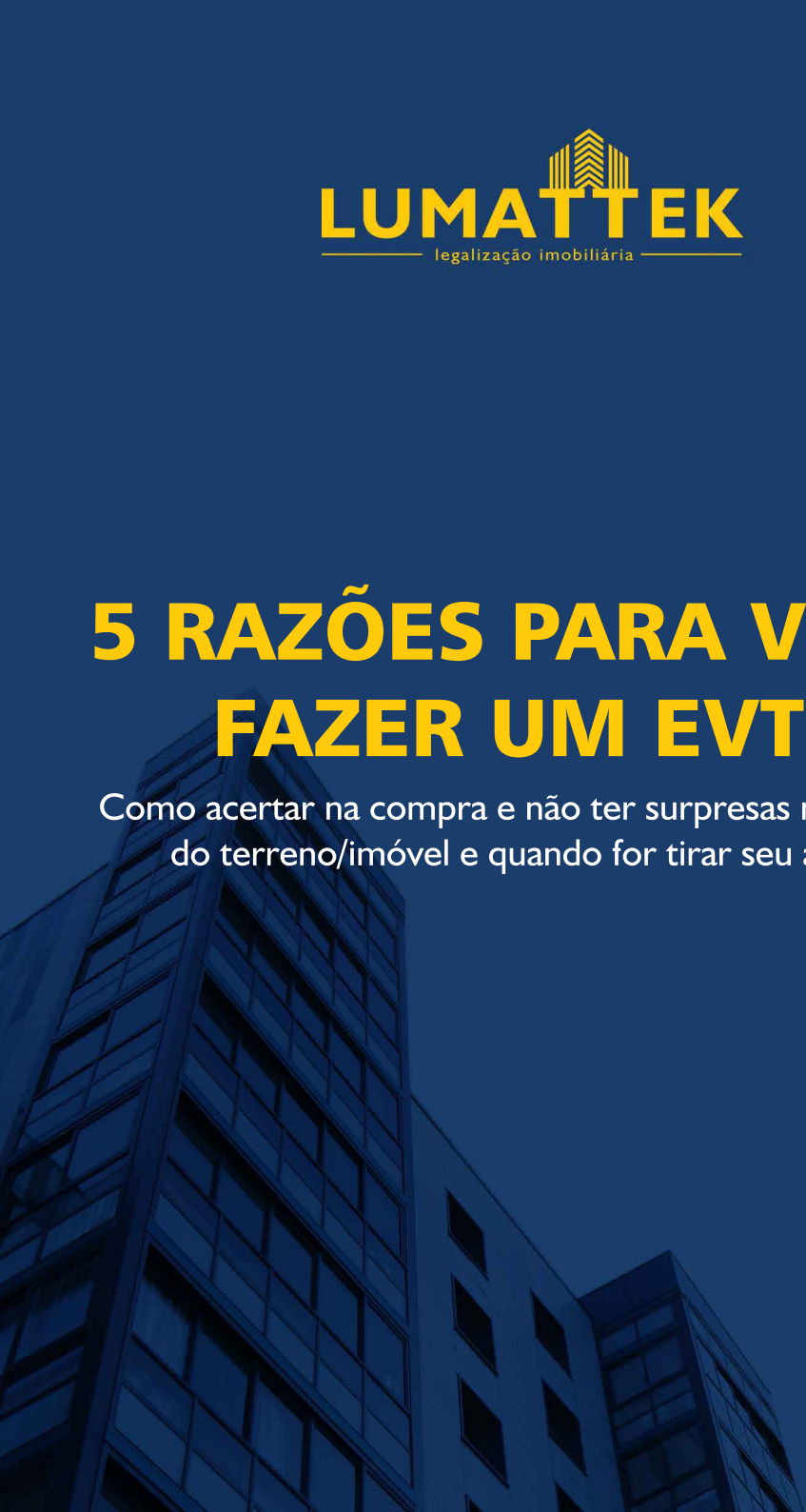
LUMATTEK
legalização imobiliária

5 RAZÕES PARA VOCÊ FAZER UM EVTL

Como acertar na compra e não ter surpresas na compra do terreno/imóvel e quando for tirar seu alvará



Se você está em busca de **terrenos ou edifícios para incorporação imobiliária**, a última coisa que você quer são surpresas que atrasem ou até inviabilizem seu empreendimento. A melhor maneira de se precaver contra esse tipo de imprevisto é ter todas as informações relevantes antes de efetuar a compra do terreno.

