabelas de cadastramento e manejo.	ADMISSÍVEL	
24.	Planta de Projeto Compensação Ambiental (PCA)	<p>Deve conter:</p> <p>a) A projeção da nova edificação na mesma escala do Levantamento Planialtimétrico sobreposta à locação das árvores preservadas e das árvores transplantadas em local definitivo e das novas mudas a serem transplantadas no interior do lote ou gleba, indicando a projeção da copa quando adulta, de acordo com o padrão de legendas conforme a Tabela V do Anexo da Instrução Normativa nº 001/SMUL-G/2018;</p> <p>b) O porte (pequeno/palmeira, médio ou grande) da espécie de cada muda a ser plantada, discriminando por meio de simbologia, obedecendo as áreas e as distâncias mínimas determinadas na Portaria 130/SVMA/13 ou aquela que vier a substituí-la;</p> <p>c) demarcação e quantificação das Áreas de Preservação Permanente - APP, Vegetação de Preservação Permanente - VPP, maciços arbóreos e/ou fragmentos florestais, em áreas e porcentagem da área total;</p> <p>d) Tabela de resumo do manejo pretendido (corte, transplante, preservadas e plantio), apresentando a densidade arbórea inicial e final, conforme as Tabelas II e IV do Anexo da</p>	Verificar na planta se consta as informações da Planta de Situação Pretendida, tabelas de cadastramento e manejo e memorial de cálculo da medida compensatória.	ADMISSÍVEL	
25.	ART paga acompanhada do respectivo comprovante, assinada por Engenheiro Agrônomo, Florestal ou Biólogo habilitado em seu respectivo Conselho (CREA, ou CRBio)	ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) e comprovante de pagamento	Verificar se o responsável é o mesmo que consta nas plantas, se habilitação é referente a Engenharia Agrônoma (CREA), Florestal (CREA) ou Biólogo (CRBio), a validade do documento, descrição da obra e pagamento.	ADMISSÍVEL	
26.	Carta da EMPLASA	Cópia da Carta da Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano S/A - EMPLASA, contendo o perímetro da área de intervenção	Verificar presença do documento e consistência das informações	ADMISSÍVEL	
27.	Foto aérea do local com no máximo 1 ano	Foto aérea do local com raio mínimo de 300 m e registrada há no máximo 1 ano da data do protocolo	Verificar indicação de data.	ADMISSÍVEL	
28.	Taxa de laudo ou parecer	<p>Manejo de até 5 árvores: R\$555,00</p> <p>Acima de 5 até 35: R\$1.130,00</p> <p>Acima de 35 até 75: R\$2.259,00</p> <p>Acima de 75 até 100: R\$3.761,00</p> <p>Acima de 100: R\$3.762,00 Mais acréscimo de R\$12,50 por exemplar</p>	Verificar presença do documento e consistência das informações	ADMISSÍVEL	
29.	Um dos seguintes: - CEPAC (Certificado de Pagamento de Área adicional de Construção); ou - Certidão de Operação Urbana Centro	<p>CEPAC: Exigido no caso Imóvel em área de Operação Urbana Consorciada que utiliza benefício de compra de parâmetros urbanísticos e/ou potencial construtivo adicional (Modelo encontrado no site da SPURbanismo);</p> <p>Certidão de Operação Urbana Centro: se o projeto contemplar a utilização dos benefícios previstos para os imóveis inseridos no perímetro demarcado pela Lei Municipal nº 12.349, de 06 de junho de 1997.</p>	Verificar presença do documento e consistência das informações	ADMISSÍVEL	

