

# **ZONEAMENTO de SÃO PAULO QUANTO CONSTRUIR e SEUS USOS PERMITIDOS**

**Eng. Carlos Henrique N. CABRAL**

**[www.engenheirocabral.com.br](http://www.engenheirocabral.com.br)**

# **ITENS ABORDADOS na PALESTRA**

**I - Objetivo**

**II - Prefeituras Regionais**

**III - Zoneamento**

**IV - Parâmetros de ocupação**

**V - Área Permeável no Lote – Quota Ambiental**

**VI - Atividades PERMITIDAS no imóvel**

**VII - Cadastro de Edificações**

**VIII – Resumo das exigências – resultado final.**

## I. OBJETIVO

**Permitir ao Corretor de Imóveis ter ciência da importância de conhecer a Lei 16.402/16 de Uso e Ocupação do Solo (Zoneamento) para que seu cliente tenha uma correta operação imobiliária na Cidade de São Paulo para uma ou mais atividades neste imóvel.**

**“Ao Corretor de Imóveis cabe exercer profissionalmente a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis e **opinar quanto à comercialização imobiliária.**”**

# FORMA de APRESENTAÇÃO

“exemplo prático”

Um empresário deseja instalar a atividade **Clínica Médica** num imóvel na **Rua Pamplona**, no Bairro Jardim Paulista, na Capital.

**É possível, segundo a legislação de uso e ocupação da Cidade de São Paulo, construir/reformar/alugar/vender o imóvel para este fim?**

Obs. 1) Neste exemplo serão abordados tão somente os itens referentes à Lei 16.402/16 de Uso e Ocupação do Solo (Zoneamento).

Obs. 2) As características da edificação para a construção/reforma (salas, banheiros, cozinha, dependências, escadas, coberturas etc.) estão previstos no recente COE – Código de Obras e Edificações – pela Lei 16.642/16 - que será objeto de outra palestra.

# Itens a verificar para instalação de uma atividade

- 1. Zoneamento do imóvel**
- 2. Parâmetros de ocupação do lote**
- 3. Área Permeável no lote**
- 4. Permissão da atividade no imóvel que depende de:**
  - Ser PERMITIDA no Zoneamento do imóvel**
  - Se permitida, ATENDER as “Condições de Instalação”**
  - Se permitida, ATENDER os “Parâmetros de Incomodidade” do Zoneamento local**
- 5. Regularidade da Edificação no CEDI**

**Obs.: Os itens 2 e 3 devem ser apresentados quando o imóvel for reformado ou construído.**

# RESUMO das EXIGÊNCIAS – Resultado FINAL

**Local: Rua Pamplona, 1.200 – IPTU 009-088-0161-0 – para Clínica Médica**

Zona	ZEU (Zona de Estruturação Urbana)
Parâmetros de ocupação	
1 - Coeficientes de Aproveitamento (CA)	CAbas de 1 = 686 m <sup>2</sup> e CAmax de 4 = 2.744 m <sup>2</sup> (outorga onerosa)
2 - Taxa de Ocupação	0,70 = 480,20 m <sup>2</sup>
3 - Gabarito	sem limite de altura
4 - Recuos	De frente não; de fundo e lateral só acima de 10 m de altura
5 - Cota parte máxima do terreno por unidade	34,3 m <sup>2</sup>
Taxa de Permeabilidade	≥ 0,29 = 198,94 m <sup>2</sup> + resultante da Quota Ambiental
Classificação da Atividade	nR1-6
Permissão da Atividade	nR1-6 é PERMITIDA na zona ZEU
Condições de Instalação no imóvel para a atividade	
• Vaga de automóvel	1/75 m <sup>2</sup> , portanto 397/75= 6 vagas
• Vaga de bicicleta	1/250 m <sup>2</sup> , portanto 397/250 = 2 vagas
• Vaga de utilitário	1 vaga
• Largura da via	≥ 8 m
Parâmetros de Incomodidade	das 7h às 19 ≤ 60 db ; das 19h às 22h ≤55 db e das 22h às 7h ≤ 50 db
Imóvel CEDI	REGULAR terreno de 686 m <sup>2</sup> e Área Construída de 397m <sup>2</sup>

## II - Prefeituras Regionais

A Cidade foi dividida pelo Executivo e Legislativo, para efeito administrativo e descentralizador, em 32 (trinta e duas) Prefeituras Regionais, utilizando-se as divisões de Distritos.

Suas funções básicas são:

- Atendimento ao cidadão da região sobre assuntos municipais em local próximo à sua residência ou empresa.
- Serviços de Zeladoria Urbana, tais como: limpeza da vias públicas (varrição e raspagem); tapa-buraco; poda, plantação e remoção de árvores; conservação de logradouros (guias, sarjetas, bocas de lobo etc.); limpeza de córregos e galerias; etc.
- Fiscalização das Leis municipais (cerca de 700 leis) de Postura e Zoneamento que todo cidadão DEVE obedecer.

**Para conhecer e acessar os serviços municipais e solicitações:**

**Portal SP156,  
por aplicativo de celular ou pelo telefone 156.**

### III. ZONEAMENTO da CIDADE

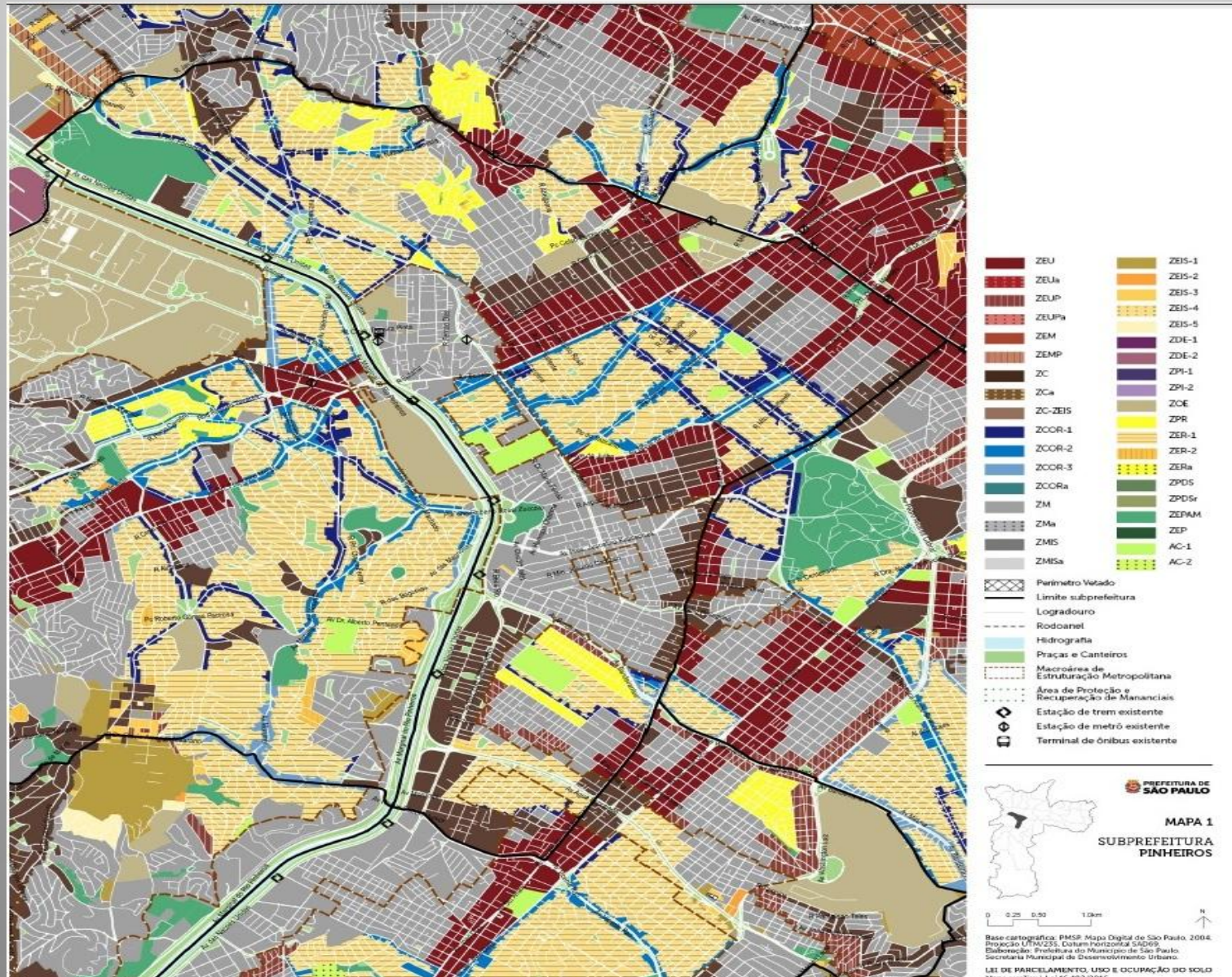
**O ZONEAMENTO é um instrumento do Poder Público cujos objetivos são:**

- regular o uso e a ocupação do solo, estabelecendo a divisão da Cidade em territórios - quadras e vias públicas –
- autorizar ou vetar, total ou parcialmente, a realização de determinadas atividades
- definir os critérios básicos para a ocupação do solo, por meio de leis e regulamentos inclusive para as construções.
- uma limitação administrativa ao “direito de propriedade”, cujo solo deve ser utilizado, com base no Princípio da Função Social da Propriedade, sempre obedecendo o interesse da coletividade.
- outros objetivos: ver no [Caderno](#) Zoneamento Ilustrado da SMUL , pg 22.



# III. ZONEAMENTO da CIDADE

## MAPA do ZONEAMENTO PR PINHEIROS



# III. ZONEAMENTO da CIDADE

## Ilustração em 3D da distribuição de Zonas na Cidade



### III. ZONEAMENTO da CIDADE

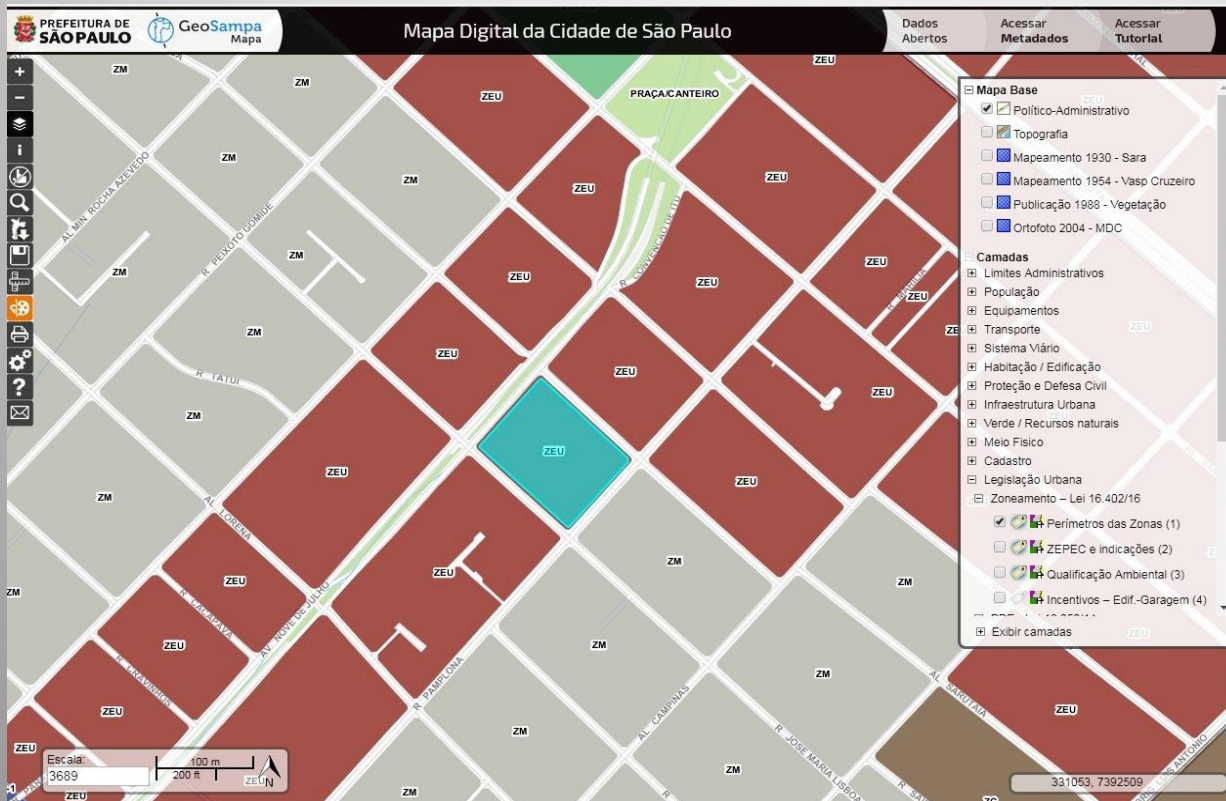
A) SEM o nº do IPTU mas tendo apenas o endereço com nº do imóvel ou ainda o endereço e ruas entre o imóvel.

