

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA VILA LEOPOLDINA – VILLA LOBOS – AIU VL

1. Tipologias

2. Estudo de viabilidade técnica de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS

Versão 3

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA VILA LEOPOLDINA - VILLA LOBOS - AIU VL				
GRUPO	ASSUNTO	QUESTÕES CARTA ALTRE	RESPONSÁVEL	AGENTES ENVOLVIDOS
1. Informações gerais complementares às Leis do PIU-VL	EHIS	1.1 Quais tipologias serão consideradas para o HIS (1, 2 ou mais dormitórios, PCD e idoso) e quantos apartamentos por tipologia? (conforme selagem)	SEHAB	SMUL SEHAB
	EHIS	1.2 Especificação de: (i) programa a ser implantado nas áreas comuns do HIS; (ii) acabamento das áreas comuns; e (iii) acabamentos em geral das unidades R e NR do HIS (revestimentos, metais, bancadas e louças)	SEHAB	SMUL SEHAB SP Urbanismo
	EHIS	1.3 Tamanho mínimo das áreas destinadas às atividades comerciais, conforme selagem do PIU-VL	SEHAB	SMUL SEHAB SP Urbanismo
	Equipamentos	1.4 Categorias de uso dos equipamentos públicos a serem implantados no térreo do HIS (a depender do tipo de equipamento, necessidade de áreas descobertas, infraestrutura específica, etc)	SMUL	SMUL SME SMS Outras Secretarias?
	Equipamentos	1.5 Qualificação da capacidade dos equipamentos públicos solicitados, por categoria de uso	SMUL	SMUL SME SMS Outras Secretarias?

1. Tipologias

Recomendações de SEHAB para projetos de HIS desenvolvidos pela Administração Pública



Unidade do Residencial Coliseu I,
com áreas privativas entre 48 e 50m²

Foto: Edson Lopes Jr./ SECOM

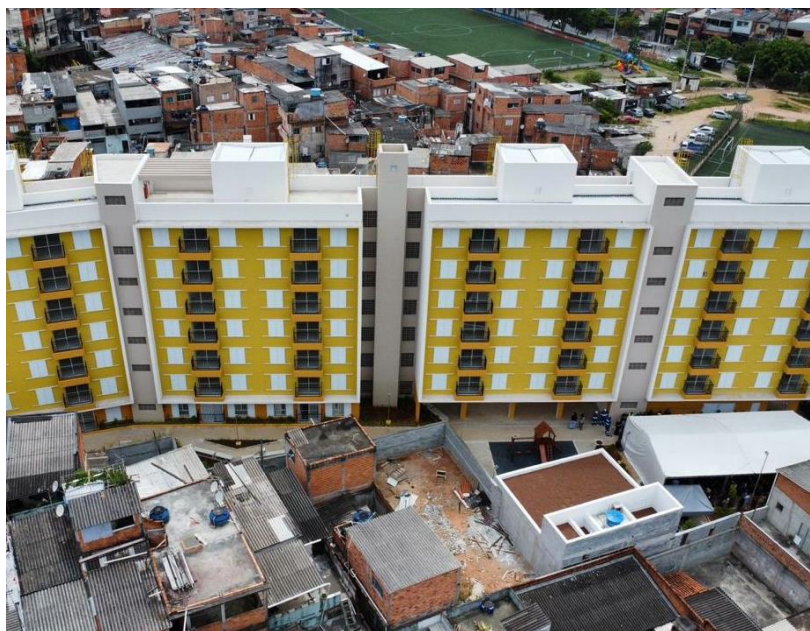
- Todas as Unidades Habitacionais de mesma tipologia – 2 dormitórios;
- Planta-baixa adaptável aos parâmetros de acessibilidade da NBR 9050 para todas as UH;
- Uso de sistema estrutural de concreto armado, com vigas e pilares.

Parâmetros do Programa Minha Casa Minha Vida

- Apartamentos com, no mínimo, 41,5m² de área útil, considerando a varanda, e 40m² descontada a varanda.
- Programa mínimo: Sala + 1 dormitório de casal + 1 dormitório para duas pessoas + cozinha + área de serviço + banheiro + varanda (para multifamiliar).
- Bicicletário coberto para edificações multifamiliares (1 vaga para 30% do número de UH).

1. Tipologias

Área de Unidade Habitacional



EHIS Guaicuri – UHs de 45 a 49m²



Vila Nordestina – UHs de aprox. 50m²



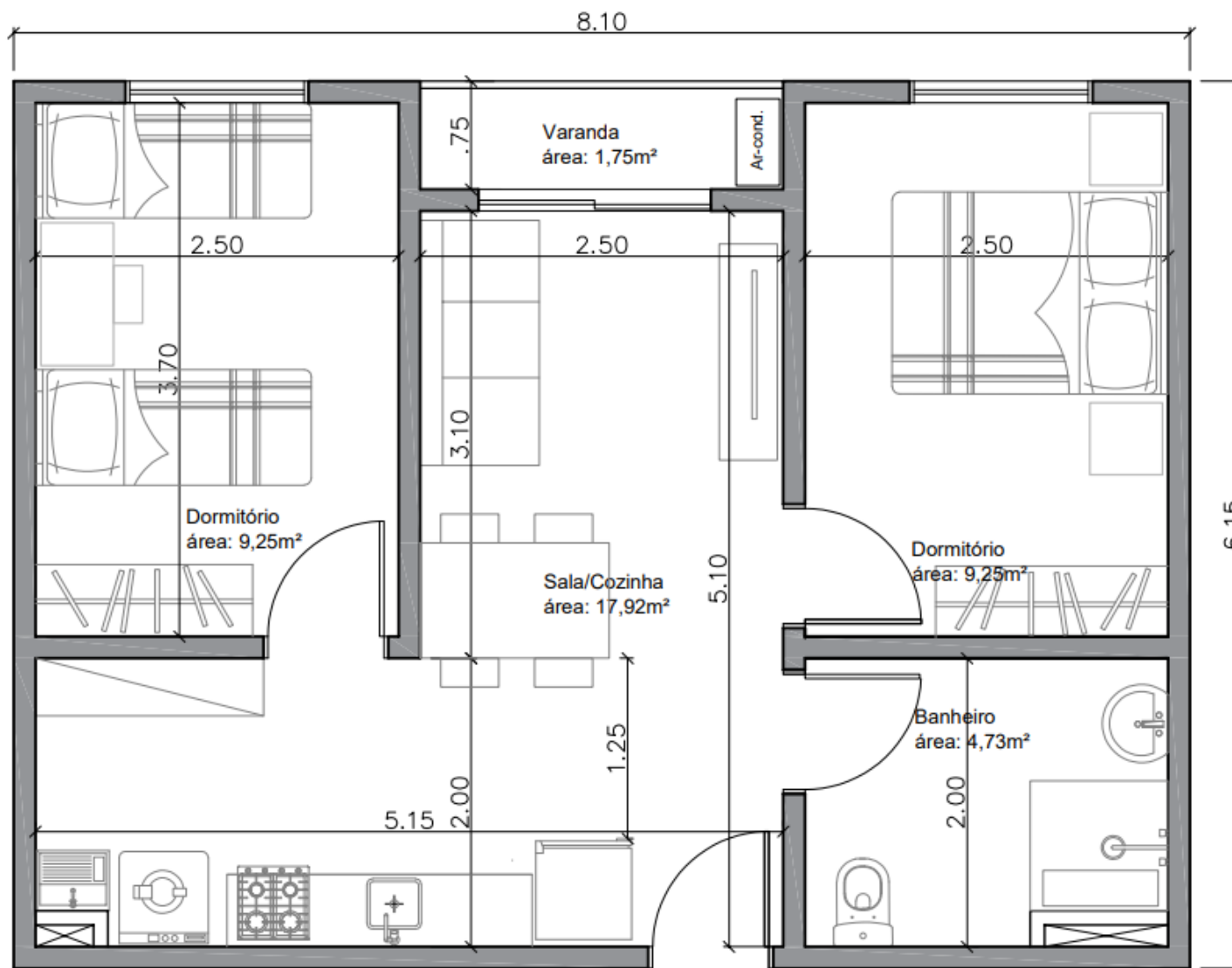
Res. Coliseu – UHs de 48 e 53m²

- Distinção entre área útil e área privativa
- Unidades por andar x altura dos edifícios
- Unidades por condomínio

