

3º SEMINÁRIO  
**LEGALIZAÇÃO DE  
EMPREENDIMENTOS  
NO MUNICÍPIO  
DE SÃO PAULO**  
**2 0 1 0**

**Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB  
Departamento de Aprovação de Edificações – APROV**

***Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social e Mercado Popular***



3º SEMINÁRIO  
**LEGALIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS  
NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**

**ZONA DE USO ZEIS 2**



**PLAZA MAYOR**  
**even**

**SindusCon** SP  
o Sindicato da Construção



**DADOS TÉCNICOS**

ZEIS 2 – HIS/HMP / 25.768,09m<sup>2</sup> (área de terreno)

Localização: Rua Tabor x Rua Manifesto

Ipiranga – São Paulo – SP

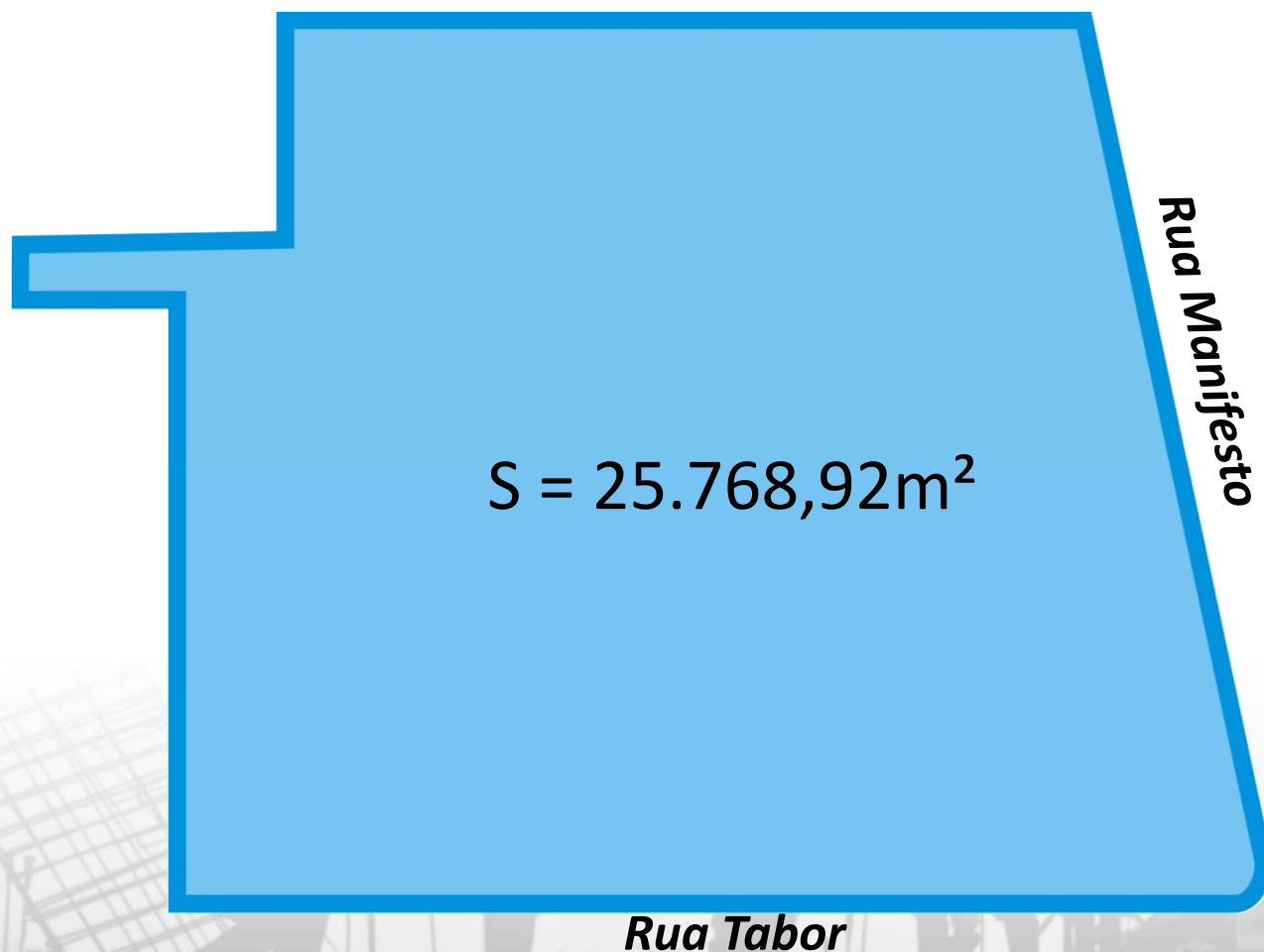
 **PREFEITURA DA CIDADE DE  
SÃO PAULO**