- 1 - Ingressar no site municipal [GEOSAMPA](#)
- 2 – Clicar no ícone “lupa” do lado esquerdo da tela de quem olha para ela.
- 3 – Aparece a tela de “Pesquisa por” e nesta clicar na aba Endereço e digitar o endereço em “logradouro”. Atenção ao aviso abaixo da palavra “logradouro”
- 4 – Clique em “Localizar”
- 5 – O programa vai indicar com um ponto circular turquesa o local pesquisado.
- 6 – Olhe para a ficha do lado direito da tela e localize “Legislação Urbana”
- 7 - Clique no quadrado do “+” e aparecem outras opções
- 8 - Clique no quadrado do “+” do “Zoneamento – Lei 16.402/16”
- 9 - Clique no quadrado do “Perímetros da Zonas (1)” e se necessário nos seguintes.
- 10–Aparecem na tela as quadras coloridas com as iniciais do Zoneamento do local.
- 11- Anote as iniciais que aparecem (ZER, ZM, ZEUP, ZC etc.)

# III. ZONEAMENTO da CIDADE

A) SEM o nº do IPTU mas tendo apenas o endereço com nº do imóvel ou ainda o endereço e ruas entre o imóvel.

Indicação do Zoneamento no MAPA DIGITAL da CIDADE - GEOSAMPA



No nosso exemplo a Zona do Imóvel é: **ZEU** (Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana)

Obs.: No Caderno do Zoneamento Ilustrado encontramos a Lei 16.402/16 e as definições de cada Zona entre outras centenas de informações ilustradas.

### III. ZONEAMENTO da CIDADE

#### B) COM o nº do IPTU: usando o SISZON

- 1 - Ingressar no site municipal [GEOSAMPA](#)
- 2 – Clicar no ícone “lupa” do lado esquerdo da tela de quem olha para ela.
- 3 – Aparece a tela de “Pesquisa por”
- 4 - Clicar na aba Zoneamento
- 5 - Digitar o número do SQL e clicar em LISTAR.
- 6– Abre uma caixa de confirmação tipo captcha. Digite as letras e números.
- 7 – Vai surgir uma sobre tela com os dados todos do Zoneamento do imóvel.

# III. ZONEAMENTO da CIDADE

## B) COM o nº do IPTU: usando o SISZON

The screenshot displays the GeoSampa digital map interface. At the top, it features the logos for the Prefeitura de São Paulo and GeoSampa Mapa, along with the title 'Mapa Digital da Cidade de São Paulo'. Navigation and utility icons are visible on the left side. The main map area shows a street grid with labels for 'R. HENRIQUE SCHUMANN', 'R. RUI BARBOSA', 'R. TIETZE DE MAIO', 'R. VERGUEIRO', 'AV. VITTELETES DE MAIO', and 'AV. PAULISTA'. A 'Dados de Integração' panel is open, displaying the IPTU number 'SQL:009.088.0161' and a table of zoning information. The table has columns for 'Sigla', 'Descrição', 'Perímetro', and 'Legislação'. A legend on the right side, titled 'Mapa Base', lists various map layers such as 'Político-Administrativo', 'Topografia', and 'Camadas' like 'Limites Administrativos' and 'População'. A scale bar at the bottom left indicates 'Escala: 15312', and a coordinate box at the bottom right shows '331909, 7392750'.

Dados de Integração [Fechar painel](#)

**SQL:009.088.0161**

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perímetro	Legislação
ZEU	ZONA EIXO DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA	0000	L 16402/2016
MA	MACROAREA DE URBANIZACAO CONSOLIDADA - MUC	0001	L 16050/2014
PA	PERIMETRO DE QUALIFICACAO AMBIENTAL	0005	L 16402/2016

1 de 1

Escala: 15312

331909, 7392750

# VI. PARÂMETROS de OCUPAÇÃO

- Os parâmetros de ocupação do lote estão estabelecidos no art. 56 da Lei 16.402/16 e indicados no quadro Q3 desta Lei.

I - Coeficiente de aproveitamento (CA): determina qual a área que poderá ser edificada no terreno (lote)

a) coeficiente de aproveitamento mínimo (CA<sub>min</sub>): menor edificação obrigatória se ter em um lote.

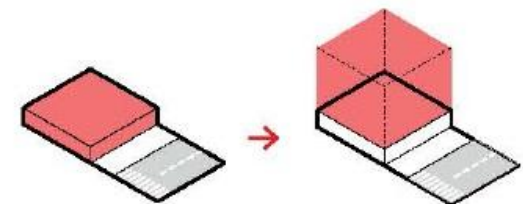
b) coeficiente de aproveitamento básico (CA<sub>bas</sub>): área de construção “gratuita” permitida no lote.

c) coeficiente de aproveitamento máximo (CA<sub>max</sub>): área máxima da edificação no lote adquirindo outorga onerosa

## COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA)

É a relação entre a área edificada computável e a área do lote, podendo ser:

- **coeficiente de aproveitamento mínimo (CA<sub>min</sub>)**, abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado.
- **coeficiente de aproveitamento básico (CA<sub>bas</sub>)**, que resulta do potencial construtivo gratuito (inerente aos lotes e glebas urbanos).
- **coeficiente de aproveitamento máximo (CA<sub>max</sub>)**, que não pode ser ultrapassado.



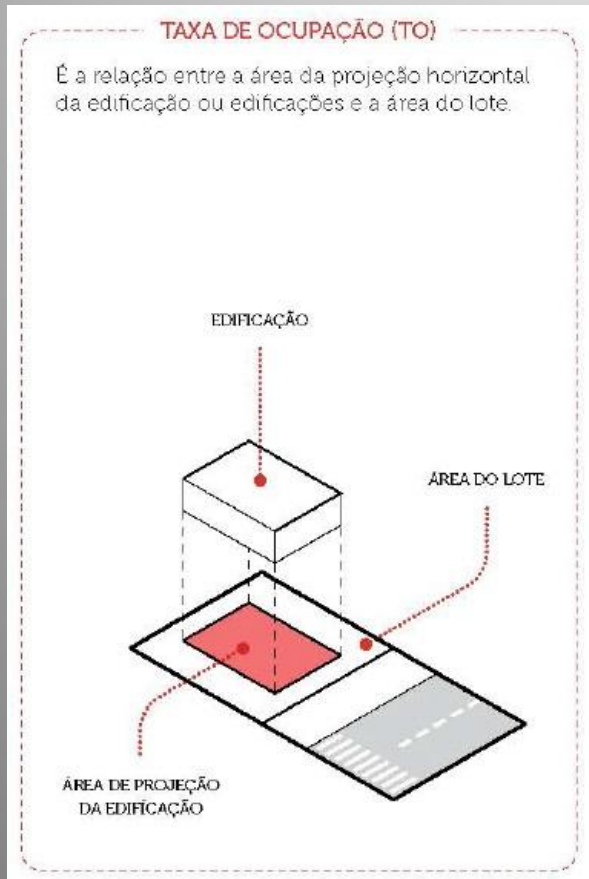
COEFICIENTE BÁSICO

COEFICIENTE MÁXIMO

COEFICIENTE BÁSICO = 1 PARA TODA CIDADE

# IV. PARÂMETROS de OCUPAÇÃO

II - Taxa de ocupação (TO):  
indica qual porcentagem do  
lote pode ser ocupado, em  
planta (andar térreo).



III - Gabarito de altura  
máxima (GAB)





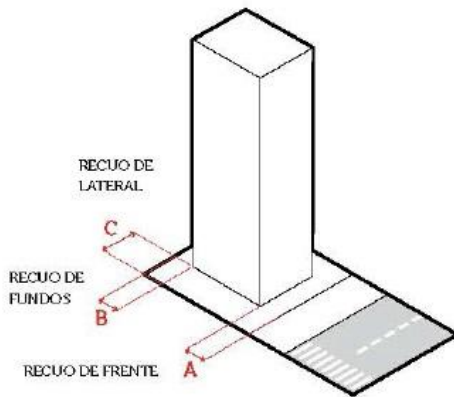
# IV. PARÂMETROS de OCUPAÇÃO

## IV - recuos mínimos

### RECUOS MÍNIMOS

É distância entre o limite externo da edificação e a divisa do lote, havendo:

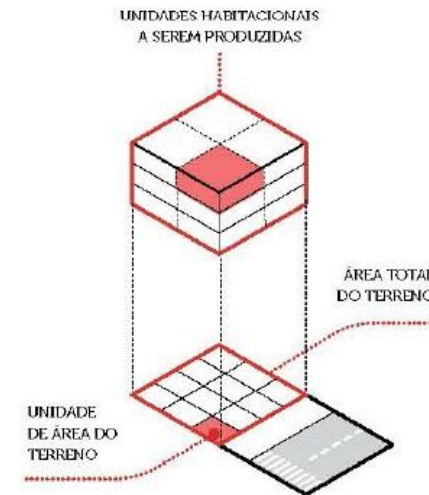
- **recoo de frente** - Distância entre uma edificação e o alinhamento predial.
- **recoo de fundos** - Distância entre uma edificação e a divisa dos fundos do lote de propriedade.
- **recoo lateral** - Distância entre uma edificação e a divisa lateral do lote.



## V - cota-parte máxima de terreno por unidade (CPmax)

### COTA PARTE MÁXIMA E MÍNIMA DE TERRENO POR UNIDADE (CPMAX) (CPMIN)

A cota parte de um terreno corresponde à quantidade de unidades habitacionais segundo unidade de área do terreno. Define a densidade habitacional a partir da relação entre o número de unidades habitacionais a serem idealmente produzidas e a área total do terreno.



