

## **ANISTIA SP 2020**

### **Regularização de edificações no município de São Paulo Lei 17.202/2019 | Decreto 59.164/2019**

Foi decretada em 27 de Dezembro de 2019, pelo Prefeito Bruno Covas, a lei que determina as regras e critérios para anistia e regularização de imóveis no município de São Paulo. A última anistia ocorreu em 2003 (17 anos atrás!) e esta é uma excelente oportunidade para você regularizar o seu imóvel, com diversos benefícios.

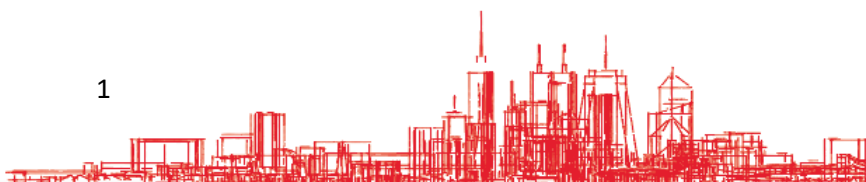
Para lhe auxiliar, seguem abaixo os principais pontos da lei e do decreto, especialmente aqueles relacionados a critérios de enquadramento, questões impeditivas, aprovações complementares, prazos, custos e regras gerais deste processo:

#### **1. QUAIS IMÓVEIS PODERÃO SER REGULARIZADOS?**

- a) Imóveis irregulares, podendo ser um ou mais no mesmo lote, desde que atendam os seguintes critérios de enquadramento:
- Tenham sido concluídos (paredes + cobertura) até 31/07/2014
  - Atendam às condições de higiene, segurança, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade e salubridade (caso não atendam, poderão ser reformados para que possam se enquadrar, mediante fornecimento do projeto da reforma pretendida, memorial descritivo e responsabilidade técnica – dentro do próprio processo de regularização)
- b) Imóveis que abriguem usos irregulares, desde que comprovem documentalmente que na época da sua instalação o uso era permitido

#### **2. QUAIS IMÓVEIS NÃO PODERÃO SER REGULARIZADOS?**

- a) Imóveis que estejam ocupando irregularmente áreas públicas ou faixas não edificantes, como linhas de transmissão, galerias para escoamento de águas, etc
- b) Imóveis envolvidos em processo de “desfavelamento”



- c) Imóveis que tenham recebido qualquer tipo de benefício relacionado a operação urbana consorciada (normalmente terrenos com área superior a 1.000 m<sup>2</sup>)
- d) Imóveis que tenham sido declarados como de utilidade pública
- e) Imóveis localizados em ZER, ZM1, ZM2, ZERp, ZLT, ZCLz1, ZCLz2, ZTLz1, ZTLz2, conforme zoneamento vigente até julho/2014 e que não atendam os critérios de dimensionamento de lote (Restrições de loteamento – Ex: Cia City)

### **3. QUAIS SÃO OS PRAZOS ENVOLVIDOS?**

- a) Início em 01/01/2020
- b) Prazo inicial de 90 dias para protocolo das solicitações, podendo ser prorrogado, a critério da Prefeitura, até 1 ano

### **4. O QUE ACONTECE COM OS PROCESSOS DE REGULARIZAÇÃO E ANISTIAS ANTERIORES EM ANDAMENTO?**

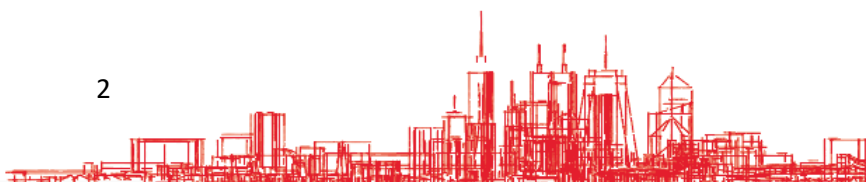
- a) Deverá ser solicitado cancelamento/baixa