30.	Declaração de Correspondência	Declaração que os arquivos digitais são idênticos aos arquivos físicos a serem entregues no Protocolo da SMUL	Verificar presença do documento e consistência das informações	ADMISSÍVEL	
31.	Comprovante pagamento - Taxa de Serviços de Expediente	R\$ 19,90 - pelas três primeiras folhas R\$ 1,95 - por folha que acrescentar	Verificar presença do documento e consistência das informações	ADMISSÍVEL	
32.	Comprovante pagamento - Alvará de Aprovação de Edificação Nova	Até 1.500 m ² - R\$ 4,50/m ² 1.500 até 20.000 m ² - R\$ 6,00/m ² acima de 20.000 m ² - R\$ 8,00/m ² ATUALIZAR VALORES - DE ACORDO COM INFORMAÇÃO DE ATIC/SMUL - 01/02/2019	Verificar presença do documento e consistência das informações	ADMISSÍVEL	
33.	Requerimento Online	http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/licenciamentos/servicos/index.php?g=3586	Verificar presença do documento e consistência das informações	ADMISSÍVEL	
34.	RG e CPF(pessoa física)/CNPJ(pessoa jurídica) do proprietário do imóvel	Cópia simples	Verificar presença do documento e consistência das informações	ADMISSÍVEL	
35.	CREA ou CAU do responsável técnico do projeto	Cópia	Verificar presença do documento e consistência das informações	ADMISSÍVEL	
36.	Contrato ou estatuto social da empresa ou entidade acompanhada da ata da última assembleia de eleição da Diretoria	Cópia (quando o empreendedor for pessoa jurídica)	Verificar presença do documento e consistência das informações	ADMISSÍVEL	
37.	Ficha técnica	Emitida pela PMSP há menos de 60 dias; http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/licenciamentos/servicos/index.php?g=6610	Ficha Técnica / BDT constam os dados urbanísticos do terreno: zoneamento, melhoramento viário, contaminação de solo, classificação viária, etc	ADMISSÍVEL	
38.	Certidão de Registro de Imóvel/Matricula	Cópia da Certidão de Registro de Imóvel/Matricula lavrada há no máximo 30 dias	Verificar presença do documento e consistência das informações	ADMISSÍVEL	
39.	Um dos seguintes: 1. Contrato com autorização expressa do proprietário 2. Compromisso de compra e venda devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis 3. Contrato representativo da relação jurídica existente entre proprietário e o possuidor direto 4. Escritura definitiva sem registro 5. Decisão judicial reconhecendo o direito de usucapião	(quando o requerente for possuidor do imóvel)	Verificar presença do documento e consistência das informações	ADMISSÍVEL	
40.	Auto de Imissão na Posse	Expedido por autoridade judicial em ação expropriatória promovida pela Administração Pública Direta ou Indireta, acompanhado do Decreto de Interesse Social ou Decreto de Utilidade Pública para áreas desapropriadas (quando for o caso)	Verificar presença do documento e consistência das informações	ADMISSÍVEL	
41.	Documentação prevista nas Resoluções 102/07, 103/08 e 104/08	Nos casos de definição do nível do pavimento térreo, fora dos limites previstos na LPUOS	Verificar presença do documento e consistência das informações	ADMISSÍVEL	
42.	Documentação prevista no Art. 12 do Decreto 56.089/15	Nos casos em que for proposto gabarito de altura máximo que ultrapasse os limites do Quadro 3 anexo à Lei nº 16.402/16	Verificar presença do documento e consistência das informações	ADMISSÍVEL	
43.	Levantamento Planialtimétrico - SMUL	a) Indicação das medidas de cada segmento do perímetro que define o imóvel, indicando-se a dimensão levantada (R) e as constantes do título de propriedade (E); b) Indicação da área real do imóvel, resultante do levantamento, bem como da constante do título de propriedade; c) Se a titulação da área for constituída por mais de uma matrícula, deverão ser demarcados todos os imóveis que a compõem, relacionando-os com as matrículas, indicando-se suas áreas e os respectivos números de contribuintes; d) Indicação das curvas de nível, de metro em metro, ou de planos devidamente cotados em terreno que apresente desnível não superior a 2,00m (dois metros), bem como a indicação das cotas de nível dos vértices, conforme referência do Mapa Digital da Cidade - MDC; e) Demarcação de córregos, águas e galerias existentes no imóvel ou em suas divisas, com as respectivas faixas não edificáveis; f) Demarcação de árvores existentes no local; g) Locação de postes, árvores, boca de lobo e mobiliários urbanos existentes em frente ao imóvel; h) Indicação do nome e da largura do(s)	Verificar presença do documento e consistência das informações	ADMISSÍVEL	
44.	Projeto Simplificado	a) plantas de todos os pavimentos, sem indicação da compartimentação interna e suas aberturas; b) corte vertical esquemático da edificação com todos os pavimentos; c) notas acerca das declarações pertinentes (aspectos interiores da edificação, dimensão mínima de vagas, largura faixa de circulação e inclinação máxima de rampa, quantidade mínima de instalações sanitárias, condições de segurança de uso e circulação, condições de acessibilidade, aquecimento de água por energia solar, etc.); d) planta de quota ambiental; e) memória de cálculo das áreas; Deverão ser observadas as especificações das peças gráficas de acordo com a Portaria nº 221/SMUL-G/2017, e inclusive os requisitos adicionais nos casos de empreendimentos enquadrados como Polos Geradores de Tráfego PGT.	Verificar presença do documento e consistência das informações	ADMISSÍVEL	
45.	Escritura Primitiva/Contrato Padrão do Loteamento	Para definir se tem restrição contratual O imóvel está inserido em alguma das zonas mencionadas no artigo 59 da lei nº 16.402/16? (ZER-1, ZER-2, ZERa, ZCOR-1, ZCOR-2, ZCOR-3, ZCORa ou ZPR)	Verificar presença do documento e consistência das informações	ADMISSÍVEL	
46.	Ação de retificação protocolada no CRI	Com o propósito de corrigir a divergência há divergência superior a 5% entre a área e/ou dimensão Real e de Escritura do terreno?	Verificar presença do documento e consistência das informações	ADMISSÍVEL	
47.	Alvará de licença da CETESB	Anuência para verificar a possibilidade de edificar em área de manancial O imóvel está localizado em área de manancial?	Verificar presença do documento e consistência das informações	ADMISSÍVEL	
48.	Convenio do SEHAB	Com o propósito de indicar demanda para os lotes e unidades habitacionais Caso o projeto for um EHS, este possui mais de 20 unidades?	Verificar presença do documento e consistência das informações	ADMISSÍVEL	
49.	Anuência dos respectivos órgãos	Para as concessionárias permitirem a construção na área (ELETROPAULO/METRO/CPTM/SABESP/etc.) No imóvel incidem outras restrições relativas às Concessionárias (ELETROPAULO/METRO/CPTM/SABESP/etc.)?	Verificar presença do documento e consistência das informações	ADMISSÍVEL	
50.	Anuência de CONDEPHAAT e/ou IPHAN	Para os órgãos permitirem a construção na área No imóvel incide preservação de patrimônio histórico?	Verificar presença do documento e consistência das informações	ADMISSÍVEL	
51.	Documentação descrita na Resolução 102/07 de CEUSO.	No caso de precisar definição do nível do pavimento térreo em terrenos descritos na Resolução 102/07 de CEUSO A definição do nível do pavimento térreo em terreno tem características específicas, nos termos dos §§ 3º e 4º da lei nº 16.402/16 e do artigo 12 do Decreto nº 57.286/16?	Verificar presença do documento e consistência das informações	ADMISSÍVEL	
52.	Documentação descrita nas Resoluções 103/08 e 104/08 de CEUSO.	No caso do imóvel estar nos perímetros demarcados pelas Resoluções 103/08 e 104/08 de CEUSO O imóvel apresenta recalques/problemas geotécnicos - nos termos do artigo 72 da lei nº	Verificar presença do documento e consistência das informações	ADMISSÍVEL	