# IV. PARÂMETROS de OCUPAÇÃO

Os parâmetros de ocupação do lote no Quadro Q3 da lei 16.402/16

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros <sup>2</sup> )	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros <sup>2</sup>	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros <sup>2</sup>		Fronte (i)	Fundos e Laterais			
								Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros			
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	2S	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,55	0,70	2S	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	2S	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	2S	NA	NA	3 (j)	20
OCUPAÇÃO	ZEM	ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,55	0,70	2S	NA	NA	3 (j)	40
		ZC	0,5	1	2	0,85	0,70	2S	NA	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZC	NA	1	1	0,70	0,50	20	S	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,55	0,70	NA	S	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	S	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	S	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	S	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	S	NA	3 (j)	NA
		ZM	0,5	1	2	0,85	0,70	2S	S	NA	3 (j)	NA
		ZM1a	NA	1	1	0,70	0,50	15	S	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZM15	0,3	1	2	0,55	0,70	2S	S	NA	3 (j)	NA
		ZM15a	NA	1	1	0,70	0,50	15	S	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,55	0,70	NA	S	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,55	0,70	NA	S	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,55	0,70	NA	S	NA	3 (j)	NA
ZDE	ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	S	NA	3 (j)	NA	
	ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,55	0,70	NA	S	NA	3 (j)	NA	
	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	2S	S	NA	3 (j)	NA	
	ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	2S	S	3	3	NA	
	ZPI-1	0,5	1	3,5	0,70	0,70	2S	S	3	3	NA	
ZPR	ZPI-2	NA	1	3,5	0,50	0,30	2S	S	3	3	NA	
	ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	S	NA	3	NA	
	ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	S	NA	3	NA	
	ZER-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	S	NA	3	NA	
	ZER	NA	1	1	0,50	0,50	10	S	NA	3	NA	
ZPDS	ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	S	NA	3	NA	
	ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	S	NA	3	NA	
	ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	S	NA	3	NA	
	VERDES	AVP-1	NA	(k)	(k)	(k)	(k)	2S	NA	NA	3 (j)	NA
	INSTITUCIONAIS	AVP-2	NA	1	1	0,3	0,3	2S	NA	NA	3 (j)	NA
CLUBES	AIa	NA	1	2	0,5	0,7	2S	NA	NA	3 (j)	NA	
	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	S	3	3	NA	
	AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	S	3	3	NA	

Notas:  
 NA = Não se aplica  
 (a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme 5<sup>o</sup> do artigo 5<sup>o</sup> desta lei.  
 (b) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUP passa a receber automaticamente os parâmetros da zona ZEU.  
 (c) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUPa passa a receber automaticamente os parâmetros da zona ZEU.  
 (d) O Camáx será igual a 4 nos casos dispostos no 5<sup>o</sup> do artigo 8<sup>o</sup> desta lei.  
 (e) O Camáx será igual a 4 nos casos dispostos nos 5<sup>o</sup> do artigo 8<sup>o</sup> desta lei.  
 (f) O Camáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados).  
 (g) O Camáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados).  
 (h) O Camáx será igual a 1 nos casos em que o lote for menor que 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados).  
 (i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei.  
 (j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 66 desta lei.  
 (k) Ver artigo 30 desta lei.  
 (l) Observar as disposições estabelecidas no 5<sup>o</sup> do artigo 28 desta lei.  
 (m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Péssgo e Cupecé, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

No nosso exemplo os Parâmetros de ocupação são:

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros <sup>2</sup> )
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros <sup>2</sup>	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros <sup>2</sup>		Fronte (i)	Fundos e Laterais		
								Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros		
ÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	3 (j)	20

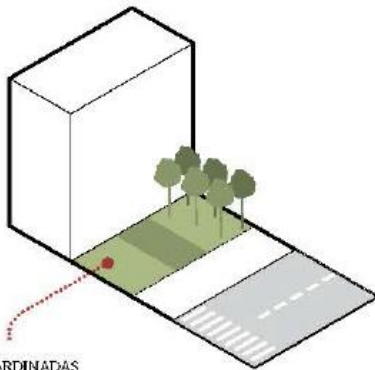
# V. ÁREA PERMEÁVEL no terreno

## Taxa de Permeabilidade: quadro Q3A

### Taxa de permeabilidade (TP)

#### TAXA DE PERMEABILIDADE (TP)

É a relação entre a parte permeável que permite a infiltração de água no solo e a área do lote. As taxas de permeabilidade mínima são estabelecidas para cada Perímetro de Qualificação Ambiental.



ÁREAS AJARDINADAS  
SOBRE SOLO NATURAL

Quadro 3A - Quota Ambiental: Pontuação mínima, Taxa de Permeabilidade Mínima e fatores por perímetros de qualificação ambiental

Perímetro de Qualificação Ambiental	TAXA DE PERMEABILIDADE (a) (b)		PONTUAÇÃO QA MÍNIMO					FATORES	
	Lote ≤ 500 m <sup>2</sup>	Lote > 500 m <sup>2</sup>	Lote > 500 e ≤ 1000 m <sup>2</sup>	Lote > 1000 e ≤ 2500 m <sup>2</sup>	Lote > 2500 e ≤ 5000 m <sup>2</sup>	Lote > 5000 e ≤ 10000 m <sup>2</sup>	Lote > 10000 m <sup>2</sup>	Cobertura Vegetal (alfa)	Drenagem (beta)
PA 1	0,15	0,25	0,45	0,60	0,70	0,80	1,00	0,5	0,5
PA 2	0,15	0,25	0,40	0,52	0,64	0,70	0,86	0,5	0,5
PA 3	0,15	0,25	0,37	0,48	0,60	0,65	0,78	0,5	0,5
PA 4	0,15	0,25	0,37	0,48	0,60	0,65	0,78	0,5	0,5
PA 5	0,15	0,25	0,29	0,37	0,46	0,50	0,57	0,4	0,6
PA 6	0,15	0,20	0,34	0,44	0,55	0,60	0,71	0,5	0,5
PA 7	0,15	0,20	0,31	0,41	0,51	0,55	0,64	0,3	0,7
PA 8	0,15	0,20	0,37	0,48	0,60	0,65	0,78	0,5	0,5
PA 9	0,10	0,15	0,37	0,48	0,60	0,65	0,78	0,5	0,5
PA 10	0,20	0,25	0,23	0,30	0,37	0,40	0,42	0,6	0,4
PA 11	0,20	0,30	0,26	0,34	0,42	0,45	0,49	0,6	0,4
PA 12	0,20	0,30	0,26	0,34	0,42	0,45	0,49	0,5	0,5
PA 13 (c)	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA

Notas:

NA = Não se Aplica

(a) Nos lotes inseridos em ZEPAM, ZPDSr, ZPDS, ZCOR, ZPR e ZER deverão ser aplicadas as seguintes taxas de permeabilidade mínima: 0,90, 0,70, 0,50, 0,30, 0,30 e 0,30, respectivamente, independente do tamanho do lote;

(b) Quando a somatória da taxa de permeabilidade do Quadro 3A com a taxa de ocupação do Quadro 3 for superior à 1,00 (um inteiro), a taxa de permeabilidade deverá ser respeitada e a taxa de ocupação reduzida proporcionalmente;

(c) O PA 13 corresponde às Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais, nas quais não se aplicam as exigências da Quota Ambiental.

# ÁREA PERMEÁVEL no terreno

## QUOTA AMBIENTAL

É função do Perímetro de Qualificação Ambiental estabelecido no mapa [MAPA 3](#) da Lei 16.402/16

### Consultado o SISZON no GEOSAMPA

Dados de Integração Fechar painel

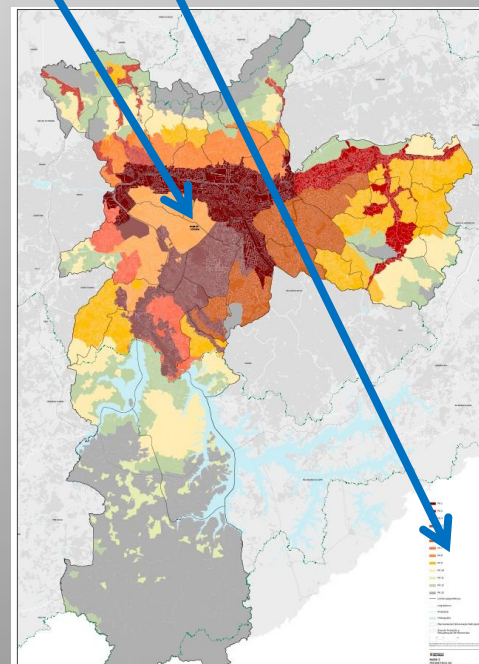
SQL:009.088.0161

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perímetro	Legislação
ZEU	ZONA EIXO DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA	0000	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA - MUC	0001	L 16050/2014
PA	PERIMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0005	L 16402/2016

1 de 1

No nosso exemplo a Taxa de permeabilidade  $\geq 0,29 = 198,94 \text{ m}^2 +$  resultante da Quota Ambiental

No nosso exemplo do prédio do CRECISP, por semelhança de cor, a área é a PA 5



# V. ÁREA PERMEÁVEL no terreno

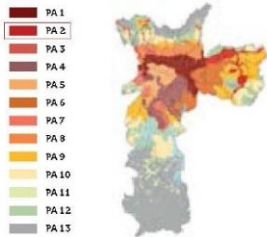
## Quota ambiental

**Art. 74.** A quota ambiental (QA) corresponde a um conjunto de regras de ocupação dos lotes objetivando qualificá-los ambientalmente, tendo como referência uma medida da eficácia ambiental para cada lote, expressa por um índice que agrega os indicadores Cobertura Vegetal (V) e Drenagem (D).

### COMO APLICAR A QUOTA AMBIENTAL

#### 1. Localizar lote no Mapa 3, anexo a esta lei:

Verificar em qual Perímetro de Qualificação Ambiental (PÁ) o lote se encontra.



#### 2. A partir do Perímetro de Qualificação Ambiental determinado no Mapa 3, identificar no Quadro 3A, desta lei:

- Taxa de Permeabilidade
- Pontuação QA mínima a ser atingida, em função do tamanho do lote
- Fatores alfa e beta

Perímetro de Qualificação Ambiental	TAXA DE PERMEABILIDADE		PONTUAÇÃO QA MÍNIMO						FATORES	
	Lote < 500 m²	Lote > 500 m²	Lote > 500 e < 1000 m²	Lote > 1000 e < 2500 m²	Lote > 2500 e < 5000 m²	Lote > 5000 e < 10000 m²	Lote > 10000 m²	Cobertura Vegetal (alfa)	Drenagem (beta)	
PA 1	0,15	0,25	0,45	0,60	0,70	0,80	1,30	0,5	0,5	
PA 2	0,15	0,25	0,40	0,55	0,64	0,70	0,84	0,5	0,5	
PA 3	0,15	0,25	0,37	0,48	0,60	0,65	0,78	0,5	0,5	

#### 3. Calcular a pontuação utilizando o Quadro 3B desta lei (Simulador disponível no site Gestão Urbana):

- ITEM I: inserir as informações referentes às características do lote.

ITEM I. CARACTERÍSTICAS DO LOTE	
Área total do lote - A (m²)	Inserir área
Perímetro de Qualificação Ambiental	ver Mapa 3
Taxa de Permeabilidade - TP	ver Quadro 3A
Fator alfa α	ver Quadro 3A

- ITENS II e III: na coluna "PROJETO (1)" preencher os dados referentes às soluções adotadas pelo seu projeto.

ITEM II. COBERTURA VEGETAL		
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS E PAISAGÍSTICAS	PROJETO (1)	UNID.
<b>A. Áreas ajardinadas</b>		
A1: Área ajardinada sobre solo natural	medida do projeto	(m²)
A2: Área ajardinada sobre laje com espessura de solo maior que 40 cm	medida do projeto	(m²)
A3: Pavimento semi-permeável com vegetação sobre solo natural	medida do projeto	(m²)

ITEM III. DRENAGEM		
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS E PAISAGÍSTICAS	PROJETO (1)	UNID.
A1*: Área ajardinada sobre solo	medida do projeto	(m²)
A2*: Área ajardinada sobre laje com espessura de solo maior que 40 cm	medida do projeto	(m²)
A3*: Pavimento semi-permeável com vegetação sobre solo natural	medida do projeto	(m²)

- ITEM IV: pontuação final atingida pelo seu projeto. Verificar se atende a pontuação mínima obrigatória definida no Quadro 3A.