1. Tipologias

Exemplo de tipologia utilizada no Estudo de viabilidade versão 2

Área privativa: 48,29m²
Área útil: 42,92m²



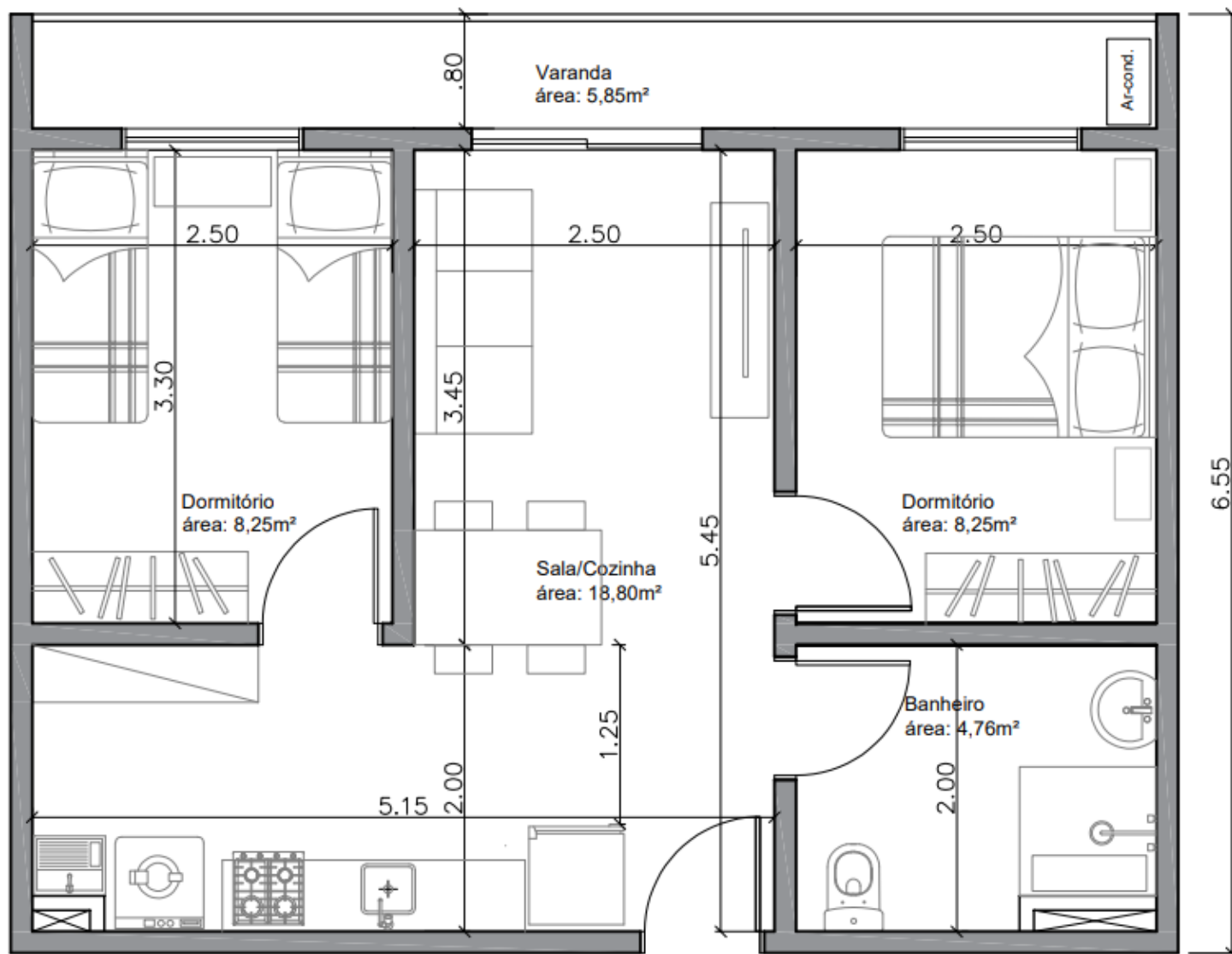
1. Tipologias

Exemplo de tipologia utilizada no Estudo de viabilidade versão 3

Aplicação dos
parâmetros do MCMV

Área privativa: 51,47m²
Área útil: 45,88m²

Mesma planta da
unidade padrão,
apenas com a reversão
da porta do banheiro



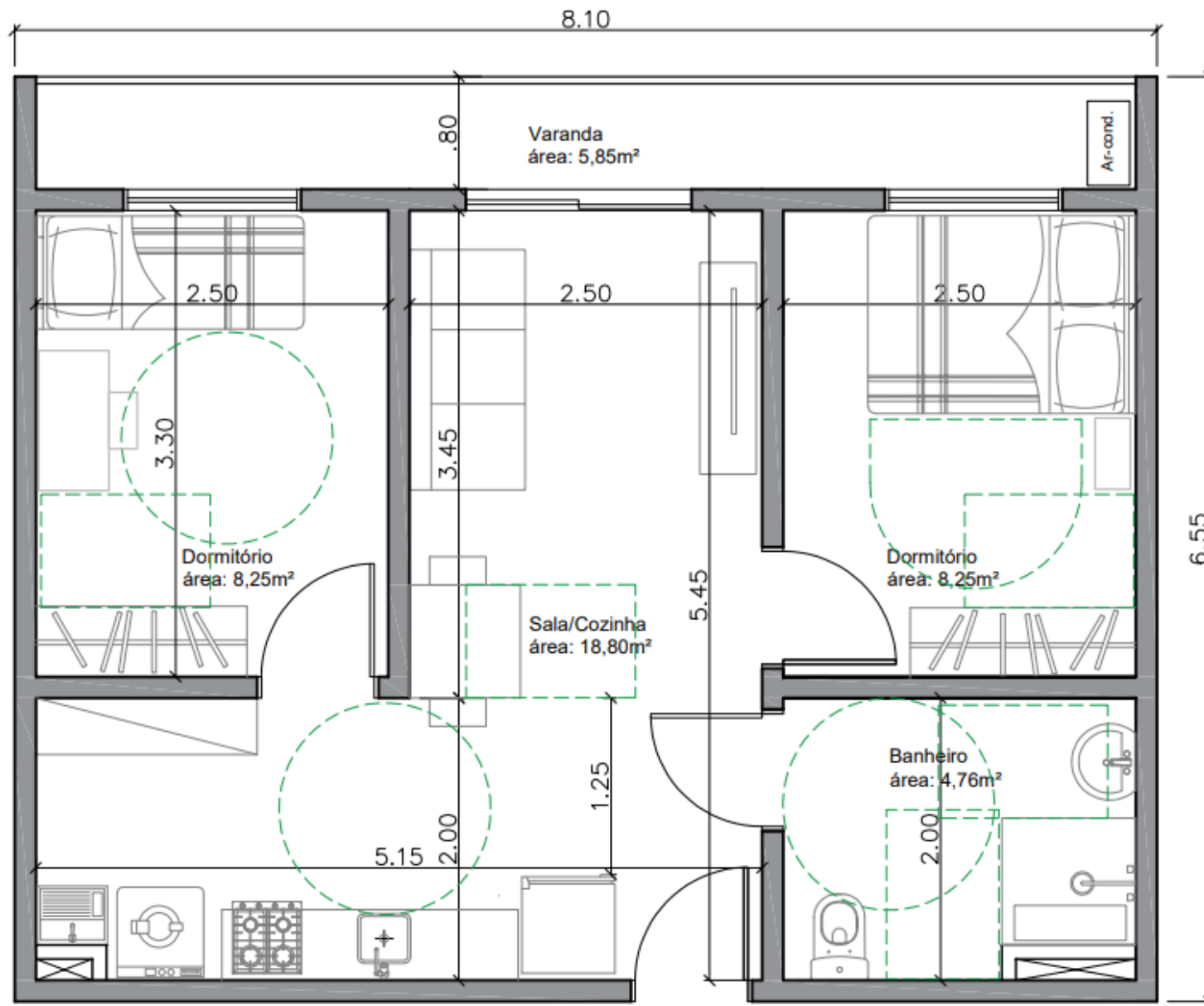
1. Tipologias

Exemplo de tipologia acessível utilizada no Estudo de viabilidade versão 3

Aplicação dos
parâmetros do MCMV

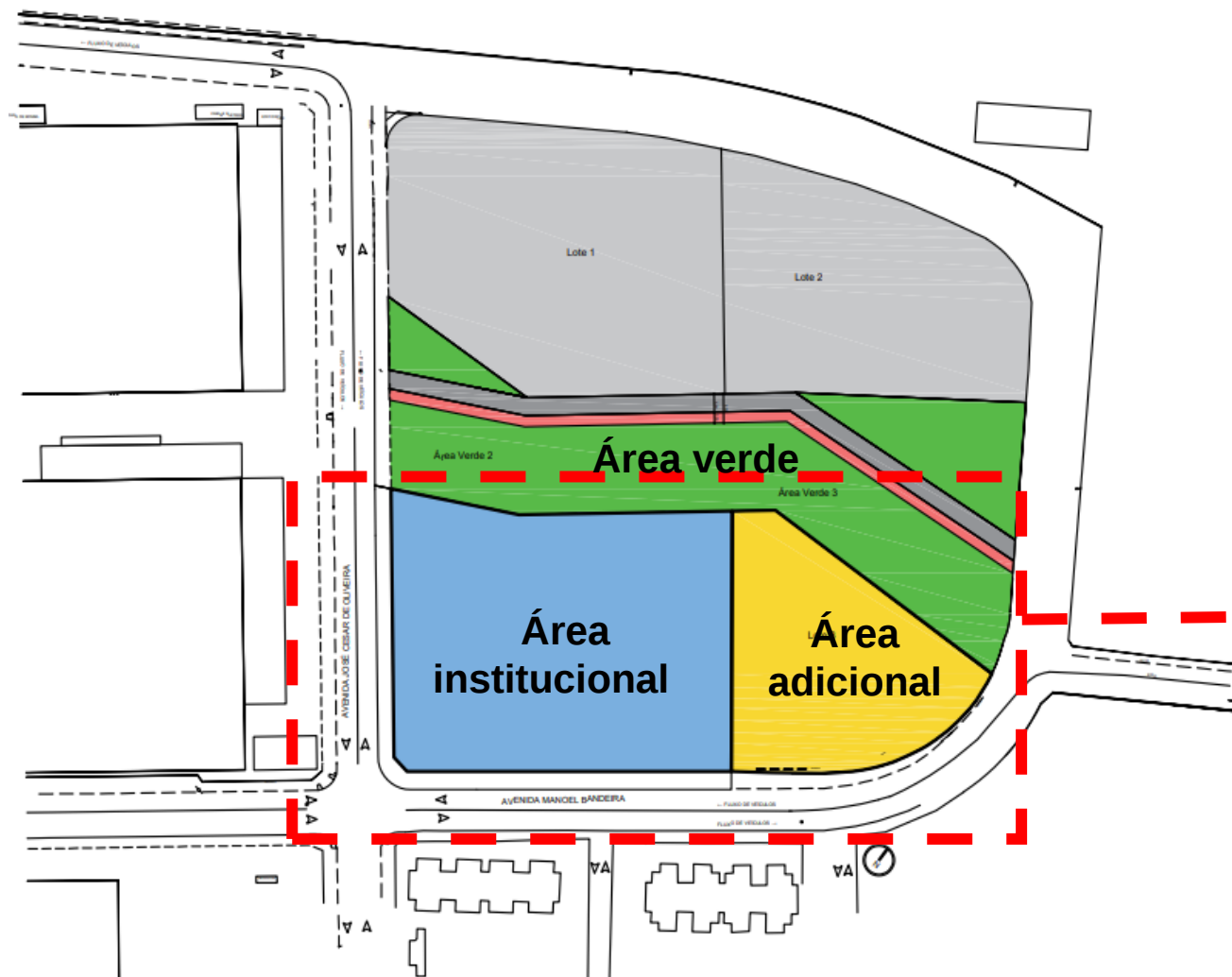
Área privativa: 51,47m²
Área útil: 45,88m²

Mesma planta da
unidade padrão,
apenas com a reversão
da porta do banheiro



2. Estudo de Viabilidade Técnica - Versão 3

Dados do Projeto Específico de Parcelamento do Solo (em tramitação)



Destaque

Áreas Institucionais =
6.692,69 m²

Área adicional prospectada
= **3.507,73 m²**

Total =
10.200,42 m²



Área verde

Área adicional

Área institucional

Área Institucional =
6.692,69 m²

Área adicional prospectada
= 3.507,73 m²

Total = 10.200,42 m²

2. EVT 3

Parâmetros aplicáveis conforme legislação

AIU VL (Lei 17.968/2023)

- C.A Máx. = 6
- Gabarito = NÃO APLICÁVEL
