



Perguntas Frequentes

Operação Urbana
Consoiciada Faria Lima

setembro/2025

CÁLCULO E PROJETO

- 1. Nos casos de reforma com aumento de área, com certificado de conclusão emitido, qual coeficiente básico devo utilizar no cálculo da quantidade de CEPAC para área?**

R: Deve-se utilizar o coeficiente aprovado no certificado de conclusão, aquele correspondente somente à área computável do projeto aprovado.

- 2. É possível fazer o remembramento de lotes dentro da OUCFL (ZER + ZCOR)?**

R: Sim. Mediante vinculação de CEPAC para alteração de uso.

- 3. É possível fazer o remembramento de lotes parcialmente inseridos na OUCFL (ZER + ZCOR)?**

R: Não. Ambos os lotes devem estar inseridos no perímetro da Operação Urbana.

- 4. Nos casos de remembramento (ZER+ZCOR) ambos totalmente inseridos na OUCFL, qual zoneamento prevalece para definição dos parâmetros urbanísticos?**

R: O mesmo zoneamento correspondente a cada lote. O zoneamento dos lotes não se altera.

- 5. Nos casos de remembramento (ZER+ZCOR) ambos totalmente inseridos na OUCFL, qual área de terreno devo utilizar para aumento da área construída computável?**

R: Deve-se utilizar a área total dos terrenos remembrados.

6. Nos casos de rememoração (ZER+ZCOR) ambos totalmente inseridos na OUCFL, qual área de terreno devo utilizar para mudança de uso?

R: Deve-se utilizar apenas a área do lote demarcado como ZER. A contrapartida financeira abrange somente mudança de uso e quebra de gabarito e não mudança de zoneamento.

GERAIS

7. É obrigatório aderir à operação urbana?

R: Não. No entanto, a adesão deve ocorrer nos casos em que o interessado desejar alterar algum parâmetro urbanístico estabelecido na legislação urbanística vigente (ex: gabarito da edificação) ou construir acima do coeficiente de aproveitamento básico.

(Lei Municipal 13.769/2004 e suas alterações; Lei Municipal 16.050/2014 e suas alterações, artigos 139 e 140).

8. Posso utilizar o Coeficiente de Aproveitamento máximo da zona sem aderir à operação urbana?

R: Não. É necessária a adesão à operação urbana para usufruir de qualquer benefício previsto na lei.

(Lei Municipal 13.769/2004; Lei Municipal 16.050/2014, artigo 140).

9. É necessário anexar cópia do projeto no protocolo de pedido de vinculação de CEPAC?

R: Não. O pedido de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs não depende da existência prévia de qualquer pedido de licenciamento edilício ou de parcelamento e sua apresentação não é exigida.

(Decreto Municipal 53.094/2012, artigo 20).

10. O que necessito para protocolar o pedido de vinculação de CEPAC?



Perguntas Frequentes

R: Os documentos exigidos são os previstos no artigo 22 do Decreto Municipal 53.094/2012, Instrução Normativa SMDU 005/2019 e Norma de Procedimento 57.04.

(Decreto Municipal 53.094/2012, Instrução Normativa SMDU 005/2019 e Norma de Procedimento 57.04.).

11. É possível vincular mais CEPACs ao meu terreno do que o resultado do cálculo apresentado no Anexo I - Decreto Municipal 53.094/2012?

R: Não. O pedido de emissão de Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPAC será analisado considerando a coerência das informações prestadas por interessado, sendo necessário que os cálculos do Anexo I estejam compatíveis ao pedido de vinculação de CEPACs.

(Decreto Municipal 53.094/2012, Instrução Normativa SMDU 005/2019 e Norma de Procedimento 57.04.)

PROCEDIMENTOS

12. Como vejo o andamento do meu processo administrativo?

R: No site <https://processos.prefeitura.sp.gov.br/forms/consultarprocessos.aspx>

13. Qual o procedimento caso não seja entregue, na data de protocolamento do meu pedido, toda a documentação prevista na norma?

R: Caso falte qualquer documento exigido no Decreto Municipal, o processo será indeferido antes de qualquer análise da documentação apresentada.

(Art. 22, inciso II, §5º, - Decreto 53.094/2012).

14. Como será definida a prioridade para utilização dos estoques?

R: A prioridade de utilização do estoque será definida pela data de protocolamento do pedido, conforme disposto no artigo 21 do Decreto 53.094/2012.

(Art. 21 – Decreto 53.094/2012).

DOCUMENTAÇÃO

15. O que se entende por “matrícula atualizada”?

R: Por “matrícula atualizada” entende-se a certidão de matrícula ou de transcrição expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da localidade do imóvel, com validade de 30 dias. A certidão deve estar válida na data do protocolamento do pedido de emissão da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC.

