

Estudo de Viabilidade Técnica de Lote

EVTL preliminar · Município de São Paulo · Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo nº 16.402/2016

IPTU / SQL	Endereço	Zona	Emissão	Verificação
016.151.0041-5	AV NOVE DE JULHO, 5624	ZPR	30 de junho de 2026	031B-932E-C958

1 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Número de contribuinte (IPTU)	016.151.0041-5		
SQL (Setor · Quadra · Lote)	0161510041		
Logradouro	AV NOVE DE JULHO, 5624	GeoSampa WFS — lote_cidadao (ao vivo)	
Área do terreno	501 m²	GeoSampa — lote_cidadao	
Área construída (cadastro)	2.401 m²	GeoSampa / a confirmar no CEDI	
Uso predominante	Não residencial	GeoSampa	
Situação cadastral	ATIVO	GeoSampa	

2 ENQUADRAMENTO — ZONEAMENTO (LEI 16.402/16)

Zona de uso	ZPR — Zona Predominantemente Residencial	GeoSampa — zoneamento_2016_map1 (INTERSECTS)
Categoria	Preservacao	Quadro 3



Imóvel pesquisado em **vinho** (rótulo "seu imóvel"); demais lotes da **quadra fiscal** em cinza, sobre ortofoto (Esri World Imagery). Geometria oficial GeoSampa (camada lote_cidadao, EPSG:4326).

QUADRA FISCAL — TERRENOS NO ENTORNO IMEDIATO

Relação dos lotes da **mesma quadra fiscal** (setor 016 · quadra 151), o **entorno imediato** do imóvel. Permite avaliar o porte dos terrenos vizinhos, lotes subutilizados e o potencial de adensamento ou de novas edificações na quadra. Fonte: GeoSampa — `geoportal:lote_cidadao` (CQL por setor+quadra).

Lote	Logradouro	Área terreno	Área constr.	Uso
0000	AV NOVE DE JULHO, 5658	786 m²	—	Condomínio
0004	AV NOVE DE JULHO, 5600	400 m²	2 m²	Não residencial
0008	AV NOVE DE JULHO, 5720	205 m²	502 m²	Não residencial
0009	AV NOVE DE JULHO, 5740	193 m²	89 m²	Não residencial
0010	R BAVIERA, 21	140 m²	200 m²	Não residencial
0041 · seu imóvel	AV NOVE DE JULHO, 5624	501 m²	2.401 m²	Não residencial
0046	AV NOVE DE JULHO, 5660	293 m²	797 m²	Não residencial
0047	R BAVIERA, 23	124 m²	172 m²	Não residencial
0048	AV NOVE DE JULHO, 5750	95 m²	145 m²	Não residencial

9 lotes cadastrados na quadra. Áreas conforme cadastro fiscal (GeoSampa); confirme medições no levantamento topográfico.

4 PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO — QUADRO 3

Coef. de Aproveitamento (mín. / básico / máx.)	0,05 / 1 / 1	Quadro 3 — Lei 16.402/16
Taxa de Ocupação aplicável	50% (faixa >= 500 m²)	Quadro 3
Gabarito de altura máxima	10 m	Quadro 3
Recuo frontal mínimo	5 m	Quadro 3
Recuos de fundo e laterais (acima de 10 m de altura, medidos do perfil natural do terreno)	3 m	Quadro 3
Cota-parte máxima de terreno por unidade	não se aplica	Quadro 3
Outorga onerosa de potencial adicional	não admitida	Art. 115+ Lei 16.402

5 POTENCIAL CONSTRUTIVO

Área do terreno	501 m²	GeoSampa WFS — lote_cidadao (ao vivo)
Potencial construtivo básico (terreno × CA básico)	501 m²	cálculo
Potencial construtivo máximo (terreno × CA máx.)	501 m²	cálculo
Área máxima de implantação (terreno × TO)	250,5 m²	cálculo
Área construída existente	2.401 m²	GeoSampa / handover CEDI
CA atual da edificação	4,79 ▲ excede o CA máximo	cálculo
Saldo edificável até o CA máximo	-1.900 m² (sobre- aproveitamento)	cálculo

