

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**

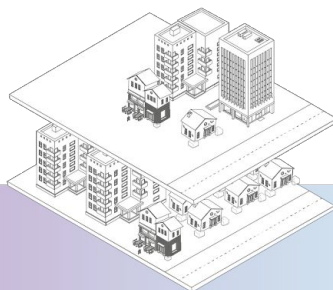
30 mil



**1987**

Lei 10.267

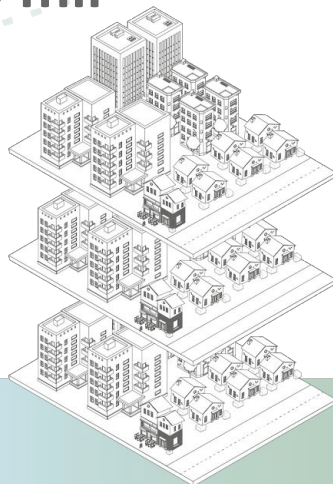
48 mil



**1994**

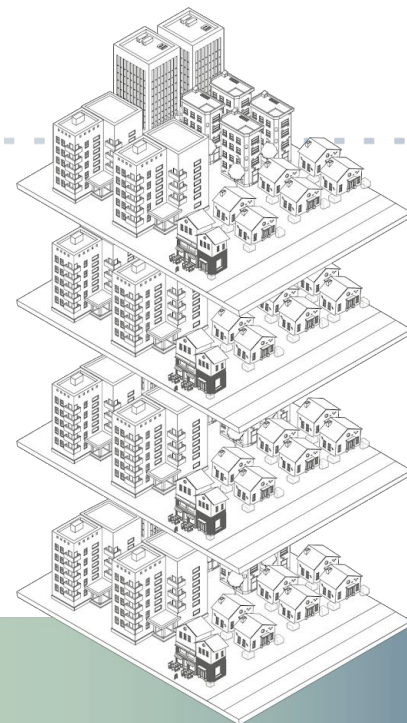
Lei 11.522

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



CIDADE DE  
SÃO PAULO  
LICENCIAMENTO

# 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 m<sup>2</sup> de área construída**.

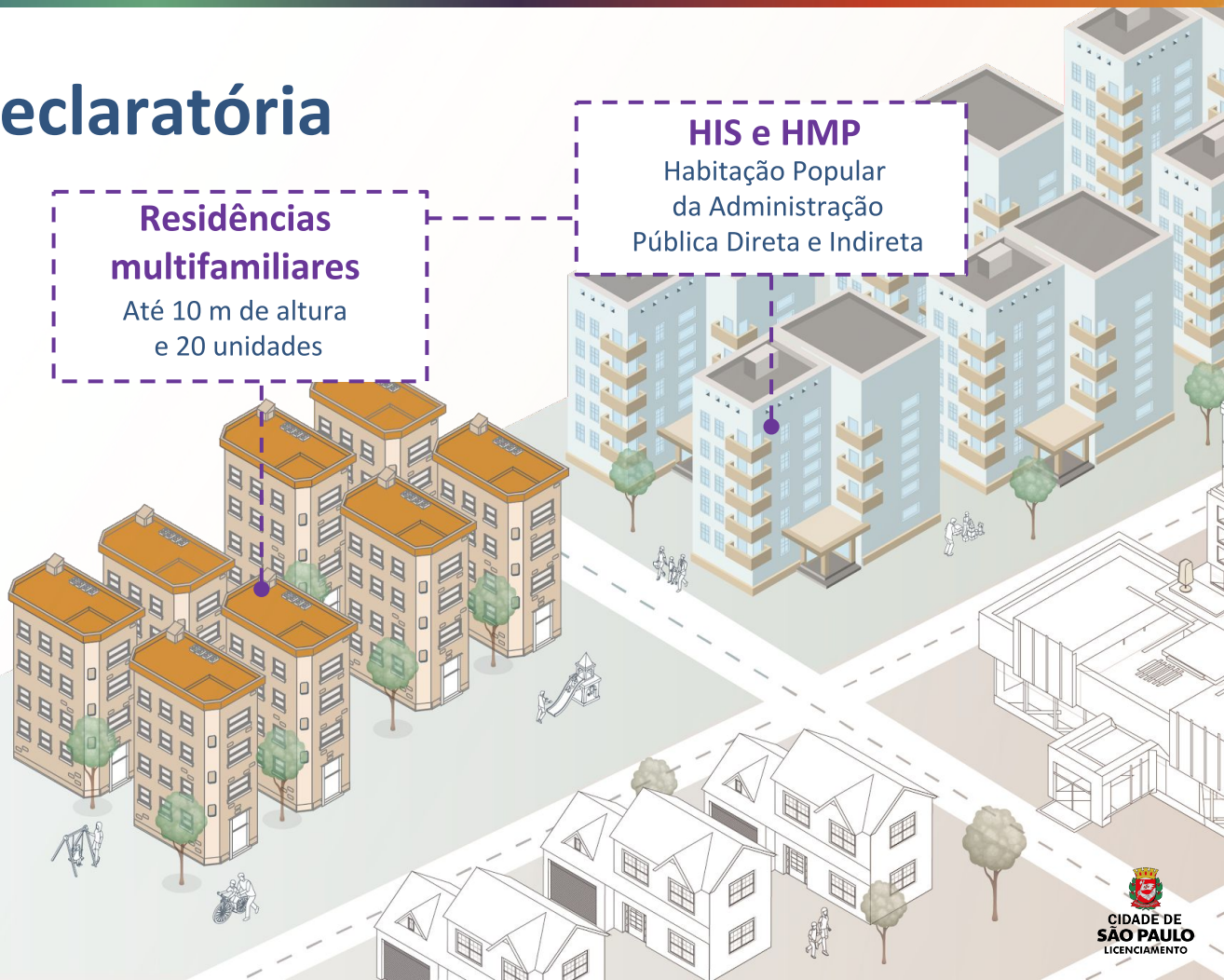
A regularização dependerá da apresentação de documentos e de peças gráficas assinadas por um profissional habilitado.

