

Para:

**SOPE**  
**Senhor Secretário de Obras e Planejamento Estratégico**

**Assunto: Atendimento ao Solicitado por GSEHAB quanto a Certidões de Diretrizes Orientativas**

**1**

**Resumo da SOLICITAÇÃO contida no referido Memorando:**

Solicita a colaboração, por parte desta Secretaria de Obras e Planejamento Estratégico, no sentido de identificar, caracterizar com **diretrizes e informações necessárias**, as **Áreas Públicas que especifica**.

Esclarece que o **objetivo** é verificar a possibilidade de destinação dessas áreas ao **Programa Habitacional da SEHAB**, bem como para **parcerias com a iniciativa privada em suas diversas formas e modalidades**.

Solicita, se possível, que a Secretaria de Obras e Planejamento Estratégico - SOPE elabore **Certidões de Diretrizes Orientativas** das referidas áreas cujas **Inscrições Imobiliárias** apresenta, juntadas por anexos contendo as respectivas FICs.

**GSEHAB** nos encaminhou, pelos Memorandos apresentados, um total de 14 (quatorze) terrenos **próprios municipais** dos quais **8 (oito)** terrenos estão localizados dentro de **ZEIS** e **6 (seis)** terrenos estão localizados em **ZUD 1, fora de ZEIS**.

**GSEHAB** também nos informou:

1.1 Que o objetivo, dentro dos estudos de viabilidade técnica, econômica e financeira devem prever as modalidades de:

Licitação;

Chamamento Público;

parcerias para:

Alienação,

Permuta,

Parceria Público Privadas,

Parcerias com Órgãos Públicos e

Outras.

1.2 Como Contrapartidas Municipais estão previstas para a Iniciativa Privada: Terrenos, Impostos, ITBI, ISS e Outros.

Informa que posteriormente e em cada caso será detalhada a forma de parceria.

**2**

**Quanto a solicitação de Certidões de Diretrizes Orientativas:**

Esclarecemos que a **Certidão de Diretrizes**, que é expedida pela Secretaria de Obras e Planejamento Estratégico - SOPE, através do Departamento de Planejamento Estratégico SOPE-1, Divisão de Planejamento Municipal SOPE-12, Seção de Planejamento Urbano-SOPE-121 é expedida na forma de uma **Certidão de Diretrizes com Manifestação Técnica Anexada expedida em Processo Administrativo conforme despacho exarado no mesmo**.

Para cada **Manifestação Técnica** se reúne um grupo formado por representantes das seguintes Secretarias:

Secretaria de Obras e Planejamento Estratégico - SOPE

Secretaria de Meio Ambiente - SMA

Secretaria de Transportes e Vias Públicas - ST

Secretaria de Serviços Urbanos - SU

Secretaria de Educação - SE

Secretaria de Saúde - SS

Para atendimento à **solicitação de diretrizes orientativas só podemos e a seguir o faremos apresentar um elenco de itens que são tratados nos Pareceres Técnicos.**

**Não se trata, portanto, de Certidões de Diretrizes específicas para cada caso, que só podem ser apresentadas em Processo Administrativo próprio, emitido com pareceres efetuados pelos representantes das diversas Secretarias.**

## **PARTE A**

### **DIRETRIZES ORIENTATIVAS SOBRE A LEGISLAÇÃO VIGENTE**

#### **3**

##### **Diretrizes Orientativas:**

Em função das localizações dos 14 (quatorze) terrenos apresentados e considerando-se as diversas possibilidades de uso dessas áreas consideramos, inicialmente, 2 (dois) grupos distintos de possibilidades para empreendimentos nesses terrenos:

##### **3.1**

###### **Primeiro grupo:**

Constituído pelo grupo de terrenos localizados **dentro de ZEIS** e, portanto, destinados prioritariamente para atendimento direto ao **Programa Habitacional da SEHAB:**

Estão neste grupo os terrenos cujas inscrições imobiliárias são:

Inscrição	Memorando	Área (m <sup>2</sup> )
512-201-021-0	MO042182/2021-77	104.836,13
003-045-158-0	MO041883/2021-33	615,56
003-045-156-0	MO041883/2021-33	1.209,89
003-045-154-0	MO041883/2021-33	1.211,51
003-045-152-0	MO041883/2021-33	635,09
003-045-025-0	MO041883/2021-33	2.765,45
003-045-015-0	MO041883/2021-33	9.188,50
033.045.151-0	MO041883/2021-33	1.400,62

Área Total **121.861,75m<sup>2</sup>**

##### **3.1.1**

###### **Categoria de Uso Residencial Multifamiliar (R2):**

Conforme definida na Lei Municipal nº 6222, de 3 de setembro de 2012, Artigo 33, Inciso II, que dispõe sobre o parcelamento, o uso e a ocupação do solo em todo o território do Município de São Bernardo do Campo:

*"II - residencial multifamiliar (R2), conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontal ou verticalmente, com acessos independentes ou comuns para via oficial, regidas de acordo com as Leis Federais nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e suas alterações."*

##### **3.1.2**

**Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP):** conforme definidas pela Lei Municipal nº 6953, de 22 de dezembro de 2020, artigo 23 (HIS) e Artigo 24 (HMP):

*"Art. 23. A Habitação de Interesse Social (HIS), para fins desta Lei, é definida como aquela produzida pelo Município, diretamente ou em parceria com outros órgãos públicos, agências de fomento ou entidades da sociedade civil ou empresas, destinada ao atendimento de famílias de baixa renda, assim consideradas aquela cuja renda não permita, sem subsídio ou incentivo do Poder Público, acesso às condições de oferta habitacional do mercado."*

*Parágrafo único. Considerar-se-á baixa renda, para fins de referência, a renda familiar*

*mensal não superior a 5 (cinco) salários-mínimos, parâmetro que poderá se alterar no tempo, em decorrência de mudanças na capacidade de pagamento da população, conjugada às condições de oferta de unidades habitacionais pelo mercado imobiliário."*

*"Art.24. Define-se como Habitação de Mercado Popular (HMP) aquela produzida por entidades da sociedade civil ou empresas, em parceria com o Município no desenvolvimento da política habitacional, destinada às famílias com capacidade de acesso às condições de oferta do mercado imobiliário popular, desde que haja alguma forma de estímulo público na produção habitacional.*

*Parágrafo único. Considerar-se-á demanda de mercado popular, para fins de referência, as famílias com renda familiar superior a 5 (cinco) salários-mínimos e igual ou inferior a 10 (dez) salários-mínimos, dividida em duas faixas de renda:*

*I - uma faixa mais social, com renda familiar superior a 5 (cinco) salários-mínimos a até 7 (sete) salários-mínimos, que deve ser priorizada no atendimento habitacional de programas em parceria com o Poder Público; e*

*II - uma faixa de renda familiar superior a 7 (sete) salários-mínimos até 10 (dez) salários-mínimos, que, em princípio, pode ter acesso aos produtos do mercado imobiliário popular por meio dos sistemas disponíveis de financiamento habitacional."*

### **3.1.3 MANIFESTAÇÃO TÉCNICA PRELIMINAR**

#### **3.1.3.1 Quanto ao Zoneamento:**

Estes imóveis estão localizados em **ZEIS 2/ZUDI 1** e possuem área total de **121.861,75m<sup>2</sup>**, o que significa que:

Para a implantação de **Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical de Habitação de Interesse Social - HIS - faixa de renda de 0 a 5 salários-mínimos** o **Coefficiente de Aproveitamento Básico é 6 (seis)**, sem a condição de oferta de **Outorga Onerosa**, conforme estabelecido pela Lei Municipal nº 6953, de 22 de dezembro de 2020, Anexo Único, Tabela 2, desde que atendidos, no mínimo, os parâmetros técnicos e urbanísticos da legislação vigente.

**Para HIS:**  
**Coefficiente de Aproveitamento Básico: 6 (seis)**  
**121.861,75 m<sup>2</sup>x 6 = 731.170,50 m<sup>2</sup>**

**731.170,50 m<sup>2</sup> : 42,00m<sup>2</sup> =**  
**17.408 Unidades Habitacionais HIS com área mínima de 42,00 m<sup>2</sup> ou**  
**731.170,50 m<sup>2</sup> : 65,00m<sup>2</sup> =**  
**11.248 Unidades Habitacionais HIS com área máxima de 65,00 m<sup>2</sup>**

Para a implantação de **Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical de Habitação de Mercado Popular - HMP - Faixa de Renda de 5 a 7 salários-mínimos** o **Coefficiente de Aproveitamento Básico é 6 (seis)** desde que atendida a condição de produção de **50% das Unidades Habitacionais para HIS e produção de 50% das Unidades Habitacionais para HMP**, conforme estabelecido pela Lei Municipal nº 6953, de 22 de dezembro de 2020, Anexo Único, Tabela 2, desde que atendidos, no mínimo, os parâmetros técnicos e urbanísticos da legislação vigente .

**Para HMP:**  
**Coefficiente de Aproveitamento Básico: 6 (seis)**  
**121.861,75 m<sup>2</sup>x 6 = 731.170,50 m<sup>2</sup>**

**731.170,50 m<sup>2</sup> : 42,00 =**  
**17.408 Unidades Habitacionais, com área mínima de 42,00 m<sup>2</sup>**

**sendo: 8.704 Unidades Habitacionais para HIS (50%) e  
8.704 Unidades Habitacionais para HMP (50%)**

**ou**

**731.170,50 m<sup>2</sup> : 65,00 =**

**11.248 Unidades Habitacionais com área máxima de 65,00 m<sup>2</sup>**

**sendo: 5.624 Unidades Habitacionais para HIS (50%) e  
5.624 Unidades Habitacionais para HMP (50%).**

### **3.1.3.2**

**Exigências básicas preliminares:**

#### **3.1.3.2.1**

**Deverá ser apresentado ART/RRT dos profissionais responsáveis pelo projeto e registro profissional expedido pela Prefeitura, bem como, Cadastro dos Profissionais junto ao Município.**

#### **3.1.3.2.2**

**Obter a Certidão de Diretrizes para projeto específico emitida por parte desta Prefeitura, bem como, atender aos itens da Manifestação Técnica de Diretrizes vinculada à Certidão de Diretrizes que for expedida. Constará na Certidão de Diretrizes o prazo de validade desta.**

#### **3.1.3.2.3**

**Obter Aprovação do Empreendimento junto a esta Prefeitura;**

#### **3.1.3.2.4**

**Atender as demais exigências da Legislação Municipal, Estadual e Federal.**

#### **3.1.3.2.5**

**PARÂMETROS APLICADOS A EMPREENDIMENTOS MULTIFAMILIAR VERTICAL PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - HIS E HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR - HMP**

##### **3.1.3.2.5.1**

**Parâmetros Construtivos e Urbanísticos**

- a) Deverão ser observados os parâmetros construtivos e urbanísticos estabelecidos nas tabelas 1 a 7 do Anexo Único da Lei Municipal nº 6.953/20;
- b) A área construída da Unidade Habitacional Multifamiliar Vertical deverá ter, no mínimo, 42,00 m<sup>2</sup> (quarenta e dois metros quadrados) e no máximo 65,00 m<sup>2</sup> (sessenta e cinco metros quadrados);
- c) Pé direito mínimo de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) para cozinha, área de serviço e banheiro e 2,60 m (dois metros e sessenta centímetros) para os demais compartimentos;
- d) Os compartimentos internos das unidades habitacionais deverão ser projetados e executados de tal modo que garantam as condições mínimas de habitabilidade e conforto, aferíveis pelo órgão municipal competente para aprovação de projeto;
- e) Observar as Normas Gerais e Específicas de Edificações, quanto a dimensões mínimas, insolação, ventilação e iluminação dos ambientes, conforme disposto no Decreto Estadual nº 12.342/78;

##### **3.1.3.2.5.2**

**Reserva**

**Prever espaços de uso comum do condomínio, destinados a implantação de equipamentos públicos e espaço descoberto para área de lazer, com área equivalente**

a 15% (quinze por cento) da área total do terreno.

#### 3.1.3.2.5.3

##### Taxa de Ocupação

- a) A Taxa de ocupação deverá ser de, no máximo, 80% (oitenta por cento) da área total do lote;
- b) Considerar para o cálculo da taxa de ocupação a projeção horizontal da edificação ou o conjunto de edificações sobre o terreno;
- c) O subsolo e o sobressolo destinados a estacionamento não poderão ultrapassar a taxa de ocupação máxima permitida, exceto, no caso de subsolo, quando adotado o art. 48 da Lei Municipal nº 6.953/20;

*"Art. 48. Será admitida a taxa de ocupação de 100% (cem por cento) no subsolo, dispensando-se a taxa de permeabilidade do uso, desde que seja compensada pela implantação do sistema previsto na Lei Estadual nº 12.526/07, com ampliação da capacidade do reservatório previsto na Lei Estadual, para duração de chuva igual a 2 (duas) horas".*

#### 3.1.3.2.5.4

##### Coeficiente de Aproveitamento

- a) O Coeficiente de Aproveitamento em ZEIS para a faixa de renda de 0 (zero) a 5 (cinco) salários mínimos, no caso de **HIS** e para a faixa de renda de 5 (cinco) a 7 (sete) salários mínimos para o caso de **HMP** será o Coeficiente Básico **6 (seis), sem outorga onerosa no caso de HIS e no caso de HMP: a condição de produção de 50% das unidades habitacionais para HIS e 50% das unidades habitacionais para HMP.**
- b) Para fins de cálculo de Coeficiente de Aproveitamento **não serão computados:**
  - I- Vagas de estacionamento cobertas;
  - II- Casas de máquinas, caixas d'água e reservatórios;
  - III- Cabines de força, abrigo de gás, guaritas, lixeira e portarias com até 15,00 m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados);
  - IV- Pergolados, sacadas e varandas com até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de profundidade;
  - V- Circulação horizontal e vertical de uso comum dos edifícios residenciais;
  - VI- Subsolos e até 2 (dois) pavimentos acima do nível do andar térreo, desde que destinados exclusivamente a estacionamento de veículos do empreendimento;
  - VII- Áreas de lazer.