- Cota Parte Máx. = 30
- Área NR em uso misto: máximo de 20% da Área Computável Total
- Nº máx vagas: $R=1/UH$ ou $1/60m^2$; $NR=1/70 m^2$
- Incentivos da LPUOS para ZEU

- **Selagem:**

853 aptos + 58 est. Comércio

- **Áreas úteis não inferiores a:**

28m² - unidades de um dormitório;

42,9m² - unidades de dois dormitórios;

56,00m² - unidades de três dormitórios.

LPUOS

T.O. = 0,70

Área Não Computável máx. = 59% da área construída total, composta por (ART. 62):

- Área NR em EHIS até 20% da Área Construída Total
- Área de Fachada Ativa até 50% da área do lote
- Área destinada ao atendimento da Cota de Solidariedade

Decreto 63.728/2024 (EHIS/EHMP/EZEIS)

Área privativa da UH entre 24 e 70 M²

Empreendimentos com até 300 UH por condomínio;

0,5m² de área de lazer coberta por UH;

2,5m² de área de lazer descoberta por UH;

3% de apartamentos acessíveis;

Áreas não computáveis:

- Nas áreas comuns do térreo e até 3m²/habitação em qualquer pavimento;
- Fachada ativa até 50% da Área do lote, observadas disposições específicas;
- Usos NR abertos ao público ou Uso Institucional, até 20% da ACC do empreendimento.
- Para NR, 20% da ACC do empreendimento.
- Área referente à Cota de Solidariedade, até 10% da ACC do empreendimento.