6 RESTRIÇÕES INCIDENTES

Restrição	Impõe	Efeito
Córrego Verde - Braço II camada: perimetro_ambiental	—	sem trava de demolição
Córrego Igatemi camada: perimetro_ambiental	—	sem trava de demolição

Restrição	Impõe	Efeito
Córrego Sapateiro camada: perimetro_ambiental	—	sem trava de demolição
Áreas em contexto de planícies aluviais e terraços fluviais baixos e de sedimentos aluviais inconsolidados, geralmente inaptas e/ou de baixa aptidão. camada: geotecnia	—	sem trava de demolição
Melhoramento Viario (Lei de Melhoramento Vigente) camada: melhoramento_viario	- possível alteração de alinhamento e perda de área (faixa de alargamento) - recuos obrigatórios na divisa atingida pela faixa - exige certidão de melhoramento viário e verificação de desapropriação	sem trava de demolição

7 DIAGNÓSTICO AMBIENTAL — CONTAMINAÇÃO, VEGETAÇÃO E INUNDAÇÃO

Nenhuma área contaminada registrada para o lote (SIGAC) nem no entorno imediato (SVMA).

Vegetação significativa trava a supressão (exige autorização SVMA) e pode impor compensação ambiental; a cobertura arbórea é referência de massa verde no entorno.

Tipo	Categoria	Área
Vegetação significativa no lote	Lotes com Vegetação Significativa (2 registros)	—
Cobertura arbórea entorno (bbox)	Média a alta cobertura arbórea, arbóreo-arbustiva e ou arborescente	322.732 m²

Lote fora da mancha de inundação de TR 100 anos (pior caso modelado).

Cruzado ao vivo nas camadas GEOSAMPA_area_contaminada_sigac, area_contaminada_reabilitada_svma, GEOSAMPA_v_cgpabi_vegetacao_significativa, cobertura_vegetal e mancha_inundacao_100 (WFS GeoSampa).

8 SISTEMA VIÁRIO E CARACTERIZAÇÃO DA VIA

A **classificação funcional** da via (Arterial / Coletora / Local) e o **leito carroçável** (largura da via, no termo do GeoSampa) condicionam recuos, acessos de veículos, enquadramento como polo gerador de tráfego e o porte de uso admitido — fator decisivo para o que é aprovável no lote. Dados cruzados ao vivo nas camadas geoportal: classificacao_viaria_cet e geoportal: segmento_logradouro.

Logradouro de acesso	Classificação viária	Leito carroçável
NOVE DE JULHO	Arterial	2 leitos carroçáveis
RUSSIA	Coletora	1 leito carroçável
CORACAO DE MARIA	Coletora	—
BAVIERA	Local	1 leito carroçável

9

CADASTRO E REGULARIDADE DA EDIFICAÇÃO (CEDI)

SITUAÇÃO VIGENTE DA EDIFICAÇÃO

IRREGULAR

Histórico da Edificação (CEDI) por SQL 016.151.0041-5 — situação do registro mais recente. A edificação consta **irregular** no cadastro municipal; a regularização é condicionante para aprovações.

Data do registro	Ano constr.	Situação	Nº do processo	Área edificada
21/02/1978	1976	REGULAR	—	2.384 m²
16/11/2009	1977	REGULAR	0-200500080697	2.401 m²
18/04/2016	1977	IRREGULAR	0-201301577860	2.401 m²

Consulta Histórico da Edificação

Nro do Contribuinte:

016.151.0041-5

Local do Imóvel:

AV NOVE DE JULHO,05624

CEP:

01406-20

Código do Logradouro:

14804-0

Mensagem:

Imóvel Irregular no CEDI.

Data	Embasamento Legal	Ano Constr.	Situação	Nro. Processo	Testada Principal	Área do Terreno	Área Edificada	Fração Ideal
21/02/1978		1976	1 -REGULAR	*****	32,40	501	2384	1,0000
16/11/2009		1977	1 -REGULAR	0-200500080697	32,40	501	2401	1,0000
18/04/2016		1977	2 -IRREGULAR	0-201301577860	32,40	501	2401	1,0000

Página: 1

Retornar

Imprimir

Solicitar Documento

Captura da consulta oficial — [cediconshistorico.prefeitura.sp.gov.br](#). Prova de fidelidade à fonte.