3º SEMINÁRIO

# LEGALIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

## LOTE EM QUESTÃO



# 3º SEMINÁRIO LEGALIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

## LEGISLAÇÃO VIGENTE

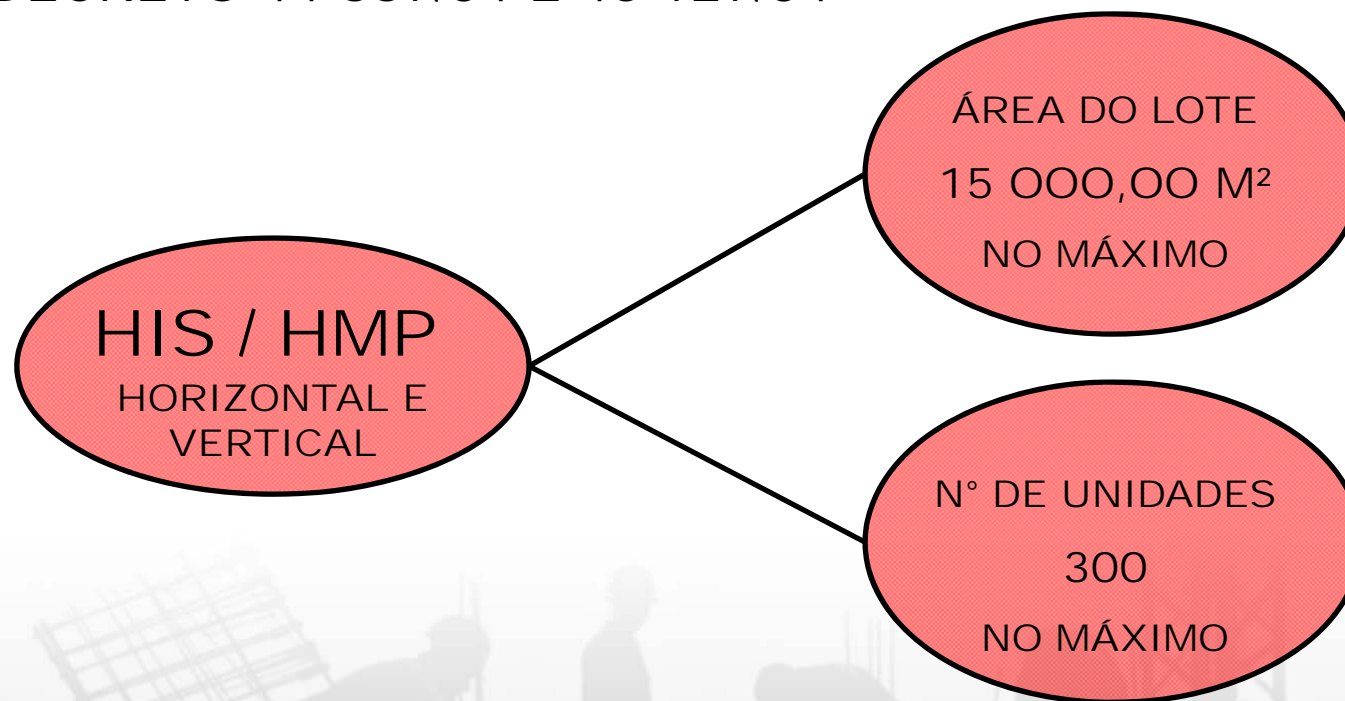
LEI 11.228/1992	COE
DECRETO 32329/1992	COE
LEI 13.430/2002	PDE
LEI 13.885/2004	LEI ZONEAMENTO
DECRETO 44.667 /2004	HIS/HMP/ZEIS
DECRETO 45.127 /2004	HIS/HMP/ZEIS
DECRETO 47.702 /2006	HIS/HMP/FORA ZEIS
NBR 9050/2004	ACESSIBILIDADE
PORTARIA 900/SEHAB.G/1995	PLANO INTEGRADO HIS
PORTARIA 243/SEHAB.G/2008	PLANO INTEGRADO HMP
PORTARIA 748/SEHAB.G/2004	CONJUNTO-HABI

