



SANÇÃO DO PL 171/2019
EXPLICANDO A LEI DE
REGULARIZAÇÃO
DE EDIFICAÇÕES



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
LICENCIAMENTO

Benefícios para a Cidade

- Ampliar a segurança do espaço construído e a proteção dos cidadãos
- Orientar o planejamento territorial da cidade a fim de prover melhor infraestrutura e serviços à população
- Estimular o desenvolvimento urbano mais equilibrado
- Promover justiça social na aplicação do fator de regularização



Proprietário de imóvel residencial

- Estar dentro da legalidade
- Vender, transferir e alugar com segurança
- Adquirir financiamento imobiliário
- Assegurar a veracidade de informações para realização de inventários e testamentos



Empreendedor Comerciante local

- Obter licença de funcionamento
- Valorizar o imóvel
- Vender, transferir e alugar com segurança
- Reduzir valor do seguro predial
- Participar de associações setoriais



Imóveis Institucionais

(ex: hospitais, equipamentos de ensino, igrejas)

- Obter licenças de funcionamento e de segurança de uso
- Regularizar sem incidência de Outorga Onerosa (inclusive para os imóveis que prestam serviços conveniados à Prefeitura)
- Planejar reformas e ampliações futuras em acordo com a legislação municipal



Foto: Eduardo Dutra

Linha do Tempo

Pedidos de regularização

Até 600 mil imóveis na
modalidade automática
+ 150 mil

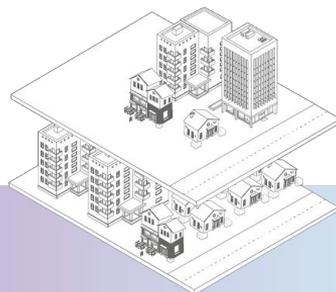
30 mil



1987

Lei 10.267

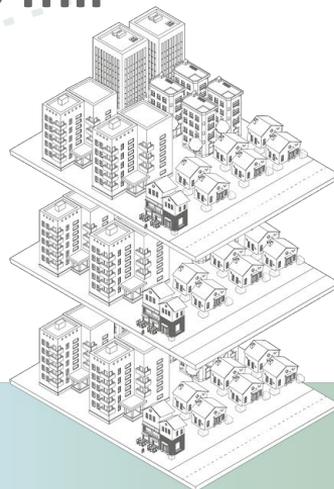
48 mil



1994

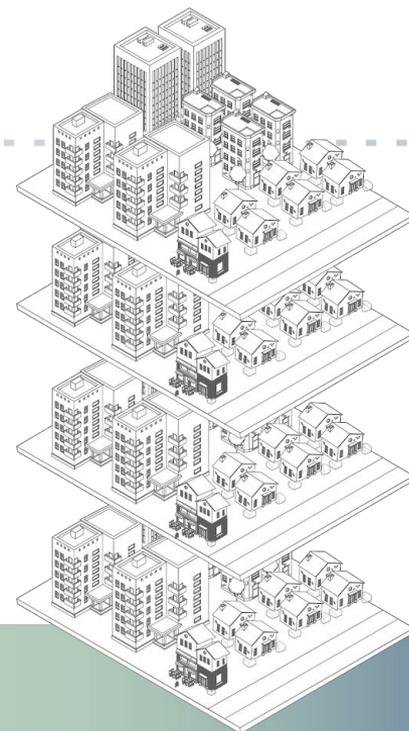
Lei 11.522

93 mil



2003

Lei 13.558 e Lei 13.876



2020

Como regularizar?

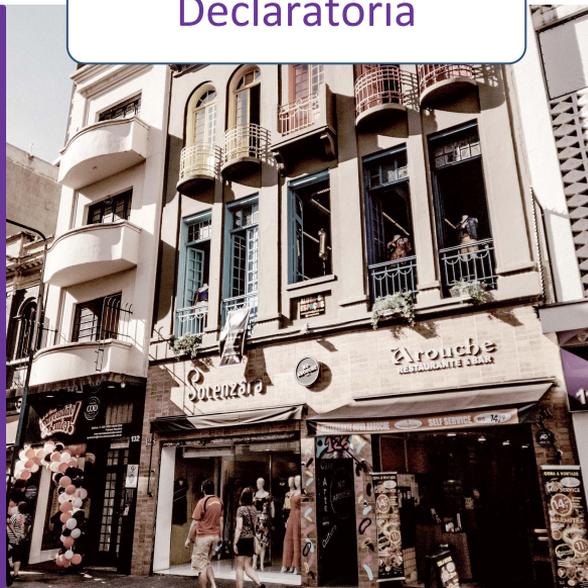
Para dar celeridade aos processos foram previstas **3 modalidades de regularização**:

Automática



Foto:Alberto Simon | archdaily.com.br

Declaratória



Comum



Regularização automática

Edificações residenciais;

Baixo e médio padrão;

Isenção total no cadastro do IPTU no ano de 2014.