2. EVT 3

Demandas apresentadas na 4ª Reunião Ordinária a partir do EVT2

Demandas	Estudo de Viabilidade - versão 03
Estudo com terreno ampliado para implementação do EHIS	Estudo com terreno ampliado, segmentando as diferentes atividades do programa de intervenções que compartilham a área
Ampliação de áreas comerciais	Áreas comerciais espaçadas pelo pavimento térreo em dois agrupamentos; Possibilidade de salas maiores do que o módulo de aprox. 15m²
Previsão de apartamentos acessíveis (2ª Reunião Ordinária do CG-AIUVL)	Todos os apartamentos são acessíveis ou facilmente adaptáveis

2. EVT 3

Estudo 02 – atendimento integral na área institucional do parcelamento do solo

PARÂMETROS GERAIS

Área do terreno = 6.692,69m²
Coeficiente de Aproveitamento = 5,90 / 6
Taxa de Ocupação (TO) = 48,3 %
Gabarito = 67,9 m (Térreo + 23)
Cota Parte = 7,80 m²/UH
Total de UH = 857 UH

ÁREA DE PROJEÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

3.234,7 m²

ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL

Residencial = 39.516,27 m²

ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS

Fachada Ativa = 945,23 m²
Áreas Comuns Térreo = 916,24 m²
Áreas de circulação (pav. tipo) = 9.765,3 m²
Varandas (COE/2017, art. 108) = 1.602,59 m²
NR Uso Institucional = 4.375 m²

ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL

57.384,3 m²



Estudo 03 – atendimento do programa na área institucional + área vizinha

PARÂMETROS GERAIS

Área do terreno = 10.200,42m²
Coeficiente de Aproveitamento = 3,85 / 6
Taxa de Ocupação (TO) = 43,87 %
Gabarito = 56,7m (Térreo + 19)
Cota Parte = 11,95 m²/UH
Total de UH = 853 UH

ÁREA DE PROJEÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

4.474,93 m²

ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL

Residencial = 39.331,83 m²

ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS

Áreas Térreo = 3.674 m²
Áreas de circulação (pav. tipo) = 9.400,83 m²
Varandas (COE/2017, art. 108) = 1.599,37 m²
NR Uso Institucional = 4.375 m²

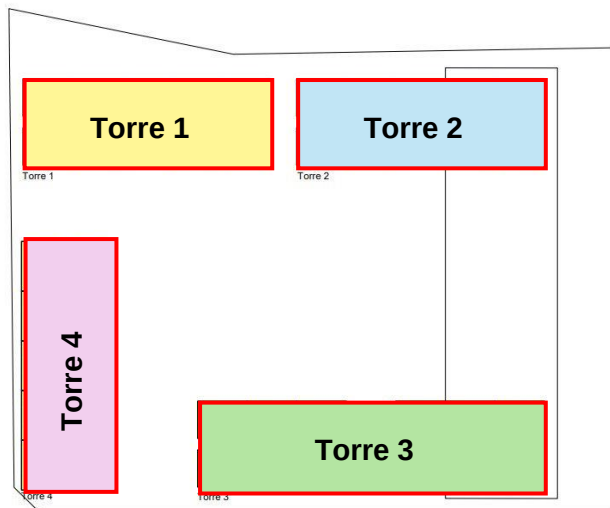
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL

58.380,2 m²



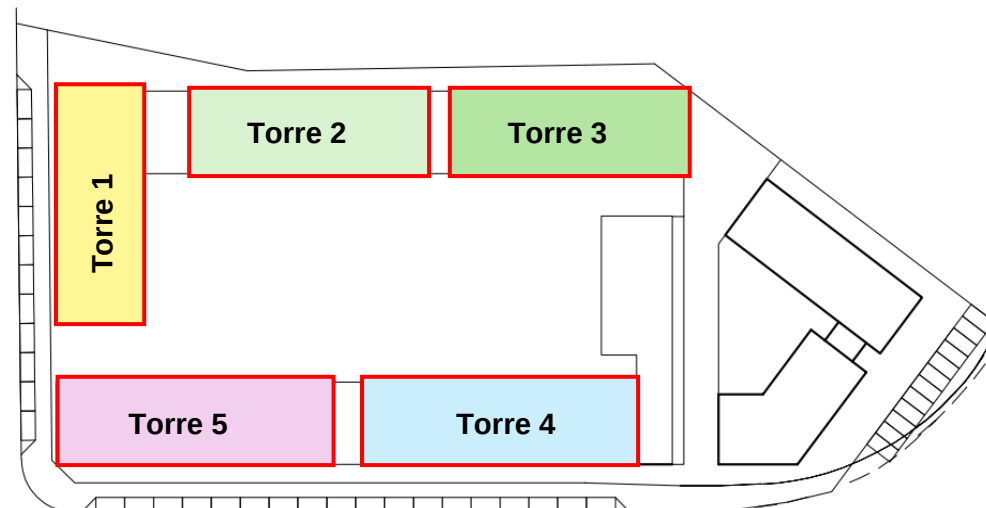
2. Estudo de Viabilidade Técnica - Versão 3

Estudo 02 – atendimento integral na área institucional do parcelamento do solo



Torre	UH / pvto	Nº pvto	Total	Total
Torre 1	9	22	198	198
Torre 2	9	18	162	182
	5	4	20	
Torre 3	13	18	234	270
	9	4	36	
Torre 4	9	23	207	207
Total				857

Estudo 03 – atendimento do programa na área institucional + área vizinha



Torre	UH / pvto	Nº pvto	Total
Torre 1	9	19	171
Torre 2	9	19	171
Torre 3	9	19	171
Torre 4	11	15	165
Torre 5	11	15	165
Térreos	10	1	10
Total			853

EHIS Coliseu
 Área do terreno: aprox. 4.370,00m²
 Total de 272 apartamentos;
Cota parte: 16,06
Densidade pop.: 1.431 hab/ha



Habita Tucuruvi
 Área do terreno: aprox. 5.089m²
 Total de 401 apartamentos;
Cota parte: 12,69
Densidade pop.: 1.812 hab/ha



EHIS AIU-VL – EV 2
 Área do terreno: 6.692,69m²
 4 torres, com total de
 857 apartamentos;
Cota parte: 7,80
Densidade pop.: 2.848 hab/ha



Cond. Portal Vila Prudente
 Av. Prof. Luiz Ignácio Anhaia Mello, 4001
 Área do terreno: 16.772,07m²
 10 torres, total de 2.406 apartamentos;
Cota parte: 6,97
Densidade pop: 3.299 hab/ha



Copan
 Área do terreno: 6.006,35m²
 1160 apartamentos;
Cota parte: 5,17
Densidade populacional: 4.441 hab/ha



- denso

Densidade

+ denso



EHIS AIU-VL – EV 3
 Área do terreno: 10.200,42m²
 5 torres, com total de
 853 apartamentos;
Cota parte: 11,95
Densidade pop.: 1.923 hab/ha



Rua Jose Libero, 80
 Área do terreno: 4.307,67m²
 3 torres, com total de 593
 apartamentos;
Cota parte: 7,26
Densidade pop.: 3.171 hab/ha