### **5. QUAIS SÃO AS SITUAÇÕES EM QUE PODERÃO SER EXIGIDAS APROVAÇÕES COMPLEMENTARES?**

- a) Imóvel tombado, localizado em área tombada ou em área envoltória de bem tombado
- b) Imóvel em área de proteção ambiental, ou com atividade sujeita a licenciamento ambiental
- c) Imóvel em área regulamentada por influência no tráfego aéreo
- d) Imóvel com uso especial ou incômodo, exceto estruturas básicas de telecomunicações
- e) Imóvel ocupado por polo gerador de tráfego
- f) Imóvel em vila, porém de uso não residencial (anuência vizinhos)

### **6. QUAIS SÃO OS TIPOS DE PROCEDIMENTOS PARA REGULARIZAÇÃO?**

- a) Regularização automática
- b) Regularização declaratória simplificada
- c) Regularização declaratória (padrão)
- d) Regularização comum



## 7. **QUAIS SÃO OS CRITÉRIOS PARA A REGULARIZAÇÃO AUTOMÁTICA?**

### a) **Imóveis residenciais isentos de pagamento de IPTU, desde que:**

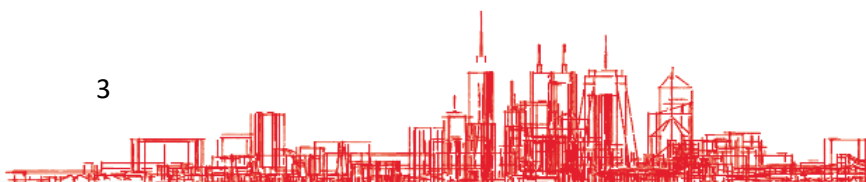
- Não apresentem nenhum impeditivo básico (ver item 2)
- Não demandem nenhuma aprovação complementar (ver item 5)
- Não estejam localizados em ZOE, ZEP, ZEPAM, ZEPAG, ZERp, ZPDS, ZLT
- Não possuam área construída acima do coeficiente básico do zoneamento

## 8. **QUAIS SÃO OS CRITÉRIOS E COMO FUNCIONA O PROCEDIMENTO DECLARATÓRIO (PADRÃO OU SIMPLIFICADO)?**

### a) **Imóveis residenciais classificados como HIS/HMP (Interesse Social), ou**

### b) **Imóveis residenciais, não residenciais de baixo risco, de uso misto ou locais de culto, desde que:**

- Não apresentem área superior a 1.500 m<sup>2</sup>
  - *Imóveis residenciais de até 500 m<sup>2</sup> se enquadram no procedimento declaratório simplificado*
- Possuam incidência de pagamento de IPTU
- Não apresentem nenhum impeditivo básico (ver item 2)
- Não demandem nenhuma aprovação complementar (ver item 5)
- Não possuam área construída acima do coeficiente básico do zoneamento
- Não possuam altura superior a 10 m e, no caso de edifícios residenciais, possuam no máximo 20 unidades
- Não estejam localizados em região com incidência de duas ou mais zonas
- Não estejam localizados em ZOE, ZEP
- Não demandem a necessidade de reformas para atender às condições de higiene, segurança, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade, salubridade
- Não estejam com processo de regularização ou reforma em andamento
- Não demandem alterações de loteamento, como remembramento ou desmembramento



## 9. QUAIS SÃO OS CRITÉRIOS E COMO FUNCIONA O PROCEDIMENTO COMUM?

### a) Imóveis residenciais, não residenciais ou de uso misto desde que:

- Não possam ser enquadrados nos critérios de regularização automática ou de procedimento declaratório (padrão ou simplificado), ou que possuam área superior a 1.500 m<sup>2</sup>
- Não apresentem nenhum impeditivo básico (ver item 2)