O QUE É O EVTL

O Estudo de Viabilidade Técnica e Legal de Imóvel (EVTL) é um relatório que ajuda a validar a parte técnica e legal do seu futuro empreendimento e garantir que não ocorra nenhum atraso ou impedimento na obtenção dos Alvarás exigidos pela legislação municipal. Esse estudo é o que vai trazer maior embasamento na decisão da compra do seu terreno e nas ações necessárias para a aprovação do projeto na Prefeitura.

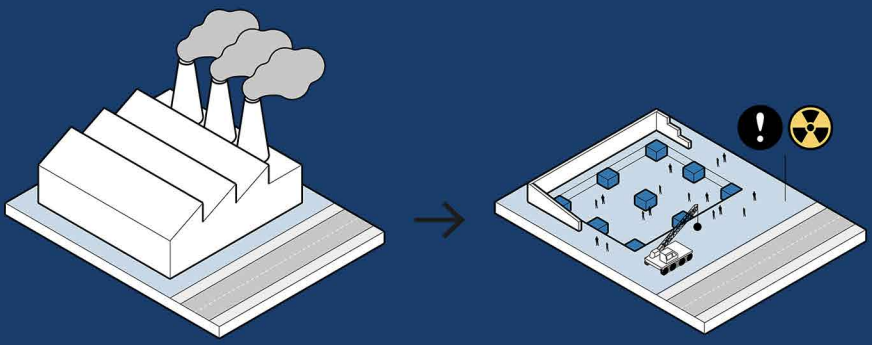
COMO É FEITO O EVTL?

As versões que nós elaboramos aqui na Lumattek envolvem o levantamento de diversos dados do terreno, validando itens críticos ao longo do ciclo de vida do empreendimento e ainda identificamos as possíveis complicações que poderão surgir na compra do imóvel ou do processo de obtenção do Alvará de Aprovação na Prefeitura. Com essas informações em mãos, você estará bem embasado para decidir se vai mesmo efetivar o negócio e ainda se preparar para as etapas críticas no processo de aprovação.

Confira **5 razões para você fazer um EVTL** antes de comprar seu terreno para incorporação imobiliária:

1. Você evita descobrir uma contaminação inesperada

Na compra de terrenos, é comum se deparar com áreas contaminadas, especialmente em São Paulo, que sofreu uma constante mudança no uso do solo ao longo dos anos e já abrigou atividades poluidoras, como indústrias e postos de combustível. Por isso, é muito importante verificar o histórico do terreno que está sendo prospectado e garantir que não surjam problemas decorrentes de usos passados.



O processo para detectar possíveis contaminações conta com 5 passos:

- Pedir a ficha técnica no site da Prefeitura;
- Verificar na lista de imóveis contaminados da GTAC (antigo DECONT);
- Verificar na lista de imóveis contaminados da CETESB;
- Verificar o uso atual e passado em matrículas, IPTUs, licenças de uso da CETESB;
- Consultar um especialista ambiental para sanar quaisquer dúvidas (não incluso no EVTL, mas é uma etapa recomendada pela Lumattek nos casos em que houver sinais de contaminação)

Processos em imóveis contaminados normalmente são demorados e costumam levar alguns anos para serem resolvidos. O EVTL indica a existência ou não de área contaminada ou potencialmente contaminada de acordo com o histórico de uso declarado, os cadastros dos órgãos de contaminação e matrículas. Ele também possibilita prever e precificar as medidas necessárias que vão impactar a viabilidade do seu futuro empreendimento.

2. Você não se surpreende com **divergências** entre matrícula e levantamento planialtimétrico

Levantamento planialtimétrico é importante para demonstrar o perímetro do imóvel e obter as curvas de nível do terreno, tanto dos vértices como de pontos internos e externos próximos ao terreno.