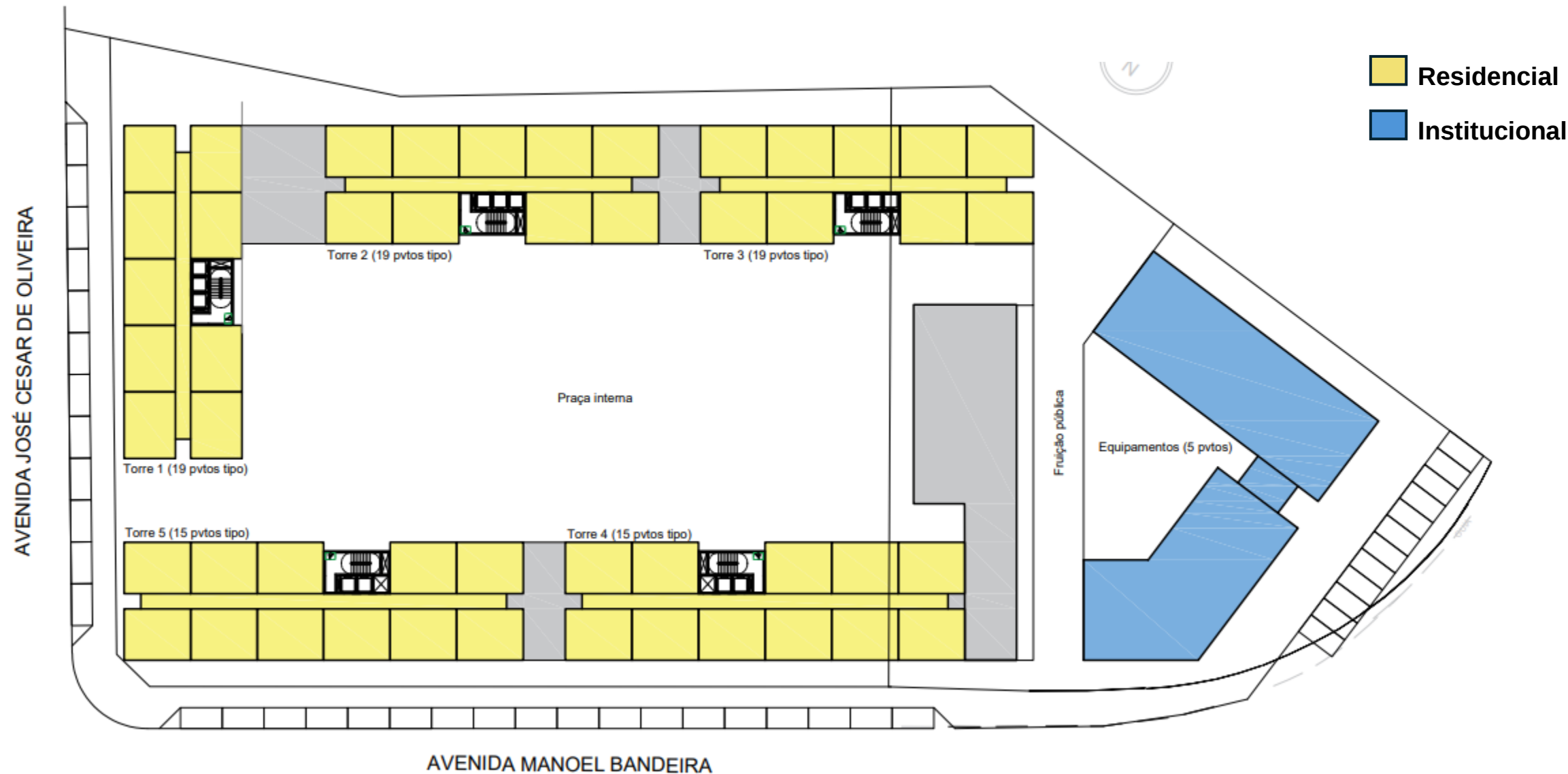


Laguna 430 e Laguna 380
 Rua Laguna, 214
 Área do terreno: 6.300,00m²
 4 torres, total de 982 apartamentos;
Cota parte: 6,41
Densidade pop.: 3.585 hab/ha

**População por domicílio
 no município de São
 Paulo: 2,30 (Censo 2022)***

2. Estudo de Viabilidade Técnica - Versão 3

CENÁRIO A



2. Estudo de Viabilidade Técnica - Versão 3

CENÁRIO A



Torre	UH / pvto	Nº pvto	Total
Torre 1	9	19	171
Torre 2	9	19	171
Torre 3	9	19	171
Torre 4	11	15	165
Torre 5	11	15	165
Térreos	10	1	10
Total			853

2. Estudo de Viabilidade Técnica - Versão 3

CENÁRIO A



2. Estudo de Viabilidade Técnica - Versão 3

CENÁRIO A



2. Estudo de Viabilidade Técnica - Versão 3

CENÁRIO A



2. Estudo de Viabilidade Técnica - Versão 3

OUTRAS CONFIGURAÇÕES - CENÁRIO B



	uh por pav pav		Total
Torre 1	11	12	132
Torre 2	11	12	132
Torre 3	9	22	198
Torre 4	13	14	182
Torre 5	9	22	198
Térreos	11	1	11
			853

2. Estudo de Viabilidade Técnica - Versão 3

OUTRAS CONFIGURAÇÕES - CENÁRIO C



	uh por pav pav		Total
Torre 1	11	12	132
Torre 2	11	12	132
Torre 3	9	19	171
Torre 4	13	19	247
Torre 5	9	19	171
Térreos	0	1	0
			853

2. Estudo de Viabilidade Técnica - Versão 3

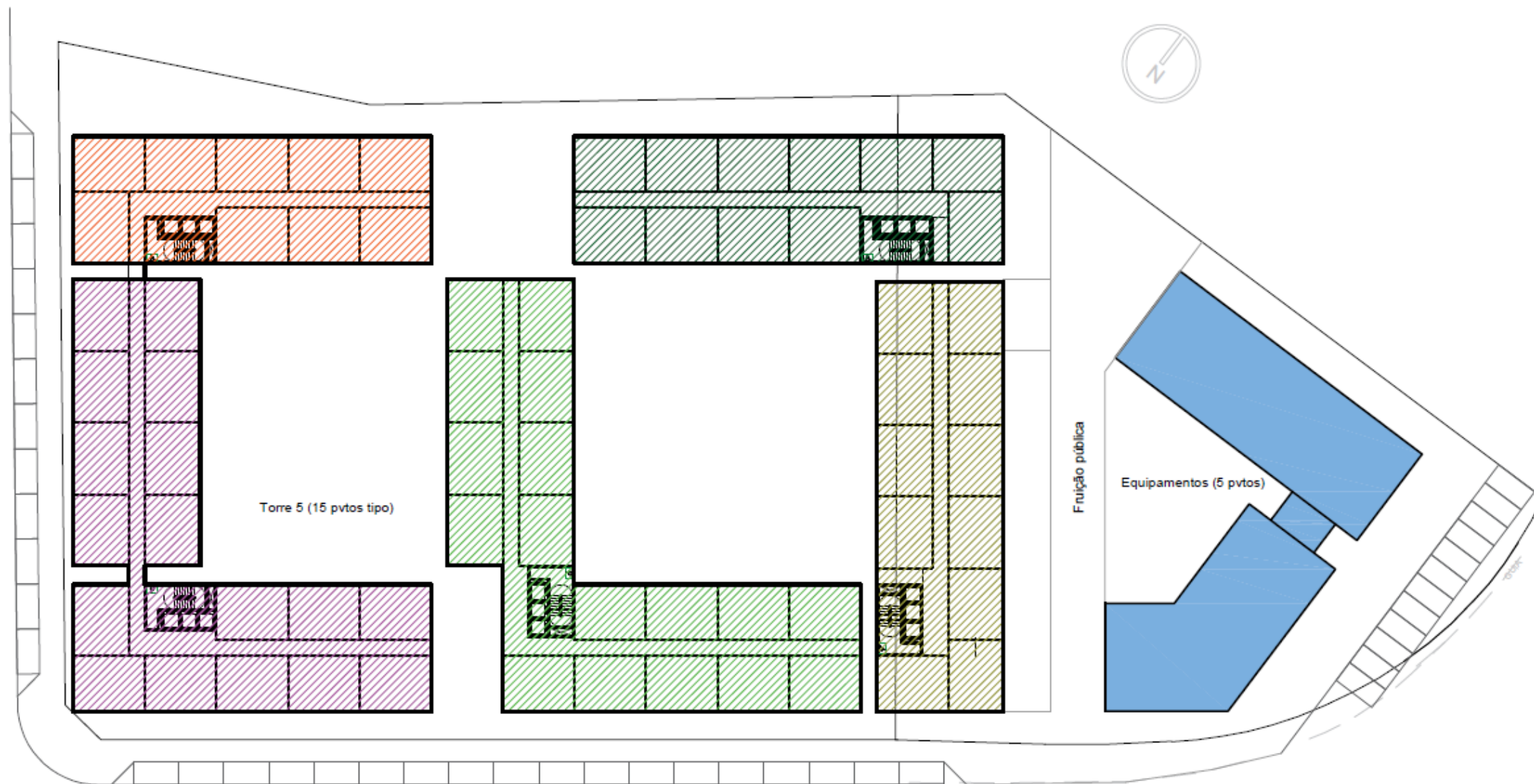
OUTRAS CONFIGURAÇÕES - CENÁRIO D



	uh por pav pav		Total
Torre 1	11	16	176
Torre 2	11	16	176
Torre 3	9	16	144
Torre 4	13	16	208
Torre 5	9	16	144
Térreos	5	1	5
			853

