



A ASSOCIAÇÃO AME JARDINS

A/c: Daniela Cerri

Jorge E. P. Levy

Ref: empreendimento imobiliário – Avenida Europa 105.

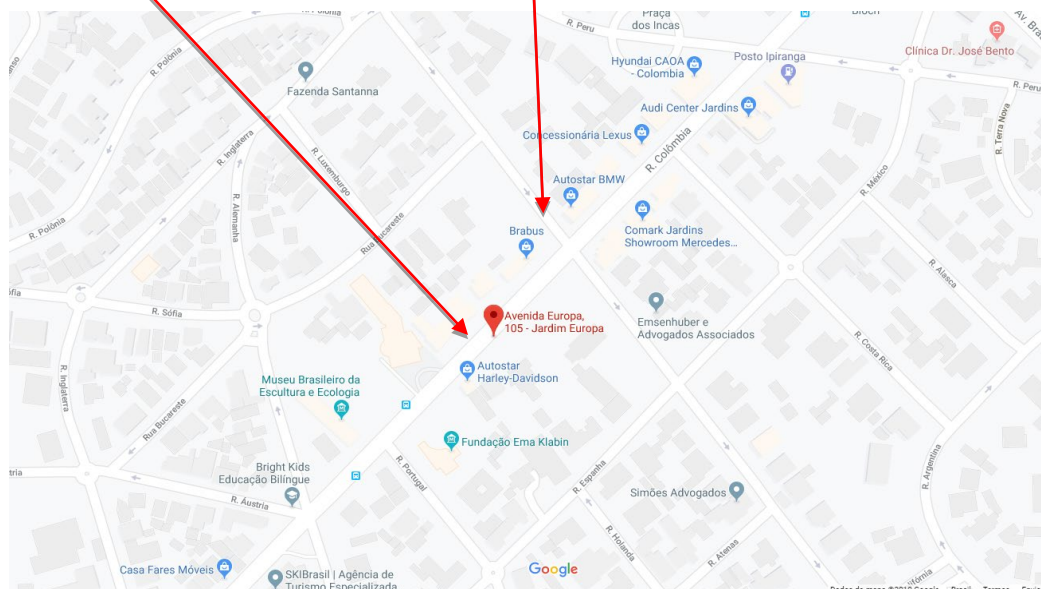
Prezados,

Procedi a uma análise de estudo preliminar sobre o empreendimento de características de uso não residencial que deverá ser levado a efeito na Avenida Europa, 105. Vejamos:

Localização:

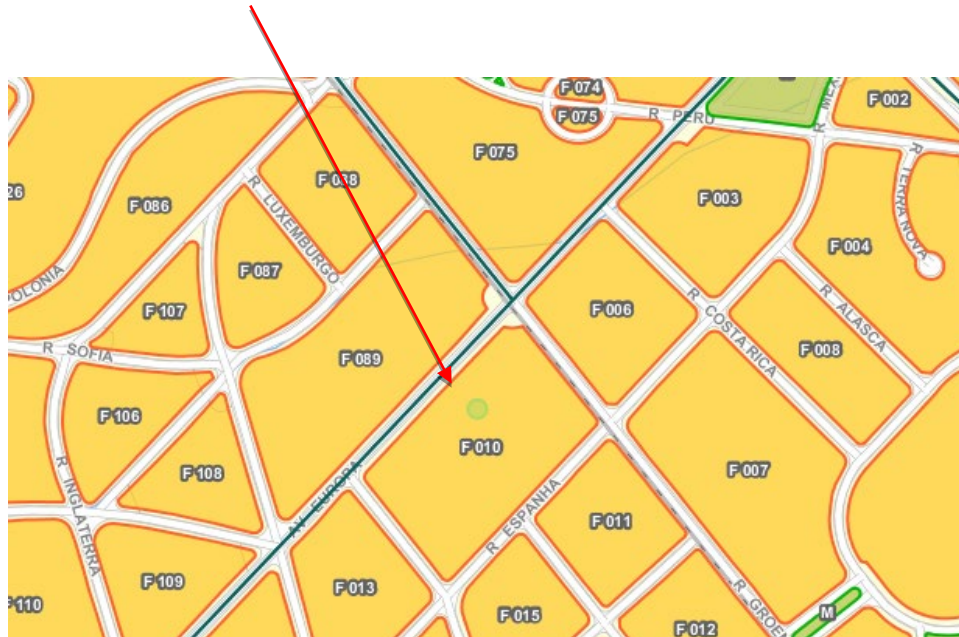
Av. Europa

Rua Groenlândia



QUADRA FISCAL (SQL)

Nº: 016.010.0002-2



Matrícula do imóvel:

O imóvel tem como proprietária a empresa META ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.; encontra-se matriculado sob o número 41.404 perante o 4º registro de imóveis desta Capital e cadastrado sob o nº 016.010.0002-2 perante a Municipalidade de São Paulo.

Conforme se verifica da certidão imobiliária, **não consta** em relação a este imóvel, nenhum apontamento quanto a **restrições convencionais impostas pelo loteador**.

Seguem anexas certidão imobiliária(doc. 1) e a certidão de dados cadastrais da Prefeitura de São Paulo (doc. 2).

Zoneamento:

O Imóvel em análise está inserido em uma ZEPEC-AUE conforme se verifica no mapa 2 da Lei 16.402/16, sujeito às restrições decorrentes do tombamentodecretado pelo CONDEPHAAT (Resoluções SC 2/86 e 2/88) e pelo CONPRESP (Resoluções 05/91 e 07/04 – Detalhamento e Complementação do TEO da área dos Jardins.

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perímetro	Legislação
ZCOR-2	ZONA CORREDOR 2	0001	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA - MUC	0001	L 16050/2014
ZEPEC	ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0005	L 16402/2016

Especificamente em relação ao uso e ocupação do solo, o imóvel está classificado como ZCOR-2, onde se permite alguns usos não residenciais e possui os seguintes parâmetros urbanísticos (quadro 3 da Lei 16.402/16):

- Coeficiente de aproveitamento: 1
- Taxa de ocupação: 0,50
- Gabarito de altura: 10m

Dos usos não permitidos para o local:

Com base na Lei 16.402/16 (Lei de parcelamento, uso e ocupação do solo – LPUOS), destacamos os usos não permitidos no imóvel em questão:

ZCOR 2

Usos **NÃO** permitidos por zona - Quadro 4
Planilha 1:

CAT. USO	SUBCAT. USO	GRUPOS DE ATIVIDADES	QUALIFICAÇÃO ZCOR (f) (g) (j) ZCOR-2	
RESIDENCIAL Uso Residencial	R	R2v-2	NÃO	Conjunto residencial com mais de 2.500m ² (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m ² (dez mil metros quadrados) de área construída computável;
		R2v-3	NÃO	Conjunto residencial com mais de 10.000m ² (dez mil metros quadrados) até 20.000m ² (vinte mil metros quadrados) de área construída computável;
		R2v-4	NÃO	Conjunto residencial com mais de 20.000m ² (vinte mil metros quadrados) de área construída computável;
NÃO RESIDENCIAL Uso não Residencial	nRa	nRa-3	NÃO	Ecoturismo e lazer: atividades cujo desenvolvimento relaciona-se à conservação de condições ambientais específicas, viabilizando, também, o seu aproveitamento econômico e favorecendo o bem-estar e a qualidade de vida, tais como ecoturismo, clubes, pousadas, entre outras;
		nRa-4	NÃO	Comércio especializado de produtos agropecuários: comércio para o suprimento das atividades rurais;
		nRa-6	NÃO	Local de reunião ou de eventos ambientalmente compatível: estabelecimentos destinados à feira de exposição ou show de natureza social, esportiva, religiosa, ecoturística, lazer, agropecuária e que sejam ambientalmente compatíveis com o equilíbrio ecológico, sem limite de lotação.