Para aprovação do projeto, somente são aceitas divergências de até 5% entre as dimensões e área constantes na Matrícula e no levantamento. Quando a diferença for:

- Menor que 5%, não é obrigatório retificar a matrícula

- Maior que 5%: é obrigatório retificar a matrícula do terreno.

Vale lembrar que, quando há necessidade de doação de passeio para a Prefeitura Municipal de São Paulo, é recomendado fazer uma retificação de áreas, de forma que as dimensões e a área de escritura sejam condizentes com a realidade do local, facilitando todo o processo e evitando divergências entre áreas de projeto aprovadas pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) e aquelas de matrícula, que serão utilizadas pelo Registro de Imóveis quando ocorrer o processo de doação de passeio. Veja o que diz a Lei:

"I - para o cálculo da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento, a menor área entre a titulada e a área real constatada em levantamento planialtimétrico, nos termos do disposto na legislação edilícia;

II - a área real do terreno para aplicação da quota ambiental e para o cálculo da taxa de permeabilidade e da área de fruição pública.

Parágrafo único. Quando da obrigação de doação de área para alargamento das calçadas, deve ser considerada a área remanescente real para a aplicação da quota ambiental, do cálculo da taxa de ocupação, da taxa de permeabilidade e da área de fruição "

[Base Legal: Art. 32 do Decreto nº 57.521/16]

O EVTL já traz uma análise das divergências entre matrícula do terreno e o levantamento planialtimétrico antes da aquisição. Assim você não corre o risco de ser pego desprevenido na hora de aprovar seu projeto ou efetivar sua doação de calçada.

3. Você fica sabendo se há córrego na área

Antes de adquirir o terreno para seu empreendimento, é importante verificar a pré existência de córrego, o que pode determinar a preservação de APP (Área de Preservação Permanente) sem construções. As APPs trazem restrições às construções, inviabilizando algumas áreas para novos empreendimentos e usos. Veja o que que caracteriza uma APP de acordo com o Código Florestal Brasileiro:

Art. 4º Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei:

I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de:

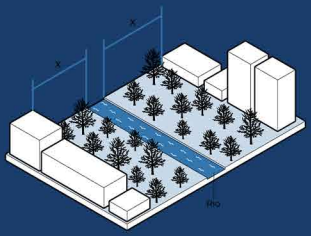
a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;

b) 50 (cinquenta) metros, para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;

c) 100 (cem) metros, para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;

d) 200 (duzentos) metros, para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;

e) 500 (quinhentos) metros, para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros.



Largura da APP	Largura do leito do Rio
30 metros	Com menos de 10 metros
50 metros	De 10 a 50 metros
100 metros	De 50 a 200 metros
200 metros	De 200 a 600 metros
600 metros	Com mais de 600 metros

Apesar disso, existe a possibilidade de Descaracterização de APP por Temporalidade. Em consulta ao GTMAPP (Grupo Técnico de Manejo Arbóreo e Intervenção em Área de Preservação Permanente) e à CETESB (Companhia Ambiental do Estado de São Paulo), obtivemos a resposta de que construções feitas anteriormente a 08/07/1986 poderão abrir processo formal para solicitação da Descaracterização da área. Para isto, é necessário cumprir alguns requisitos:

- Comprovar que as edificações foram construídas anteriormente a 08/07/1986 através de fotografia aérea original da área de interesse em data anterior à citada anteriormente;

- Comprovar que a ocupação respeitou a APP vigente à época no antigo Código Florestal (Lei nº 4.771/1965), citada acima. Esta informação dependerá da dimensão do Córrego Ipiranga à época.

Apesar das possibilidades elencadas acima, é recomendado que você abra processo formal junto a CETESB e GTMAPP para confirmação e validação das informações.

A Lumattek conta com profissionais preparados e com conhecimento técnico e legal para elaborar um EVTL que identifica se há pré-existência de Córrego, Mananciais, Rios ou algum Patrimônio Ambiental e Vegetação no terreno, além de te auxiliar nas regularizações de ocupações em APP.

4. Conhecer de antemão o fluxo de aprovações previsto

É muito importante conhecer bem qual a situação em que o terreno se encontra e se faz sentido, por exemplo, utilizar o sistema do Aprova Rápido ou Aprova Digital. Para cada tipo de situação, um diagnóstico bem feito pode indicar a solução mais adequada.