#### 3.1.3.2.5.5

##### Gabarito

A altura máxima da edificação não poderá exceder a 2,5 (duas vezes e meia) a largura oficial ou projetada da via pública, somada ao recuo de frente à entrada principal da edificação, contado da soleira de acesso ao empreendimento até a última laje da edificação, descontado casa de máquinas e caixa d'água, conforme Tabela 7 do Anexo Único da Lei Municipal nº 6.953, de 22 de dezembro de 2020.

#### 3.1.3.2.5.6

##### Recuos e Afastamentos

Os parâmetros para os recuos e afastamentos são os previstos na Tabela 1 do Anexo Único da Lei Municipal nº 6.953, de 22 de dezembro de 2020:

- a) Recuo Frontal mínimo para as vias será igual a 5,00 m (cinco metros);
- b) São dispensados de Recuo Frontal:
  - I- Vagas de estacionamento descobertas;

- II- Subsolos;
  - III- Casas de máquinas, caixas d'água e reservatórios;
  - IV- Cabines de força, abrigo de gás, guaritas, lixeira e portarias como até 15,00 m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados);
  - V- Pergolados, sacadas e varandas com até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de profundidade;
  - VI- Circulação horizontal descoberta e vertical de uso comum dos edifícios residenciais.
- c) Os recuos laterais e de fundos para as edificações acima de 2 (dois) pavimentos:
- I-  $(H/6) \geq 3,00$  m (três metros), em casos de fachadas que contenham aberturas para fins de iluminação e ventilação dos compartimentos de permanência prolongada, como salas e dormitórios;
  - II-  $(H/7) - 3 \geq 3,00$  m (três metros), em casos de fachadas que contenham aberturas para fins de iluminação e ventilação de compartimentos de permanência transitória, como cozinhas, banheiros e áreas de serviço.
- d) Empena cega com até 12,00 m (doze metros) de altura, será dispensada de recuo lateral e de fundo;
- e) Será permitida a projeção de laje em balanço sobre recuo frontal, desde que limitada a 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de profundidade e utilizada integralmente por beirais, marquises, sacadas, balcões, terraços ou solário;
- f) Os subsolos e sobressolos destinados a estacionamento obedecerão ao mesmo recuo frontal definido para a edificação, exceto, para o caso de subsolo, quando adotado o art. 48 da Lei Municipal nº 6.953/20, de 22 de dezembro de 2020;
- g) O afastamento entre blocos não será inferior a 3,00 m (três metros, sujeitando-se a aplicação da seguinte fórmula:
- I-  $(H/6) \geq 3,00$  m (três metros), em casos de fachadas que contenham aberturas para fins de iluminação e ventilação dos compartimentos de permanência prolongada, como salas e dormitórios;
  - II-  $(H/7 - 3) \geq 3,00$  m (três metros), em casos de fachadas que contenham aberturas para fins de iluminação e ventilação dos compartimentos de permanência transitória, como cozinhas, banheiros e áreas de serviço.

### 3.1.3.2.5.7

#### Taxa de Permeabilidade

Deverá seguir os critérios estabelecidos na Tabela 3 do Anexo Único da Lei Municipal nº 6.953, de 22 de dezembro de 2020:

- a) A Taxa de Permeabilidade deverá ser de, no mínimo, 15% (quinze por cento), considerada para áreas acima de 3.000,00 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados), o que se aplica a 2 (dois) terrenos dos 8 (oito) terrenos localizados dentro de ZEIS:

Inscrição	Memorando	Área (m <sup>2</sup> )
512-201-021-0	MO042182/2021-77	104.836,13
003-045-015-0	MO041883/2021-33	9.188,50

- b) A Taxa de Permeabilidade deverá ser de, no mínimo, 10% (dez por cento), considerada para áreas de 1.000,00 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) a 3.000,00 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados), o que se aplica a 4 (quatro) terrenos dos 8 (oito) terrenos localizados dentro de ZEIS:

Inscrição	Memorando	Área (m <sup>2</sup> )
003-045-156-0	MO041883/2021-33	1.209,89
003-045-154-0	MO041883/2021-33	1.211,51
003-045-025-0	MO041883/2021-33	2.765,45
033.045.151-0	MO041883/2021-33	1.400,62

- c) A Taxa de Permeabilidade deverá ser de, no mínimo, 5% (cinco por cento),

considerada para áreas até 1.000,00 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), o que se aplica a 2 (dois) terrenos dos 8 (oito) terrenos localizados dentro de ZEIS:

Inscrição	Memorando	Área (m <sup>2</sup> )
003-045-158-0	MO041883/2021-33	615,56
003-045-152-0	MO041883/2021-33	635,09

- d) A localização e a disposição da área permeável deverão priorizar a conservação da vegetação nativa existente na propriedade e a conectividade com fragmentos do entorno, conforme estabelecido no § 4º do art. 32 da Lei Municipal nº 6.953, de 22 de dezembro de 2020;
- e) Quando a propriedade estiver desprovida de vegetação, a área permeável deverá ser arborizada e disposta em bloco único ou, na impossibilidade, distribuída em parcelas com dimensões mínimas para o recebimento de plantio, conforme estabelecido no § 5º do art. 32 da Lei Municipal nº 6.953, de 22 de dezembro de 2020.
- f) Além da taxa de permeabilidade, será exigida a instalação de sistema de retenção de águas pluviais quando a área a ser impermeabilizada exceder 500,00 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), nos termos da Lei Estadual nº 12.526/07;
- g) A Taxa de Permeabilidade poderá ser dispensada desde que compensada pela implantação do sistema previsto na Lei Estadual nº 12.526/07, com ampliação do reservatório previsto nesta Lei Estadual, para o tempo de duração de chuva igual a 2 (duas) horas;
- h) Deverá ser demonstrada em planta, em escala adequada, a porcentagem de área permeável do terreno.

#### 3.1.3.2.5.8

##### Vagas de Estacionamento

- a) As vagas de garagem poderão ser, no mínimo, 1 (uma) vaga para cada 3 (três) unidades habitacionais e, no máximo, 1 (uma) vaga por unidade habitacional, conforme estabelecido no art. 33 da Lei Municipal nº 6.953, de 22 de dezembro de 2020;
- b) A largura mínima deverá ser de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) e a área mínima de 10,00 m<sup>2</sup> (dez metros quadrados), conforme estabelecido no § 3º do art. 33 da Lei Municipal nº 6.953, de 22 de dezembro de 2020;
- b) Reservar 3% (três por cento) das vagas para pessoa com deficiência e mobilidade reduzida, as quais deverão estar inclusas no total de vagas e localizadas próximas às rotas acessíveis de pedestre e elevadores, conforme estabelecido nos §§ 2º e 4º do art. 33 da Lei Municipal nº 6.953, de 22 de dezembro de 2020;
- c) Deverá ser observado o estabelecido na Lei Federal nº 13.146/15 e no Decreto nº 9.451/18;
- d) Somente será admitida vaga de estacionamento de livre acesso para entrada e saída de veículos, **sendo vedada a vaga obstruída por outro veículo**;

#### 3.1.3.2.5.9

##### Circulação Viária e Acesso

Conforme estabelecido no art. 44 da Lei Municipal nº 6.953, de 22 de dezembro de 2020:

- a) O acesso ao empreendimento multifamiliar, por via oficial de circulação, deverá possuir largura mínima de:
  - I- 8,00 m (oito metros), quando o acesso atender a mais de 60 (sessenta) vagas de estacionamento, observadas dimensões mínimas de:
    - 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de largura para as calçadas de cada lado;

- 5,60 m (cinco metros e sessenta centímetros) para o leito carroçável.
- II- 6,00 m (seis metros), quando o acesso atender a até 60 (sessenta) vagas de estacionamento, observadas dimensões mínimas de:
- 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de largura para as calçadas de cada lado;
  - 3,60 m (três metros e sessenta centímetros) para o leito carroçável.
- b) A faixa para a circulação interna de veículos deverá ser de no mínimo 5,00 m (cinco metros);
- c) Apresentar **Relatório de Impacto de Tráfego - RIT / Polo Gerador de Tráfego - PGT**, identificando as contagens veiculares classificadas para a **via de acesso ao empreendimento** e entorno, nas horas de pico, compreendendo no período da manhã das 06:00 às 09:00 horas e no período da tarde das 16:00 às 19:00 horas, nos dias da semana, escolhendo 3ª Feira, ou 4ª Feira, ou, 5ª Feira, excluindo-se a 2ª Feira e a 6ª Feira, pois são dias atípicos de volume de tráfego;
- e) Apresentar graficamente, em planta, o detalhe dos acessos de entrada e saída de veículos junto à **via de acesso ao empreendimento**, demonstrando o dimensionamento e a geometria dos raios de giro dos veículos;
- f) Apresentar "cul de sac", ou balão de retorno para a **via de acesso ao empreendimento**, internamente ao lote, para as manobras dos veículos de transporte e serviços como: caminhão de transporte de resíduos domésticos (caminhão de lixo) e veículos utilizados pelo Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo para combate a incêndios.
- g) Apresentar as medidas mitigadoras referentes aos impactos de tráfego gerados com a implantação do empreendimento, se forem apuradas para o local.

#### **3.1.3.2.5.10 Acessibilidade**

- a) Deverá respeitar a Legislação Federal, Estadual e Municipal quanto à acessibilidade das áreas comuns e quanto aos parâmetros construtivos;
- b) O empreendimento deverá atender plenamente os princípios de acessibilidade, em acordo com a Lei Federal nº 13.146/15, suas regulamentações e em especial em seu art. 58, a NBR 9050 e suas complementações, bem como legislações complementares;
- c) Deverá ser garantida às pessoas com deficiência e mobilidade reduzida a acessibilidade em todas as áreas de uso comum do empreendimento;.
- d) O percentual de unidades habitacionais destinadas às pessoas com deficiência e mobilidade reduzida deverá ser o estabelecido pela Lei Federal nº 13.146/15.

#### **3.1.3.2.5.11 Saneamento**

- a) Solicitar, junto à SABESP - Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo, diretrizes para abastecimento de água e coleta de esgoto para atendimento da demanda a ser gerada, onde conste o número de unidades habitacionais a serem atendidas.
- b) Deverá, caso requisitado, informar cronograma das obras da infraestrutura e medidas de mitigação necessárias.



### 3.1.3.2.5.12

#### Infraestrutura de Energia Elétrica

Solicitar, junto à concessionária de energia elétrica - ENEL Distribuição São Paulo, diretrizes para o atendimento da demanda a ser gerada, onde conste o número de unidades habitacionais a serem atendidas.

### 3.1.3.2.5.13

#### Meio Ambiente e Licenciamento Ambiental

### 3.1.3.2.5.14

#### Impactos Ambientais

- a) Os terrenos se encontram **fora** da Área de Proteção e Recuperação de Mananciais (APRM-Billings) e não foi verificada a existência de atributos ambientais significativos, como áreas de preservação permanente (APP) ou cursos d'água;
- b) Durante a fase de construção devem se adotar as medidas de mitigação com relação a vibração, poluição sonora e poluição com material particulado em relação aos vizinhos e aos pedestres, e medidas de mitigação necessárias com relação a outros impactos ainda não previstos;
- c) Identificar os possíveis impactos e ações de mitigação com relação às residências unifamiliares e multifamiliares próximas ao terreno durante a implantação do empreendimento;
- d) Garantir no local o dimensionamento adequado para armazenamento de resíduos gerados na operação do empreendimento, compatíveis com os intervalos de coleta (recicláveis e não recicláveis), de modo a facilitar a coleta, com segurança e que não haja incomodidades em relação à vizinhança;
- e) Sugere-se que a água retida no tanque de retenção, conforme Lei Federal nº 12.526/07 seja reutilizada para atividades em que a potabilidade da água não seja necessária (ex. manutenção dos jardins);
- f) Seguindo o Programa Nacional de Conservação de Energia Elétrica - PROCEL e visando a redução do consumo de energia elétrica e para melhoria do conforto térmico dos ocupantes o projeto deverá priorizar a utilização de iluminação e ventilação natural em todos os ambientes, inclusive banheiros evitando o uso de sistemas forçados, consumidores de energia elétrica;
- g) Sugere-se a utilização de elementos economizadores de água (ex. bacias com válvulas dual flush, instalação de reuso de água cinza, e outras técnicas de construções sustentáveis);
- h) Os resíduos de construção e de movimentação de terra deverão ser adequadamente acondicionados, transportados e dispostos, atendendo ao preceituado na Resolução CONAMA nº 307/02; e
- i) Apresentar, em processo administrativo próprio, previamente a qualquer intervenção no terreno a expedição de quaisquer Alvarás, o **Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC)**, visando o planejamento da correta destinação dos resíduos da demolição e construção, para avaliação do Departamento de Licenciamento e Avaliação Ambiental - SMA-2.