R e R1
Residências simples e geminadas

R2H
Conjunto residencial horizontal

Em quais casos há isenção de IPTU:
Para aposentados e pensionistas, com rendimento mensal que não ultrapasse três salários mínimos, indivíduos que não possuam outro imóvel e uso do imóvel apenas como residência.

Regularização declaratória

Nesta categoria, as edificações devem ter no máximo **1.500 m² de área construída**.

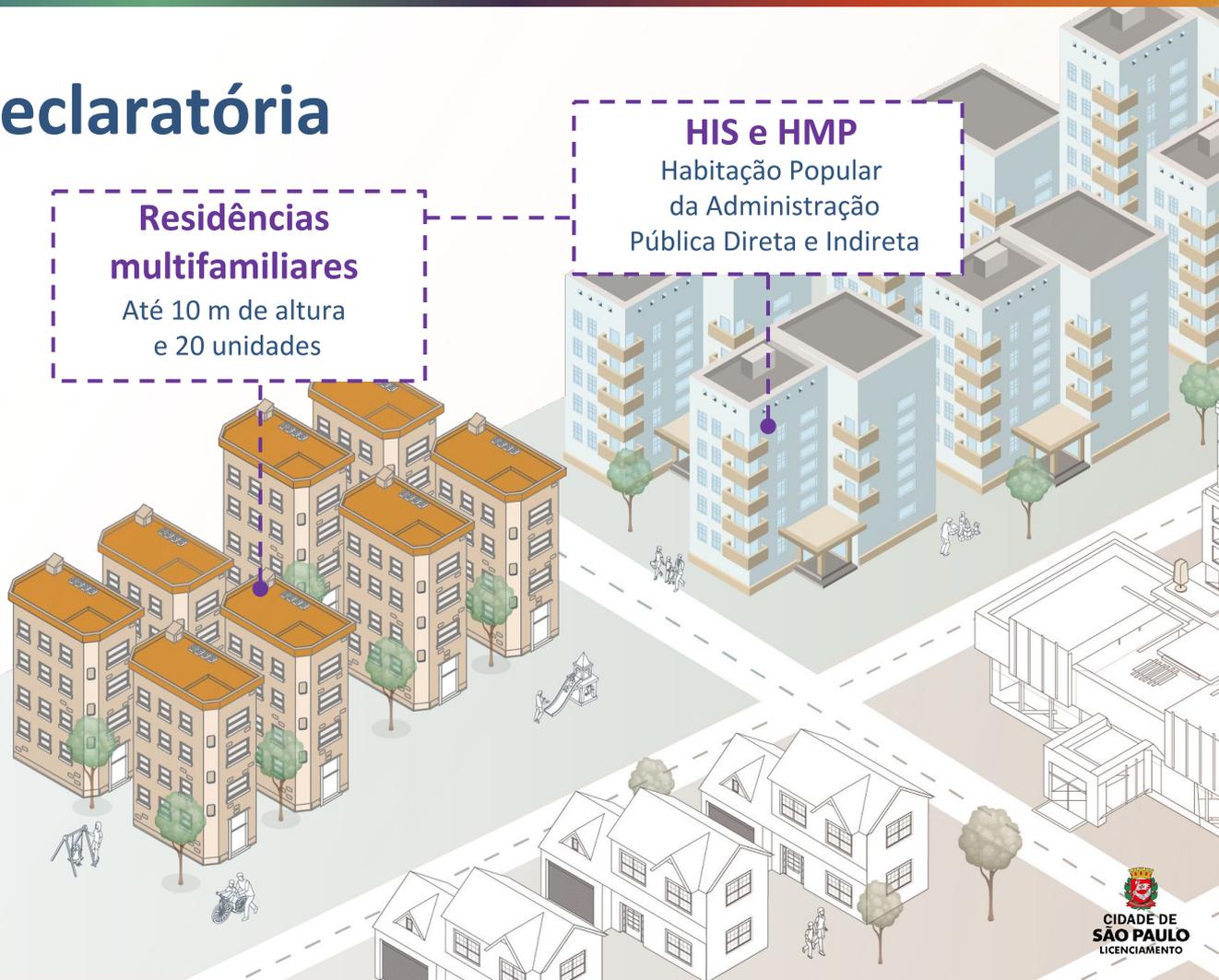
A regularização dependerá da apresentação de documentos e de peças gráficas assinadas por um profissional habilitado.