2. Estudo de Viabilidade Técnica - Versão 3

OUTRAS CONFIGURAÇÕES - CENÁRIO E



13 pvtos tipo (65 aptos por pvto) + 9 aptos térreos

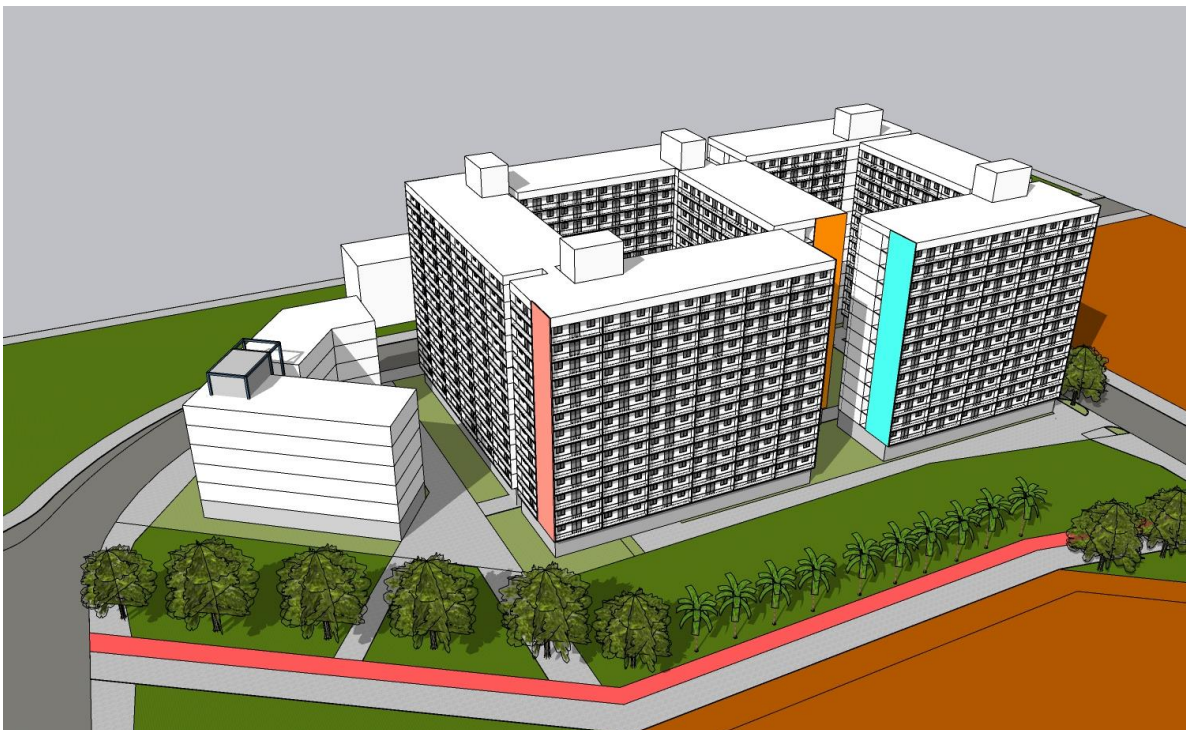
2. Estudo de Viabilidade Técnica - Versão 3

OUTRAS CONFIGURAÇÕES - CENÁRIO E



2. Estudo de Viabilidade Técnica - Versão 3

OUTRAS CONFIGURAÇÕES - CENÁRIO E



2. Estudo de Viabilidade Técnica - Versão 3

OUTRAS CONFIGURAÇÕES - CENÁRIO E



2. Estudo de Viabilidade Técnica - Versão 3

Praças internas – usos comunitários



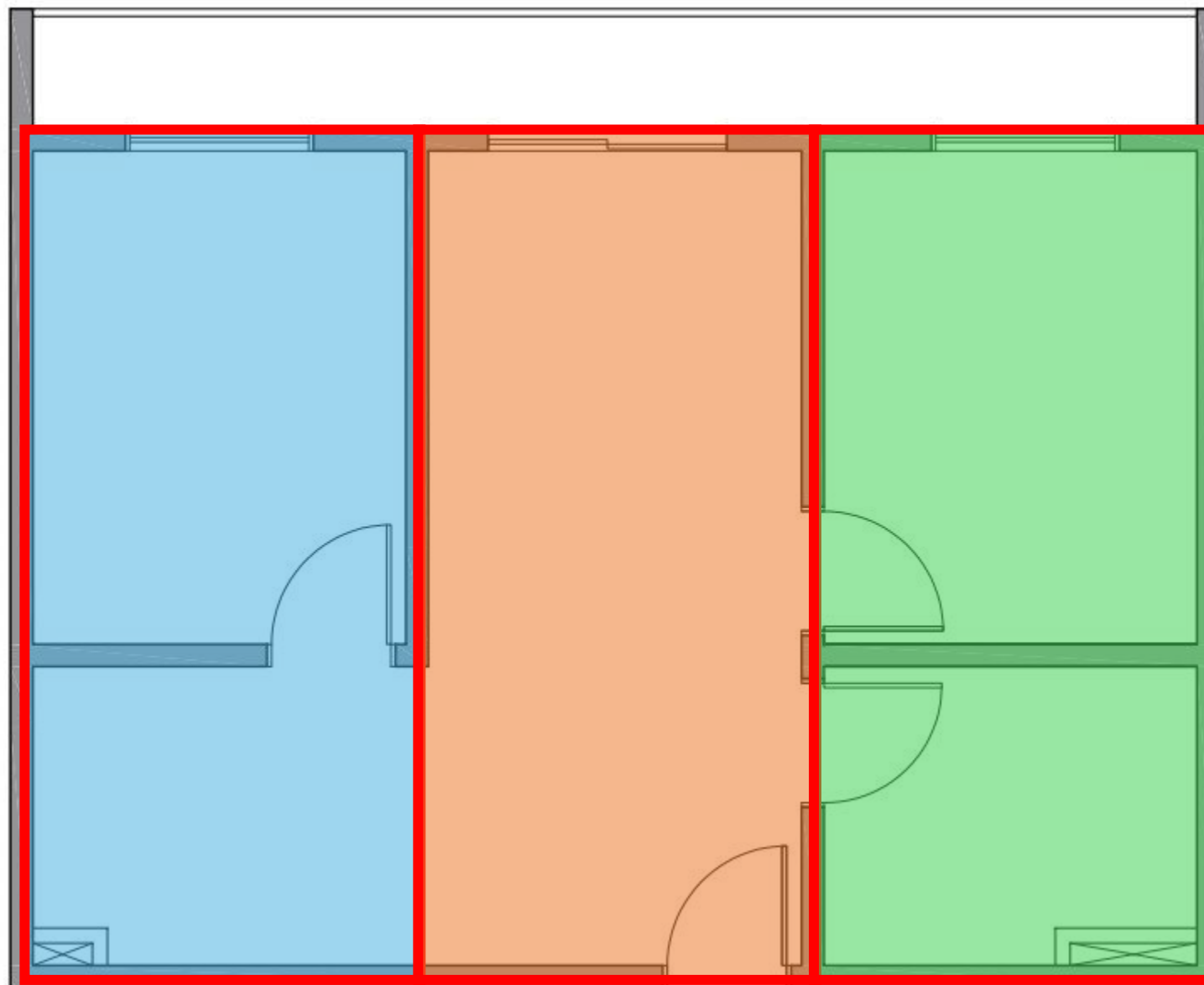
2. Estudo de Viabilidade Técnica - Versão 3