3º SEMINÁRIO

# LEGALIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

## VIABILIDADE DE IMPLANTAÇÃO CONJUNTOS HIS/HMP

DECRETO 44 667/04 E 45 127/04



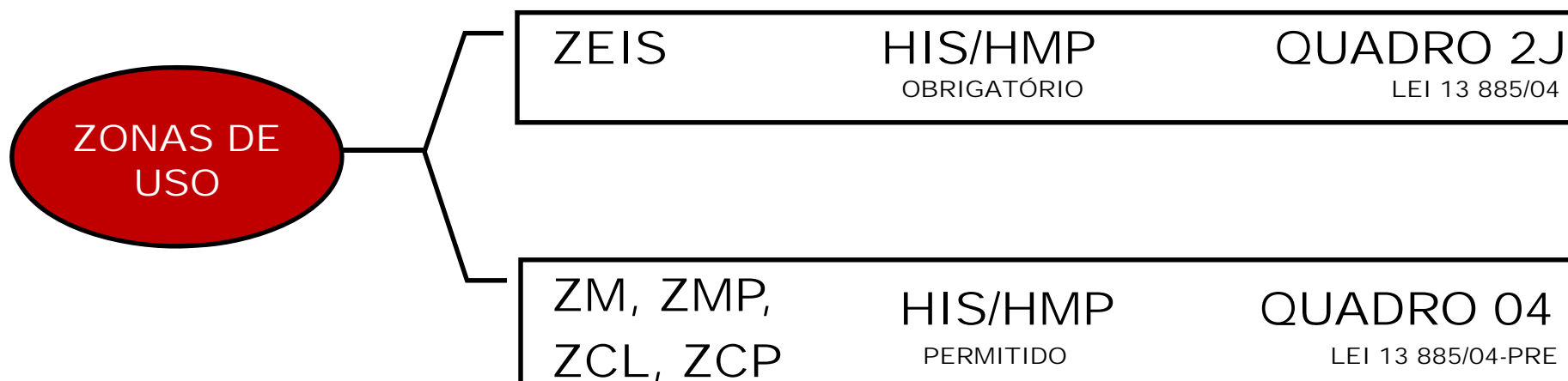
ZEIS 3 ÁREA MÁXIMA DO LOTE = 10 000,00 M²

3º SEMINÁRIO

# LEGALIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

## PARÂMETROS URBANÍSTICOS HIS / HMP NAS ZONAS DE USO

RESOLUÇÃO/CAEHIS/002/2006 - DECRETO 47 702/06



# 3º SEMINÁRIO LEGALIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

## ZEIS 2

ÁREA MÁXIMA LOTE..... 15.000 m<sup>2</sup>  
NÚMERO DE UNIDADES..... 300

### ZEIS 2

40% ..... HIS  
40% ..... HMP  
20% ..... OUTROS USOS

\*OUTROS USOS: Quadro 2I – Lei 13.885/04



# 3º SEMINÁRIO LEGALIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

## CARACTERÍSTICAS DA HABITAÇÃO HIS/HMP

HIS

- 06 SALARIOS MÍNIMO
- 50 M²
- 01 BANHEIRO
- 01 VAGA
- PÉ DIREITO - 2,40M - SALA E DORMITÓRIO  
2,30M - COZINHA E BANHEIRO

HMP

- 16 SALARIOS MÍNIMO
- 70 M²
- 02 BANHEIROS
- 01 VAGA
- PÉ DIREITO - 2,50M - SALA E DORMITÓRIO  
2,30M - COZINHA E BANHEIRO



3º SEMINÁRIO

# LEGALIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

## PLANO INTEGRADO

DECRETOS 44 667/04 E 45 127/04

EMPREENDIMENTOS QUE ENVOLVEM PARCEAMENTO DO SOLO

MODALIDADE DE PARCELAMENTO  
ADOTADAS NO PLANO INTEGRADO

- DESMEMBRAMENTO
- LOTEAMENTO
- DESDOBRO
- REMEMBRAMENTO

OS PEDIDOS DEVERÃO SER PROTOCOLADOS COMO:

EXEMPLO 1 "PLANO INTEGRADO DE DESMEMBRAMENTO DE GLEBA  
E EDIFICAÇÃO DE CONJUNTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL HIS"