51.	Documentação descrita na Resolução 102/07 de CEUSO.	No caso de precisar definição do nível do pavimento térreo em terrenos descritos na Resolução 102/07 de CEUSO A definição do nível do pavimento térreo em terreno tem características específicas, nos termos dos §§ 3º e 4º da lei nº 16.402/16 e do artigo 12 do Decreto nº 57.286/16?	Verificar presença do documento e consistência das informações	ADMISSÍVEL	
52.	Documentação descrita nas Resoluções 103/08 e 104/08 de CEUSO.	No caso do imóvel estar nos perímetros demarcados pelas Resoluções 103/08 e 104/08 de CEUSO O imóvel apresenta recalques/problemas geotécnicos - nos termos do artigo 72 da lei nº 16.402/16 e anexo I do decreto nº 57.521/16?	Verificar presença do documento e consistência das informações	ADMISSÍVEL	
53.	TCRA pela CETESB	Termo de Compromisso de Recuperação e Ambiental firmado junto à CETESB O imóvel apresenta intervenção em Fragmento Florestal e/ou intervenção em Área de Preservação Permanente – APP?	Verificar presença do documento e consistência das informações	ADMISSÍVEL	
54.	Anuência prévia de SRPV	Ofício com a anuência do COMAER quanto ao gabarito pretendido no projeto	Verificar presença do documento e consistência das informações	ADMISSÍVEL	