O que é o Aprova Rápido ?

Com o objetivo de agilizar as análises de pedidos de licenciamento de edifícios de competência da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), o Aprova Rápido é um procedimento que ajuda a viabilizar seu projeto de maneira rápida e menos burocrática, permitindo maior previsibilidade e capacidade de planejamento. Regulamentado pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, o sistema possibilita a emissão de alvarás entre 75 e 130 dias.

Vale lembrar que o Aprova Rápido não se aplica à Alvarás de Aprovação e Execução para Residência Unifamiliar (R1).

O que é o Aprova Digital?

Idealizado pelo Sindicato de Construção Cívil do Estado de São Paulo (SINDUSCON), o Aprova Digital é um um software de gestão pública, por onde é possível protocolar, tramitar e emitir licenças para construção de forma 100% online. O sistema, que veio complementar os sistemas eletrônicos já operantes como o SLC, SLCe e SEI, opera hoje exclusivamente para processos da Secretaria de Licenciamento (SEI). Todos os processos que anteriormente eram físicos, agora são feitos pelo sistema. O Aprova Digital reduz em até 90% o tempo de liberação dos processos da Prefeitura.

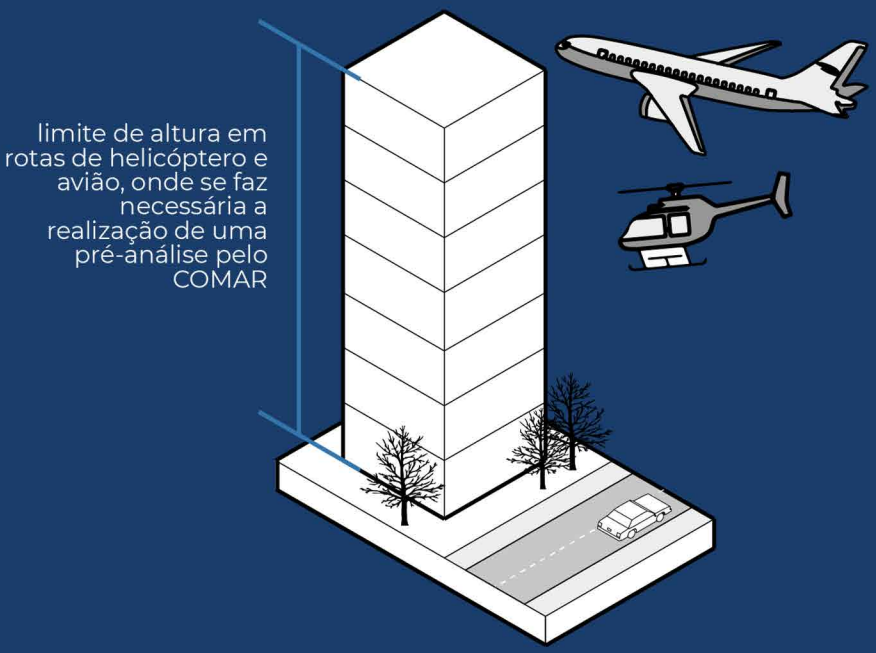
O EVTL te prepara para o que você deve enfrentar na aprovação do projeto

Conhecer o caminho mais adequado para buscar a aprovação do seu negócio pode poupar tempo e recursos da sua empresa. O EVTL detalha como será o passo a passo das aprovações, por quais órgãos você deverá passar, qual seu caminho crítico e quais as principais restrições e validações pelas quais o seu futuro empreendimento deverá passar. Entender detalhadamente quais as implicações que as restrições técnicas e legais trarão ao seu negócio imobiliário pode alterar sua decisão na aquisição do terreno, proporcionando maior assertividade nas decisões.

É normal incorporadores desistirem de comprar um determinado terreno por conta de ter feito um EVTL, evitando tempo, expectativa e gastos futuros desnecessários. Ele também pode servir como um preparativo para os incorporadores entenderem e validarem os importantes aspectos técnicos e legais que serão exigidos até que se tenha em mãos o Registro da Incorporação, possibilitando as vendas dos futuros apartamentos.