ITEM IV. PONTUAÇÃO FINAL - QA	pontuação atingida pelo projeto
-------------------------------	---------------------------------

### SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS E PAISAGÍSTICAS PARA ATINGIR A PONTUAÇÃO EXIGIDA PELA QUOTA AMBIENTAL

Definidos pelo Quadro 3B anexo a esta lei, os valores atribuídos para cada solução construtiva ou paisagística refletem a sua eficácia ambiental, ou seja, o quanto cada solução contribui para a melhoria da drenagem urbana, atenuação microclimática e biodiversidade.

#### COBERTURA VERDE

- com substrato superior a 40cm
- com substrato inferior ou igual a 40 cm

#### FACHADA VERDE

- porção de fachada / muro verde
- jardim vertical

#### ÁREA AJARDINADA sobre laje com espessura de solo maior que 40cm

#### VEGETAÇÃO

- árvores de porte pequeno
- árvores de porte médio
- árvores de porte grande
- árvores existentes
- palmeiras

#### RESERVATÓRIO DE RETENÇÃO para controle de escoamento superficial

#### ÁREA AJARDINADA sobre solo natural

- área ajardinada sobre solo natural
- pavimento semi-permeável com vegetação sobre solo natural

#### PISO

- pavimento poroso
- pavimento semi-permeável sem vegetação

<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/zoneamento/arquivos/>

Download do arquivo em excel: [simulador](#)

# VI. ATIVIDADES PERMITIDAS no IMÓVEL

## Saber se uma atividade é possível se instalar num imóvel

Verificar:

- 1 – A Classificação da Atividade perante o uso do solo e CNPJ
- 2 – Se a atividade é PERMITIDA no Zoneamento do imóvel
- 3 – Se uma atividade permitida ATENDE as “Condições de Instalação”  
no imóvel
- 4 – Se uma atividade permitida ATENDE aos “Parâmetros de Incomodidade” do Zoneamento local

# VI. ATIVIDADES PERMITIDAS no IMÓVEL

## A Classificação dos usos pela Lei 16.402/16

### **1 - Uso Residencial (sigla R)**

R1; R2h-1 a 3; R2v-1 a 4; HIS; HMP

### **2- Uso não Residencial ( sigla nR)**

nRa; nR1; nR2; nR3; Ind 1; Ind 2, Ind 3; Infra;

continua

## VI. ATIVIDADES PERMITIDAS no IMÓVEL

### 1 – A Classificação dos usos pela Lei 16.402/16

#### a) Uso Residencial (sigla R)

I - R1: 1 (uma) unidade habitacional por lote;

II - R2h: conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente ou superpostas, e todas com entrada independente com frente para a via oficial de acesso ou em condomínio, sendo subdividido em:

a) R2h-1, casas geminadas: conjunto de unidades habitacionais agrupadas horizontalmente, todas com frente e acesso independente para a via oficial de circulação;

b) R2h-2, casas superpostas: duas unidades habitacionais agrupadas verticalmente no mesmo lote, com frente e acesso independente para a via oficial de circulação;

c) R2h-3, conjunto residencial horizontal: aquele constituído em condomínio por casas isoladas, geminadas ou superpostas, com acesso independente a cada unidade habitacional por via particular de circulação de veículos ou de pedestres, internas ao conjunto, ficando vedado o acesso direto pela via oficial de circulação;

continua



## VI. ATIVIDADES PERMITIDAS no IMÓVEL

### 1 – A Classificação dos usos pela Lei 16.402/16

**III - R2v:** conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns, sendo subdividido em:

- a)** R2v-1: conjunto residencial com até 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável;
- b)** R2v-2: conjunto residencial com mais de 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) de área construída computável;
- c)** R2v-3: conjunto residencial com mais de 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) até 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) de área construída computável;
- d)** R2v-4: conjunto residencial com mais de 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) de área construída computável;

**IV - Habitação de Interesse Social – HIS:** é aquela estabelecida no Quadro 1 anexo à Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, adotados os valores de renda familiar mensal atualizados nos termos do art. 170 desta lei conforme os tipos;

**V - Habitação de Mercado Popular – HMP:** é aquela estabelecida no Quadro 1 anexo à Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, adotados os valores de renda familiar mensal atualizados nos termos do art. 170 desta lei.

## VI. ATIVIDADES PERMITIDAS no IMÓVEL

### 1 – A Classificação dos usos pela Lei 16.402/16

#### b) Uso não Residencial (sigla nR – são as atividades empresariais em geral)

**I - nRa:** uso não residencial ambientalmente compatível com o equilíbrio ecológico, englobando atividades comerciais, de serviços, institucionais e produtivas, compatíveis com a proteção, preservação e/ou recuperação ambiental, inserido nas zonas urbana e rural;

**II - nR1:** uso não residencial compatível com a vizinhança residencial;

**III - nR2:** uso não residencial tolerável à vizinhança residencial;

**IV - nR3:** uso não residencial especial ou incômodo à vizinhança residencial;

**V - Ind-1a:** atividade industrial não incômoda, compatível com a vizinhança residencial no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental;

**VI - Ind-1b:** atividade industrial compatível com a vizinhança residencial no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental;

continua

## VI. ATIVIDADES PERMITIDAS no IMÓVEL

### 1 – A Classificação dos usos pela Lei 16.402/16

#### b) Uso não Residencial (sigla nR – são as atividades empresariais em geral)

**VII - Ind-2:** atividade industrial geradora de impactos urbanísticos e ambientais, que implica a fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental;

**VIII - Ind-3:** estabelecimento industrial cujo funcionamento possa causar prejuízo à saúde, à segurança e bem-estar público e à integridade da flora e fauna regional, proibido no Município de São Paulo;

**IX - INFRA:** edificação, equipamento ou instalação acima do nível do solo ou que tenha permanência humana, necessários aos serviços de infraestrutura de utilidade pública relacionados ao saneamento básico, gestão de resíduos sólidos, transporte de passageiros e de carga, distribuição de gás, produção e distribuição de energia elétrica, rede de telecomunicação, rede de dados e fibra ótica e outros serviços de infraestrutura de utilidade pública.

# VI. ATIVIDADES PERMITIDAS no IMÓVEL

Saber se uma atividade é possível se instalar num imóvel

## 2 – Se é PERMITIDA (ou não) na ZONA do imóvel

[Site do IBGE para consultar CNAE](#)

**CLASSIFICAÇÃO da atividade:**  
depende diretamente da escolha do código do CNAE no momento de abrir a empresa.

Dependendo do CNAE uma mesma atividade com nomes diferentes pode, ou não, ser atividade de baixo risco ou pode, ou não, ser permitida na Zona.

A classificação específica de cada uso, função do CNAE da atividade, está relacionada nos

[Decreto 57.298/16](#) e [Decreto 57.378/16](#)

**IBGE**  
Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

procure no IBGE

**CONCLA**  
COMISSÃO NACIONAL DE CLASSIFICAÇÃO

Esta página disponibiliza as classificações estatísticas nacionais, para temas selecionados, usadas no sistema estatístico e nos cadastros administrativos do País e as classificações internacionais a elas associadas.

apresentação | classificações | documentação | busca online | estruturas | links | central de dúvidas

**NOVO** Para facilitar a busca das atividades econômicas, o leiaute do sistema de busca na CNAE (Classificação Nacional de Atividades Econômicas) mudou, mantendo as mesmas funcionalidades do sistema anterior.

Este sistema de busca permite:

- Pesquisar códigos ou atividades econômicas na CNAE. O usuário pode encontrar, a partir da digitação da descrição de uma dada atividade ou de uma palavra-chave, os códigos das classes CNAE ou subclasses CNAE, que contêm as palavras digitadas, ou a partir da especificação de um código, o conjunto de atividades a ele associadas;
- Indicar a posição de cada código na estrutura da CNAE, incluindo o desdobramento de subclasses CNAE e as Notas Explicativas de seu conteúdo.

Atividades | Estrutura

busca por palavra chave ou código   classificação

Subclasses encontradas: 5

Mostrar 100 registros por página

Código	Descrição CNAE
8610-1/01	CLÍNICA MÉDICA COM INTERNAÇÃO; PÚBLICA OU PARTICULAR
8630-5/01	CLÍNICA MÉDICA COM RECURSOS PARA A REALIZAÇÃO DE PROCEDIMENTOS CIRÚRGICOS; ATIVIDADES DE
8630-5/02	CLÍNICA MÉDICA COM RECURSOS PARA A REALIZAÇÃO DE EXAMES COMPLEMENTARES; ATIVIDADES DE
8630-5/03	CLÍNICA MÉDICA EM EMPRESA
8630-5/03	CLÍNICA MÉDICA RESTRITA A CONSULTAS; ATIVIDADES DE

Anterior  Próximo

No nosso exemplo o CNAE é 8630-5/03 – CLINICA MÉDICA RESTRITA A CONSULTAS.

Consultando os Decretos encontramos a classificação: **nR1-6**

# VI. ATIVIDADES PERMITIDAS no IMÓVEL

## 2 – Se é PERMITIDA (ou não) na ZONA do imóvel

Conhecendo das consultas anteriores:

- Zoneamento do local do imóvel e
- Classificação da atividade no Decreto 57.378/16,

usamos o [quadro Q4](#) da Lei 16.402/16 cruzando a sigla da atividade com a sigla do Zoneamento local:

Quadro 4 - Usos permitidos por zona

CAT. USO	SUBCAT. USO	GRUPOS DE ATIVIDADES	TRANSFORMAÇÃO										QUALIFICAÇÃO																		
			ZEU				ZEM		ZC		ZCOR (f) (g) (j)				ZM				ZEIS (b)					ZDE		ZPI					
			ZEU	ZEUa	ZEUP	ZEUPa	ZEM	ZEMP	ZC	ZCa	ZC-ZEIS	ZCOR-1	ZCOR-2	ZCOR-3	ZCORa	ZM	ZMa	ZMIS	ZMISa	ZEIS-1	ZEIS-2	ZEIS-3	ZEIS-4	ZEIS-5	ZDE-1	ZDE-2	ZPI-1	ZPI-2			
RESIDENCIAL	R	R1	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM		
		R2h-1	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	
		R2h-2	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	
		R2h-3	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	
		R2v-1	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	
		R2v-2	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		R2v-3	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	
		R2v-4	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		EHS	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		EHPMP	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
NÃO RESIDENCIAL	nRa	nRa-1	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	
		nRa-2	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nRa-3	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nRa-4	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nRa-5	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nRa-6	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

- Notas:
- Permitidos oficina automotiva e posto de gasolina desde que localizados numa distância de até 500m (quinhentos metros) da zona urbana.
  - As subcategorias Residenciais (R) são permitidas observadas as disposições estabelecidas no artigo 55 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE.
  - Somente a atividade museu, com possibilidade de usos comerciais e de serviços associados.
  - Nas ZPI localizadas em área de proteção aos mananciais, só é permitida a subcategoria de uso Ind-1a, conforme Lei Estadual nº 1.817, de 27 de outubro 1978.
  - Permitidos somente os usos públicos.
  - Nas zonas ZCOR ficam proibidas as seguintes atividades: albergue; dispensário; flats; apart hotel; hotel; motel; pensionato; pensão; ensino a distância; ensino supletivo; ensino preparatório para escolas; estacionamento privativo do tipo drive-in.
  - Nos lotes localizados nas ZCOR-1 e ZCOR-2 inseridas no perímetro de ZEPEC/AUE nas Subprefeituras Sé, Lapa e Pinheiros, incluindo os lotes externos e lineiros às ZEPEC/AUE nas respectivas subprefeituras, fica proibida a instalação de usos enquadrados nas subcategorias de uso nR1-2 e nR1-13 e proibidas as seguintes atividades: buffet, buffet infantil, salão de festas e eventos, auditórios, cinemas, teatros, anfiteatros e arenas.
  - Observado o disposto no artigo 123 desta lei.
  - Atividade shopping center permitida somente nos lotes localizados na área contida no perímetro de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego, nos termos do art. 362 e Mapa 11 anexo à Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.
  - Nas zonas ZCOR a atividade abrigo de medidas protetivas para crianças e adolescentes dependerá de anuência expressa, devidamente firmada e registrada em Cartório de Registros de Títulos e Documentos, de todos os proprietários limítrofes do imóvel em que se pretenda a instalação do estabelecimento, bem como de, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos proprietários dos imóveis que tenham mais de 50% (cinquenta por cento) de sua área contida na faixa de 100m (cem metros) medida a partir do perímetro externo do lote a ser ocupado pelo estabelecimento.
  - Nos parques inseridos em ZEPAM, a permissão de instalação de atividades de comércio e serviços e de espaços destinados a eventos fica condicionada à aprovação do órgão ambiental competente, ouvido o conselho gestor do parque ou, na ausência deste, do Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES.