ZCOR 2

Planilha 2:

CAT. USO	SUBCAT. USO	GRUPOS DE ATIVIDADES	QUALIFICAÇÃO	
			ZCOR-2	
NÃO RESIDENCIAL	nR1 uso não residencial compatível com a vizinhança residencial;	nR1-14	NÃO	Central de armazenamento e distribuição de cargas de pequeno porte com dimensão de até 1.500m² (mil e quinhentos metros quadrados) de área construída total;
		nR1-16	NÃO (h)	Local de culto de pequeno porte localizado na zona urbana com lotação de até 100 (cem) pessoas na área interna à edificação destinada ao culto.

ZCOR 2

Planilha 3 em 2 páginas:

CAT. USO	SUBCAT. USO	GRUPO ATIVIDADES	QUALIFICAÇÃO	
			ZCOR (f) (g) (i) ZCOR-2	
NÃO RESIDENCIAL	nR2	nR2-1	NÃO	Comércio de alimentação de médio porte, com lotação de mais de 100 (cem) e até 500 (quinhentos) lugares, englobando comércio associado a diversão;
		nR2-2	NÃO	Comércio especializado;
		nR2-3	NÃO	Comércio de abastecimento de médio porte, com dimensão de mais de 500m² (quinhentos metros quadrados) até 2.000m² (dois mil metros quadrados) de área construída computável;
		nR2-4	NÃO	Oficinas: estabelecimentos destinados à prestação de serviços mecânicos, de reparos em geral e de confecção ou similares, incluindo os postos de abastecimento de veículos;
		nR2-6	NÃO	Estabelecimentos de ensino seriado, estabelecimentos destinados ao ensino fundamental e médio da educação formal e a instituições de ensino superior com até 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável destinada a salas de aula;
		nR2-10	NÃO	Serviços de lazer, cultura e esportes;
		nR2-11	NÃO	Local de reunião ou eventos de médio porte localizado na zona urbana com lotação máxima superior a 100 (cem) e até 500 (quinhentas) pessoas;
		nR2-12	NÃO	Serviços de armazenamento e guarda de bens móveis: espaços ou estabelecimentos destinados à venda ou guarda de mercadorias em geral, máquinas ou equipamentos, guarda de móveis ou animais, incluindo garagem de ônibus, entre 500m² (quinhentos metros quadrados) e 5.000m² (cinco mil metros quadrados) de área construída computável, e estacionamentos com mais de 40 e até 200 vagas de automóvel;
		nR2-13	NÃO	Edifícios-garagem;
		nR2-14	NÃO	Associações comunitárias, culturais e esportivas de caráter local, com lotação superior a 100 (cem) e até 500 (quinhentas) pessoas;
		nR2-15	NÃO (h)	Local de culto de médio porte localizado na zona urbana com lotação máxima superior a 100 (cem) e até 500 (quinhentas) pessoas na área interna à edificação destinada ao culto;