### 3.1.3.2.5.15

#### Licenciamento Ambiental

- a) Caso constatada a presença de vegetação no imóvel em questão, caracterizar sua espécie e porte;
- b) Caso o local apresente maciços arbóreos, e/ou espécimes arbóreos isolados nativos ou

exóticos, que necessitem de intervenção, antecedendo a aprovação do empreendimento, deverá o interessado requerer autorização municipal para supressão de vegetação junto à SMA-2 (Departamento de Licenciamento e Avaliação Ambiental), por meio de processo administrativo próprio, conforme disposto na Lei Municipal nº 6.163/11, regulamentada pelo Decreto Municipal nº 20.463/18:

Para tanto, deverão ser anexados:

1. Os documentos de titularidade da área;
  2. O protocolo do processo de Alvará de Construção/Terraplenagem (para abertura);
  3. O plano paisagístico, demonstrando:
    - I- O inventário florístico elaborado por profissional habilitado;
    - II- A área diretamente afetada pelo corte de árvores;
    - III- A proposta de compensação ambiental, quando necessária, elaborada por profissional habilitado, conforme disposto na Lei Municipal nº 6.163/11, regulamentada pelo Decreto Municipal nº 20.366/18, e nos casos de vegetação nativa nos estágios de regeneração, observar o disposto na Lei Federal nº 11.428/06 - Lei da Mata Atlântica, Resolução SMA nº 72/17 e Resolução SMA nº 07/17;
- c) A autorização para intervenção na vegetação nativa em regeneração, caso exista, está vinculada à anuência da CETESB;
- d) O processo ficará no aguardo do Alvará de Construção/Terraplenagem para emissão da Autorização para Intervenção na Vegetação de acordo com a Resolução SGA-SPU 01/18;
- e) A proposta de Intervenção na Vegetação deverá priorizar procedimentos de transplante arbóreo ante remoção definitiva, garantindo a continuidade de suas funções ecológicas tais como: sequestro de carbono, proteção contra ventos, diminuição da poluição sonora e atmosférica, absorção dos raios solares e abrigo da fauna, além das funções estéticas e paisagísticas; e
- f) Realizar a investigação do passivo ambiental e apresentar, sendo o caso, Parecer Técnico de Mudança de Uso do Solo, emitido pela CETESB.

#### **3.1.3.2.5.16**

##### **Drenagem**

- a) Atender ao disposto na Lei Estadual nº 12.526/07, que estabelece normas para a contenção de enchentes e destinação de águas, com apresentação dos cálculos de dimensionamento de reservatório de acumulação e metodologia de captação de lançamento das águas pluviais, após 1 (uma) hora do término das chuvas, identificando o local em planta, bem como o detalhe construtivo (planta e cortes), em escala adequada;
- b) Em caso de adoção de soluções alternativas para o lançamento das águas pluviais, como sumidouros, por exemplo, deverá ser apresentado projeto detalhado com a metodologia adotada e a devida aprovação dos órgãos ambientais do Estado e do Município;
- c) Os lançamentos de águas pluviais em corpos hídricos naturais devem ser devidamente aprovados pelos órgãos ambientais do Estado e/ou do Município;
- d) Deverá ser esclarecido lançamento da drenagem (existente ou projetada) dos imóveis contíguos (lindeiros), cujo caimento for direcionado para o empreendimento de análise;
- e) Deverão ser apresentados:
  1. Planta de situação da bacia de contribuição hidrológica, na qual o empreendimento está inserido;

- 2 Memória de cálculo do dimensionamento hidrológico da bacia contribuinte, elucidando método utilizado e adotando o tempo de recorrência mínimo, conforme descrito abaixo:
- a) Tempo de recorrência de 10 anos;
  - b) No cálculo da intensidade de precipitação (relação I-D-F) utilizar a equação de São Paulo, do DAEE, para o posto IAG USP;
  - c) Memória de cálculo do dimensionamento hidráulico dos condutos projetados, adotando:
    - I - Diâmetro mínimo para tronco de ramais de ligação entre os poços de visitas (PVs) de 0,60 m (sessenta centímetros) quando o lançamento ocorrer na rede pública de drenagem;
    - II - Coeficiente de rugosidade (Manning) de 0,015 para condutos de concreto;
    - III - Escoamento máximo de 2/3 da seção do conduto;
    - IV - Velocidade de escoamento máxima de 5,00 m/s (cinco metros por segundo) para drenagem superficial e microdrenagem;
    - V - Distância máxima de 50,00 m (cinquenta metros) entre poços de visitas (PVs);
    - VI - Recobrimento mínimo de condutos do tipo PA-2 de 1,00 m (um metro) e de 0,50 m (meio metro) para condutos tipo PA-3;
    - VII - Indicação do comprimento total das tubulações projetadas;
    - VIII - Utilizar método racional para determinação da vazão de projeto;
  - d) Planta geral de implantação e projeto vertical (perfil longitudinal) das galerias de águas pluviais, nas escalas H 1:500 e V 1:50, desde o reservatório até o lançamento, incluindo o corpo receptor;
  - e) Indicação da declividade adotada para os condutos projetados;
  - f) Detalhamento dos equipamentos hidráulicos, caso constem nos projetos;
  - g) Memorial descritivo do projeto;
  - h) Se o sistema de drenagem proposto pelo empreendimento possuir lançamento no sistema público de drenagem, o citado lançamento também será objeto de análise no tocante ao impacto deste no sistema de microdrenagem existente;
  - i) A exatidão das informações e cálculos apresentados é de responsabilidade exclusiva do responsável técnico do empreendimento, bem como a construção dos dispositivos de lançamento de águas pluviais ao sistema público de drenagem. Tal construção somente deverá ser iniciada após aprovação do projeto;
  - j) Quando da conclusão da obra, deverá ser apresentado o "as built" da obra ao Departamento de Drenagem - SU-5.

### 3.2

#### **Segundo grupo:**

Constituído pelo grupo de terrenos localizados **fora de ZEIS** e para atendimento ao **Programa Habitacional da SEHAB**:

Estão neste grupo os terrenos cujas inscrições imobiliárias são:

Inscrição	Memorando	Área (m <sup>2</sup> )
512-100-031-0	MO042182/2021-77	81.101,95
024.066.019-0	MO041570/2021-77	8.933,00
003-067-001-0	MO041883/2021-33	1.867,00
033-123-001-0	M&M2021-103-SBC-CV_R00	5.135,92
021-007-089-0	M&M2021-103-SBC-MF_R01	962,85
021-007-090-0	M&M2021-103-SBC-RK_R00	2.888,54

Área Total **100.889,26m<sup>2</sup>**

Esta análise para diretrizes fica restrita a possibilidade de Utilização de Áreas Públicas para:

### 3.2.1

#### **Alienação do Imóvel:**

Neste caso se aplicam as disposições contidas na Lei Municipal nº 6.756, de 14 de fevereiro de 2019, que dispõe de fixação de Coeficiente de Aproveitamento Básico.

Esta Lei, estabelece, em seu artigo único:

*"Fica adotado, como limite, o parâmetro urbanístico para os bens públicos classificados, destinados ou vocacionados como de uso especial do Município ou dominiais, o Coeficiente de Aproveitamento Básico de 3, coeficiente este que prevalecerá mesmo diante de hipótese de alienação, permanecendo os demais parâmetros urbanísticos da Lei Municipal nº 6.222, de 3 de setembro de 2012."*

*"§ 1º Na hipótese de alienação dos bens referidos no caput deste artigo, a avaliação a ser realizada por engenheiro técnico especializado, tendo em vista pesquisa de mercado, considerará a mais valia do Coeficiente de Aproveitamento Básico fixado no caput deste artigo."*

*"§ 3º O disposto neste artigo não interfere com os preceitos do art. 40 da Lei Municipal nº 6.222, de 13 de julho de 2009".*

Na hipótese de alienação do imóvel para particular os usos permitidos são: Residencial (R) e Não Residencial (NR) nas subcategorias NR1 e NR2, ficando **vetado o Tipo de Uso NR3** devido a necessidade de atendimento ao art. 40 da Lei Municipal nº 6.222, de 13 de julho de 2009" e ao§3º do artigo único da Lei Municipal nº 6.756, de 14 de fevereiro de 2019.

#### 3.2.1.1

##### **Para a Categoria de Uso Residencial Multifamiliar (R2):**

Conforme definida na Lei Municipal nº 6222, de 3 de setembro de 2012, Artigo 33, Inciso II, que dispõe sobre o parcelamento, o uso e a ocupação do solo em todo o território do Município de São Bernardo do Campo:

*"II - residencial multifamiliar (R2), conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontal ou verticalmente, com acessos independentes ou comuns para via oficial, regidas de acordo com as Leis Federais nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e suas alterações."*

##### **Quanto ao Zoneamento:**

Estes imóveis estão localizados em **Zona de Uso Diversificado 1 - ZUDI 1** dentro da **Macrozona Urbana Consolidada - MUC**

Para a implantação de **Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical** o **Coeficiente de Aproveitamento Básico é 3 (três)**, conforme estabelecido pela Lei Municipal nº 6756, de 14 de fevereiro de 2019, desde que atendidos, no mínimo, os parâmetros técnicos e urbanísticos da legislação vigente.

##### **Para Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical (R2):**

**Coeficiente de Aproveitamento Básico: 3 (três)**

**Total 100.889,26 m<sup>2</sup> x 3 = 302.667,78 m<sup>2</sup>**

##### **Coeficiente de Aproveitamento aplicado e máximo possível para cada terreno:**

<b>Inscrição</b>	<b>Aproveitamento máximo possível</b>	
512-100-031-0	(3x 81.101,95)=	<b>243.305,85m<sup>2</sup></b>
024.066.019-0	(3x 8.933,00)=	<b>26.799,00m<sup>2</sup></b>
003-067-001-0	(3x 1.867,00)=	<b>5.601,00m<sup>2</sup></b>
033-123-001-0	(3x 5.135,92)=	<b>15.407,76m<sup>2</sup></b>
021-007-089-0	(3x 962,85)=	<b>2.888,55m<sup>2</sup></b>
021-007-090-0	(3x2.888,54)=	<b>8.665,62m<sup>2</sup></b>

Demais Parâmetros Urbanísticos devem obedecer a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Lei Municipal nº 6222, de 3 de setembro de 2012.

### 3.2.1.2

#### **Para as Categorias de Uso Não Residencial Compatível (NR 1) e Não Residencial Tolerável (NR 2):**

Os usos permitidos são aqueles conforme definidos nos artigos nº 38, para Uso Não Residencial Compatível NR 1 e nº 39 para Uso Não Residencial Tolerável NR 2, da Lei Municipal nº 6222, de 3 de setembro de 2012.

#### **Coefficiente de Aproveitamento aplicado e máximo possível para cada terreno:**

<b>Inscrição</b>	<b>Aproveitamento máximo possível</b>
512-100-031-0	(3x 81.101,95)= <b>243.305,85m<sup>2</sup></b>
024.066.019-0	(3x8.933,00)= <b>26.799,00m<sup>2</sup></b>
003-067-001-0	(3x 1.867,00)= <b>5.601,00m<sup>2</sup></b>
033-123-001-0	(3x 5.135,92)= <b>15.407,76m<sup>2</sup></b>
021-007-089-0	(3x962,85)= <b>2.888,55m<sup>2</sup></b>
021-007-090-0	(3x2.888,54)= <b>8.665,62m<sup>2</sup></b>

### 3.2.3

#### **MANIFESTAÇÃO TÉCNICA PRELIMINAR**

#### 3.2.3.1

##### **Exigências básicas preliminares:**

##### 3.2.3.1.1

**Deverá ser apresentado ART/RRT dos profissionais responsáveis pelo projeto e registro profissional expedido pela Prefeitura, bem como, Cadastro dos Profissionais junto ao Município.**

##### 3.2.3.1.2

**Obter a Certidão de Diretrizes para projeto específico emitida por parte desta Prefeitura, bem como, atender aos itens da Manifestação Técnica de Diretrizes vinculada à Certidão de Diretrizes que for expedida. Constará na Certidão de Diretrizes o prazo de validade desta.**

##### 3.2.3.1.3

**Obter Aprovação do Empreendimento junto a esta Prefeitura;**

##### 3.2.3.1.4

**Atender as demais exigências da Legislação Municipal, Estadual e Federal.**

##### 3.2.3.1.5

#### **PARÂMETROS APLICADOS A EMPREENDIMENTOS MULTIFAMILIAR DE HABITAÇÃO VERTICAL**

##### 3.2.3.1.5.1

#### **Parâmetros Construtivos e Urbanísticos**

- a) Deverão ser atendidos o art. 3º e seu Parágrafo único, bem como o art. 7º e seu Parágrafo único, bem como o art. 8º, da Lei Municipal nº 6222, de 3 de setembro de 2012, na hipótese de ser desejado o parcelamento do solo;
- b) Ficam dispensados da exigência de emissão de diretrizes, tanto para parcelamento do solo como para implantação de condomínio os lotes ou glebas com área menor do que 2.000,00 m<sup>2</sup>, sujeitando-se tão somente às determinações expressas na Lei Municipal nº 6.222, de 3 de setembro de 2012, portanto os terrenos com Inscrição Imobiliária nºs 003-067-001-0 e 021-007-089-0 ficam isentos de Solicitação de Diretrizes;
- c) É vedada a formação de lotes destinados ao Uso Residencial com dimensão superior a 25.000,00 m<sup>2</sup>, portanto o terreno com Inscrição Imobiliária 512-100-031-0 deverá apresentar projeto de parcelamento.  
No projeto de parcelamento deverão ser observadas as determinações contidas nos

artigos 12, 13, 14, 15, 16 e 18 da Lei Municipal nº 6.222, de 3 de setembro de 2012;

- c.1) Para evitar que se proceda a uma alienação de área pública com o agravo da exigência de doação de parte desta área entendemos que neste caso o terreno deverá ser colocado em alienação já devidamente parcelado pela Prefeitura, onde cada lote ofertado não tenha medida superior a 25.000,00 m<sup>2</sup>;
- d) Caso haja a opção pela utilização do terreno com a combinação de Uso Misto observar as determinações do artigo 46 da Lei Municipal nº 6.222, de 3 de setembro de 2012;
- e) A área construída da Unidade Habitacional Multifamiliar Vertical (R2) deverá ter, no mínimo, 42,00 m<sup>2</sup> (quarenta e dois metros quadrados) de área útil e atender ao disposto nos artigos 47 e 48 da Lei Municipal nº 6.222, de 3 de setembro de 2012;
- f) Vagas para estacionamento deverão atender a dimensões mínimas estabelecidas no art. 49 da Lei Municipal nº 6.222, de 3 de setembro de 2012;
- g) Observar as Normas Gerais e Específicas de Edificações, quanto a dimensões mínimas, insolação, ventilação e iluminação dos ambientes, conforme disposto no Decreto Estadual nº 12.342/78.