**ATENÇÃO:** É IMPORTANTE ler as NOTAS no rodapé do quadro Q4, pois tratam das exceções

No nosso exemplo a atividade é **nR1-6** e o Zoneamento **ZEU**.

Cruzando a coluna “Grupos de Atividade” e “ZEU” e linha nR1-6 encontramos “SIM” e portanto a atividade É PERMITIDA na ZONA

# VI. ATIVIDADES PERMITIDAS no IMÓVEL

## 3 - Se uma atividade PERMITIDA na ZONA do imóvel atende as “Condições de Instalação” no imóvel.

Conhecendo das consultas anteriores a classificação da atividade no Decreto 57.378/16, usamos o [quadro Q4A](#) da Lei 16.402/16 para verificar se a atividade atende ou não às condições OBRIGATÓRIAS de instalação.

No nosso exemplo a Atividade está classificada como nR1-6 que exige em relação à área construída de 397 m<sup>2</sup>:

a) Vaga de automóvel: 1/75 m<sup>2</sup>, portanto  $397/75 = 6$  vagas

b) Vaga de bicicleta: 1/250 m<sup>2</sup>, portanto  $397/250 = 2$  vagas

c) Vaga de utilitário: 1 vaga

d) Largura da via  $\geq 8$  m

Quadro 4A – Condições de instalação por subcategoria de uso, grupos de atividade e usos específicos

Subcategoria de Uso	R	Área construída computável (em m <sup>2</sup> ) ou por número de unidades habitacionais (UH) (a)		Vestibular para usuários de bicicleta (b)	Número de vagas para utilitário	Espaço para carga e descarga (c)		Área para embarque e desembarque de passageiros	Largura mínima de via
		Vagas de automóveis (c)[f]	Vagas de bicicletas			Até 4.000 m <sup>2</sup> de área construída computável	Acima de 4.000 m <sup>2</sup> de área construída computável [d]		
	R1								
	R2h-1	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
	R2h-2								
	R2h-3								
	R2v-1	NA	1/1 UH	NA	NA	NA	NA	NA	$\geq 8$ m
	R2v-2								
	R2v-3	NA	1/1 UH	NA	NA	NA	NA	NA	$\geq 10$ m
	R2v-4								
	nRa-1								
	nRa-2	1/100m <sup>2</sup>	1/500m <sup>2</sup>	sim	1 + 1/4000m <sup>2</sup>	NA	(VETADO) $\pm$ $\pm$ 4000m <sup>2</sup>	NA	$\geq 8$ m
	nRa-3								
	nRa-4								
	nRa-5								
	nRa-6	1/100m <sup>2</sup>	1/500m <sup>2</sup>	sim	1 + 1/4000m <sup>2</sup>	1 + 1/4000m <sup>2</sup>	1 + 1/4000m <sup>2</sup>	sim	$\geq 10$ m
	nR1								
	nR1-1	1/75m <sup>2</sup>	1/250m <sup>2</sup>	sim	2	NA	NA	NA	$\geq 10$ m
	nR1-2								
	nR1-3								
	nR1-4								
	nR1-5	1/75m <sup>2</sup>	1/250m <sup>2</sup>	NA	1 + 1/4000m <sup>2</sup>	NA	NA	NA	$\geq 8$ m
	nR1-6								
	nR1-7								
	nR1-8	1/75m <sup>2</sup>	1/250m <sup>2</sup>	sim	2	NA	NA	sim	$\geq 8$ m
	nR1-9	1/75m <sup>2</sup>	1/125m <sup>2</sup>	NA	1 + 1/4000m <sup>2</sup>	NA	(VETADO) $\pm$ $\pm$ 4000m <sup>2</sup>	NA	$\geq 8$ m
	nR1-10	NA	1/125m <sup>2</sup>	NA	NA	NA	NA	NA	NA
	nR1-11	NA	1/125m <sup>2</sup>	NA	NA	NA	NA	NA	NA
	nR1-12	1/75m <sup>2</sup>	1/500m <sup>2</sup>	NA	1 + 1/4000m <sup>2</sup>	NA	(VETADO) $\pm$ $\pm$ 4000m <sup>2</sup>	NA	$\geq 8$ m
	nR1-13	1/75m <sup>2</sup>	1/125m <sup>2</sup>	sim	2	1 [g]	1 + 1/4000m <sup>2</sup>	sim	$\geq 10$ m
	nR1-14	1/75m <sup>2</sup>	1/500m <sup>2</sup>	NA	NA	NA	NA	NA	$\geq 8$ m
	nR1-15	1/75m <sup>2</sup>	1/500m <sup>2</sup>	NA	NA	NA	NA	NA	NA
	nR1-16	1/100m <sup>2</sup>	1/125m <sup>2</sup>	NA	NA	NA	NA	NA	NA
	nR2								
	nR2-1	1/50m <sup>2</sup>	1/250m <sup>2</sup>	sim	1 + 1/4000m <sup>2</sup>	NA	(VETADO) $\pm$ $\pm$ 4000m <sup>2</sup>	sim	$\geq 10$ m
	nR2-2	1/50m <sup>2</sup>	1/250m <sup>2</sup>	sim	1 + 1/4000m <sup>2</sup>	NA	(VETADO) $\pm$ $\pm$ 4000m <sup>2</sup>	sim	$\geq 10$ m
	nR2-3	1/50m <sup>2</sup>	1/250m <sup>2</sup>	sim	1	1	NA	sim	$\geq 12$ m
	nR2-4	1/75m <sup>2</sup>	1/500m <sup>2</sup>						
	nR2-5	1/250m <sup>2</sup>	1/250m <sup>2</sup>						
	nR2-6	1/50m <sup>2</sup>	1/125m <sup>2</sup>	sim	1 + 1/4000m <sup>2</sup>	NA	(VETADO) $\pm$ $\pm$ 4000m <sup>2</sup>	sim	$\geq 10$ m
	nR2-7		1/125m <sup>2</sup>						
	nR2-8	análise caso a caso pelo órgão de trânsito competente	1/125m <sup>2</sup>	análise caso a caso pelo órgão de trânsito competente	análise caso a caso pelo órgão de trânsito competente	análise caso a caso pelo órgão de trânsito competente	análise caso a caso pelo órgão de trânsito competente	análise caso a caso pelo órgão de trânsito competente	$\geq 8$ m
	nR2-9	análise caso a caso pelo órgão de trânsito competente	1/125m <sup>2</sup>	análise caso a caso pelo órgão de trânsito competente	análise caso a caso pelo órgão de trânsito competente	análise caso a caso pelo órgão de trânsito competente	análise caso a caso pelo órgão de trânsito competente	análise caso a caso pelo órgão de trânsito competente	$\geq 10$ m
	nR2-10	1/50m <sup>2</sup>	1/125m <sup>2</sup>	sim	1/4000m <sup>2</sup>	NA	(VETADO) $\pm$ $\pm$ 4.000m <sup>2</sup>	sim	$\geq 10$ m
	nR2-11	1/50m <sup>2</sup>	1/125m <sup>2</sup>	sim	1 + 1/4000m <sup>2</sup>	NA	(VETADO) $\pm$ $\pm$ 4000m <sup>2</sup>	sim	$\geq 10$ m
	nR2-12	1/75m <sup>2</sup>	1/500m <sup>2</sup>	sim	1/1000m <sup>2</sup>	(VETADO) $\pm$ $\pm$ 4000m <sup>2</sup>	1/1000m <sup>2</sup>	NA	$\geq 12$ m
	nR2-13	1/50m <sup>2</sup>	1/500m <sup>2</sup>	sim	NA	NA	NA	sim	$\geq 10$ m
	nR2-14	1/50m <sup>2</sup>	1/500m <sup>2</sup>	sim	1 + 1/4000m <sup>2</sup>	NA	(VETADO) $\pm$ $\pm$ 4000m <sup>2</sup>	sim	$\geq 10$ m
	nR2-15	1/50m <sup>2</sup>	1/125m <sup>2</sup>	sim	1 + 1/4000m <sup>2</sup>	(VETADO) $\pm$	(VETADO) $\pm$	sim	NA

# VI. ATIVIDADES PERMITIDAS no IMÓVEL

## 4 - Se uma atividade PERMITIDA na ZONA do imóvel atende aos “Parâmetros de Incomodidade” do Zoneamento.

Conhecendo a classificação da atividade pelo Decreto 57.378/16, usamos o [quadro Q4B](#) da Lei 16.402/16 para verificar se a atividade atende aos Parâmetros de Incomodidade.