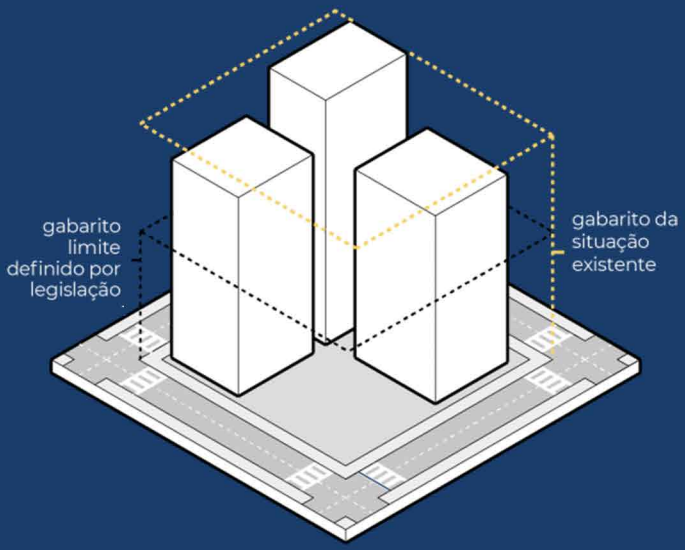
5. A declividade do seu terreno pode fazer seu gabarito ser menor

Em função do tráfego aéreo dos aeroportos e de restrições fixadas pelo Comando Aéreo Regional (COMAR), órgão responsável pelas diretrizes relativas às condições de voo, toda edificação deve observar o gabarito máximo de altura e as diretrizes impostas.



O que é o Gabarito de uma edificação?

O Gabarito de um edifício consiste em sua altura total, calculada pela distância entre o nível do pavimento térreo e o nível de cobertura, considerando todos os pavimentos, excluídos apenas o ático, a casa de máquina e a caixa d'água. O que define qual o gabarito de altura máxima é o Zoneamento, e os parâmetros para o limite são determinados pelo tipo de uso e especificidades de cada região.



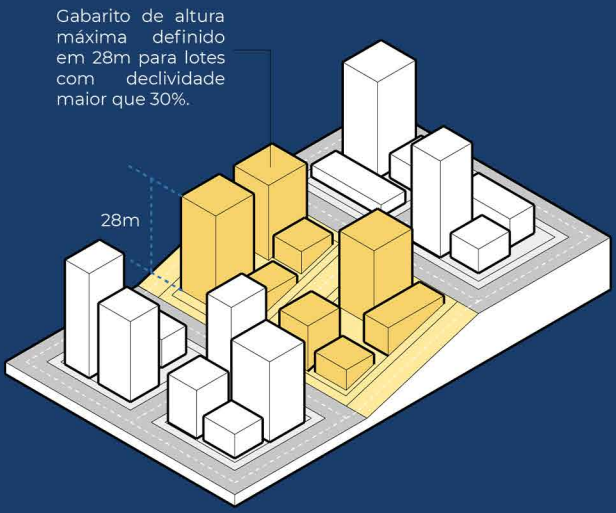
Porém, existem alguns casos em que o gabarito não é definido pelo Zoneamento. Uma dessas exceções são imóveis inseridos na Operação Urbana Centro, por respeitarem a legislação específica daquela região (Lei Municipal nº 12.349/97).

Declividade

Outra exceção importante que pode ajudar a ter um gabarito menor é a declividade da edificação. Se ela for maior que 30%, o gabarito de altura máxima passa a ser de 28m de altura.

Esse tipo de informação é essencial para embasar sua decisão de compra de imóvel para incorporação e evitar restrições ao longo do desenvolvimento do projeto. A escolha de um terreno com um declive maior que 30% pode viabilizar a altura ideal da edificação do seu projeto.

Importante ressaltar que, na elaboração do EVTL, nós solicitamos uma pré-análise ao COMAR de acordo com seu estudo de massas, definindo se o gabarito pretendido será aceito sem restrições ou se passará por análise posterior pelo órgão. Se aceito, enviamos a Declaração de Inexigibilidade (documento necessário no protocolo do pedido de Alvará na Prefeitura). Se não for emitida a inexigibilidade, informamos no estudo que será necessária abertura de processo no COMAR.