#### **3.2.3.1.5.2**

##### **Reserva**

Prever espaços de uso comum do condomínio, destinados a implantação de equipamentos públicos e espaço descoberto para área de lazer, com área equivalente a 15% (quinze por cento) da área total do terreno.

#### **3.2.3.1.5.3**

##### **Coeficiente de Aproveitamento**

- a) O Coeficiente de Aproveitamento em terrenos alienados pelo Poder Executivo da Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo é estabelecido pela Lei Municipal nº 6.756, de 14 de fevereiro de 2019 que fixa o **Coeficiente de Aproveitamento Básico 3** (três), em seu artigo único;
- b) Para fins de cálculo de Coeficiente de Aproveitamento **não serão computados**:
  - I- Vagas de estacionamento cobertas;
  - II- Casas de máquinas, caixas d'água e reservatórios;
  - III- Cabines de força, abrigo de gás, guaritas, lixeira e portarias com até 15,00 m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados);
  - IV- Pergolados, sacadas e varandas com até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de profundidade;
  - V- Circulação horizontal e vertical de uso comum dos edifícios residenciais;
  - VI- Subsolos e até 2 (dois) pavimentos acima do nível do andar térreo, desde que destinados exclusivamente a estacionamento de veículos do empreendimento;
  - VII- Áreas de lazer.

#### **3.2.3.1.5.4**

##### **Taxa de Ocupação**

- a) A Taxa de ocupação deverá ser de, no máximo, 70% (setenta por cento) da área total do lote, conforme art. 76 da Lei Municipal nº 6.222, de 3 de setembro de 2012;
- b) Permitida a ocupação de até 100% do lote nos pavimentos em subsolo, conforme § 1º do art. 76 da Lei Municipal nº 6.222, de 3 de setembro de 2012;
- c) Considerar para o cálculo da taxa de ocupação a projeção horizontal da edificação ou o conjunto de edificações sobre o terreno.

### 3.2.3.1.5.5

#### Taxa de Permeabilidade

- a) A Taxa de Permeabilidade deverá ser de, no mínimo, 15% (quinze por cento), conforme inciso II do art. 77 da Lei Municipal nº 6.222, de 3 de setembro de 2012;
- b) A Taxa de Permeabilidade poderá ser dispensada, desde que seja compensada pela implantação do sistema previsto na Lei Estadual nº 12.526/07, com ampliação da capacidade do reservatório previsto na Lei Estadual, para duração de chuva igual a 2 (duas) horas;
- c) Quando a propriedade estiver desprovida de vegetação, a área permeável deverá ser arborizada e disposta em bloco único ou, na impossibilidade, distribuída em parcelas com dimensões mínimas para o recebimento de plantio;
- d) Além da taxa de permeabilidade, será exigida a instalação de sistema de retenção de águas pluviais quando a área a ser impermeabilizada exceder 500,00 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), nos termos da Lei Estadual nº 12.526/07;
- e) Deverá ser demonstrada em planta, em escala adequada, a porcentagem de área permeável do terreno, associando-se medidas mitigadoras dos impactos decorrentes de mudanças climáticas.

### 3.2.3.1.5.6

#### Recuos e Afastamentos

- a) Recuo Frontal mínimo para as vias será igual a 5,00 m (cinco metros), conforme art. 79 da Lei Municipal nº 6.222, de 3 de setembro de 2012;
- b) São dispensados de Recuo Frontal os relacionados nos incisos I a V do § 2º do art. 79 da Lei Municipal nº 6.222, de 3 de setembro de 2012;
- c) Os recuos laterais e de fundos serão variáveis e deverão obedecer ao estabelecido nos arts. 82, 84, 85 e 86 da Lei Municipal nº 6.222, de 3 de setembro de 2012;
- d) Empena cega com até 12,00 m (doze metros) de altura, será dispensada de recuo lateral e de fundo, conforme § 2º do art. 82 da Lei Municipal nº 6.222, de 3 de setembro de 2012;
- e) Quando a altura da edificação for superior a 12,00 m (doze metros) a projeção de pavimentos superiores poderá alcançar até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) sobre o recuo frontal, desde que a referida projeção seja utilizada integralmente por beirais, marquises, sacadas, balcões, terraços ou ambiente similar, conforme § 2º do art. 84 da Lei Municipal nº 6.222, de 3 de setembro de 2012;
- f) Os subsolos aflorados à superfície deverão respeitar recuo frontal de 5,00 m (cinco metros), caso o afloramento ultrapasse 3,00 m (três metros) de altura com relação ao ponto mais baixo do alinhamento, conforme art. 85 da Lei Municipal nº 6.222, de 3 de setembro de 2012;
- g) O afastamento (A) não será inferior a 2,00 m (dois metros) sujeitando-se, quando a altura (H) for superior a 12,00 m (doze metros), a aplicação das seguintes fórmulas:
  - I- para empenas cegas ou paredes com aberturas para fins de iluminação dos compartimentos sanitários, áreas de serviço e, caixa de escadas, corredores, vestiários:
$$A = H/7 - 1,5$$
  - II- para paredes com aberturas para fins de iluminação e ventilação dos compartimentos de permanência prolongada, como salas e quartos:
$$A = H/6 + 1,5$$

### **3.2.3.1.5.7**

#### **Gabarito**

- a) O gabarito (G) das edificações com mais de 4 (quatro) pavimentos ou 12,00 m (doze metros) de altura, situadas na Macrozona Urbana Consolidada, é dado em função da largura da via (LV) e do recuo frontal (RF) com base na fórmula:

$$(G) = (2,5 \times LV) + RF$$

Conforme art. 90 e seus §§ 1º e 2º, da Lei Municipal nº 6222, de 3 de setembro de 2012

### **3.1.3.2.5.8**

#### **Vagas de Estacionamento**

As unidades de Uso Residencial Multifamiliar (R2) deverão dispor dos números mínimos de vagas de estacionamento conforme art. 47, incisos I e II, da Lei Municipal nº 6222, de 3 de setembro de 2012.

### **3.1.3.2.5.9**

#### **Circulação Viária e Acesso**

- a) Os acessos a estacionamento ou garagens deverão ter as larguras mínimas conforme estipulado no art. 48, incisos II e III, da Lei Municipal nº 6222, de 3 de setembro de 2012;
- b) As dimensões mínimas das vagas deverão atender ao art. 49 da Lei Municipal nº 6222, de 3 de setembro de 2012;
- c) Apresentar **Relatório de Impacto de Tráfego - RIT / Polo Gerador de Tráfego - PGT**, caso o empreendimento se enquadre nos portes apresentados nos incisos I ou II do art. 64 da Lei Municipal nº 6222, de 3 de setembro de 2012;
- d) Caso o empreendimento se enquadre nos portes apresentados nos incisos I ou II do Art. 64 da Lei Municipal nº 6222, de 3 de setembro de 2012, apresentar graficamente:
- 1 Em planta, o detalhe dos acessos de entrada e saída de veículos junto à via de acesso;
  - 2 Apresentar "cul de sac", ou balão de retorno internamente ao lote, para as manobras dos veículos de transporte e serviços como: caminhão de transporte de resíduos domésticos (caminhão de lixo) e veículos utilizados pelo Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo para combate a incêndios;
- f) Apresentar as medidas mitigadoras referentes aos impactos de tráfego gerados com a implantação do empreendimento, se forem apuradas para o local.

### **3.1.3.2.5.10**

#### **Acessibilidade**

- a) Deverá respeitar a Legislação Federal, Estadual e Municipal quanto à acessibilidade das áreas comuns e quanto aos parâmetros construtivos;
- b) O empreendimento deverá atender plenamente os princípios de acessibilidade, em acordo com a Lei Federal nº 13.146/15, suas regulamentações e em especial quanto a seu art. 58, a NBR 9050 e suas complementações, bem como legislações complementares;



- c) Deverá ser garantida às pessoas com deficiência e mobilidade reduzida a acessibilidade em todas as áreas de uso comum do empreendimento;
- d) O percentual de unidades habitacionais destinadas às pessoas com deficiência e mobilidade reduzida deverá ser o estabelecido pela Lei Federal nº 13.146/15.

#### **3.1.3.2.5.11**

##### **Saneamento**

- a) Solicitar, junto à SABESP - Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo, diretrizes para abastecimento de água e coleta de esgoto para atendimento da demanda a ser gerada, onde conste o número de unidades habitacionais a serem atendidas.
- b) Deverá, caso requisitado, informar cronograma das obras da infraestrutura e medidas de mitigação necessárias.

#### **3.1.3.2.5.12**

##### **Infraestrutura de Energia Elétrica**

Solicitar, junto à concessionária de energia elétrica - ENEL Distribuição São Paulo, diretrizes para o atendimento da demanda a ser gerada, onde conste o número de unidades habitacionais a serem atendidas.

#### **3.1.3.2.5.13**

##### **Meio Ambiente e Licenciamento Ambiental**

#### **3.1.3.2.5.14**

##### **Impactos Ambientais**

- a) O imóvel se encontra **fora** da Área de Proteção e Recuperação de Mananciais (APRM-Billings) e não foi verificada a existência de atributos ambientais significativos, como áreas de preservação permanente (APP) ou cursos d'água;
- b) Durante a fase de construção deve adotar as medidas de mitigação com relação a vibração, poluição sonora e poluição com material particulado em relação aos vizinhos e aos pedestres, e medidas de mitigação necessárias com relação a outros impactos ainda não previstos;
- c) Identificar os possíveis impactos e ações de mitigação com relação às residências unifamiliares e multifamiliares próximas ao terreno durante a implantação do empreendimento;
- d) Garantir no local o dimensionamento adequado para armazenamento de resíduos gerados na operação do empreendimento, compatíveis com os intervalos de coleta (recicláveis e não recicláveis), de modo a facilitar a coleta, com segurança e que não haja incomodidades para a vizinhança;
- e) Sugere-se que a água retida no tanque de retenção, conforme Lei Federal nº 12.526/07 seja reutilizada para atividades em que a potabilidade da água não seja necessária (ex. manutenção dos jardins);
- f) Seguindo o Programa Nacional de Conservação de Energia Elétrica - PROCEL e visando a redução do consumo de energia elétrica e para melhoria do conforto térmico dos ocupantes o projeto deverá priorizar a utilização de iluminação e ventilação natural em todos os ambientes, inclusive banheiros evitando o uso de sistemas forçados, consumidores de energia elétrica;
- g) Sugere-se a utilização de elementos economizadores de água (ex. bacias com válvulas dual flush, instalação de reuso de água cinza, e outras técnicas de construções sustentáveis);

- h) Os resíduos de construção e de movimentação de terra deverão ser adequadamente acondicionados, transportados e dispostos, atendendo ao preceituado na Resolução CONAMA nº 307/02;
- i) Apresentar, em processo administrativo próprio, previamente a qualquer intervenção no terreno a expedição de quaisquer alvarás, o **Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC)**, visando o planejamento da correta destinação dos resíduos da demolição e construção, para avaliação do Departamento de Licenciamento e Avaliação Ambiental - SMA-2.

#### **3.1.3.2.5.15**

##### **Licenciamento Ambiental**

- a) Foi constatada a presença de vegetação no imóvel em questão, não sendo possível, no entanto, caracterizar sua espécie e porte;
- b) Caso o local apresente maciços arbóreos, e/ou espécimes arbóreos isolados nativos ou exóticos, que necessitem de intervenção, antecedendo a aprovação do empreendimento, deverá o interessado requerer autorização municipal para supressão de vegetação junto à SMA-2 (Departamento de Licenciamento e Avaliação Ambiental), por meio de processo administrativo próprio, conforme disposto na Lei Municipal nº 6.163/11, regulamentada pelo Decreto Municipal nº 20.463/18:

Para tanto, deverão ser anexados:

- 1. Os documentos de titularidade da área;
- 2. O protocolo do processo de Alvará de Construção/Terraplenagem (para abertura);
- 3. O plano paisagístico, demonstrado:
  - I- O inventário florístico elaborado por profissional habilitado;
  - II- A área diretamente afetada pelo corte de árvores;
  - III- A proposta de compensação ambiental, quando necessária, elaborada por profissional habilitado, conforme disposto na Lei Municipal nº 6.163/11, regulamentada pelo Decreto Municipal nº 20.366/18, e nos casos de vegetação nativa nos estágios de regeneração, observar o disposto na Lei Federal nº 11.428/06 - Lei da Mata Atlântica, Resolução SMA nº 72/17 e Resolução SMA nº 07/17.
- c) A autorização para intervenção na vegetação nativa em regeneração, caso exista, está vinculada à anuência da CETESB;
- d) O processo ficará no aguardo do Alvará de Construção/Terraplenagem para emissão da Autorização para Intervenção na Vegetação de acordo com a Resolução SGA-SPU 01/18;
- e) A proposta de Intervenção na Vegetação deverá priorizar procedimentos de transplante arbóreo ante remoção definitiva, garantindo a continuidade de suas funções ecológicas tais como: sequestro de carbono, proteção contra ventos, diminuição da poluição sonora e atmosférica, absorção dos raios solares e abrigo da fauna, além das funções estéticas e paisagísticas;
- f) Realizar a investigação do passivo ambiental e apresentar, sendo o caso, Parecer Técnico de Mudança de Uso do Solo, emitido pela CETESB.