Quadro 4B - Parâmetros de incomodidade por zona

	Tipo de zona	Zona	Nível Critério de Avaliação (NCA) para ambiente externo dB(A)			Vibração associada	Emissão de radiação Faixa de frequência (0Hz a 300GHz)	Emissão de odores	Emissão de gases, vapores e material particulado (e)
			(c) (d) (f)	Emissão de ruído das 7h às 19h	Emissão de ruído das 19h às 22h				
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEUa	50	45	40	(a)	(b)	(a)	(a)
		ZEUb							(a)
		ZEUc							(a)
ZEM	ZEM	60	55	50	(a)	(b)	(a)	(a)	
	ZEMb							(a)	
	ZEMP							(a)	
QUALIFICAÇÃO	ZCs	ZCa	50	45	40	(a)	(b)	(a)	(a)
		ZCb							(a)
		ZC-ZEIS	60	55	50	(a)	(b)	(a)	(a)
	ZCOR	ZCOR-1	50	45	40	(a)	(b)	(a)	(a)
		ZCOR-2							(a)
		ZCOR-3	55	50	45	(a)	(b)	(a)	(a)
		ZCORa	50	45	40	(a)	(b)	(a)	(a)
		ZM	60	55	50				
	ZM	ZMa	50	45	40	(a)	(b)	(a)	(a)
		ZMIS	60	55	50				
		ZMISa	50	45	40				
		ZEIS-1	50	45	40				
		ZEIS-2	55	50	45	(a)	(b)	(a)	(a)
	ZEIS	ZEIS-3	50	45	40				
		ZEIS-4	50	45	40				
ZEIS-5		55	50	45					
ZDE	ZDE-1	60	55	50	(a)	(b)	(a)	(a)	
	ZDE-2	65	60	55					
ZPI	ZPI-1	65	60	55	(a)	(b)	(a)	(a)	
	ZPI-2							(a)	
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	50	45	40	(a)	(b)	(a)	(a)
		ZPR-1							(a)
	ZER	ZER-1	50	45	40	(a)	(b)	(a)	(a)
		ZER-2							(a)
	ZPDS	ZPDS	50	45	40	(a)	(b)	(a)	(a)
		ZPDSr							(a)
	ZEPAM	ZEPAM	50	45	40	(a)	(b)	(a)	(a)
		ZEPAM-1							(a)
	Verdes	AVP-1	50	45	40	(a)	(b)	(a)	(a)
		AVP-2							(a)
ÁREAS PÚBLICAS ENTESIMANTES DO SPM/HEL	Institucionais	AI	60	55	50	(a)	(b)	(a)	(a)
		Aia	50	45	40	(a)	(b)	(a)	(a)
		AC1	50	45	40	(a)	(b)	(a)	(a)
Clubes	AC2	50	45	40	(a)	(b)	(a)	(a)	

NOTAS:  
 (a) Aplicam-se a legislação pertinente e as normas técnicas brasileiras – ABNT em vigor.  
 (b) Aplicam-se a legislação pertinente e as normas técnicas em vigor, sendo que o Executivo poderá estabelecer parâmetros mais restritivos de radiação eletromagnética não ionizante.  
 (c) No caso dos aeroportos aplica-se o nível de ruído conforme norma técnica específica.  
 (d) Poderão incidir parâmetros especiais e mais restritivos nos termos 524 do artigo 133 desta lei.  
 (e) Quando necessário a CETESB recomenda instalar e operar sistema de controle de poluição do ar baseado na melhor tecnologia.  
 (f) Para atividade de local de culto, nos feriados, sábados a partir das 24h e nos domingos, os parâmetros relativos a ruídos referentes ao período das 7h às 19h passam a valer também para os períodos das 6h às 7h e das 19h às 22h, permanecendo inalterados os parâmetros referentes ao período das 7h às 19h e das 22h às 7h.

Na prática somente é considerado para efeito de obrigação e fiscalização o “NCA” (som) que deve ser entendido como a “lei do silêncio” em São Paulo

No nosso exemplo a Zona é ZEU. Então os parâmetros a serem obedecidos são os do nível máximo de decibéis:

- a) das 7h às 19 ≤ 60 db ;
- b) das 19h às 22h ≤ 55 db;
- c) das 22h às 7h ≤ 50 db

# VII. CADASTRO DE EDIFICAÇÕES – CEDI

**CEDI: É o cadastro municipal onde consta a situação da EDIFICAÇÃO como REGULAR OU IRREGULAR**

- **Edificação REGULAR** é aquela que possui o documento municipal conhecido como “habite-se” cujos nomes oficiais são: Auto de Vistoria ou Auto de Conclusão ou Certificado de Conclusão ou Auto de Regularização ou Certificado de Regularização **E** não recebeu reforma clandestina ao longo do tempo.
- **Edificação IRREGULAR** é aquela que **NÃO POSSUI** o documento municipal “habite-se” por ter sido construída clandestinamente (sem aprovação de projeto) **OU** possuía o “habite-se” mas recebeu reforma clandestina (sem aprovação de projeto).
- **Importância da edificação constar como REGULAR**
  - a) O Registro de Imóveis somente aceita REGISTRAR uma VENDA/COMPRA se o CEDI constar como REGULAR.
  - b) Aprovar um projeto de Reforma somente é possível com o CEDI REGULAR
  - c) Muitos tipos de empresa somente obtém a Licença de Funcionamento se o CEDI estiver constando como REGULAR.
- **REGULARIZAR a SITUAÇÃO no CEDI (de IRREGULAR para REGULAR):**  
Ingressar com solicitação de Certificado de Regularização **SE** a edificação ATENDER TODOS os parâmetros de USO e OCUPAÇÃO do SOLO (veremos mais à frente quais) , ou demolir a área edificada à mais para atender esses parâmetros.

Obs: Lei Federal 13.465 /13.07.17 – Aprova escritura da “laje”



# VII. CADASTRO DE EDIFICAÇÕES – CEDI

Como obter no site municipal:

www3.prefeitura.sp.gov.br/sd0219\_emissaodocumento/PaginasPublicas/Documentos.aspx



## Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento

[Capa do Portal](#) > [Secretarias](#) > [Emissão de Documento via Web](#)

### SMUL - CADASTRO DE EDIFICAÇÕES

Agora você poderá solicitar e imprimir os documentos referentes ao Cadastro de Edificações - CEDI pela internet.

Os documentos são:

- 1 - Histórico da Edificação;
- 2 - Certificado de Regularidade da Edificação;
- 3 - Notificação de Irregularidade da Edificação;

#### O que você deseja fazer?


(Assinale **uma opção** abaixo)

- SOLICITAR O DOCUMENTO ==> TENHA EM MÃOS O SEU IPTU (IMPOSTO PREDIAL).
- CONSULTAR O PROTOCOLO ==> SOMENTE QUANDO O PEDIDO JÁ FOI FEITO.

Continuar

# VII. CADASTRO DE EDIFICAÇÕES - CEDI

## Histórico gerado pelo site do CEDI

 **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO - SMUL  
**HISTÓRICO DA EDIFICAÇÃO**

TIPO 03 Nº DO HISTÓRICO 000011506 ANO 2017  
FOLHA 01 Nº DO CONTRIBUINTE 009.088.0161-0


PROPRIETÁRIO  
SIND CORRETORES DE IMOVEIS NO EST DE SAO PAULO

COMPROMISSÁRIO

LOCAL DO IMÓVEL - ENDEREÇO  
R PAMPLONA, 01200  
CEP 01405-001 LOJA CÓDIGO DO LOGRADOURO 15372-9

LOCAL DE ENTREGA  
NOME  
ENDEREÇO R PAMPLONA, 1200  
CEP 01405-001 LOJA CÓDIGO DO LOGRADOURO 15372-9

DATA	SITUAÇÃO	TESTADA PRINCIPAL	ÁREA DO TERRENO (m²)	ÁREA EDIFICADA (M²)	FRAÇÃO IDEAL
07/10/1984	REGULAR	14.00	686	397	0.0882

 **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO - SMUL  
**HISTÓRICO DA EDIFICAÇÃO**

TIPO 03 Nº DO HISTÓRICO 000011608 ANO 2017  
FOLHA 01 Nº DO CONTRIBUINTE 009.088. [REDACTED]

PROPRIETÁRIO  
[REDACTED]

COMPROMISSÁRIO

LOCAL DO IMÓVEL - ENDEREÇO  
R PAMPLONA, [REDACTED]  
CEP 01405-001 CÓDIGO DO LOGRADOURO 15372-9

LOCAL DE ENTREGA  
NOME  
ENDEREÇO R PAMPLONA, [REDACTED]  
CEP 01405-001 CÓDIGO DO LOGRADOURO 15372-9

DATA	SITUAÇÃO	TESTADA PRINCIPAL	ÁREA DO TERRENO (m²)	ÁREA EDIFICADA (M²)	FRAÇÃO IDEAL
01/01/1976	REGULAR	6.00	240	240	1.0000
19/11/1994	IRREGULAR	6.00	240	240	1.0000

# VII. CADASTRO DE EDIFICAÇÕES - CEDI

## Histórico gerado em consulta ao Cadastro na Prefeitura Regional:

### Consulta Histórico da Edificação

**Nome do Proprietário do Imóvel:** [REDACTED]

**Nro do Contribuinte:** 009.088 [REDACTED]

**Local de Entrega:** R PAMPLONA, [REDACTED]

**CEP (entrega):** 01405-001 **Código do Logradouro (entrega):** 15372-9

**Local do Imóvel:** R PAMPLONA, [REDACTED]

**CEP:** 01405-001 **Código do Logradouro:** 15372-9

**Mensagem:** Informação hábil para comprovação da situação da edificação - para fins internos.

Data	TP	Embasamento Legal	Ano Constr.	Situação	Nro. Processo	Testada Principal	Área do Terreno	Área Edificada	Fração Ideal	Data Atualização
01/01/1978	1		1970	1 -REGULAR	*****	6,00	240	240	1,0000	21/06/2012
19/11/1994	33		1975	2 -IRREGULAR	*****	6,00	240	240	1,0000	21/06/2012

Página: 1

### Consulta Histórico da Edificação

**Nome do Proprietário do Imóvel:** SIND CORRETORES DE IMOVEIS NO EST DE SAO PAULO

**Nro do Contribuinte:** 009.088.0161-0

**Local de Entrega:** R PAMPLONA, 01200 - LOJA -

**CEP (entrega):** 01405-001 **Código do Logradouro (entrega):** 15372-9

**Local do Imóvel:** R PAMPLONA, 01200 LOJA -

**CEP:** 01405-001 **Código do Logradouro:** 15372-9

**Mensagem:** Informação hábil para comprovação da situação da edificação - para fins internos.

Data	TP	Embasamento Legal	Ano Constr.	Situação	Nro. Processo	Testada Principal	Área do Terreno	Área Edificada	Fração Ideal	Data Atualização
07/10/1984	1		1981	1 -REGULAR	280028218131	14,00	688	397	0,0882	21/06/2012
10/05/2017	12	L. 16.642/17	1981	1 -REGULAR	280028218131	14,00	688	397	0,0882	03/08/2017

Página: 1

Retornar

Imprimir

Enviar Email INFO3

O CEDI do imóvel do nosso exemplo mostra que a edificação está REGULAR

# VIII - RESUMO das EXIGÊNCIAS – Resultado FINAL

**Local: Rua Pamplona, 1.200 – IPTU 009-088-0161-0 – para Clínica Médica**

Zona	ZEU (Zona de Estruturação Urbana)
Parâmetros de ocupação	
1 - Coeficientes de Aproveitamento (CA)	CAbas de 1 = 686 m <sup>2</sup> e CAmax de 4 = 2.744 m <sup>2</sup> (outorga onerosa)
2 - Taxa de Ocupação	0,70 = 480,20 m <sup>2</sup>
3 - Gabarito	sem limite de altura
4 - Recuos	De frente não; de fundo e lateral só acima de 10 m de altura
5 - Cota parte máxima do terreno por unidade	34,3 m <sup>2</sup>
Taxa de Permeabilidade	≥ 0,29 = 198,94 m <sup>2</sup> + resultante da Quota Ambiental
Classificação da Atividade	nR1-6
Permissão da Atividade	nR1-6 é PERMITIDA na zona ZEU
Condições de Instalação no imóvel para a atividade	
• Vaga de automóvel	1/75 m <sup>2</sup> , portanto 397/75= 6 vagas
• Vaga de bicicleta	1/250 m <sup>2</sup> , portanto 397/250 = 2 vagas
• Vaga de utilitário	1 vaga
• Largura da via	≥ 8 m
Parâmetros de Incomodidade	das 7h às 19 ≤ 60 db ; das 19h às 22h ≤55 db e das 22h às 7h ≤ 50 db
Imóvel CEDI	REGULAR terreno de 686 m <sup>2</sup> Área Construída de 397m <sup>2</sup>

Mais detalhes e dúvidas: consultar o meu site  
institucional

[www.engenheirocabral.com.br](http://www.engenheirocabral.com.br)

no link “exemplo” na página inicial

ou pelo e-mail: [engenheirocabral@uol.com.br](mailto:engenheirocabral@uol.com.br)

O B R I G A D O pela companhia

BOA NOITE – FELIZ 2.018!