Fonte oficial

[cediconshistorico.prefeitura.sp.gov.br](#)

consulta pública · sem login (Fees: NONE)

Consulta registrada em

30/06/2026, 15:52:10

carimbo de tempo da consulta

10 SITUAÇÃO FISCAL DO IMÓVEL — PENDÊNCIAS FINANCEIRAS (IPTU)

VERIFICAR ANTES DE ADQUIRIR

A dívida de IPTU é obrigação **propter rem** (art. 130 do CTN): acompanha o imóvel e **transfere-se ao adquirente**, qualquer que tenha sido o devedor original. Débitos em aberto podem estar inscritos em **dívida ativa** e ajuizados em execução fiscal, com risco de penhora do bem. A verificação da situação fiscal é **condicionante** de qualquer aquisição ou incorporação.

Inscrição do imóvel (SQL / contribuinte)

0161510041

use este número nas consultas abaixo

Débitos do exercício e parcelamentos

[DUC — Documento Único de Cobrança](#)

Secretaria da Fazenda · público e gratuito

Débitos inscritos em dívida ativa

[Portal da Dívida Ativa \(PGM\)](#)

Procuradoria do Município · público

Ambas as consultas são **públicas e gratuitas**, mas a Prefeitura protege o acesso com **captcha** de imagem. Por isso, nesta fase a verificação é **assistida** — informe o SQL acima e resolva o captcha — e o resultado (*consta / nada consta* + valores) é anexado ao laudo definitivo pelo responsável técnico.

11 PROCEDÊNCIA E CADEIA DE EVIDÊNCIA

As informações deste laudo foram extraídas **ao vivo** do serviço oficial de dados geoespaciais da Prefeitura de São Paulo (GeoSampa / GeoServer da Prodam), sem cópia ou intermediação. Cada linha identifica a camada oficial, o critério espacial e confirma a obtenção no instante da emissão — constituindo a **cadeia de evidência** que dá fidelidade ao documento.

Dado	Camada oficial (WFS)	Critério espacial	Status
Geometria e área do lote, logradouro	geoportal:lote_cidadao	SQL 0161510041 (filtro CQL)	obtido
Zona de uso e ocupação	geoportal:zoneamento_2016_map1	INTERSECTS(ponto)	obtido
Córrego Verde - Braço II	geoportal:perimetro_ambiental	INTERSECTS(ponto) / BBOX	obtido
Áreas em contexto de planícies aluviais e terraços fluviais baixos e de sedimentos aluviais inconsolidados, geralmente inaptas e/ou de baixa aptidão.	geoportal:geotecnica	INTERSECTS(ponto) / BBOX	obtido
Melhoramento Viario (Lei de Melhoramento Vigente)	geoportal:melhoramento_viario	INTERSECTS(ponto) / BBOX	obtido
Serviço de origem	https://wfs.geosampa.prefeitura.sp.gov.br/geoserver/geoportal/wfsWFS 2.0.0 · GetFeature · público (Fees: NONE)		
Sistema de referência	EPSG:31983 (SIRGAS 2000 / UTM 23S)medições métricas		
Consulta registrada em	30/06/2026, 15:52:28 (horário de Brasília)carimbo de tempo do servidor		

12 CONDICIONANTES A CONFIRMAR (HANDOVER)

Itens que o laudo definitivo do responsável técnico consolida em fontes que exigem sessão autenticada — ainda não automatizados nesta fase preliminar: **Quota Ambiental / Qualificação ambiental (PA-x — Quadro 3A)**, **certidões** (melhoramento viário) e **remembramento** quando o estudo abrange mais de um SQL.

A regularidade da edificação foi consultada ao vivo no CEDI — consta na seção 7 com a captura da tela oficial.