#### **3.1.3.2.5.16**

##### **Drenagem**

- a) Atender ao disposto na Lei Estadual nº 12.526/07, que estabelece normas para a contenção de enchentes e destinação de águas, com apresentação dos cálculos de dimensionamento de reservatório de acumulação e metodologia de captação de lançamento das águas pluviais, após 1 (uma) hora do término das chuvas, identificando o local em planta, bem como o detalhe construtivo (planta e cortes), em

escala adequada;

- b) Em caso de adoção de soluções alternativas para o lançamento das águas pluviais, como sumidouros, por exemplo, deverá ser apresentado projeto detalhado com a metodologia adotada e a devida aprovação dos órgãos ambientais do Estado e do Município;
- c) Os lançamentos de águas pluviais em corpos hídricos naturais devem ser devidamente aprovados pelos órgãos ambientais do Estado e/ou do Município;
- d) Deverá ser esclarecido lançamento da drenagem (existente ou projetada) dos imóveis contíguos (lindeiros), cujo caimento for direcionado para o empreendimento de análise;
- e) Deverão ser apresentados:
  - 1 Planta de situação da bacia de contribuição hidrológica, na qual o empreendimento está inserido;
  - 2 Memória de cálculo do dimensionamento hidrológico da bacia contribuinte, elucidando método utilizado e adotando o tempo de recorrência mínimo, conforme descrito abaixo:
    - a) Tempo de recorrência de 10 anos;
    - b) No cálculo da intensidade de precipitação (relação I-D-F) utilizar a equação de São Paulo, do DAEE, para o posto IAG USP;
    - c) Memória de cálculo do dimensionamento hidráulico dos condutos projetados, adotando:
      - I - Diâmetro mínimo para tronco de ramais de ligação entre os poços de visitas (PVs) de 0,60 m (sessenta centímetros) quando o lançamento ocorrer na rede pública de drenagem;
      - II - Coeficiente de rugosidade (Manning) de 0,015 para condutos de concreto;
      - III - escoamento máximo de 2/3 da seção do conduto;
      - IV - Velocidade de escoamento máxima de 5,00 m/s (cinco metros por segundo) para drenagem superficial e microdrenagem;
      - V - Distância máxima de 50,00 m (cinquenta metros) entre poços de visitas (PVs);
      - VI - Recobrimento mínimo de condutos do tipo PA-2 de 1,00 m (um metro) e de 0,50 m (meio metro) para condutos tipo PA-3;
      - VII - Indicação do comprimento total das tubulações projetadas;
      - VIII - Utilizar método racional para determinação da vazão de projeto;
    - d) Planta geral de implantação e projeto vertical (perfil longitudinal) das galerias de águas pluviais nas escalas H 1:500 e V 1:50, desde o reservatório até o lançamento, incluindo o corpo receptor;
    - e) Indicação da declividade adotada para os condutos projetados;
    - f) Detalhamento dos equipamentos hidráulicos, caso constem nos projetos;
    - g) Memorial descritivo do projeto;
    - h) Se o sistema de drenagem proposto pelo empreendimento possuir lançamento no sistema público de drenagem, o citado lançamento também será objeto de análise no tocante ao impacto deste no sistema de microdrenagem existente;
    - i) A exatidão das informações e cálculos apresentados é de responsabilidade exclusiva do responsável técnico do empreendimento, bem como a construção dos dispositivos de lançamento de águas pluviais ao sistema público de drenagem. Tal construção somente deverá ser iniciada após aprovação do projeto;
    - j) Quando da conclusão da obra, deverá ser apresentado o "as built" da obra ao Departamento de Drenagem - SU-5.

## 4

### Leis e Decretos

#### 4.1

##### Leis Municipais e suas alterações

- L.M. nº 1.052/62 - dispõe sobre a exigência de telefonia para prédios;
- L.M. nº 1.691/68 - dispõe sobre a instalação de para-raios;
- L.M. nº 1.802/60 - dispõe sobre o sistema tributário do Município e alterações;
- L.M. nº 1.950/71 - alterada pela L.M. nº 4.156/93 - adota o Código de Obras Arthur Saboya;
- L.M. nº 3.033/88 -dispõe sobre a instalação de lixeiras;
- L.M. nº 3.767/91 - acesso para deficientes físicos;
- L.M. nº 3.934/92 -construção e conservação de muros, passeios, etc;
- L.M. nº 4.373/95 - adota o Decreto Estadual sobre proteção contra incêndios;
- L.M. nº 4.418/95 - acréscimo do § 1º da L.M. nº 4.373/95;
- L.M. nº 4.764/99 - dispõe sobre caixa receptora de correspondência;
- L.M. nº 4.974/01 - dispõe sobre o Código de Posturas;
- L.M. nº 5.714/07 - dispõe sobre a obrigatoriedade de elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV - RIV e dá outras providências;
- L.M. nº 6.163/11 - dispõe sobre a política municipal de meio ambiente, cria a taxa de autorização e licenciamento ambiental, e dá outras providências;
- L.M. nº 6.184/11 - Plano Diretor do Município;
- L.M. nº 6.222/12 - dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo;
- L.M. nº 6.238/14 - altera a L.M. nº 6.184/11;
- L.M. nº 6.374/14 -altera a L.M. nº 6.184/11 e a L.M. nº 6.222/12;
- L.M. nº 6.398/15- dispõe sobre execução de movimento de terra;
- L.M. nº 6.403/15 -dispõe sobre Operação Urbana Consorciada SBC e alterações;
- L.M. nº 6.415/15 -Altera a L.M. nº 6.163/11
- L.M. nº 6.479/16 -dispõe sobre a expedição do Alvará de Obra;
- L.M. nº 6.756/19 - dispõe sobre fixação de Coeficiente de Aproveitamento Básico para os bens públicos do Município
- L.M. nº 6.953/20 - dispõe sobre Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, Habitação de Interesse Social - HIS, Habitação de Mercado Popular e dá outras providências

#### 4.2

##### Decretos Municipais

- D.M. nº 13.500/01 - dispõe sobre a Regulamentação da L.M. nº 4.974/01;
- D.M. nº 18.280/12 - estabelece normas processuais;
- D.M. nº 19.204/15 - regulamenta a L.M. nº1.691/68;
- D.M. nº 19.310/15 - regulamenta a L.M. nº6.398/15;
- D.M. nº 19.685/16 - regulamenta a L.M. nº 6.479/16;
- D.M. nº 19.931/17 - dispõe sobre procedimentos administrativos para aprovação de HIS e HMP;
- D.M. nº 20.366/18 - dispõe sobre parâmetros para compensação ambiental;
- D.M. nº 20.463/18 - dispõe sobre o licenciamento ambiental municipal.

#### 4.3

##### Leis e Decretos Estaduais

- L.E. nº 12.526/07 - dispõe sobre a captação e retenção de águas pluviais;
- L.E. nº 13.579/09 -APRM Billings
- D.E. nº12.342/78 - Código Sanitário
- D.E. nº 56.819/11 - dispõe sobre as medidas de segurança contra incêndio;
- Instrução Técnica do Corpo de Bombeiros nº 6/2001 - acesso de viatura na edificação e área de risco;

- Código de Obras Arthur Saboya.

#### 4.4 Leis e Decretos Federais

- L.F. nº 4.591/64 -dispõe sobre condomínio e, edificações e as incorporações imobiliárias;
- L.F. nº 6.766/79 - dispõe sobre o parcelamento do solo urbano
- L.F. nº12.305/10 - dispõe sobre a Política Nacional de Resíduos Sólidos;
- L.F. nº12.651/12 - Código Florestal;
- L.F. nº13.146/15 - Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência;
- D.F. nº 5.296/04 - acessibilidade;
- D.F. nº 9.451/18 - regulamenta o artigo 58 da Lei Federal nº 13.146/15;
- NBR 9050
- NBR 15575
- NM 313/07

#### 5

##### Vizinhança

- Identificar possíveis impactos e ações de mitigação com relação às residências unifamiliares e multifamiliares situadas nas proximidades do terreno durante a implantação do empreendimento;
- Considerando as características da vizinhança mediata e imediata, em conformidade ao contido no artigo 13 da L.M. nº 5.714/07, deverá elaborar o **Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV**, se for o caso de exigência.

#### 6

##### Outros

- Se o imóvel se encontrar inserido na Zona de Proteção de Aeródromo: **Aeroporto de Congonhas - Portaria 380/ICA-01/11/2017**, deverá apresentar o documento de ciência e atendimento à mesma;
- O compromisso de destinação das unidades habitacionais para as famílias dar-se-á mediante juntada de declaração do Agente Promotor ou Empreendedor, no ato da emissão do Alvará de Construção e na emissão do "Habite-se";
- Caso haja desvirtuamento da destinação das Unidades Habitacionais, o Agente Promotor ou Empreendedor deverá ressarcir o Poder Público de toda e qualquer isenção tributária ou incentivo construtivo havido em decorrência do enquadramento em HMP, além de estar sujeito a outras penalidades legais.

#### 7

##### Prazos

O prazo de validade das Certidões de Diretrizes é de 1 (um) ano, podendo ser prorrogado por igual período, desde que solicitado dentro desta validade.

## PARTE B

### POTENCIAS CONSTRUTIVOS POR TERRENO APRESENTADO

#### 1

InscriçãoÁrea (m2)	Zoneamento Memorando	Localização
512-100-031-081.101,95	MUC ZUD 1 MO042182/2021-77	Avenida Pedro Mendes, Estrada do Montanhão e Viela

Este terreno apresenta grande área fora de ZEIS mas as suas características fisiográficas dificultam muito o seu melhor aproveitamento conforme pode ser observado em seu formato,

apresentado pela FIC anexada:

- a) Um longo e estreito trecho beirando a Avenida Pedro Mendes, de pouca profundidade de lote (aproximadamente só 6 metros), contornando o Parque Residencial Selecta ao norte, oeste e sul deste.
- Na parte sul e mais para leste apresenta profundidade de lote maior (aproximadamente 78 metros), partindo-se da Avenida Pedro Mendes até a Divisa Municipal entre São Bernardo do Campo e Santo André, porém esta profundidade maior apresenta um desnível ascendente em torno de 10 metros.
- Este terreno, em relação à Avenida Pedro Mendes torna encravados os lotes que fazem divisa ao sul com este incluindo o segundo terreno que consta no mesmo memorando, que acabam tendo suas acessibilidades apenas pela Estrada do Felisberto e Travessa Boca Rica, na Vila Sabesp, conforme informado na FIC anexa, emitida para o terreno de Inscrição Imobiliária 512-201-021-0:

## 2

InscriçãoÁrea (m2)	Zoneamento Memorando	Localização
512-201-021-0104.835,13	ZEIS /ZUD 1 MO042182/2021-77	Estrada do Felisberto e Travessa Boca Rica

Este terreno apresenta grande área dentro de ZEIS e as suas características fisiográficas facilitam muito o seu melhor aproveitamento.

Conforme seu formato, como pode ser observado pela FIC anexada, **se for lembrado** ao terreno de Inscrição Imobiliária 512-100-31-0 passaria a ter acesso pela Avenida Pedro Mendes e a somando-se a área deste terreno teríamos um aumento considerável de potencial construtivo para utilização de HIS e HMP, conforme cálculo preliminar informado a seguir:

$$81.101,95 + 104.835,13 = 185.937,08 \text{ m}^2.$$

Isto corresponde a 4.427 Unidades Habitacionais de 42,00 m<sup>2</sup> possíveis de serem construídas neste local, considerando-se apenas o potencial construtivo legal para o conjunto dos dois terrenos.

### 2.1

#### Observação:

Apesar de não solicitado por SEHAB sugerimos que os terrenos com Inscrição Imobiliária 512-202-002-0 e 512-202-003-0, por estarem inseridos em ZEIS 2 e por terem divisas com o terreno de Inscrição Imobiliária 512-201-002, conforme FICs anexadas, poderiam ser incluídos, neste conjunto de terrenos:

InscriçãoÁrea (m2)	Zoneamento Memorando	Localização	Propriedade
512-202-002-012.000,00	ZEIS 2 /ZUD 1	-	-
512-202-003-0161.406,00	ZEIS 2	-	-

Quanto ao terreno de Inscrição Imobiliária 512-202-002-0 constam as observações de que se trata de área de 12.000,00 m<sup>2</sup>, encravada, que confronta com Próprio Municipal e tem interferência municipal conforme Planta A0-1810 Programa Minha Casa Minha Vida - Projeto Mananciais, Processo SB-080201/2017, Ato: Decreto Municipal 20.321, de 14/03/2018.

Quanto ao terreno de Inscrição Imobiliária 512-202-003-0 constam as observações de que se trata de área de 161.406,00 m<sup>2</sup>, Próprio Municipal e tem acesso somente pela Estrada do Felisberto, que é uma Via Local oficial com 10 m de largura.