F I M

Abaixo seguem os slides de “Divisão da Cidade em Distritos, Setor, Quadra e Lote

**Os slides a seguir mostram como a Cidade de São Paulo definiu cada lote no município para efeito de Registro Imobiliário na Zona Urbana.**

**Mostram, também, como obter o número do Cadastro do Imóvel, nº do IPTU, de qualquer imóvel em São Paulo apenas se utilizando da excelente ferramenta municipal GEOSAMPA.**

## Divisão da Cidade em Distrito - Setor – Quadra - Lote

No exemplo da inicial, na Rua Pamplona (adoto o imóvel de nº 1.200), não temos previamente o IPTU que nos fornece o “Cadastro do Imóvel” que é o número de registro municipal desse imóvel, definido pelo SQL – Setor, Quadra, Lote.

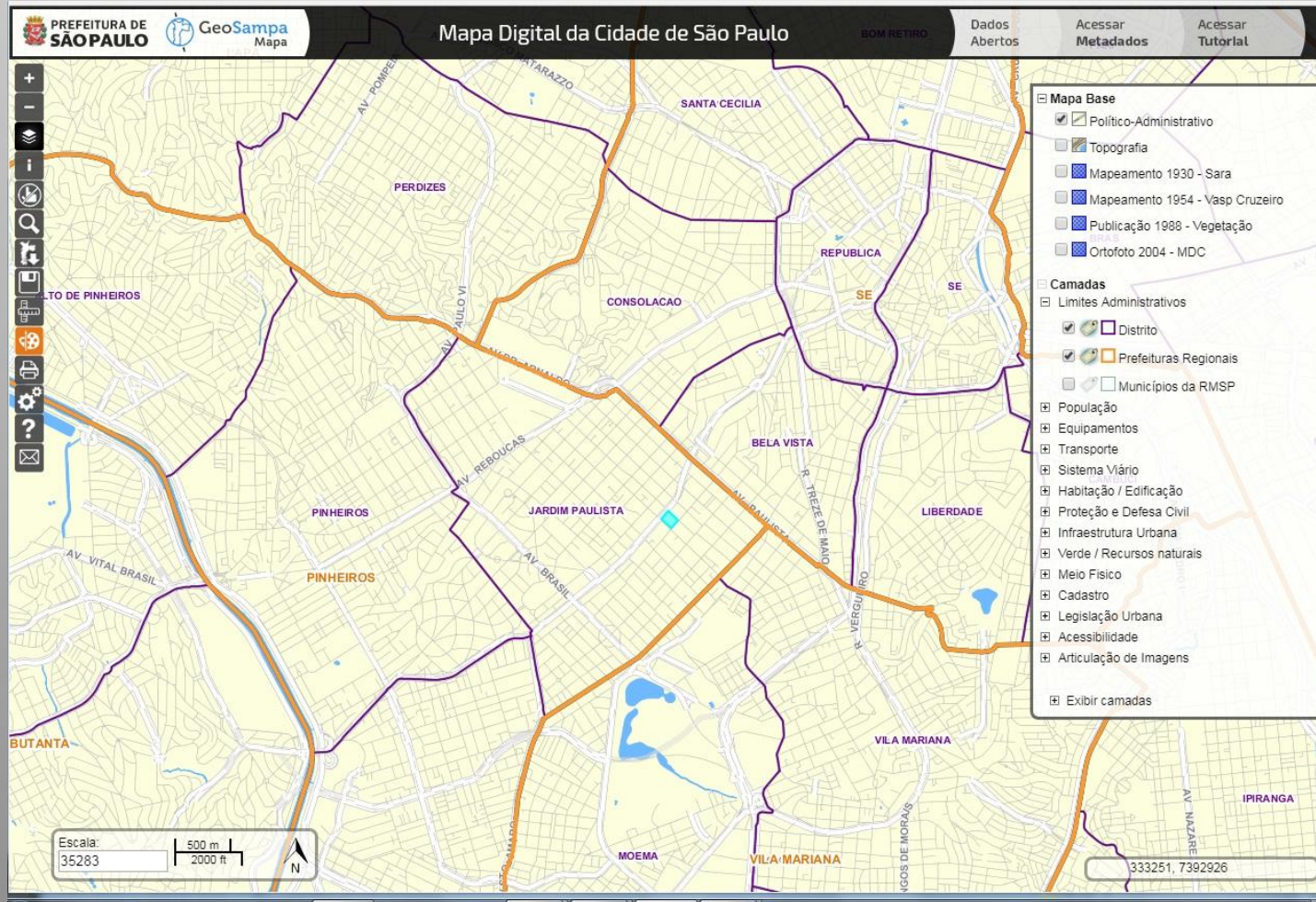
Necessitamos, então, descobrir o número do Cadastro do Imóvel que popularmente é conhecido como o IPTU e para tanto vou mostrar como é dividida territorialmente a Cidade.

A Prefeitura disponibiliza na Internet um site onde se obtém esse Cadastro gratuitamente e centenas de outras informações de toda a Cidade: o GEOSAMPA.

# Divisão da Cidade em Distrito - Setor – Quadra - Lote

## Como o território da Cidade é dividido: a) Distritos

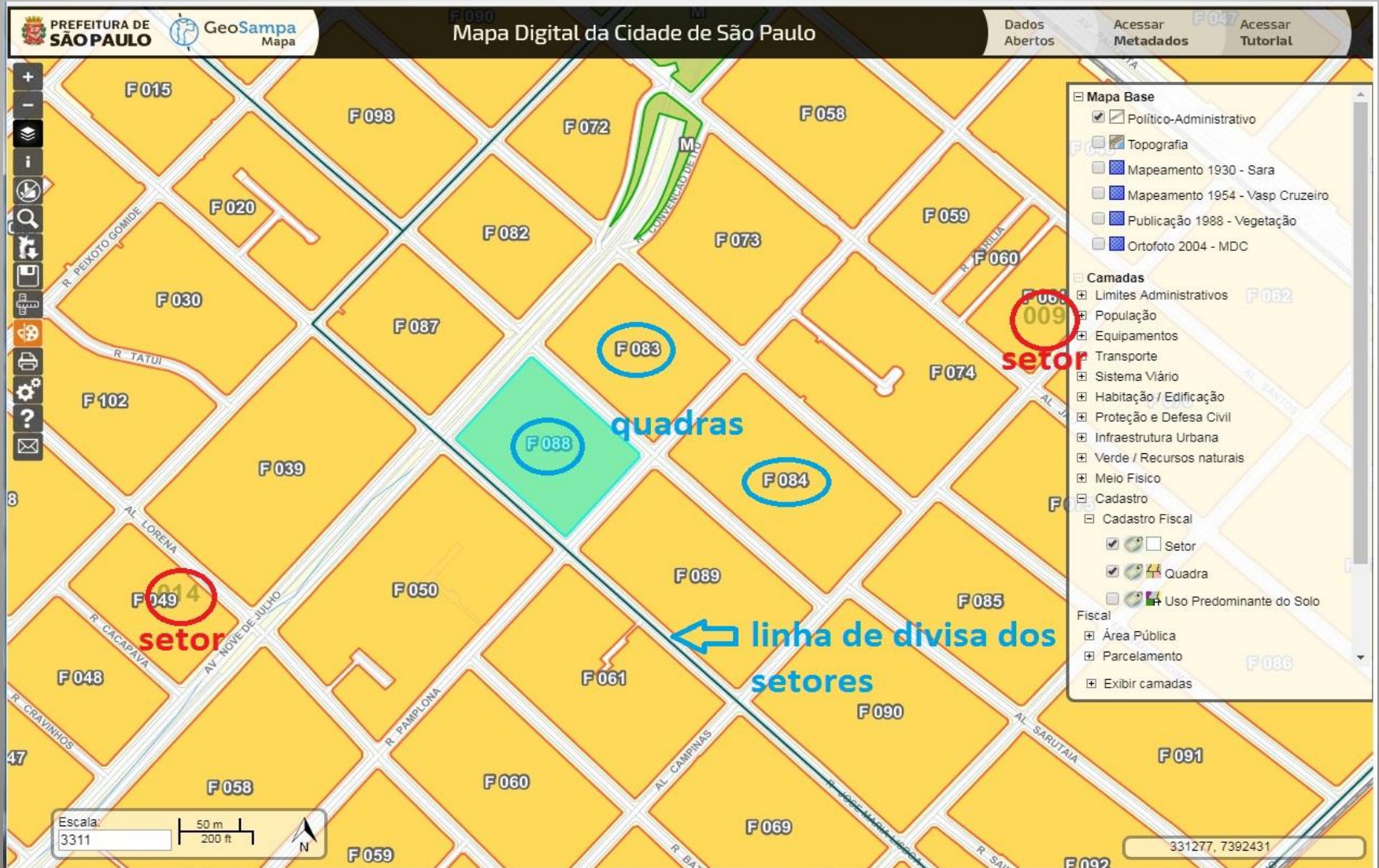
Distritos aprovados pela [Lei 11.220/20.05.92](#) [Anexo da Lei](#)





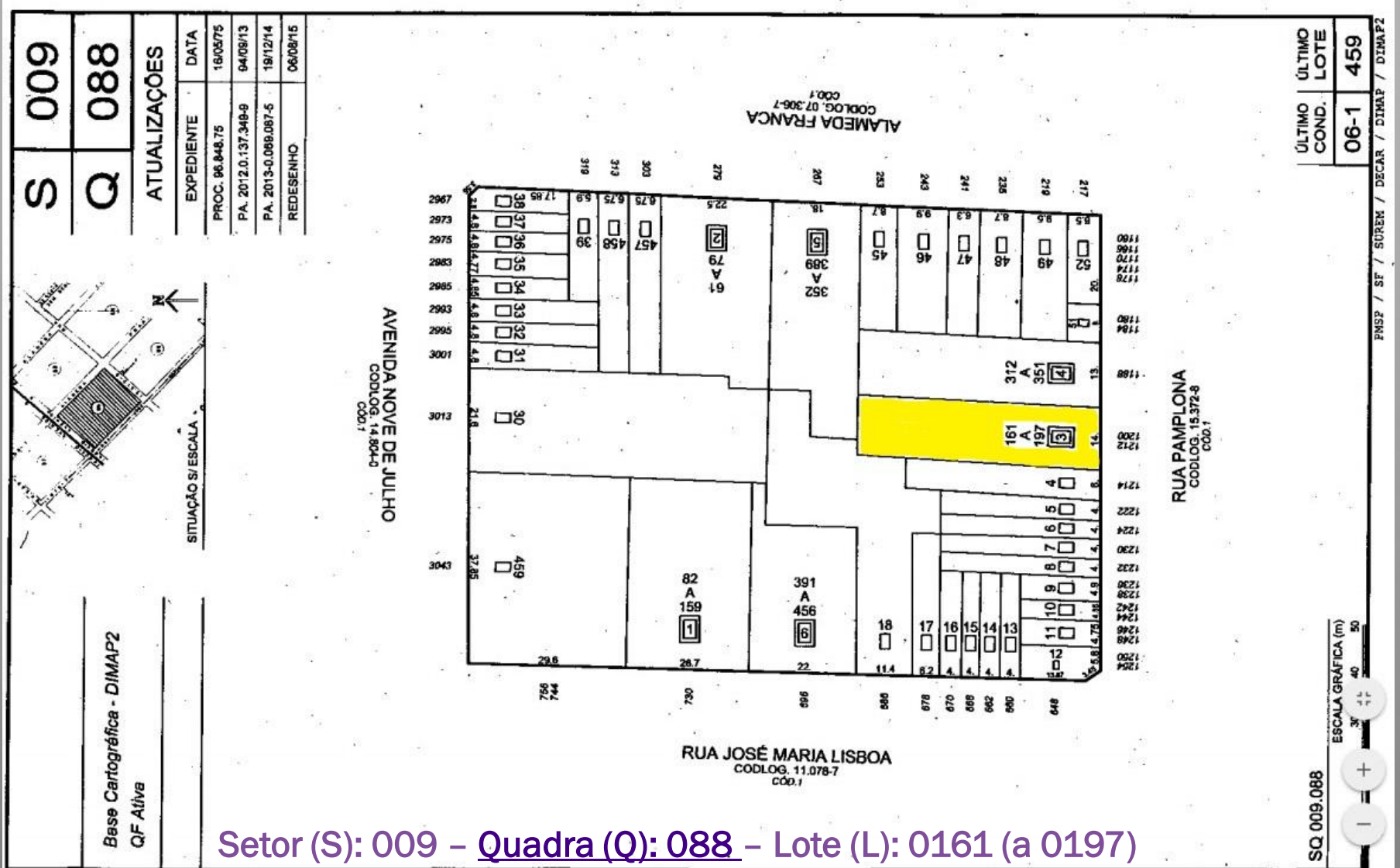
# Divisão da Cidade em Distrito - Setor – Quadra - Lote