Nessa etapa, é necessário o preenchimento dos itens abaixo de acordo com os parâmetros do projeto, a verificação das informações contidas no TAR e as diretrizes definidos pela legislação pertinentes. Para que o projeto esteja de acordo, os parâmetros do projeto devem obedecer às diretrizes legais.

7. Parâmetros e exigências básicas do PDE, da LOE e da LPUOS, com atendimento obrigatório (§1º do art. 7º do decreto 58.028/17)

7.2 Em relação ao Art. 64 da Lei nº 16.402/16

Em torno de vila ou rua sem saída com largura inferior a 10,00m na quadra, observa gabarito:

7.3 Doação de área para alargamento de calçadas

Art. 67 da Lei nº 16.402/16

7.5 Quota ambiental

Art. 74 a 81 e Quadro 3B da Lei nº 16.402/17 e Decreto nº 57.565/16

7.6 Da ocupação incentivada ou condicionada

7.6.1 Fruição pública (Art. 70 da Lei nº 16.402/17)

Obrigatória - Inciso I do artigo 87 da lei nº 16.402/16 (10.000 m² < At < 20.000 m²) nas ZEUI, ZEUS, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC E Zca

Obs. _____

7.6.2 Fachada Ativa (Art. 71 da Lei nº 16.402/17)

Obrigatória - inciso II do artigo 87 da lei nº 16.402/16 (10.000 m² < At < 20.000 m²) nas ZEUI, ZEUPa, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC E Zca

Obs. _____

7.6.3 Benefício para uso nR incentivado nas edificações com uso misto com fachada ativa - para fins de aplicação do inciso VIII do art. 62 da lei nº 16.402/16 (somente aplicável para Residencial)

7.6.4 Cota de Solidariedade (Art. 111 e 112 da lei nº 16.050/14)

Obrigatória para lotes com área computável > 20.000 m²





Esse relatório tem como função resumir o produto das análises de admissibilidade a fim de guiar a elaboração do parecer final da ASSEC. Clique em "Atualizar" no extremo canto direito da ferramenta para gerar o relatório.

Elaborado por:

Quanto às interações com as Secretarias

Interação
SIM
(vazio)
NÃO

Quanto às análises referentes à Etapa 1

Área do Terreno Real	0
Área do Terreno da Escritura	0
Contribuintes envolvidos	0
Categoria(s) de Uso	0
Zona de Uso	0

Quanto às análises referentes à Etapa 2

PARECER
ADMISSÍVEL
(vazio)

Quanto às análises referentes à Etapa 3

Parecer
28 m nas ZEUs, ZEUP, ZEM E ZEMP
N/A
PREVISTO

Secretaria
SMC
SMO
SMT
SVMA

Parecer
0
(vazio)

Item	Verificação	OBS
1	Uso permitido na Zona	-
2	Taxa de Ocupação	-
3	Gabarito do projeto	-
4	Coefficiente de Aproveitamento	-
5	Recuo mínimo	-
6	Lote máximo	-
7	Verificar nível do Terreno ou imóvel com recalque	-
8	Quota máxima de terreno por unidade	-