Entendemos que estes dois terrenos junto com os outros dois aqui analisados podem se constituir, inicialmente numa única área que poderá ser utilizada, desdobrada em novas áreas limitadas a 25.000,00 m<sup>2</sup> cada uma, formando um grande conjunto de áreas para atendimento do Programa de Habitação Social por parte de SEHAB.

Neste conjunto todo teríamos um total de 359.343,08 m<sup>2</sup> com acessibilidade pela Avenida Pedro Mendes, devidamente alargada para comportar os fluxos de veículos e pedestres.

Isto corresponderia a 8.555 Unidades Habitacionais HIS de 42,00 m<sup>2</sup> possíveis de serem construídas neste local, considerando-se apenas o potencial construtivo legal para o conjunto dos quatro terrenos.

(Comparando-se com o Edifício Copan em São Paulo: este ocupa uma área de terreno de 11.500 m<sup>2</sup> e tem uma área construída de 120.000,00 m<sup>2</sup>; tem 1.160 apartamentos que variam de 26 a 350 metros quadrados em cada unidade habitacional, seus 5 mil moradores se distribuem em 6 blocos de acessibilidade dentro de uma única edificação)

### 3

Inscrição	Área (m2)	Zoneamento	Memorando	Localização
024-066-019-08.933,00		ZUDI 1	MO041570/2021-77-GSEHAB	Avenida Capitão Casa

Trata-se de Próprio Municipal localizado fora de ZEIS e portanto podemos considerar dois encaminhamentos possíveis;

#### 3.1

##### Se for **Alienado**:

Este imóvel passará a se beneficiar da Lei Municipal nº 6.756, de 14 de fevereiro de 2019, que concede a fixação de Coeficiente de Aproveitamento Básico 3 (três) aos imóveis que se constituem em bens públicos, coeficiente este que prevalece mesmo na hipótese de alienação deste bem público.

No caso de alienação o valor aferido na alienação poderá ser utilizado para Programa Habitacional de SEHAB.

No caso de alienação o adquirente poderá utilizar o imóvel para os usos R2, NR1 e NR2, com a utilização de Coeficiente de Aproveitamento Básico 3, portando o Potencial Construtivo deste imóvel permite que sejam construídos 26.799,00 m<sup>2</sup> de área computável, demais parâmetros serão os estabelecidos pela Lei nº 6222, de 3 de fevereiro de 2012.

#### 3.2

Se for constituída parceria com o Município, para atendimento ao Programa Habitacional, para HMP fora de ZEIS poderá ser utilizado o Coeficiente de Aproveitamento Básico 4 (quatro) e máximo e 6 (seis) com outorga não onerosa desde que pelo menos 10% das Unidades Habitacionais do empreendimento for HIS, ou ainda com a fixação de demais cláusulas a serem estabelecidas na Parceria Público Privada e que forem acordadas em lei específica de parceria.

### 4

Inscrição	Área (m2)	Zoneamento	Memorando	Localização
033-123-001-0130.752,82		ZEIS 1 / ZUDI 1	MO 042751/2021-0-GSEHAB	Avenida Wallace Simonsen Campo de futebol Vanguarda)

Trata-se de parte de Próprio Municipal com área solicitada de 5.135,92 m<sup>2</sup>, anteriormente ocupada por Campo Municipal de Futebol Jardim Nascimento.

Na área maior, que totaliza 130.752,82 m<sup>2</sup>, em sua maior parte se encontra ocupado pelo Parque Chácara Silvestre e tem parte de área destinada ao PROSABs, conforme Processo Administrativo SB-43.917/2018, porém foi verificado que estas não interferem quanto à área solicitada.

Quanto ao PROSABs trata-se de Eco ponto previsto para se localizar na Rua Catequese. Em parte dessa área total foi construído o Centro de Atendimento Psicossocial Jardim Farina. Em imagem de satélite foi verificada a existência de obra de Canalização do Córrego Saracantan, parte a céu aberto e parte subterrânea canalizada e entre a calha do Córrego Saracantan e a Avenida Luiz Pequini o espaço é ocupado por habitações.

Quanto ao projeto viário de interligação da Avenida Wallace Simonsen com a Avenida Luiz Pequini apresentamos croqui do viário proposto.

Conforme FIC anexada constam interferências com Projeto Municipal Planta A0-0832-B Oficialização do Traçado para Interligação da Avenida Wallace Simonsen com a Avenida Luiz Pequini, Processo SB-00116/1993.

Do todo relatado resta a dúvida sobre a configuração exata da área pretendida, que para não ser encravada a que viário ela estará ligada: Rua Catequese ou Rua Silvestre ou Rua Pio Gianotti ou Avenida Wallace Simonsen?

Entendemos que deverá ser detalhado antecipadamente um plano de desdobro para esta referida área, com base num levantamento topográfico detalhado das partes.

Considerando-se a área informada no documento 2021-103-SBC-CAMPO VANGUADA\_R00 que informa ser 5.135,92 m<sup>2</sup> e sua localização em ZEIS 1 o potencial construtivo para HIS

mantendo-se a área como Próprio Municipal é dado pela Lei Municipal nº 6.953, de 22 de dezembro de 2020 que estabelece, na Tabela 2 do Anexo Único:

Para HIS o Coeficiente de Aproveitamento é 6

Para HMP o Coeficiente de Aproveitamento é 6 desde que a oferta seja de 50% HIS e 50% HMP

Portanto o Potencial Construtivo para esse terreno é de 30.815,52 m<sup>2</sup> de área computável para HIS, o que equivale a 733 Unidades Habitacionais de Habitação de Interesse Social ou , caso consideradas HIS e HMP juntas 366 Unidades Habitacionais para cada uma das modalidades (HIS e HMP).

## 5

Inscrição	Área (m2)	Zoneamento	Memorando	Localização
021-007-089-0	962,85	ZUDI 1	2021-103-SBC-MOINHO FABRINI_R01	Avenida Moinho Fabrini

Trata-se de Próprio Municipal localizado fora de ZEIS e portanto podemos considerar dois encaminhamentos possíveis;

### 5.1

#### Se for **Alienado**:

Este imóvel passará a se beneficiar da Lei Municipal nº 6.756, de 14 de fevereiro de 2019, que concede a fixação de Coeficiente de Aproveitamento Básico 3 (três) aos imóveis que se constituem em bens públicos, coeficiente este que prevalece mesmo na hipótese de alienação deste bem público.

No caso de alienação o valor aferido na alienação poderá ser utilizado para Programa Habitacional de SEHAB.

No caso de alienação o adquirente poderá utilizar o imóvel para os usos R2, NR1 e NR2, com a utilização de Coeficiente de Aproveitamento Básico 3, portando o Potencial Construtivo deste imóvel permite que sejam construídos 2.888,55 m<sup>2</sup> de área computável, demais parâmetros serão os estabelecidos pela Lei nº 6222, de 3 de fevereiro de 2012.

### 5.2

Se for constituída parceria com o Município, para atendimento ao Programa Habitacional, para HMP fora de ZEIS poderá ser utilizado o Coeficiente de Aproveitamento Básico 4 (quatro) e máximo e 6 (seis) com outorga não onerosa desde que pelo menos 10% das Unidades Habitacionais do empreendimento for HIS, ou ainda com a fixação de demais cláusulas a serem estabelecidas na Parceria Público Privada e que forem acordadas em lei específica de parceria.

Por ser um terreno de que possui pequena área para atendimento ao Programa de Habitação Social de SEHAB e em função de sua boa localização para outras finalidades e por não se encontrar dentro de ZEIS: sugerimos pela sua **alienação**.

## 6

Inscrição	Área (m2)	Zoneamento	Memorando	Localização
021-007-090-0	2.888,45	ZUDI 1	2021-103-SBC-ROBERT KENNEDY_R00	Avenida Robert Kennedy

Trata-se de Próprio Municipal localizado fora de ZEIS e portanto podemos considerar dois encaminhamentos possíveis;

### 6.1

#### Se for **Alienado**:

Este imóvel passará a se beneficiar da Lei Municipal nº 6.756, de 14 de fevereiro de 2019, que concede a fixação de Coeficiente de Aproveitamento Básico 3 (três) aos imóveis que se constituem em bens públicos, coeficiente este que prevalece mesmo na hipótese de alienação deste bem público.

No caso de alienação o valor aferido na alienação poderá ser utilizado para Programa Habitacional de SEHAB.

No caso de alienação o adquirente poderá utilizar o imóvel para os usos R2, NR1 e NR2, com a utilização de Coeficiente de Aproveitamento Básico 3, portando o Potencial Construtivo deste imóvel permite que sejam construídos 8.665,65 m<sup>2</sup> de área computável, demais parâmetros serão os estabelecidos pela Lei nº 6222, de 3 de fevereiro de 2012.

### 5.2

Se for constituída parceria com o Município, para atendimento ao Programa Habitacional, para HMP fora de ZEIS poderá ser utilizado o Coeficiente de Aproveitamento Básico 4 (quatro) e



máximo de 6 (seis) com outorga não onerosa desde que pelo menos 10% das Unidades Habitacionais do empreendimento for HIS, ou ainda com a fixação de demais cláusulas a serem estabelecidas na Parceria Público Privada e que forem acordadas em lei específica de parceria.

Por ser um terreno de que possui pequena área para atendimento ao Programa de Habitação Social de SEHAB e em função de sua boa localização para outras finalidades e por não se encontrar dentro de ZEIS: sugerimos pela sua **alienação**.

## 7

### 7.1

Inscrição	Área (m2)	Zoneamento	Memorando	Localização
003-045-158-0	615,56	ZEIS 2	MO041883/2021-33-GSEHAB	Rua D (Yrajá) Rua Vicente Januário D'Angelo

Trata-se de terreno com pequena área, localizado em ZEIS e neste caso seu potencial construtivo é dado pelo Coeficiente de Aproveitamento 6, o que permite um total de 3.693,36 m<sup>2</sup> e significa a possibilidade de construção de 87 Unidades Habitacionais com 42,00 m<sup>2</sup> de área privativa.

Poderá ser feita Parceria Público Privada permitindo a construção de 43 Unidades Habitacionais HMP e 43 Unidades Habitacionais HIS.

### 7.2

Inscrição	Área (m2)	Zoneamento	Memorando	Localização
003-045-156-0	1.209,89	ZEIS 2	MO041883/2021-33-GSEHAB	Rua Vicente Januário D'Angelo - Prolongamento Rua D (Yrajá) Rua C (Yrajá)

Trata-se de terreno com pequena área, localizado em ZEIS e neste caso seu potencial construtivo é dado pelo Coeficiente de Aproveitamento 6, o que permite um total de 7.259,34 m<sup>2</sup> e significa a possibilidade de construção de 172 Unidades Habitacionais com 42,00 m<sup>2</sup> de área privativa.

Poderá ser feita Parceria Público Privada permitindo a construção de 86 Unidades Habitacionais HMP e 86 Unidades Habitacionais HIS.

### 7.3

Inscrição	Área (m2)	Zoneamento	Memorando	Localização
003-045-154-01.211,51		ZEIS 2	MO041883/2021-33-GSEHAB	Rua B (Yrajá) Rua C (Yrajá) Rua Vicente Januário D'Angelo - Prolongamento

Trata-se de terreno com pequena área, localizado em ZEIS e neste caso seu potencial construtivo é dado pelo Coeficiente de Aproveitamento 6, o que permite um total de 7.269,06m<sup>2</sup> e significa a possibilidade de construção de 172 Unidades Habitacionais com 42,00 m<sup>2</sup> de área privativa.

Poderá ser feita Parceria Público Privada permitindo a construção de 86 Unidades Habitacionais HMP e 86 Unidades Habitacionais HIS.

### 7.4

Inscrição	Área (m2)	Zoneamento	Memorando	Localização
003-045-152-0	635,09	ZEIS 2	MO041883/2021-33-GSEHAB	Rua B (Yrajá) Rua Vicente Januário D'Angelo - Prolongamento

Trata-se de terreno com pequena área, localizado em ZEIS e neste caso seu potencial construtivo é dado pelo Coeficiente de Aproveitamento 6, o que permite um total de 3.810,54 m<sup>2</sup> e significa a possibilidade de construção de 90 Unidades Habitacionais com 42,00 m<sup>2</sup> de área privativa.

Poderá ser feita Parceria Público Privada permitindo a construção de 45 Unidades Habitacionais HMP e 45 Unidades Habitacionais HIS.

## 7.5

Inscrição	Área (m2)	Zoneamento	Memorando	Localização
003-045-025-0	2.765,45	ZEIS 2	MO041883/2021-33-GSEHAB	Rua Vicente Januário D'Angelo - Prolongamento
003-045-015-0	9.188,50	ZEIS 2	MO041883/2021-33-GSEHAB	Rua Everardo Martins de Vasconcelos

Tratam-se de 2 terrenos localizados em ZEIS que podem ser lembrados para execução de um único conjunto de HIS, juntos totalizam 11.953,95 m<sup>2</sup> e neste caso seu potencial construtivo é dado pelo Coeficiente de Aproveitamento 6, o que permite um total de 71.723,70 m<sup>2</sup> e significa a possibilidade de construção de 1.707 Unidades Habitacionais com 42,00 m<sup>2</sup> de área privativa.

Poderá ser feita Parceria Público Privada permitindo a construção de 853 Unidades Habitacionais HMP e 853 Unidades Habitacionais HIS.

## 7.6

Inscrição	Área (m2)	Zoneamento	Memorando	Localização
003-067-001-0	1.867,00	ZUD 1	MO041883/2021-33-GSEHAB	Vieira Vieira Rua Amaro José Gonçalves

Trata-se de Próprio Municipal localizado fora de ZEIS e portanto podemos considerar dois encaminhamentos possíveis;

### 7.1

#### Se for **Alienado**:

Este imóvel passará a se beneficiar da Lei Municipal nº 6.756, de 14 de fevereiro de 2019, que concede a fixação de Coeficiente de Aproveitamento Básico 3 (três) aos imóveis que se constituem em bens públicos, coeficiente este que prevalece mesmo na hipótese de alienação deste bem público.