## b) O Distrito é subdividido em SETOR e QUADRA



# Divisão da Cidade em Distrito - Setor - Quadra - Lote

## c) Quadras são subdivididas em LOTES



# Divisão da Cidade em Distrito - Setor - Quadra - Lote

**IPTU > tem o número do Cadastro do imóvel : Setor-Quadra-Lote-dígito**

**IPTU - Notificação de lançamento**

**IPTU 2017**  
IMPOSTO PREDIAL E  
TERRITORIAL URBANO

**Notificação de Lançamento**

**CADASTRO DO IMÓVEL**  
090.355.09

**DATA BASE**  
01/01/2017

**EXERCÍCIO**  
2017

**NL**  
01

---

**CONTRIBUINTE(S)**

CPF/CNPJ:   
CPF/CNPJ:

CASO ALGUM DESSES DADOS ESTEJA INCORRETO, A ATUALIZAÇÃO É OBRIGATÓRIA  
ACESSE O SITE [WWW.PREFEITURA.SP.GOV.BR/IPTU/ATUALIZAÇÃO](http://WWW.PREFEITURA.SP.GOV.BR/IPTU/ATUALIZAÇÃO) PARA SOLICITAR A CORREÇÃO

**LOCAL DO IMÓVEL**  
R ARLINDO VEIGA DOS SANTOS   
  
04671-300 CODLOG=72878-0

**MENSAGENS** DESCONTO NO VVI - LEI 15.889/13, ART. 7.  
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

**VENCIMENTOS**

Única	02/02/17	276,20
1ª	02/02/17	28,77
2ª	02/03/17	28,77
3ª	02/04/17	28,77
4ª	02/05/17	28,77
5ª	02/06/17	28,77
6ª	02/07/17	28,77
7ª	02/08/17	28,77
8ª	02/09/17	28,77
9ª	02/10/17	28,77
10ª	02/11/17	28,77

---

USO	COB	CIII	SZU	TT/EF	TESTADA	ÁREA OCUPADA	ACC
20-RESIDENCIAL	11		2	01	180,00	6.825	1988


---

ÁREAS (M2)	VALOR M2 (R\$)	FATORES	BASE DE CÁLCULO (R\$)	FATOR
CONSTRUÍDA 136	X 1.508,00	OBSOLESCÊNCIA X 0,7100	= CONSTRUÇÃO 145613,00	X ESPECIAL 1,0000
TERRENO INCORPORADO 18 655	X 1.454,00	PROFUNDIDADE X 0,6172	= TERRENO INCORPORADO 53572,00	X ESPECIAL 1,0000
EXCESSO DE ÁREA	X	PROFUNDIDADE X	= EXCESSO DE ÁREA	X ESPECIAL 1,0000

---

BASE DE CÁLCULO (R\$) (COM DESCONTO)	ALÍQUOTA	DESCONTO /ACRÉSCIMO	IMPOSTOS CALCULADOS	FATOR ESPECIAL	IMPOSTOS CORRIGIDOS	DEDUÇÕES	IMPOSTO A PAGAR
(A)+(B) (R\$) - DESCONTO 78370,00	X PREDIAL 0,0100	+ PREDIAL R\$ - 235,11	= PREDIAL R\$ 548,59	X PREDIAL 1,0000	= PREDIAL R\$ 548,59	- PREDIAL R\$ 260,89	= PREDIAL R\$ 287,70
(C) (R\$)	X TERRITORIAL	+ TERRITORIAL R\$	= TERRITORIAL R\$	X TERRITORIAL	= TERRITORIAL R\$	- TERRITORIAL R\$	= TERRITORIAL R\$ *****

---



**PREFEITURA DE SÃO PAULO**  
FINANÇAS E  
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

TOTAL DO IPTU (D) + (E) 287,70	-	CRÉDITO DA NOTA FISCAL PAULISTANA	=	TOTAL A PAGAR (R\$) 287,70
-----------------------------------	---	-----------------------------------	---	-------------------------------

# Divisão da Cidade em Distrito - Setor – Quadra - Lote

Obtendo os dados do IPTU no Geosampa

## MAPA DIGITAL DA CIDADE: [GEOSAMPA](#)

- 1 - Entre no site e clique em MAPA DIGITAL DA CIDADE.
- 2 – Para conhecer como acessar as informações no portal clique na aba à direita da tela “[Acessar Tutorial](#)”. Esse tutorial mostra os passos para obtenção do Zoneamento, IPTU e muitas outras informações.
- 3 – Especificamente para o “cadastro” do IPTU de um imóvel siga o [tutorial](#) de SQL

# Divisão da Cidade em Distrito - Setor – Quadra - Lote

## Obtendo os dados do IPTU no [GEOSAMPA](#)

No nosso exemplo, **Rua Pamplona, 1.200** temos o número do imóvel. Se não tiver coloque um número aproximado. Lembrar que milhares de imóveis não têm número oficial em São Paulo (!!!)

- a. clicar no ícone “lupa” do Mapa Digital
- b. aparece a tela “pesquisar”
- c. preencher na aba “Endereço” rua *Pamplona* e o número 1.200 e clicar em “localizar”
- d. vem uma sobre tela que mostra as ruas que têm o mesmo nome
- e. clicar na Pamplona e volta à tela de endereço.
- f. clicar em “localizar” e o programa leva ao local desejado indicando com um círculo na cor turquesa
- g. clicar novamente na “lupa” e após na aba “pesquisar” em “download”
- h. A seta do mouse vira uma cruz (+).
- i. Leve o mouse até a quadra onde está o imóvel (guarde na memória o local porque não fica marcado) e clique sobre a quadra do imóvel.
- j. Vai ficar a quadra toda pintada de turquesa. Clique novamente e será aberta nova tela com a [Quadra Fiscal](#) onde está localizado o imóvel.
- k. Anote os números do Setor, da Quadra e do Lote : 009-088-0161
- l. Volte na tela “pesquisar” na aba IPTU e digite o SQL e vai surgir o IPTU.

# Divisão da Cidade em Distrito - Setor – Quadra - Lote

## Obtendo os dados do IPTU no Geosampa :visual

The screenshot displays the Geosampa web application interface. At the top, the browser address bar shows the URL: `geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx#`. The page header includes the logo of the Prefeitura de São Paulo and the text "GeoSampa Mapa" and "Mapa Digital da Cidade de São Paulo". Navigation links for "Dados Abertos", "Acessar Metadados", and "Acessar Tutorial" are visible.

The main content area shows a map of a city grid with various blocks labeled (e.g., F 015, F 098, F 072, F 058, F 073, F 059, F 060, F 074, F 084, F 085, F 090, F 069, F 091, F 048, F 058, F 060, F 059). A search overlay is active, titled "Pesquisar por:", with tabs for "Prefeitura Regional", "Distrito", "Marco Geodésico", and "Download Imagens/MDC". The "IPTU" tab is selected, showing a "Listar Integração" section with a dropdown menu set to "IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano".

The search form includes the following fields and values:

- Setor: \*  (Valores válidos: de 001 a 310, exceto 092)
- Quadra: \*  (Valores válidos: de 001 a 999)
- Lote: \*  (Valores válidos: de 0000 a 9999)

A note below the form states: "Os dados disponibilizados referem-se às informações constantes dos cadastros fiscais da Prefeitura, cuja atualização é de responsabilidade dos contribuintes e responsáveis tributários. Eventuais dúvidas ou dificuldades para localizar o número ativo do cadastro do imóvel (SQL: Setor, Quadra e Lote) podem ser encaminhadas para [geosampa@prefeitura.sp.gov.br](mailto:geosampa@prefeitura.sp.gov.br)." Below this are links for "Atualize seus dados cadastrais", "Saiba mais sobre o decreto", and a "Listar" button. A "Como descobrir o SQL?" link is also present.

On the right side, a "Mapa Base" panel is open, showing a list of layers with checkboxes:

- Mapa Base
  - Político-Administrativo
  - Topografia
  - Mapeamento 1930 - Sara
  - Mapeamento 1954 - Vasp Cruzeiro
  - Publicação 1988 - Vegetação
  - Ortofoto 2004 - MDC
- Camadas
  - Limites Administrativos
  - População
  - Equipamentos
  - Transporte
  - Sistema Viário
  - Habitação / Edificação
  - Proteção e Defesa Civil
  - Infraestrutura Urbana
  - Verde / Recursos naturais
  - Meio Físico
  - Cadastro
    - Cadastro Fiscal
      - Setor
      - Quadra
      - Uso Predominante do Solo
- Fiscal
  - Área Pública
  - Parcelamento
- Exibir camadas

At the bottom left, there is a scale bar showing 50 m and 200 ft, and a north arrow. The bottom right corner displays the coordinates "331053, 7392513".

# Divisão da Cidade em Distrito - Setor – Quadra - Lote

## Obtendo os dados do IPTU no Geosampa: visual

geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/\_SBC.aspx#

PREFEITURA DE SÃO PAULO GeoSampa Mapa

Mapa Digital da Cidade de São Paulo

Dados Abertos Acessar Metadados Acessar Tutorial

F074

Dados de Integração Fechar painel

SQL:009.088.0161

Atributo	Valor
Nome do proprietário	SIND CORRETORES DE IMOVEIS NO EST DE SAO PAULO
Setor	009
Quadra	088
Lote	0161
Situação	ATIVO
Dígito SQL	0
Condomínio	03
Nome do Logradouro	R PAMPLONA
Número da Porta	1200
Tipo de Uso	Loja em edifício em condomínio (unidade autônoma exige fração ideal)
Tipo do terreno	Normal
Área do terreno	686
Área construída	397

1 de 1

Mapa Base

- Político-Administrativo
- Topografia
- Mapeamento 1930 - Sara
- Mapeamento 1954 - Vasp Cruzeiro
- Publicação 1988 - Vegetação
- Ortofoto 2004 - MDC

Camadas

- Limites Administrativos
- População
- Equipamentos
- Transporte
- Sistema Viário
- Habitação / Edificação
- Proteção e Defesa Civil
- Infraestrutura Urbana
- Verde / Recursos naturais
- Meio Físico

Cadastro

- Cadastro Fiscal
  - Setor
  - Quadra
  - Uso Predominante do Solo

Fiscal

- Área Pública
- Parcelamento

F085

Exibir camadas

Escala: 1247 20 m 100 ft

F061

331038, 7392601

O Cadastro do Imóvel no exemplo é 009-088-0161-1