ZCOR 2

	nR3	nR3-1	NÃO	Usos especiais: espaços, estabelecimentos ou instalações sujeitos a controle específico ou de valor estratégico para a segurança e serviços públicos;
		nR3-2	NÃO	Comércio de abastecimento de grande porte, com dimensão superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados) de área construída computável;
		nR3-3	NÃO	Serviço público social especial: atividades públicas de uso coletivo prestadas pelo Poder Público, conveniadas à rede pública ou declaradas de interesse público, que integrem as políticas de diferentes setores voltadas à efetivação e universalização de direitos sociais e que, pelo porte ou caráter especial da atividade, possam causar impactos ao seu entorno, tais como universidades ou outros estabelecimentos de ensino com mais de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável destinada a salas de aula, serviços de saúde com área construída computável igual ou superior a 7.500m² (sete mil e quinhentos metros quadrados), dentre outros;
		nR3-4	NÃO	Local de reunião ou evento de grande porte localizado na zona urbana com lotação superior a 500 (quinhentas) pessoas;
		nR3-5	NÃO	Comércio de alimentação de grande porte, com lotação superior a 500 (quinhentos) lugares;
		nR3-6	NÃO	Serviços de armazenamento e guarda de bens móveis de grande porte: espaços ou estabelecimentos destinados à venda ou guarda de mercadorias em geral, máquinas ou equipamentos, guarda de móveis ou animais, incluindo garagem de ônibus, acima de 5.000m² (cinco mil metros quadrados) de área construída computável, incluindo estacionamentos com mais de 200 vagas de automóvel;
		nR3-7	NÃO (h)	Local de culto de grande porte localizado na zona urbana com lotação máxima superior a 500 (quinhentas) pessoas na área interna à edificação destinada ao culto;
		nR3-8	NÃO	Serviços de saúde de grande porte: estabelecimentos de grande porte destinados ao atendimento à saúde da população, com área construída computável igual ou superior a 7.500m² (sete mil e quinhentos metros quadrados);
		nR3-9	NÃO	Serviços de educação de grande porte: estabelecimentos de grande porte destinados ao ensino englobando todas as suas modalidades, com mais de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável destinada a salas de aula;

Observação: tratando de imóvel localizado em bairro tombado, há de se atentar para as notas constantes no quadro 4, das quais destacamos as seguintes:

Notas:

(f) 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.

(g) 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 lindeiros 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.

(j) Nas zonas ZCOR a atividade abrigo de medidas protetivas para crianças e adolescentes dependerá de anuência expressa, devidamente firmada e registrada em Cartório de Registro 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.

Do empreendimento projetado para o local:

A empresa META aprovou, nos termos do Alvará nº 2018/05021-00 expedido em 6 de abril de 2018 um empreendimento imobiliário de fins não residenciais (nR1-6¹) com as seguintes características:

- Uso não residencial – nR1-6
- área de terreno: 2.675m²
- área total construída: 6.674,75m²
- área computável: 2.596,84m²

¹ Art. 98. Classificam-se na subcategoria de uso nR1 os seguintes grupos de atividades:
VI - nR1-6: serviços profissionais; estabelecimentos destinados à prestação de serviços de profissionais liberais, técnicos ou universitários ou de apoio ao uso residencial; (LPUOS)

- 2 pavimentos
- 20 unidades autônomas
- 2 subsolos de garagem
- observações constantes do alvará e que merecem destaque: há informação de que o projeto prevê “jirau”; o uso deverá respeitar os padrões de incomodidade estabelecidos no quadro 4B da LPUOS, as árvores deverão ser mantidas.
- Memorial de incorporação registrado em 15 de maio de 2018.

Comentário sobre o empreendimento: verifica-se que a área construída computável é de 2.596,84m², portanto, dentro do limite legal do coeficiente de aproveitamento “1”. No entanto, a área total construída é praticamente 3 vezes o coeficiente máximo de aproveitamento, o que nos leva a uma área construída não computável de 4.077,91m².

Diante dessa considerável diferença entre áreas computável e não computável, há de se analisar, com cuidado, o processo de aprovação desse projeto, especialmente considerando o que dispõe o artigo 108 da Lei 16.642/17 (Código de Obras e de Edificações de São Paulo) que segue transcrito (com trechos em destaque):

Art. 108 *Para fins de aplicação dos índices de ocupação e aproveitamento do solo, observados os limites estabelecidos na LPUOS, não é considerada área construída computável:*

I - o terraço aberto, com área construída máxima por pavimento equivalente a 5% (cinco por cento) da área do terreno;