Residências multifamiliares

Até 10 m de altura e 20 unidades

HIS e HMP

Habitação Popular da Administração Pública Direta e Indireta



Regularização declaratória

Nesta categoria, para as edificações destinadas a comércio e serviços, a atividade deve ser classificada como de **baixo risco***, como padarias, mercados e salões de beleza

* Classificação dada pelos Decretos nº 57.298/16 e nº 58.419/18.



Uso misto

residencial + comercial

Escritórios

Comércios

Regularização comum

Estão enquadrados nesta categoria conjuntos residenciais e todos os usos não residenciais (como shoppings, faculdades e igrejas) com **mais de 1.500 m²** de área construída.

A regularização depende de apresentação de documentação e de peças gráficas assinadas por profissional habilitado.

Haverá análise da Prefeitura.

Serviços

Escritórios e Hotéis

Igrejas e Locais de culto

Comerciais

Shoppings centers e supermercados

Institucionais

Hospitais, Escolas e Museus

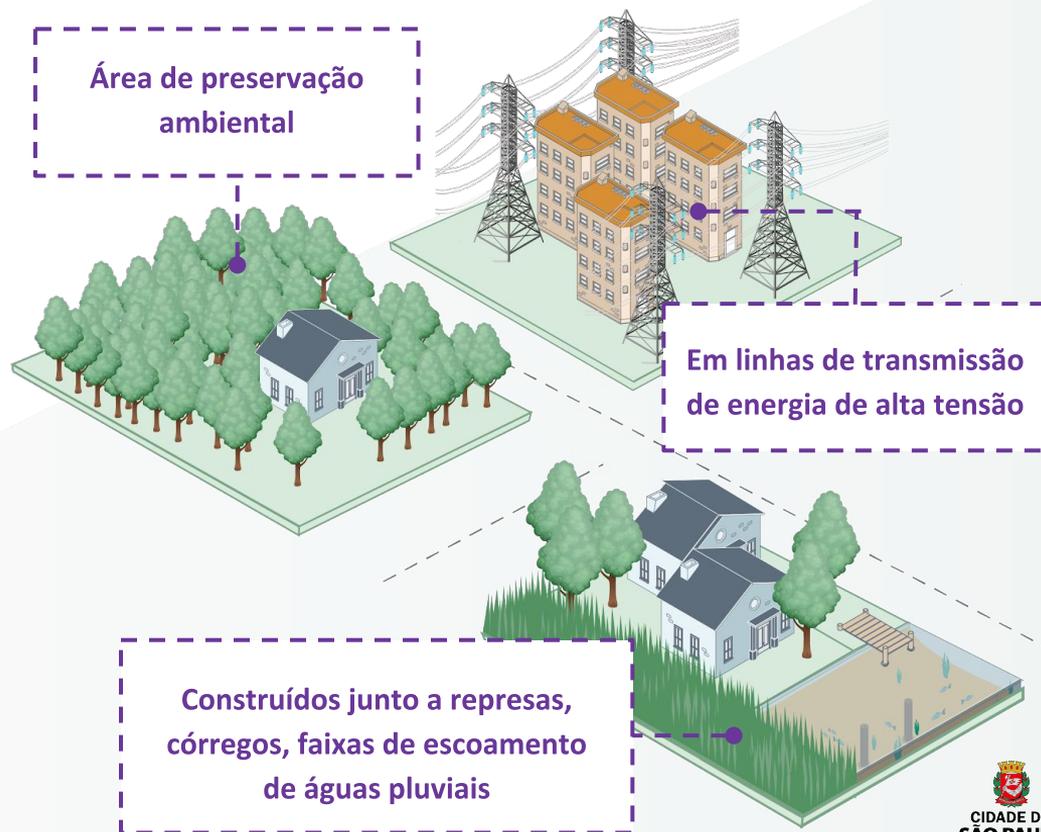
Quando não é permitida a regularização?