PARA ALÉM DA PROSPECÇÃO DO TERRENO

O EVTL é útil não só na hora da compra do seu terreno para incorporação imobiliária, mas ele é uma poderosa ferramenta para planejar a aprovação e lançamento do seu empreendimento.

Além dos pontos citados neste e-book, confira outros tópico que estão presentes no relatório e que são cruciais para o sucesso do seu negócio:

Zoneamento

São elencados itens como a zona de uso, se existem benefícios e incentivos de Operações Urbanas, a existência ou não de ZEIS (Zona Especial de Interesse Social), Características de Dimensionamento e Ocupação dos Lotes, quais os usos permitidos e mais!

Desapropriação

É identificada a largura de vias que podem limitar determinados usos, se existem planos de melhoramentos viários, que podem interferir no prazo de aprovação e resultado da viabilidade econômica; se existe Área Especial de Tráfego; é feito o pedido de certidão de desapropriações e melhoramentos, e mais!

Melhoramento

Indicamos se há melhoramento viário no entorno do terreno, uma vez que eles podem exigir doação de partes ou mesmo do todo dos lotes, interferindo no aproveitamento, implantação do empreendimento, impactando no prazo de aprovação e na viabilidade econômica.

Alagamentos

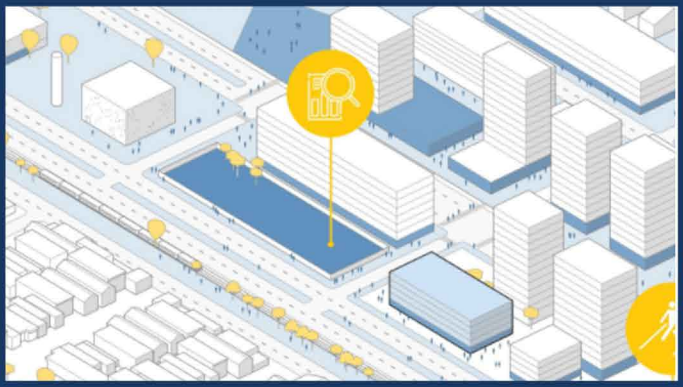
Pesquisamos o histórico de alagamentos no entorno do lote, pois isso pode evitar uma grande restrição à comercialização do seu futuro empreendimento. Podemos auxiliar nas definições de níveis do projeto e a desenvolver soluções construtivas que exijam uma atenção específica.

Metrô

Consultamos o Departamento de Desapropriações do Metrô para verificar se existe alguma desapropriação sobre o terreno em estudo ou mesmo interferência com as estruturas da Companhia, que pode exigir soluções especiais de fundações.

Tombamento

Analisamos se há incidência de algum tipo de tombamento ou área envoltória e inserimos no estudo as principais restrições citadas nas Resoluções. Dependendo do tipo de Resolução que incide sobre o imóvel, o futuro empreendimento terá diretrizes mais restritivas do que o Plano Diretor ou Zoneamento vigente. Isso pode impactar no gabarito, Coeficiente de Aproveitamento, Taxa de Ocupação, vegetação etc.



CONCLUSÃO

Para qualquer decisão, a probabilidade de sucesso é muito maior quando embasada na legislação, dados e evidências práticas. Na hora de prospectar um terreno para incorporação, invista em informações de qualidade, com ajuda de profissionais altamente capacitados para antever qualquer dificuldade na aprovação e viabilizar seu empreendimento sem complicações. Para isso, contrate o EVTL da Lumattek, empresa referência no segmento de legalização e consultoria de aprovações. Com 12 anos de mercado, nós já ajudamos a viabilizar grandes empreendimentos de empresas como a Tegra Incorporadora, Mitre Realty, MRV e muitos outros. São mais de 100 clientes satisfeitos e 600 projetos concluídos.

Quer entender melhor como o EVTL pode ajudar na aprovação do seu empreendimento?

Solicite um modelo completo do relatório através dos nossos canais:

Site	**www.lumattek.com.br**
E-mail	**contato@lumattek.com.br**
Whatsapp	**(11) 5081-6576**

Garanta o retorno dos seus investimentos imobiliários com a Lumattek!

LUMATTEK
legalização imobiliária