A certidão apresentada pode ser digital ou em papel, não podendo ser apresentada cópia extraída para simples conferência.

(Art. 22, Inciso I, item a, subitem 1 - Decreto 53.094/2012).

16. Os dados apresentados precisam estar coerentes com os dados da matrícula do imóvel?

R: Sim. Informações e dados como o número de contribuinte (SQL), proprietário, endereço devem ser coerentes e compatíveis antes o pedido e a matrícula.

(Art. 22, Inciso I, item a, subitem 1 - Decreto 53.094/2012).

17. Preciso entregar os documentos de todos os proprietários do imóvel?

R: Sim. Deverão ser entregues os documentos de todos os proprietários do imóvel constantes do registro de propriedade da matrícula do imóvel. Trata-se da hipótese de condomínio voluntário, nos termos do Código Civil – Lei nº 10.406/2002, artigos 1314 e seguintes.

Poderá apenas um dos proprietários representar os demais, desde que comprove devidamente os poderes concedidos para esta representação, por meio de procuração com poderes específicos ou outro instrumento hábil.

(Artigo 9º, §2º, Instrução Normativa SMDU 005/2019).

18. Posso utilizar terrenos que estejam em processos de retificação, unificação ou desmembramento?

R: Sim. Nos termos estabelecidos em artigo 13 da Instrução Normativa SMDU 005/2019.

(Artigo 13 da Instrução Normativa SMDU 005/2019.)

19. Posso entregar matrículas em que constem restrições ou limitações ao direito de propriedade, tais como penhora, hipoteca, alienação fiduciária e etc?

R: Sim. A SP Urbanismo avaliará caso a caso as restrições e limitações incidentes sobre a propriedade do imóvel e os seus reflexos sobre o pedido de emissão da Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPAC.

Fatos jurídicos que incidam sobre o imóvel e impliquem em limitações ou restrições ao direito de propriedade devem ser, em regra, resolvidos, nos termos da Lei Civil em vigor, pelo proprietário do imóvel anteriormente ao protocolamento do pedido junto a SP Urbanismo.

(Artigo 9º, §4º e §5º, Instrução Normativa SMDU 005/2019.).

20. Preciso entregar os documentos de todos os proprietários dos CEPACs?

R: Sim. Deverá ser entregue toda documentação comprobatória da titularidade dos CEPACs conforme incisos I e II do Artigo 7º da Instrução Normativa SMDU 005/2019, assim como assinatura do ANEXO III por todos os proprietários.

(Art. 22, inciso I, item c, 3 do Decreto 53.094/2012 e Artigo 7º da Instrução Normativa SMDU 005/2019).

21. Existe alguma exigência quanto ao tipo de procuração?

R: A procuração prevista para realizar o pedido de vinculação ou para o uso do CEPAC de terceiros deverá ser subscrita com poderes específicos para o ato que se pretende

exercer, deverá ter firma reconhecida e deverá ser entregue junto com o documento que contenha a identificação do outorgante e outorgado.

(Artigo 10º da Instrução Normativa SMDU 005/2019).

22. Devo considerar a área do documento de propriedade ou a área apurada no levantamento topográfico para o cálculo constante no Anexo I?

R: Caso a diferença entre a área do documento de propriedade e a área apurada no levantamento topográfico for menor que 5%, deverá ser considerada a menor área.

Caso a divergência na área constante entre ambos os documentos seja superior a 5%, deverá ser considerada a área relativa ao levantamento topográfico. Neste caso, sendo a área do levantamento topográfico superior ao documento de propriedade, deverá ser apresentada também prenotação da retificação do registro do imóvel junto ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis, acompanhada da planta e memoriais da retificação ou, no caso de retificação judicial, da respectiva ação.

A pedido do proprietário poderá ser adotada, para o cálculo no procedimento de vinculação de CEPAC, a área de retificação, unificação ou desmembramento de registro do imóvel, desde que apresentada planta e memoriais e o protocolo junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

(Artigo 12 e 13 da Instrução Normativa SMDU 005/2019).

23. O que deve constar no levantamento topográfico apresentado?

R: Demarcação do perímetro dos lotes; área de terreno real e escritura; número de contribuinte dos lotes; largura das vias, largura das calçadas; assinatura e número de ART ou RRT do técnico responsável.

(Art. 22, Inciso I, item e - Decreto 53.094/2012).

24. Quem assina o levantamento topográfico deve ser o mesmo técnico da ART/RRT?

R: Sim. O levantamento topográfico deve ser assinado por profissional habilitado com apresentação da correspondente Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica RRT.



Perguntas Frequentes

(Art. 22, Inciso I, item e - Decreto 53.094/2012).

25. O levantamento topográfico tem validade?

R: Não.

(Art. 22, Inciso I, item e - Decreto 53.094/2012).