

## Como saber o ZONEAMENTO do seu imóvel ou de outro.

**1) No Google digitar GEOSAMPA.** Clicar > (este sinal > significa clicar no link) no GEOSAMPA e abre a tela com o MAPA DIGITAL da CIDADE, que tem milhares de informações sobre S.Paulo e tem um tutorial para seu uso geral.

### 2) Zoneamento de um imóvel:

#### a) Se NÃO tiver o IPTU em mãos:

GEOSAMPA > Lupa à esquerda da tela > aba de Endereço ou Setor-Quadra > Localizar > Legislação Urbana > Zoneamento-> quadrado na frente da Lei16.402/16 > Perímetros da Zona > aparece no mapa da tela o Zoneamento (ZMa; ZEUa etc) e pintado a cor desse zoneamento. Anote-o em uma folha.

#### b) Se tiver o IPTU em mãos:

GEOSAMPA > Lupa à esquerda da tela > aba Zoneamento > digita o cadastro do IPTU (setor, quadra, lote) > aparece uma ficha indicando o Zoneamento do imóvel como na foto ao lado.

**ENTENDA o ZONEAMENTO e COEFICIENTES EXIGIDOS PARA PROJETOS** no livro Zoneamento Ilustrado:

Google > prefeitura lança livro com texto da lei e cartilha.... > “Para acessar o livro texto clique aqui”. Aparece o texto do livro em .pdf. Vale à pena até por curiosidade.

## Como saber se é possível obter a LICENÇA de FUNCIONAMENTO

**1) Classificação de uma atividade com ou sem o código do CNAE (que está no cartão do CNPJ da empresa).**

**a) Atividade de “baixo risco”:** No Google digite Decreto 57.298/16 e o 58.419/18 e baixe o arquivo de “baixo risco” > depois de aberto o arquivo > menu Localizar > digite o CNAE ou o nome da atividade > Localizar > Localizar próxima e será assinalada no texto se a atividade é considerada de baixo risco. Se não aparecer é porque não é baixo risco. Atenção aos limites do art. 2º desse Decreto.

**b)** Repita todas operações de **a)** para o Decreto 57.378/16 e veja as diversas classificações nR que a atividade pode ser em função da área ocupada, numero de lugares etc.

**2) Saber se a atividade é ou não permitida na Zona:** Na pg 156/157 no Quadro Q4 do Zoneamento Ilustrado. Depois na coluna atividade encontre o tipo da atividade desejada obtido e na 1ª linha o Zoneamento do imóvel.



O mapa digital mostra o Zoneamento da cidade de São Paulo com as seguintes legendas:

Sigla	Descrição	Perímetro	Legislação
ZEUA	ZONA EIXO DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA AMBIENTAL	0000	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE REDUÇÃO DA VULNERABILIDADE URBANA E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL - MRVURA	0004	L 16050/2014
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0010	L 16402/2016

Mapa Base:

- Político-Administrativo
- Topografia
- Mapeamento 1930 - Sará
- 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
- Exibir camadas

No cruzamento da linha e coluna aparece SIM se permitida e NÃO se não permitida. Atenção às Notas do quadro Q4.

### 3) Condições de instalação para a atividade funcionar em um imóvel:

Na pg. 158/159 do Zoneamento Ilustrado veja o quadro Q4A. Na coluna “Sub Categoria de uso” encontre a categoria obtida em **b)** e no cruzamento com cada coluna estão indicadas as exigências obrigatórias de vagas de auto, bicicleta, utilitário etc. Atenção às Notas do quadro Q4A

### 4) Parâmetros de Incomodidade (som em especial e apenas):

Na pg 160 do Zoneamento Ilustrado veja o quadro Q4B, como no item anterior, verifique com a coluna “tipo de Zona item 2” (ao lado) e cruzando com as colunas “emissão de ruído” se conhece qual o limite máximo de decibéis é permitido.

Na prática, se o ruído natural da rua for maior que o ruído que sai do estabelecimento, ainda que seja maior que o limite do Q4A, as exigências de níveis sonoro estão automaticamente atendidas. Atenção às Notas do quadro.