RETROFIT/REGULARIZACAO — EXCEDENTE CONSTRUTIVO SEM OUTORGA E/OU DEMOLICAO RESTRITA POR TOMBAMENTO

Lote inserido na zona ZPR (Zona Predominantemente Residencial). A edificacao existente (2.401 m², CA 4,79) supera o CA maximo 1 da zona (potencial ~501 m²) — sobre- aproveitamento consolidado sob legislacao anterior, irreplicavel sob a lei atual. A zona nao admite outorga onerosa: nao ha como adquirir potencial construtivo adicional. Incidem restricoes cumulativas: Córrego Verde - Braço II; Córrego Iguatemi; Córrego Sapateiro; Áreas em contexto de planícies aluviais e terraços fluviais baixos e de sedimentos aluviais inconsolidados, geralmente inaptas e/ou de baixa aptidão.; Melhoramento Viario (Lei de Melhoramento Vigente). Diretriz recomendada: retrofit / readequacao de uso preservando o existente — a demolicao reduziria a area para ~501 m² (perda de ~1.900 m²), destruindo valor.

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

- Lei municipal nº 16.402/2016 — Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS): zoneamento e parâmetros dos Quadros 3 e 3A.
- Lei municipal nº 16.050/2014 — Plano Diretor Estratégico (PDE): macrozoneamento e instrumentos urbanísticos.
- Lei municipal nº 17.975/2023 — Revisão Intermediária do PDE: altera a Lei 16.050/2014 e os parâmetros de uso e ocupação aplicáveis.
- Lei municipal nº 18.081/2024 — Revisão parcial da LPUOS: compatibiliza a Lei 16.402/2016 com a Lei 17.975/2023 (ajustes no zoneamento).
- Lei municipal nº 16.642/2017 — Código de Obras e Edificações (COE): projeto, licenciamento, execução e fiscalização de obras.
- Decreto nº 57.776/2017 — Regulamenta o COE (Lei 16.642/2017) e define a Comissão de Edificações e Uso do Solo (CEUSO).
- Decreto nº 63.130/2024 — Regulamenta o art. 47 da Lei 16.050/2014: produção e comercialização de HIS, HMP, EHIS, EHMP e EZEIS.
- Portaria SMUL nº 43/2024 — Competência para instrução, análise e decisão de pedidos de licenciamento de edificações e parcelamento do solo.
- Outorga onerosa do potencial construtivo adicional — arts. 115 e seguintes da Lei 16.402/2016.

DOCUMENTO GERADO ELETRONICAMENTE • AUTENTICIDADE VERIFICÁVEL**031B-932E-C958**

SHA-256: 031b932ec9584502a667978e70ccbfbc555936033900cb900ad5f247a056d60

Emitido em 30/06/2026, 15:52:28 (horário de Brasília). Para conferir, leia o QR ou reprocessse o IPTU em despachai-web-production.up.railway.app/api/laudo?iptu=016.151.0041-5 e compare o código de integridade — derivado dos dados oficiais (GeoSampa), ele muda se qualquer informação for alterada.

Validação técnica (opcional): a critério do interessado, este estudo preliminar pode ser submetido a um engenheiro civil ou arquiteto habilitado para validação e assinatura. Campos para preenchimento manual:

Nome: _____ · CREA/CAU: _____ · ART/RRT: _____

Emissão: 30/06/2026, 15:52:28 (horário de Brasília)
Despachai · plataforma Titanio · protocolo DSP-016151004
TITANIO PRODUÇÕES ARTÍSTICAS LTDA · CNPJ 08.103.457/0001-33
Belo Horizonte/MG · Certificado e-CNPJ ICP-Brasil · contato@titanio.studio

ESPAÇO RESERVADO — PREENCHIMENTO OPCIONAL PELO INTERESSADO

Assinatura e carimbo do profissional
habilitado (opcional)

⚠ EVTL preliminar gerado automaticamente a partir de bases públicas (GeoSampa / Lei 16.402-16). Não substitui o laudo assinado por responsável técnico habilitado, exigido para fins legais. Dados de fonte autenticada (CEDI, Quota Ambiental, certidões) devem ser confirmados antes da emissão definitiva.