Em logradouros e terrenos públicos;

Em loteamentos irregulares;

Em imóveis que sejam ou tenham sido objeto de **Operações Urbanas, Operações Interligadas e Melhoria Viária** (para evitar duplicação de benefício);

Situados em faixa não edificáveis junto a **represas, lagos, córregos, galerias e linhas energia de alta tensão**.

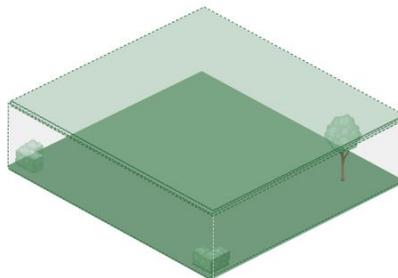


Como saber o Coeficiente de Aproveitamento (CA)?

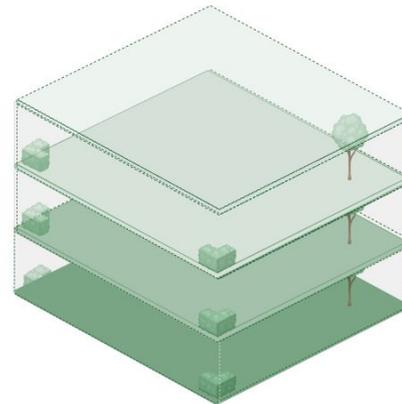
A regularização de edificações, sancionada hoje, tem como base a **Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de 2004** (vigente à época da sanção do PDE em 2014).

Cada lote, de acordo com o zoneamento, possui um C.A. básico e um C.A. máximo a ser respeitado.

Coeficiente Básico



Coeficiente Máximo



Coeficiente de Aproveitamento é a relação entre a área do lote e a área construída computável:

- a) básico - proprietário pode construir até 1x a área do lote;
- b) máximo - limite dado pelo zoneamento (não pode ser ultrapassado).

Outorga Onerosa

Todo terreno tem um **potencial construtivo básico** e um **potencial construtivo máximo**.

Edificar para além do potencial construtivo básico, tendo por limite o potencial construtivo máximo, implica em pagamento de contrapartida financeira: a chamada **OUTORGA ONEROSA**.

Exemplo:
Terreno de 2 mil m²

pelo **Coefficiente de Aproveitamento Básico de 1x** poderá ser construído até **2.000 m² de área computável**.



Caso a construção tenha 2.800 m² de área construída, sua regularização exigirá pagamento de outorga pelos 800 m² excedentes.

O valor arrecadado com **OUTORGA ONEROSA** é repassado para o **Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB)** e aplicado em projetos de melhorias urbanas na cidade.

Poderá ser paga em até 12 vezes.