EXEMPLO 2 "PLANO INTEGRADO DE DESDOBRO DE LOTE E EDIFICAÇÃO DE CONJUNTO  
HABITACIONAL DO MERCADO POPULAR HMP "

# 3º SEMINÁRIO LEGALIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

## PARCELAMENTO DO SOLO

### Definições

Desmembramento  
Loteamento  
Desdobro  
Gleba  
Lote

- Em desmembramento de gleba e loteamentos, doação de área: **15% Verde/Institucional**
- Localização e dimensionamento da área doada – **CERTIDÃO DE DIRETRIZES**
- Competência de Análise:
  - Desdobro lote → PARSOLO 2
  - Desmembramento Gleba → PARSOLO 2 / PARSOLO 3
  - Loteamento → PARSOLO 2 / PARSOLO 3

3º SEMINÁRIO

# LEGALIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

## FLUXOGRAMA DE APROVAÇÃO DE PLANO INTEGRADO

**PROTOCOLO**

**REQUERIMENTO INTERNET / AUTUAÇÃO**

**CASE**

**DADOS CADASTRAIS**

**APROV. G**

**ZONEAMENTO**

**APROV. G/TEC**

**ANÁLISE PRÉVIA E ENCAMINHAMENTO**

**PARSOLO**

**ANÁLISE / PLANILHA DE ALVARÁ PREENCHIDA**

**APROV.G**

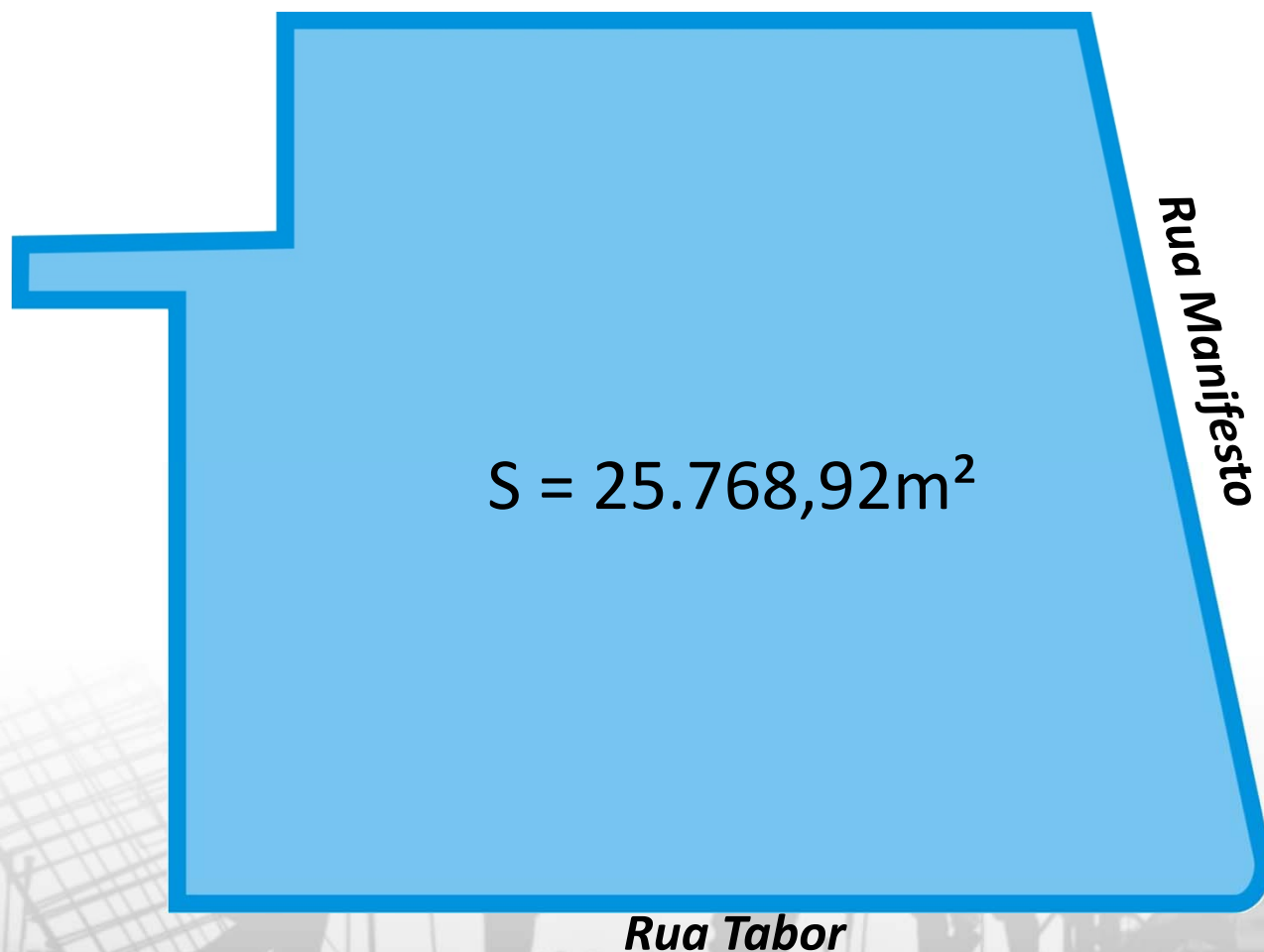
**ANÁLISE FINAL DA EDIFICAÇÃO / DEFERIMENTO**