II - o mobiliário definido como jirau, constituído de estrado ou passadiço, inclusive em estrutura metálica instalado a meia altura em compartimento, com pé-direito máximo de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros), sem permanência humana prolongada, ocupando, no máximo, 30% (trinta por cento) da área do compartimento;

III - os demais tipos de mobiliário e a obra complementar com área construída de até 30,00 m² (trinta metros quadrados);

IV - a saliência, com as seguintes características e dimensões em relação ao plano da fachada da edificação:

a) elemento arquitetônico, ornato, ornamento, jardineira, floreira, brise, aba horizontal e vertical, com até 0,40 m (quarenta centímetros) de profundidade;

- b) viga, pilar com até 0,40 m (quarenta centímetros) de avanço;*
- c) beiral da cobertura com até 1,50 m (um metro e meio) de largura;*
- d) marquise em balanço, não sobreposta, que avance, no máximo, até 50% (cinquenta por cento) das faixas de recuo obrigatório e com área máxima de 30,00 m² (trinta metros quadrados);*

V - a área técnica, sem permanência humana, destinada a instalações e equipamentos;

VI - no pavimento destinado a estacionamento de veículos, motocicletas e bicicletas:

- a) o compartimento de uso comum de apoio ao uso da edificação, tal como vestiário, instalação sanitária e depósitos;*
- b) as áreas de uso comum de circulação de pedestres, horizontal e vertical;*

VII - no prédio residencial as áreas cobertas de uso comum localizadas:

- a) no pavimento térreo;*
- b) em qualquer pavimento, observado o limite de 3,00 m² (três metros quadrados) por habitação;*

VIII - no prédio de uso não residencial:

- a) o pavimento térreo sem vedação, sendo admitido o fechamento do controle de acesso e as caixas de escada da edificação;***
- b) a circulação vertical de uso comum;***

IX - (VETADO)

§ 1º A área construída do abrigo de lixo pode ser superior ao estabelecido no inciso III do "caput" deste artigo, quando tecnicamente justificado.

§ 2º As saliências a que se referem as alíneas "a", "b" e "c" do inciso IV do "caput" deste artigo não são consideradas para fins do cálculo da área construída e podem ocupar as faixas de recuo estabelecidas na LPUOS e dos afastamentos previstos neste Código.

§ 3º Quando o recuo de frente for dispensado pela LPUOS admite-se o avanço até 0,40 m (quarenta centímetros) de elemento arquitetônico, ornato, ornamento, jardineira, floreira, brise, aba horizontal e vertical, e terraços sobre o passeio público, desde que observada a altura livre de 3,00 m (três metros) do nível do passeio e que não interfira nas instalações públicas.

§ 4º No equipamento destinado à prestação de serviço público de uso coletivo, a cobertura de quadra esportiva, quando destinada à captação de água de chuva ou à instalação de sistema de energia solar de aquecimento de água para utilização pela

própria atividade desenvolvida na edificação, não será computada no cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação.

§ 5º As áreas sob a projeção das saliências poderão ser consideradas para cálculo para os índices de permeabilidade.

Análise recomendada: analisar o processo de aprovação e conhecer o projeto aprovado, contrapondo-o ao que consta do material publicitário que dá a entender, a princípio, que os jiraus não estão sendo considerados “área computável”, ainda que no futuro, venham a ser ocupados para longa permanência de pessoas (o que é vedado quando se trata de jirau).

Ponto a ser considerado: verifica-se pelo alvará de aprovação, que o empreendimento contará com 129 vagas para estacionamento de veículos, o que pode ser um ponto positivo ao bairro tendo em vista os transtornos causados pelo MUBE e pelo MIS

São essas as primeiras observações que fazemos sobre o imóvel em questão, recomendando a análise aprovação de todo o processo de aprovação do empreendimento em questão.

Colocando-nos à disposição

Atenciosamente.

Advocacia Manhães de Almeida
Marcelo Manhães de Almeida