## 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.



# Regularização comum

Estão enquadrados nesta categoria conjuntos residenciais e todos os usos não residenciais (como shoppings, faculdades e igrejas) com **mais de 1.500 m<sup>2</sup>** 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**.

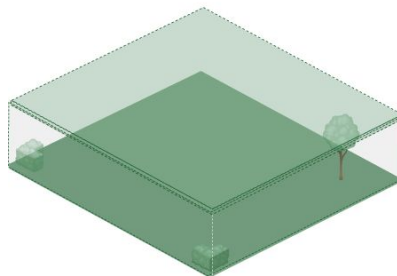


# Como saber o Coeficiente de Aproveitamento (CA)?

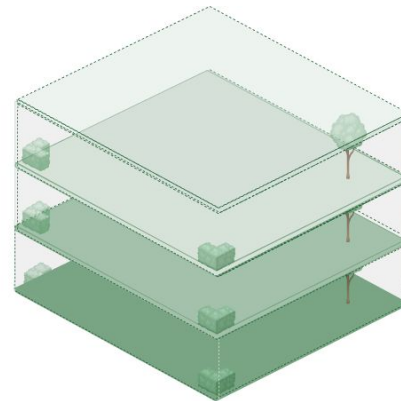
A regularização de edificações, sancionada hoje, tem como base a **Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de 2004** (vigente à época da sanção do PDE em 2014).

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 m<sup>2</sup>**

pelo **Coefficiente de Aproveitamento Básico de 1x** poderá ser construído até **2.000 m<sup>2</sup> de área computável**.



Caso a construção tenha 2.800 m<sup>2</sup> de área construída, sua regularização exigirá pagamento de outorga pelos 800 m<sup>2</sup> 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.

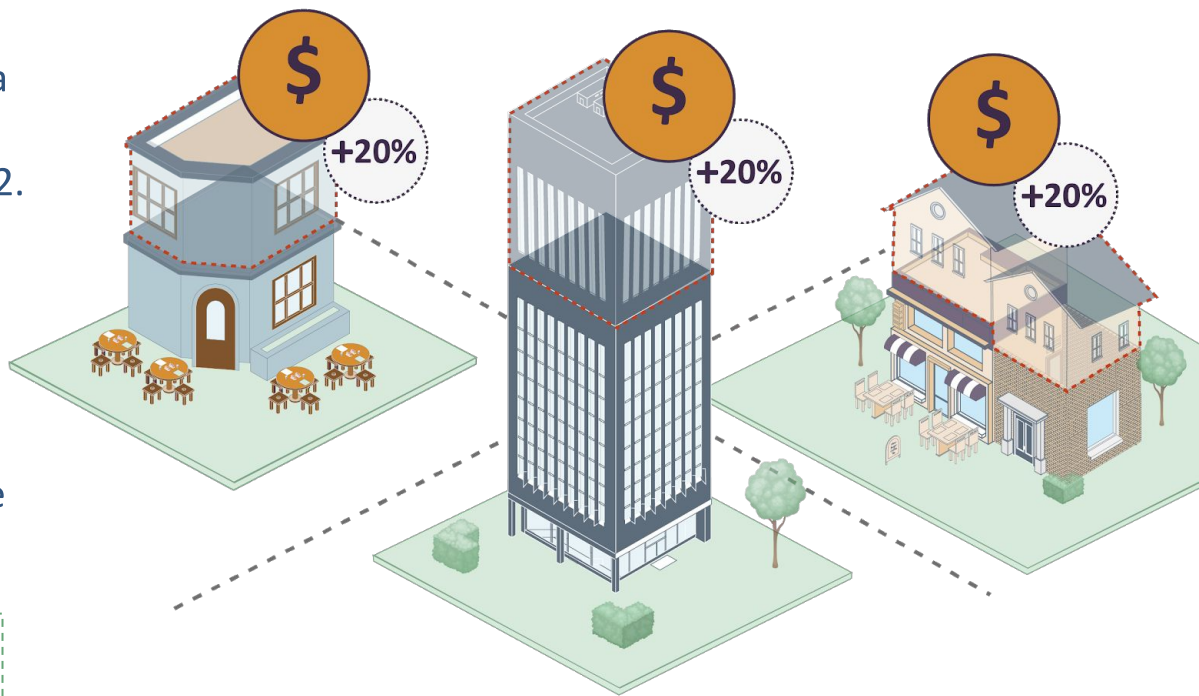
# Fator de Regularização

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](http://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](https://meuimovelregular.prefeitura.sp.gov.br)