Unidades Comerciais

Módulos com
Área privativa
aproximada: 15 m²

Módulos podem
combinar em
variações de áreas

1 módulo - aprox. 15m²
2 módulos - aprox. 30m²
3 módulos - aprox. 45m²



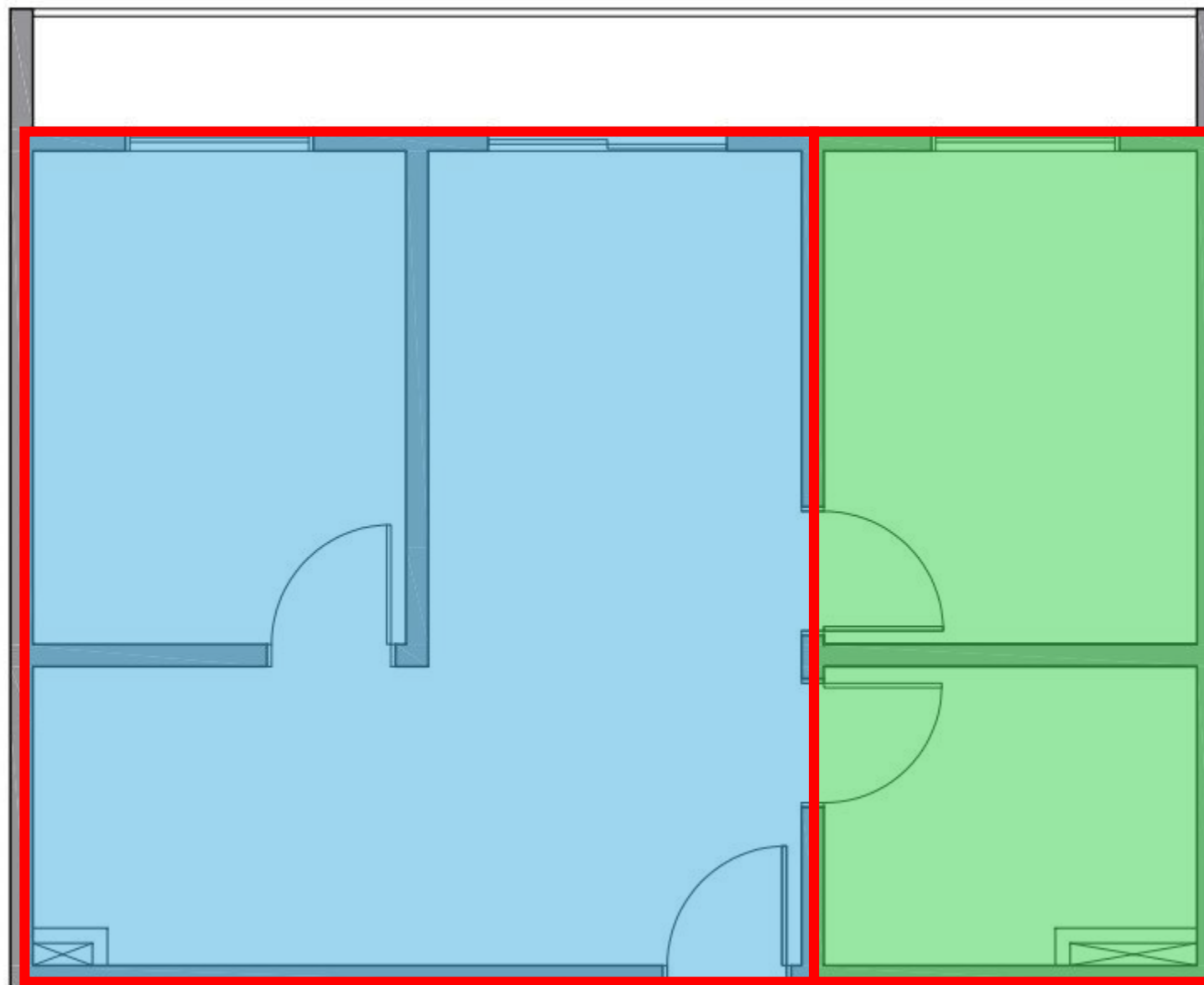
2. Estudo de Viabilidade Técnica - Versão 3

Unidades Comerciais

Módulos com
Área privativa
aproximada: 15 m²

Módulos podem
combinar em
variações de áreas

1 módulo - aprox. 15m²
2 módulos - aprox. 30m²
3 módulos - aprox. 45m²



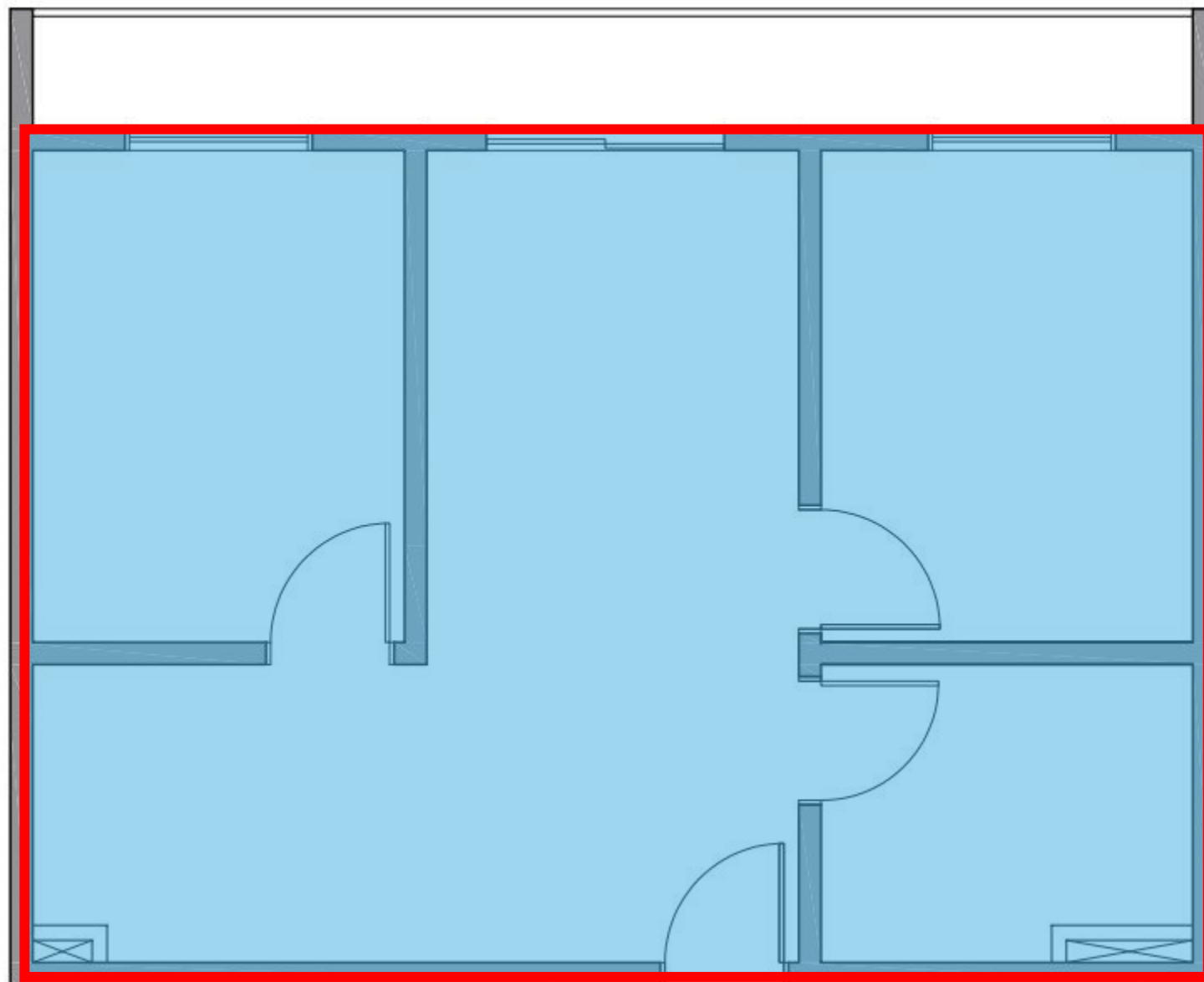
2. Estudo de Viabilidade Técnica - Versão 3