#	Nome do Documento	Obs.
1	Registro fotográfico do imóvel e entorno	(vazio)
10	Requerimento para Fixação de Diretrizes	(vazio)
11	Formulário de Coleta de Dados de Polo Gerador de Tráfego	(vazio)
12	Anuência de órgãos externos (DNIT, DER, METRO, SPTRANS)	(vazio)
13	Cópia da DAMSP paga referente a Estudos para Fixação de Diretrizes e autentica	(vazio)
14	Cópia digital das peças gráficas	(vazio)
15	Taxa de Estudos para Fixação de Diretrizes	(vazio)
16	RG e CPF (pessoa física)/CNPJ (pessoa jurídica) do procurador legal	(vazio)
17	RG e CPF (pessoa física)/CNPJ (pessoa jurídica) do responsável técnico	(vazio)
18	IPTU	(vazio)
19	Declaração de processos existentes para o imóvel	(vazio)
2	Título de propriedade do imóvel	(vazio)
20	Cópia da DAMSP paga referente a laudo ou parecer	(vazio)
21	Cópia da DAMSP paga referente Autuação de processos	(vazio)
22	Planta da Situação Atual	(vazio)
23	Planta da Situação Pretendida	(vazio)
24	Planta de Projeto Compensação Ambiental (PCA)	(vazio)
25	ART paga acompanhada do respectivo comprovante, assinada por Engenheiro Ar	(vazio)
26	Carta da EMPILASA	(vazio)
27	Foto aérea do local com no máximo 1 ano	(vazio)
28	Taxa de laudo ou parecer	(vazio)
29	Um dos seguintes:- CEPAC (Certificado de Pagamento de Área adicional de Cons	(vazio)
3	Escritura do primeiro traslado	(vazio)
30	Declaração de Correspondência	(vazio)
31	Comprovante pagamento - Taxa de Serviços de Expediente	(vazio)
32	Comprovante pagamento - Alvará de Aprovação de Edificação Nova	(vazio)
33	Requerimento Online	(vazio)
34	RG e CPF (pessoa física)/CNPJ (pessoa jurídica) do proprietário do imóvel	(vazio)
35	CREA ou CAU do responsável técnico do projeto	(vazio)
36	Contrato ou estatuto social da empresa ou entidade acompanhada da ata da últi	(vazio)
37	Ficha técnica	(vazio)
38	Certidão de Registro de Imóvel/Matricula	(vazio)
39	Um dos seguintes:1.Contrato com autorização expressa do proprietário2.Compr	(vazio)
4	Parecer final do IPHAN	(vazio)
40	Auto de Imissão na Posse	(vazio)
41	Documentação prevista nas Resoluções 102/07, 103/08 e 104/08	(vazio)
42	Documentação prevista no Art. 12 do Decreto 56.089/15	(vazio)
43	Levantamento Planialtimétrico - SMUL	(vazio)
44	Projeto Simplificado	(vazio)
45	Escritura Primitiva/Contrato Padrão do Loteamento	(vazio)
46	Ação de retificação protocolada no CRI	(vazio)
47	Alvará de licença da CETESB	(vazio)
48	Convenio do SEHAB	(vazio)
49	Anuência dos respectivos órgãos	(vazio)
5	Relatório Final de Arqueologia	(vazio)
50	Anuência de CONDEPHAAT e/ou IPHAN	(vazio)
51	Documentação descrita na Resolução 102/07 de CEUSO.	(vazio)
52	Documentação descrita nas Resoluções 103/08 e 104/08 de CEUSO.	(vazio)
53	TCRA pela CETESB	(vazio)
54	Anuência prévia de SRPV	(vazio)
6	Croqui	(vazio)
7	Projeto completo	(vazio)
8	Memorial descritivo	(vazio)
9	Levantamento planialtimétrico - SMC	(vazio)

Item	Verificação	OBS
7.2	Em torno de vila ou rua sem saída com largura inferior d	