3º SEMINÁRIO

# LEGALIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

## SITUAÇÃO ATUAL

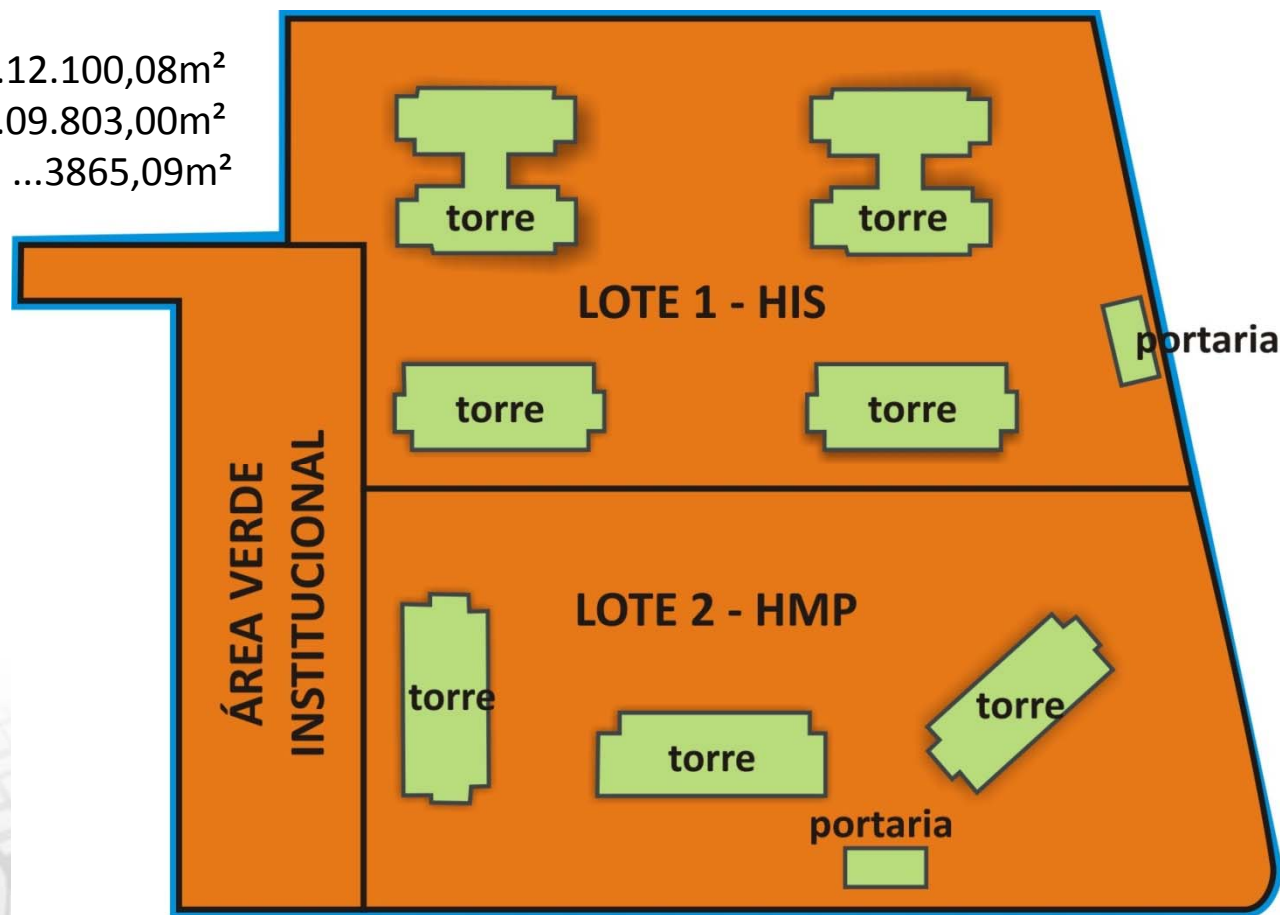


3º SEMINÁRIO

# LEGALIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

## SITUAÇÃO PRETENDIDA

LOTE 1 .....12.100,08m<sup>2</sup>  
LOTE 2 .....09.803,00m<sup>2</sup>  
Área doada ...3865,09m<sup>2</sup>



3º SEMINÁRIO

# LEGALIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

## APROVAÇÃO DE CONJUNTOS HABITACIONAIS

DECRETOS 44 667/04 E 45 127/04

EXIGIDO	HORIZONTAL	VERTICAL	EDIF. EXISTENTE
ÁREA UTIL	32,00 M <sup>2</sup>	24,00 M <sup>2</sup>	CAEHIS
CIRCULAÇÃO	PEDESTRES LARGURA = 3,00 M VEÍCULOS - CAP. 13 DO COE		
UNIDADE DEF. FÍSICO	3%	3%	CAEHIS
VAGAS DE AUTO	DISPENSADO MAX. 01/UNI.	DISPENSADO MAX. 01/UNI.	DISPENSADO MAX. 01/UNI.
LAZER COBERTO	DISPENSADO	0,50 M <sup>2</sup> /UNIDADE	CAEHIS
LAZER DESCOBERTO	10%	10% ATÉ 05 PVTº 20% > 05 PVTº	CAEHIS



3º SEMINÁRIO

# LEGALIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

## APROVAÇÃO DE CONJUNTOS HABITACIONAIS

*LEI 11 228/92 E DECRETO 32 329/92*

EXIGIDO	HORIZONTAL	VERTICAL	EDIF. EXISTENTE
AERAÇÃO E INSOLAÇÃO	CAP 10 - COE	CAP 10 - COE	CAEHIS
SEGURANÇA	CAP 12 - COE	CAP 12 - COE	CAEHIS
ESTACIONAMENTO	CAP 13 - COE	CAP 13 - COE	CAEHIS