Unidades Comerciais

Módulos com
Área privativa
aproximada: 15 m²

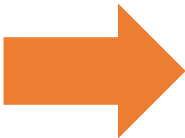
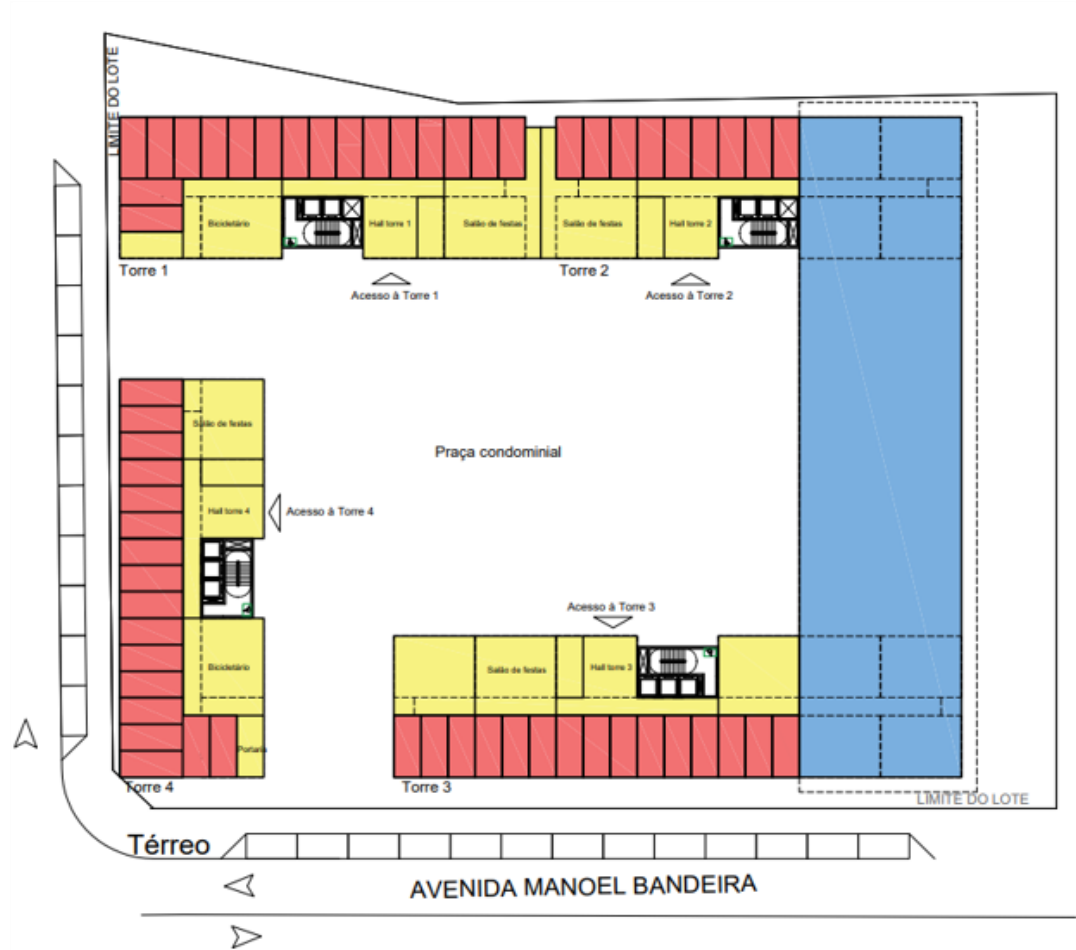
Módulos podem
combinar em
variações de áreas

1 módulo - aprox. 15m²
2 módulos - aprox. 30m²
3 módulos - aprox. 45m²

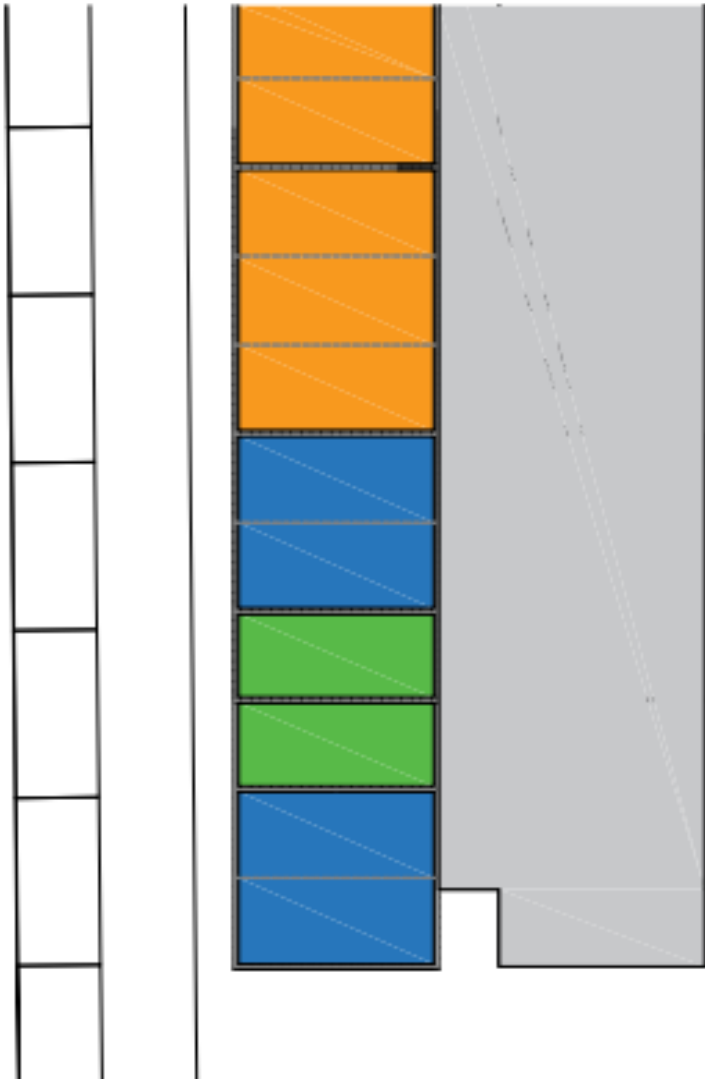


2. Estudo de Viabilidade Técnica - Versão 3

Unidades Comerciais



AVENIDA JOSÉ CESAR DE OLIVEIRA





**CIDADE DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