No caso de alienação o valor aferido na alienação poderá ser utilizado para Programa Habitacional de SEHAB.

No caso de alienação o adquirente poderá utilizar o imóvel para os usos R2, NR1 e NR2, com a utilização de Coeficiente de Aproveitamento Básico 3, portando o Potencial Construtivo deste imóvel permite que sejam construídos 5.601,00 m<sup>2</sup> de área computável, demais parâmetros serão os estabelecidos pela Lei nº 6222, de 3 de fevereiro de 2012.

### 7.2

Se for constituída parceria com o Município, para atendimento ao Programa Habitacional, para HMP fora de ZEIS poderá ser utilizado o Coeficiente de Aproveitamento Básico 4 (quatro) e máximo de 6 (seis) com outorga não onerosa desde que pelo menos 10% das Unidades Habitacionais do empreendimento for HIS, ou ainda com a fixação de demais cláusulas a serem estabelecidas na Parceria Público Privada e que forem acordadas em lei específica de parceria.

Por ser um terreno que possui pequena área para atendimento ao Programa de Habitação Social de SEHAB e em função de sua boa localização para outras finalidades e por não se encontrar dentro de ZEIS: sugerimos pela sua **alienação**.

## 7.6

Inscrição	Área (m2)	Zoneamento	Memorando	Localização
003-045-151-01	400,62	ZEIS 2	MO041883/2021-33-GSEHAB	Rua Projetada 2 (Parque Milênio) Rua Projetada 1 (Parque Milênio)

Trata-se de terreno com pequena área localizado em ZEIS e neste caso seu potencial construtivo é dado pelo Coeficiente de Aproveitamento 6, o que permite um total de 8.403,72m<sup>2</sup> e significa a possibilidade de construção de 200 Unidades Habitacionais com 42,00 m<sup>2</sup> de área privativa.

Poderá ser feita Parceria Público Privada permitindo a construção de 100 Unidades Habitacionais HMP e 100 Unidades Habitacionais HIS.

## 8

### Resumo quanto aos 14 terrenos indicados por SEHAB

#### 8.1

##### 2 terrenos

##### Uso HIS:

**Remembramento dos terrenos 512-100-031-0 com 512-201-021**

**Uma grande área de terreno com 185,937,08 m<sup>2</sup> de área.**

**Permite a execução de 7 Conjuntos Habitacionais com 25.000,00 m<sup>2</sup> de área de**

**terreno para cada uma possibilitando a construção de 4.427 Unidades Habitacionais com 42,00 m<sup>2</sup> de área construída privativa.**

512-100-031-0 / 512-201-021-0

**8.2 8 terrenos**  
**Uso HIS e HMP**  
**Parceria Público Privada**

033-123-001-0 / 021=045-158-0 / 003-045-154-0 / 003-045-152-0  
003-045-025-0 / 003-045-015-0 / 003-045-156-0 / 033-045-151-0

**8.3 4 terrenos**  
**Alienação**

021-007-089-0 / 021-007-090-0 / 003-067-001-0 / 024-066-019-0 / 003-067-001-0

**Cliente:** Secretaria Municipal de Habitação de São Bernardo do Campo (SEHAB-SBC)

**Endereço:** Avenida Robert Kennedy

**Lotes:** Área 4

**Cidade:** São Bernardo do Campo/ SP

**Área:** 2.888,54m<sup>2</sup>

O presente relatório faz uma análise geral com foco na viabilidade técnica para implantação de uso residencial vertical, em áreas de propriedade da prefeitura de São Bernardo do Campo, localizadas à Avenida Robert Kennedy, bairro Independência.

As informações aqui compiladas são resultado da análise dos documentos fornecidos pela prefeitura, vistoria "in loco", do levantamento de dados e legislação vigente realizados pela Martins & Malvezi Consultoria.

**Documentos fornecidos:**

- Croqui da área;
- Imagens de localização;
- Nº de matrícula;
- Dados cadastrais;
- Ficha de Informação Cadastral (FIC).

1. IDENTIFICAÇÃO

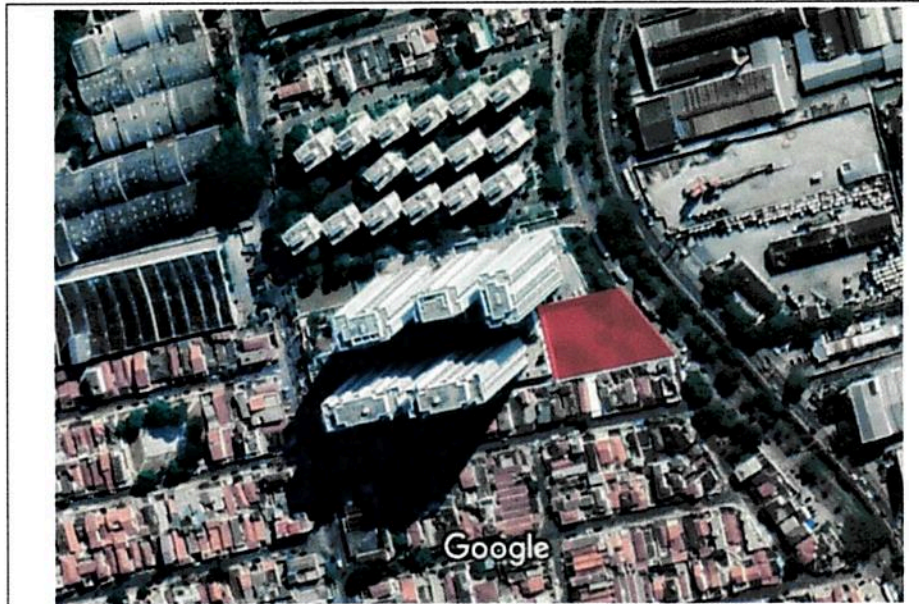


Imagem 1: Imagem aérea



Imagem 2: Mapa de Ruas

## 2. LEGISLAÇÃO



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
SECRETARIA DE OBRAS E PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO  
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

Data: 24/08/2021

Hora: 11:27:37

Inscr. Imobiliária: 021-007-090-0

FIC - FICHA DE INFORMAÇÃO CADASTRAL

NÃO SERVE PARA FINS DE LOCAÇÃO OU TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA

Nesta data o(a) Sr(a): possuidor do CPF/ CNPJ: solicitou pela Internet a presente Ficha de Informações Cadastrais.

## ORIGEM DO IMÓVEL

Loteamento  Área Não Pertencente A Parcelamento  Desmembramento

## EMPREENDIMENTO - 1 MMC EMPREENDIMENTOS LTDA

Lote: AREA 4

Quadra:

Situação  Regular  Irregular  Clandestino  Não Executado

## Complemento:

## PLANO DIRETOR LM 6184/11

Macrozoneamento: MUC  
 Zoneamento: ZUD1  
 Zonas Especiais  
 Centralidade

## PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO L.M. 6222/12

OODC - Outorga Onerosa - Setor de Potencial  
Construtivo Adicional: 35

## OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA SBC L.M. 6403/15

Setor:

## BILLINGS - LE 13579/09

Compartimento  
 Sub Área

## HIDROGRAFIA

Curso d'água  
 Nascente  
 Represa

## INTERFERÊNCIA COM PROJETOS

Municipal Planta:  
 Estadual Planta:  
 Federal Planta:

## LEGISLAÇÃO GERAL

LE 12526/07 - Normas contenção de enchentes e captação de águas pluviais  
 Recuar 15m da faixa de domínio das rodovias e ferrovias - Artº 21 da L.M. 6222/12  
 Havendo movimentação de terra, obedecer a L. M. 6398/2015 regulamentada pelo D. M. 19.310/15  
 Recuos em vias sem alinhamento predial definido será objeto de análise especial - Artº 86 da L.M. 6222/12

## RESTRICÇÕES ESPECIAIS

Bacia de Contribuintes da Baixada Santista (Mananciais Hídricos)  
 Bacia de Contribuintes da Billings (Mananciais Hídricos) L.E. 13.579/09  
 Bacia de Contribuintes do Rio Tamandateí  
 Parque Estadual da Serra do Mar - Decreto Estadual 10.251/77  
 Área sujeita a inundação: Consultar a Secretaria Municipal de Serviços Urbanos. SU.5  
 Área passível de contaminação  
 Zona de Proteção de Aeródromo: AEROPORTO CONGONHAS - PORTARIA 380/ICA-01/11/2017  
 Área Tombada.

## 2.1. Parâmetros Urbanísticos

Observada a LM 6.756/19, que estabelece como limite o parâmetro urbanístico para os bens públicos classificados, destinados ou vocacionados, como de uso especial do município ou dominiais, o **coeficiente de aproveitamento básico (C.A.) de 3,00**. Coeficiente este, que prevalecerá mesmo diante da hipótese de alienação, permanecendo os demais parâmetros urbanísticos conforme a LM nº 6.222/12.

### Zona de Uso Diversificado 1 – ZUD 1

ÁREA 4				2.888,54m <sup>2</sup>	
ZONEAMENTO	USO	CA MÁX	TAXA DE OCUPAÇÃO	GABARITO	PERMEABILIDADE
ZUD-1	R2	3	70%	N/A *	15%
		8.665,62	2.021,97		433,28

\*Gabarito conforma a fórmula:  $G = (2,5 \times LV) + RF$ , onde RF = recuo frontal e LV = largura da via

## 3. VISTORIA

Trata de área remanescente de desmembramento dada em doação para prefeitura de São Bernardo do Campo, localizada em uma região consolidada, com ampla oferta de comércio, serviços e transporte. Sendo a via de acesso oficial servida com guias e sarjeta, energia e iluminação pública.

Os empreendimentos do entorno são classificados como classe média alta e alta, conforme será demonstrado na pesquisa de mercado (item 4).

A área é plana e não há espécies arbóreas. Porém, na Avenida Robert Kennedy há um córrego a céu aberto e deverá ser respeitada a faixa de APP – Área de Preservação Permanente mínima de 30m, a ser confirmada com levantamento planialtimétrico.