## **5) Se a atividade for permitida na Zona:**

Necessário verificar no imóvel se as condições de instalação do **item 3** anterior são (ou não) atendidas:

**5a)** Se atendidas é possível obter a Licença de Funcionamento que pode ser:

- “**baixo risco**” se a atividade ou CNAE estiver relacionada no Anexo I do item **1 a)**

OU

- “**normal**” se estiver o imóvel constando como **REGULAR** no CEDI (cadastro de edificações da prefeitura que se obtém direto na internet em: **Google > CEDI > CEDI—PREFEITURA e preencher itens.**

**5b)** Se qualquer uma das condições de instalação **NÃO** for atendida **OU** a atividade **NÃO é permitida na Zona** não conseguirá obter a licença para funcionar.

**5c)** Se o imóvel constar como **IRREGULAR no CEDI** e a atividade **não for de “baixo risco”** somente após regularizar a edificação é que será possível obter a licença de funcionamento.

**6) Se a atividade NÃO for permitida na ZONA:** Não se instale porque a multa é muito alta (pelo menos R\$8.000,00 a cada 250 m<sup>2</sup> de construção e a cada 15 dias)

## **REFORMAR, CONSTRUIR ou REGULARIZAR sua edificação**

**1) É necessário primeiro conhecer os “parâmetros de ocupação”:**

Vá na pagina 151 do livro do Zoneamento ilustrado, no quadro **Q3** o “**coeficiente de aproveitamento**” indica “qual a área que é permitida num lote numa Zona (CA =1 significa que num terreno de 250 m<sup>2</sup> é permitido construir no máximo 250 m<sup>2</sup>).

Coeficiente máximo significa que acima de CA=1 será necessário pagar à PMSP uma “outorga onerosa”.

A “**taxa de ocupação**” indica o quanto de área edificada se pode ocupar do terreno no pavimento térreo (em um lote de 250 m<sup>2</sup> para TO = 0,5 pode ocupar 125 m<sup>2</sup>).

Os demais itens desse **Q3** são auto explicativos: **altura da edificação, recuos mínimos**. A cota parte vale apenas para prédios de vários andares basicamente.

Esse **Q3** é aplicado tanto para Obra nova, Reforma OU Regularização. É necessário medir a construção existente, tanto a área total como a área ocupada no térreo e recuos de frente, lateral e fundo. Na maioria das vezes não é mais possível ampliar a edificação.

**2)** Na pg 149 do Zoneamento ilustrado veja no quadro **Q2A** o dimensionamento do lote e a testada mínima a ser cumprida.

**3)** A exigência de área permeável está no quadro **Q3A** (pg 152 do livro do Zoneamento ilustrado) e representa quanto do terreno é obrigatório ficar SEM CIMENTADO..

---

**EXIGÊNCIAS CONSTRUTIVAS para aprovação de projeto:** COE - Código de Obras de Edificações de SP- lei16.642/17 e Decreto 57.776/17. Veja detalhes no **COE ilustrado: Google > COE ilustrado > Pref disponibilidade COE ... > desça na pg até “Saiba mais aqui” e baixe o arquivo para leitura e uso.**

**Use a Portaria 221/SMUL/17 para conhecer os modelos de planta e outros.**

---

**Atenção: Em área de mananciais (ver limite no GEOSAMPA) é obrigatório SEMPRE a prévia aprovação na CETESB.**



**-ZONEAMENTO** do seu imóvel

**-LICENÇA de FUNCIONAMENTO**  
Saber se é possível obter para uma empresa

**-REFORMAR, CONSTRUIR ou REGULARIZAR** uma edificação no lote de loteamento aprovado

Todas essas informações no seu computador pessoal, em casa, no escritório e até no celular, sem precisar comparecer pessoalmente à SUB/CS ou qualquer outra.

**Dúvidas:**

capeladosocorro@prefeitura.sp.gov.br

Site: Google>capela do socorro SP

Visite o site GESTÃO URBANA e, nele, o OBSERVASAMPA e outras informações.

Pelo Eng. Cabral – Coordenador da CPDU—SUB/CS v6  
Subprefeito CS: SANTIAGO