# 3º SEMINÁRIO

## LEGALIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

### QUADRO DE ÁREA

		NÃO COMPUTÁVEL	TOTAL
SUBSOLO		X	XX
TÉRREO	X (unidade)	X	X
TIPO X Nº TIPOS	X		X
TERRAÇOS TIPO		X	X
C.ÁGUA/BARRILETE		X	X
CASA MÁQUINAS		X	X
ESPAÇO GOURMET		X	X
GUARITA		X	X
DEP. LISO		X	X
ETC...			
SUB TOTAL	XX	XX	XXX
TOTAL			XXXXX

# LEGALIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

## QUADRO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Área do terreno E =  $\frac{\text{m}^2}{\text{m}^2}$  R =  $\frac{\text{m}^2}{\text{m}^2}$   
 Área de projeção  $\text{m}^2$   
 TO permitida =  
 TO adotada no projeto =  
 CA básico =  
 CA máximo permitido =  
 CA adotado no projeto =  
 Área computável CA básico =  $\text{m}^2$   
 Área computável do projeto =  
 Área não computável total =  $\text{m}^2$   
 Área total de construção =  $\text{m}^2$   
 nº de unidades =  
 nº de vagas de autos /tipo =  
 área permeável exigida =  $\text{m}^2$   
 área permeável prevista no projeto =  $\text{m}^2$   
 área de lazer coberta exigida =  $\text{m}^2$   
 área de lazer coberta prevista no projeto =  $\text{m}^2$   
 área de lazer descoberta exigida =  $\text{m}^2$   
 área de lazer descoberta prevista no projeto =  $\text{m}^2$   
 volume do reservatório =  $\text{m}^3$