Foto 1: Vista do terreno, acesso Av. Robert Kennedy

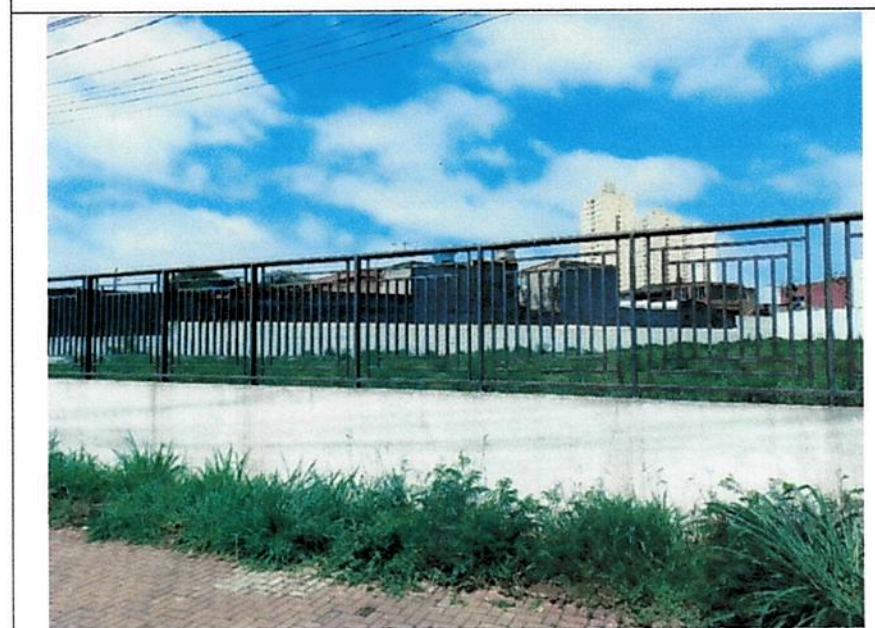


Foto 2: Vista do terreno, acesso Av. Robert Kennedy



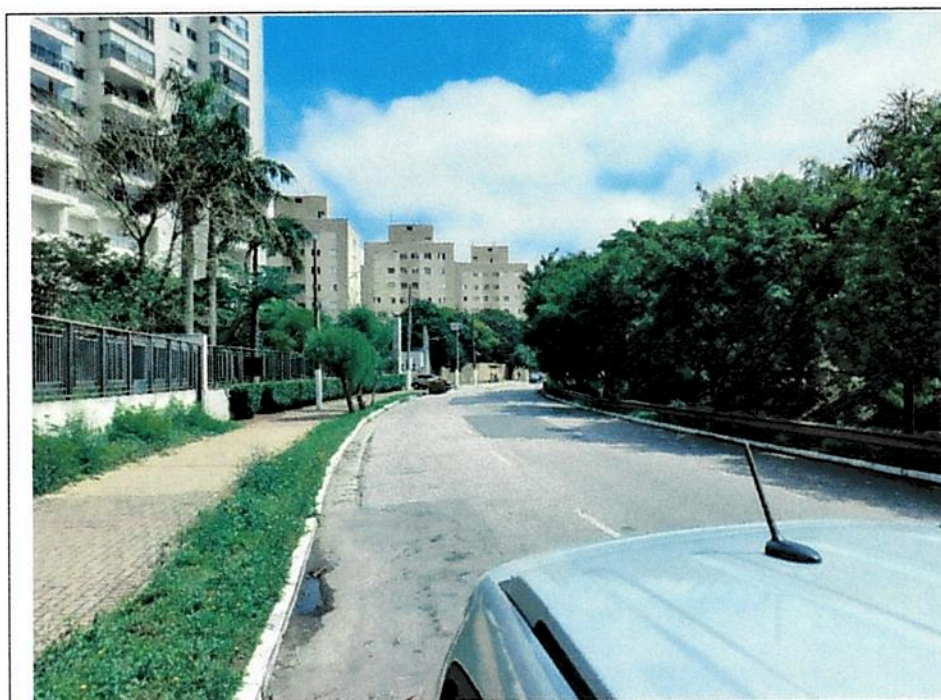
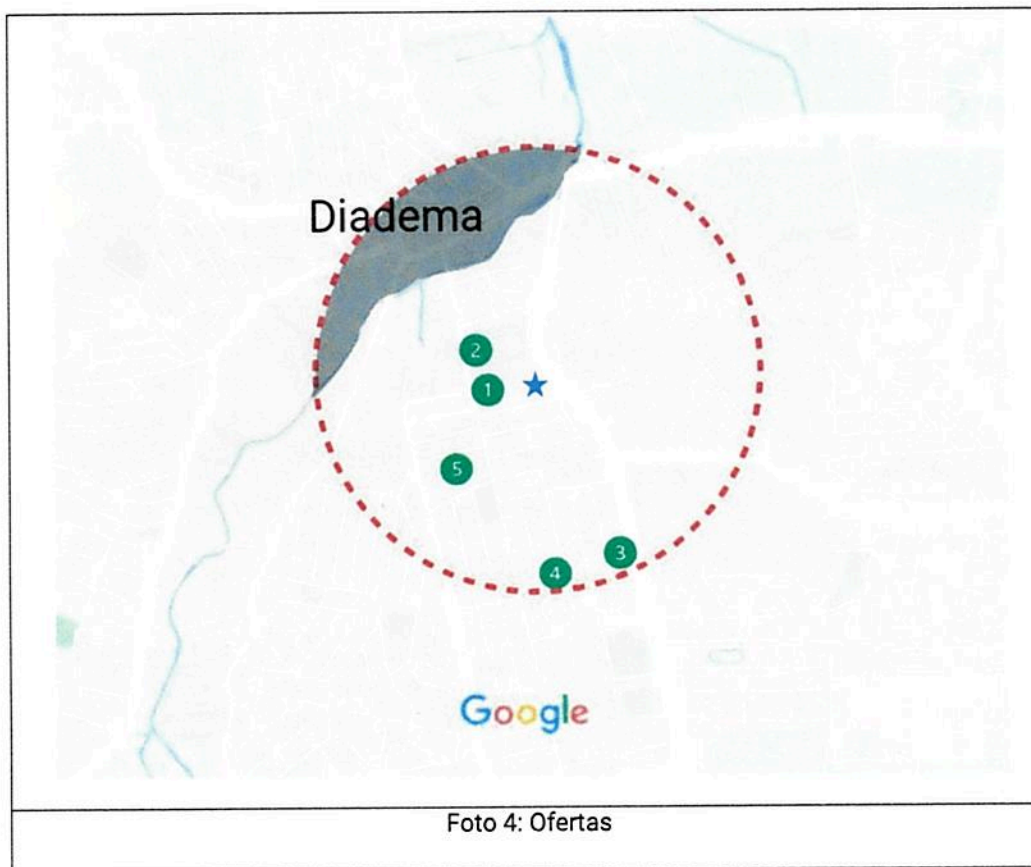


Foto 3: Vista da Av. Robert Kennedy

#### 4. PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa realizada possui uma visão exploratória, visto que busca conhecer qual produto tem oferta na região, a fim de encontrar a lacuna para um produto mais competitivo.

Foi estabelecido um raio de 1km, realizada busca por anúncios com menos de 1 ano, por imóveis até 5 anos de idade através de sites de ofertas de imóveis:



ID	VALOR	M <sup>2</sup>	R\$/M <sup>2</sup>	DORM	BHO	VAGA	IDADE
1	R\$ 330.000,00	55,00	R\$ 6.000,00	2	1	1	5
	R\$ 349.900,00	55,00	R\$ 6.361,82	2	1	1	5
	R\$ 338.990,00	55,00	R\$ 6.163,45	2	1	1	5
	R\$ 383.000,00	65,00	R\$ 5.892,31	3	1	1	5
2	R\$ 260.000,00	60,00	R\$ 4.333,33	2	1	1	
	R\$ 290.000,00	58,00	R\$ 5.000,00	2	1	1	

	R\$ 565.000,00	80,00	R\$ 7.062,50	2	2	2	5
	R\$ 365.000,00	55,00	R\$ 6.636,36	2	1	1	4
	R\$ 550.000,00	81,00	R\$ 6.790,12	2	2	1	5
	R\$ 466.500,00	70,00	R\$ 6.664,29	2	2	1	5
3	R\$ 276.000,00	61,00	R\$ 4.524,59	2	1	1	5
	R\$ 270.000,00	60,00	R\$ 4.500,00*	2	1	1	5
4	R\$ 280.000,00	52,00	R\$ 5.384,62	2	1	1	5
	R\$ 424.000,00	57,00	R\$ 7.438,60*	2	1	1	5
5	R\$ 330.000,00	60,00	R\$ 5.500,00	2	2	1	5
VALOR MÉDIO/M <sup>2</sup>			R\$ 5.870,26				

\* Foram desconsiderados o maior e menor valor/m<sup>2</sup>

**5. SÍNTESE E RESSALVAS**

Da pesquisa elaborada foi possível observar os pontos relevantes a seguir:

- A oferta no entorno imediato é de imóveis com metragem superior a 50m<sup>2</sup>, de médio e alto padrão e com valor médio de R\$ 5.800,00/m<sup>2</sup>;
- Há ampla oferta de imóveis usados na faixa 50m<sup>2</sup> a 60m<sup>2</sup>;
- Como resultado, sugerimos um produto entre 68m<sup>2</sup> a 74m<sup>2</sup>.

O estudo de massa (Anexo I), elaborado para as áreas com caráter preliminar, aponta a viabilidade de 1 condomínio, com infraestrutura similar aos empreendimentos do entorno, totalizando 120 unidades ou 8.467,20m<sup>2</sup> de área privativa de venda, com **VGv estimado de R\$ 49.109.760,00**. Sendo:

- Condomínio: 120 unidades habitacionais, com 1 vagas por unidade, C.A. máximo atingido de 2,67, Taxa de Ocupação máxima atingida de 66,17% e Taxa de Permeabilidade utilizada 20%.

Contudo a viabilidade técnica do empreendimento fica **condicionada aos seguintes fatores:**

- Desenvolvimento de levantamento planialtimétrico por parte do incorporador que adquirir a área;
- Desenvolvimento de tipologia específica por parte do incorporador que adquirir as áreas;
- Observância das legislações vigentes,
- Obtenção de autorização de transposição de APP – área de preservação permanente.

---

Martins & Malvezi

CNPJ: 08.606.914/0001-02

[pdf](#)

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
SECRETARIA DE OBRAS E PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO  
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO**

Data: 03/12/2021

Hora: 02:46:27

Inscr. Imobiliária: 021-007-090-0

**FIC - FICHA DE INFORMAÇÃO CADASTRAL  
NÃO SERVE PARA FINS DE LOCAÇÃO OU TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Nesta data o(a) Sr(a): possuidor do CPF/ CNPJ: solicitou pela Internet a presente Ficha de Informações Cadastrais.

**ORIGEM DO IMÓVEL**

- Loteamento     Área Não Pertencente A Parcelamento     Desmembramento

**EMPREENDIMENTO - 1 MMC EMPREENDIMENTOS LTDA**

Lote: AREA 4

Quadra:

- Situação     Regular     Irregular     Clandestino     Não Executado

**Complemento:****PLANO DIRETOR LM 6184/11**

- Macrozoneamento: MUC  
 Zoneamento: ZUD1  
 Zonas Especiais  
 Centralidade

**PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO L.M. 6222/12**

- OODC - Outorga Onerosa - Setor de Potencial Construtivo Adicional: 35

**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA SBC L.M. 6403/15**

- Setor:

**BILLINGS - LE 13579/09**

- Compartimento  
 Sub Área

**HIDROGRAFIA**

- Curso d'água  
 Nascente  
 Represa

**INTERFERÊNCIA COM PROJETOS**

- Municipal    Planta:  
 Estadual    Planta:  
 Federal    Planta:

**LEGISLAÇÃO GERAL**

- LE 12526/07 - Normas contenção de enchentes e captação de águas pluviais  
 Recuar 15m da faixa de domínio das rodovias e ferrovias - Artº 21 da L.M. 6222/12  
 Havendo movimentação de terra, obedecer a L. M. 6398/2015 regulamentada pelo D. M. 19.310/15  
 Recuos em vias sem alinhamento predial definido será objeto de análise especial - Artº 86 da L.M. 6222/12

**RESTRIÇÕES ESPECIAIS**

- Bacia de Contribuintes da Baixada Santista (Mananciais Hídricos)  
 Bacia de Contribuintes da Billings (Mananciais Hídricos) L.E. 13.579/09  
 Bacia de Contribuintes do Rio Tamanduateí  
 Parque Estadual da Serra do Mar - Decreto Estadual 10.251/77  
 Área sujeita a inundação: Consultar a Secretaria Municipal de Serviços Urbanos. SU.5  
 Área passível de contaminação  
 Zona de Proteção de Aeródromo: AEROPORTO CONGONHAS - PORTARIA 380/ICA-01/11/2017  
 Área Tombada.

**INTERFERÊNCIA NO LOTE****Tipo de Interferência**

- Faixa Non Aedificandi  
 Instituição de Servidão  
 Ocupação Administrativa

**Observação**

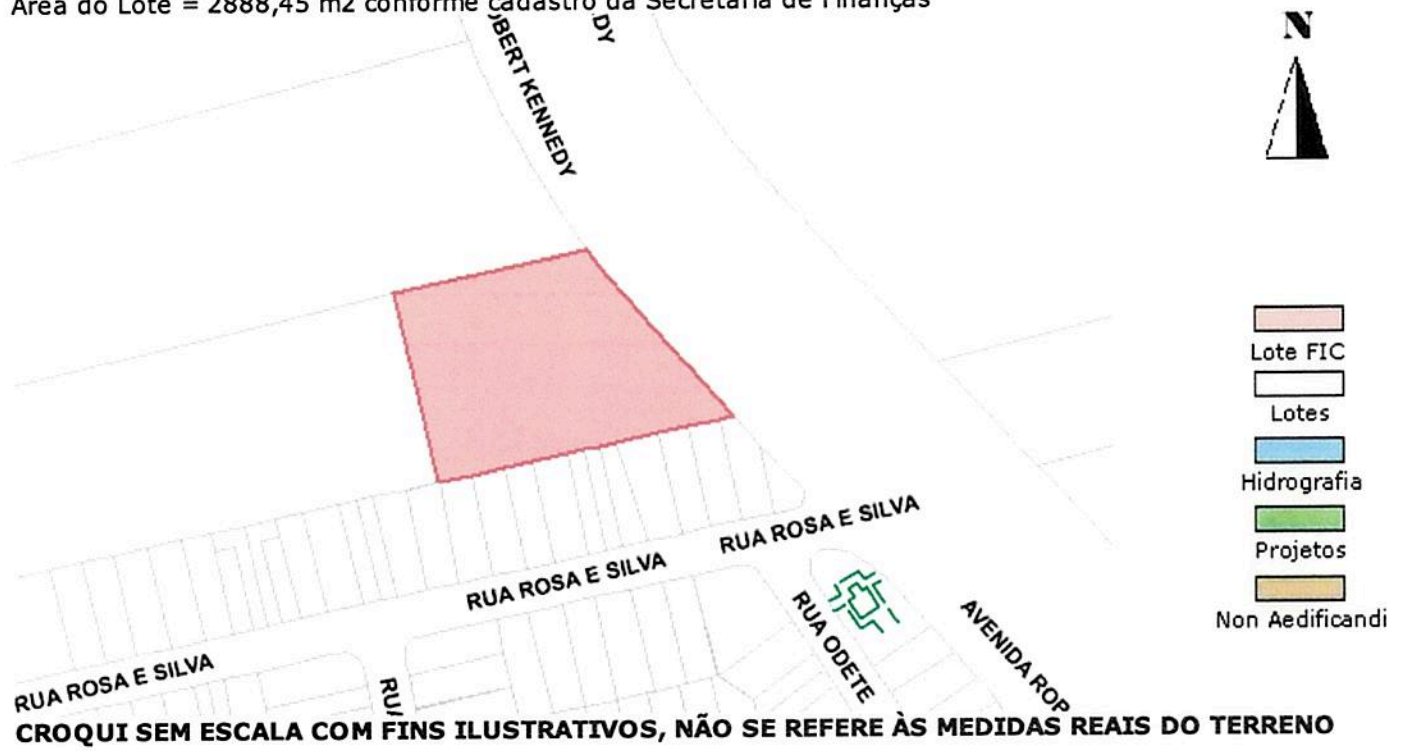
**LOGRADOURO**

Largura	Recuo	Obs.	Denomin. Oficial	Denomin. Social	Oficial	Hierarquia
45 m	5 m	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	ARTERIAL1

Obs.:  Dispensado de Recuo(s) para fins comerciais ou prestação de serviço

**Observação:**

Área do Lote = 2888,45 m2 conforme cadastro da Secretaria de Finanças



# Planejamento