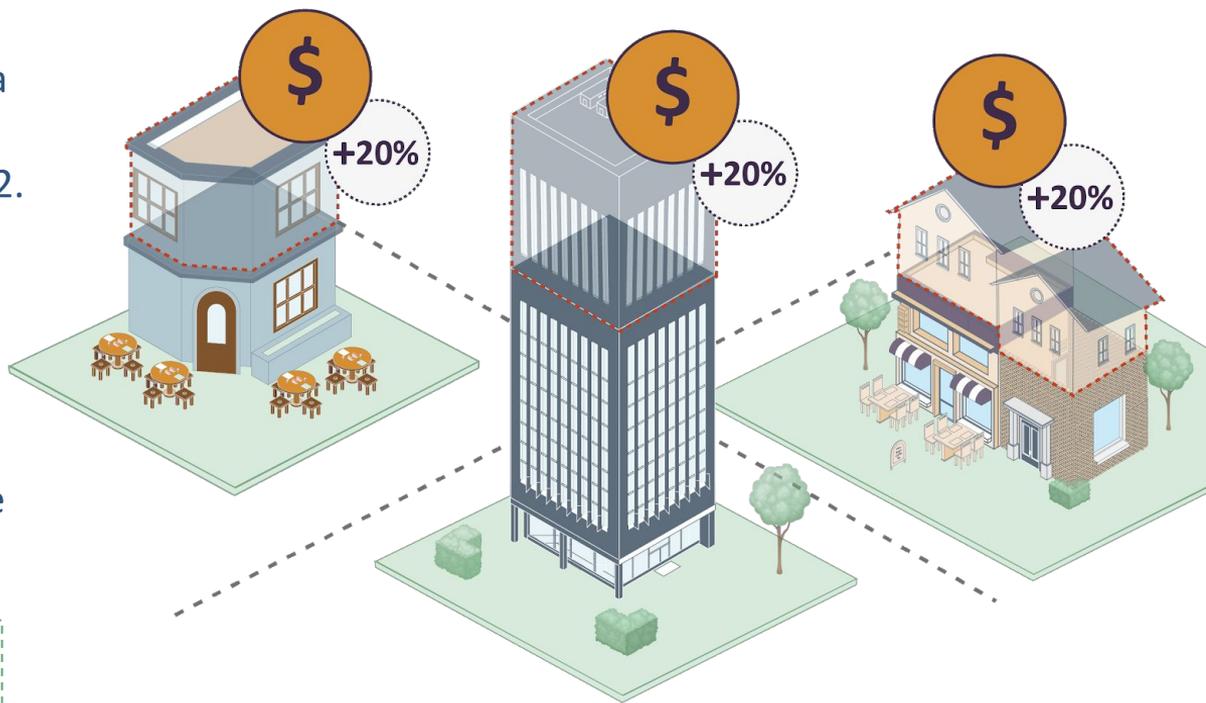
Fator de Regularização

O **Fator de Regularização** da Outorga Onerosa, previsto nas modalidades “declaratória” e “comum” será de 1,2.

O que isso significa?

Haverá um **acréscimo de 20%** no valor cobrado para os casos com área construída acima do Coeficiente de Aproveitamento permitido.

Ressarcimento da municipalidade em virtude da adequação posterior ao término da construção.



Dúvidas

Preciso solicitar na Prefeitura?

AUTOMÁTICA NÃO
DECLARATÓRIA SIM
COMUM SIM

Prefeitura irá analisar?

AUTOMÁTICA NÃO
DECLARATÓRIA SIM
COMUM SIM

PMSP emite Comuniquê-se?

AUTOMÁTICA NÃO SE APLICA
DECLARATÓRIA SIM
COMUM SIM

Será via processo eletrônico?

AUTOMÁTICA NÃO SE APLICA
DECLARATÓRIA SIM
COMUM SIM

Será cobrada **taxas** (preço público, ISS, taxa específica)?

AUTOMÁTICA NÃO
DECLARATÓRIA A PARTIR JAN/2020
COMUM A PARTIR JAN/2020

Em área de mananciais, proteção ambiental e de preservação permanente

AUTOMÁTICA NÃO
DECLARATÓRIA COM ANUÊNCIA
COMUM COM ANUÊNCIA

DECLARATÓRIA E COMUM

A segurança estrutural deve ser resguardada por um profissional técnico.

Pode recorrer do despacho?

AUTOMÁTICA NÃO SE APLICA
DECLARATÓRIA SIM
COMUM SIM

Apresenta **planta** (peças gráficas)?

AUTOMÁTICA NÃO
DECLARATÓRIA SIM
COMUM SIM

Em área **tombada**, preservada ou em área envoltória de bem tombado

AUTOMÁTICA NÃO
DECLARATÓRIA COM ANUÊNCIA
COMUM COM ANUÊNCIA

AUTOMÁTICO

O proprietário é responsável pelo atendimento às condições de segurança e estabilidade.



Como saber se o imóvel está regular?

A Secretaria Municipal de Licenciamento (SEL) possui um **banco de dados** com informações e registros das **edificações** da Cidade de São Paulo, o Cadastro de Edificação do Município – CEDI.

Através do CEDI é possível consultar o Histórico da Edificação, que é o documento que comprova a situação da edificação.

- Acessar o site da consulta ao Histórico da Edificação
Disponível na aba “Estou Regular?” do site meuimovelregular.prefeitura.sp.gov.br
- Informe o número do contribuinte (SQL - Setor Quadra Lote) sem pontos, vírgulas ou traços e clique em consultar.
Observação: você vai encontrar o número do contribuinte no seu carnê do IPTU.
- Em seguida os dados do imóvel e o Histórico da Edificação serão exibidos na tela.



Próximos passos

Após a sanção, o Executivo tem 60 dias para publicar o **Decreto Regulamentador**.

A Lei entra em vigor no dia 1º de janeiro de 2020.

meuimovelregular.prefeitura.sp.gov.br