3º SEMINÁRIO

# LEGALIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

## QUADRO DE DESTINAÇÃO EM ZEIS

LOTE	ÁREA LOTE	ÁREA COMPUTÁVEL	USO	Nº UNIDADES	(%)
LOTE 1	_____M <sup>2</sup>	_____M <sup>2</sup>	HIS	300	40%
LOTE 2	_____M <sup>2</sup>	_____M <sup>2</sup>	HMP	300	60%
TOTAL	_____M <sup>2</sup>	_____M <sup>2</sup>			100%

# 3º SEMINÁRIO LEGALIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

## APRESENTAÇÃO PROJETO PREFEITURA

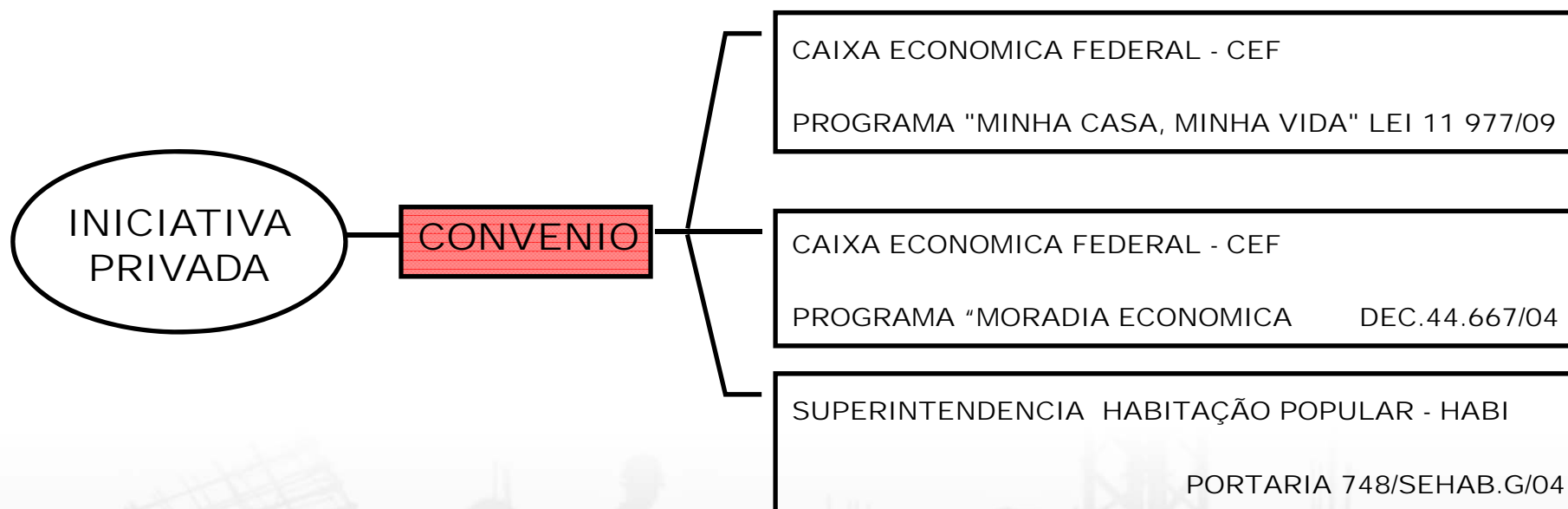
- FOLHA 01 Levantamento Planialtimétrico
- FOLHA 02 Projeto Parcelamento: Situação Atual / Situação Pretendida
- FOLHA 03 Levantamento Planialtimétrico – LOTE 01
- FOLHA 04 Implantação – LOTE 01
- FOLHA 05 Plantas / Tipo / Terreo / Estacionamentos cobertos ou subsolo etc
- FOLHA 06 Cortes Fachadas
- FOLHA 07 Levantamento Planialtimétrico – LOTE 02
- FOLHA 08 Implantação – LOTE 02
- FOLHA 09 Plantas Tipo, térreo, subsolo etc.
- FOLHA 10 Cortes, fachadas – LOTE 02
- FOLHA 11 Quadros – Áreas / Ocupação Solo / Destinações

3º SEMINÁRIO

# LEGALIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

## PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL HIS

DECRETO 44 667/04 LEIS 13 430/02 E 13 885/04





3º SEMINÁRIO

# LEGALIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO



PREFEITURA DA CIDADE DE  
**SÃO PAULO**

Maria Cristina Fabri  
(11) 3397-3576  
mfabri@prefeitura.sp.gov.br