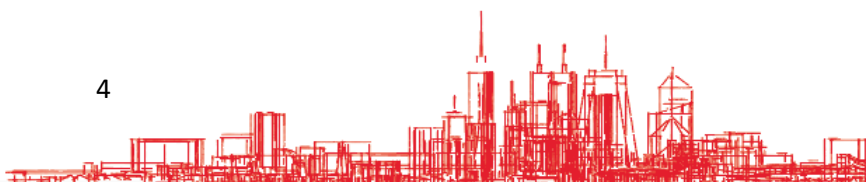
## 10. QUAIS SÃO OS DOCUMENTOS BÁSICOS EXIGIDOS PARA OS PROCEDIMENTOS DECLARATÓRIO, DECLARATÓRIO SIMPLIFICADO E COMUM?

### a) Procedimento declaratório (padrão ou simplificado):

- Declaração do proprietário, possuidor ou responsável pelo uso
  - *Caso seja possuidor, apresentar documentação comprobatória*
- Declaração do responsável técnico (isenta caso processo declaratório simplificado)
- Comprovante de pagamento da taxa processual + taxa de R\$ 10,00 p/ m<sup>2</sup> a ser regularizado (exceto HIS)
- Certificado de quitação de ISS ou comprovante de pagamento da 1ª parcela (para protocolo)
- Matrícula do imóvel ou cópia da transcrição
- Peças gráficas (projeto técnico) c/ RT (Responsabilidade Técnica)

### b) Procedimento comum (todos os documentos do procedimento declaratório mais):

- Aprovação complementar (caso necessário)
- Aprovações anteriores se necessário (Certificado de conclusão, Habite-se, Certificado de Conservação, CEDI)
- Certificado de segurança (mandatário nos casos de espaço de circulação protegida, em imóveis não residenciais)
- Certificado de acessibilidade (quando mandatário, deverá ser fornecido o protocolo)
- Aprovação junto ao Corpo de Bombeiros: AVCB (acima 750 m<sup>2</sup>), CLCB (abaixo 750 m) ou Atestado de Segurança c/ RT (quando certificado de segurança não for mandatário)





- Alvará de funcionamento para local de reunião (Acima de 250 pessoas)
- Comprovante de pagamento de outorga (caso necessário)

## 11. COMO DEVEM SER TRATADAS AS ÁREAS PERMEÁVEIS (JARDIM SOBRE SOLO) E IMPERMEÁVEIS?

Todas as edificações que apresentem área (terreno) impermeabilizada superior a 500 m<sup>2</sup> devem atender a uma das exigências abaixo:

- a) Reserva de no mínimo 15% do terreno para área permeável
- b) Construção de reservatório
- c) Contrapartida financeira (somente no caso da impossibilidade de atendimento dos itens a ou b acima)

## 12. O QUE É OUTORGA E COMO SE CALCULA?

- a) Valor adicional a ser pago com base na área a ser regularizada, construída acima do coeficiente básico do zoneamento, limitado ao máximo permitido pelo zoneamento vigente até julho/2014
- b) Cálculo conforme tabela específica da Prefeitura, baseado no valor do m<sup>2</sup> na região
- c) Poderá ser parcelado em até 12x fixas, desde que o valor da parcela não seja inferior a R\$ 500,00
- d) Não incidente para imóveis de entidades sem fins lucrativos, PPPs e locais de culto

## 13. COMO A PLENNO ARQUITETURA PODE ME AJUDAR?

(1) Vistoria e medição do imóvel, (2) Confirmação de enquadramento e diagnóstico de necessidades, (3) Elaboração de projetos técnicos, (4) Consultoria para separação de documentos, (5) Montagem do processo técnico/administrativo, (6) Protocolo junto a Prefeitura e demais órgãos envolvidos, (7) Acompanhamento do processo até o seu deferimento

**Entre em contato com os nossos especialistas:  
(11) 3052-2175 | (11) 2892-0920 | (11) 98617-4626**

Pagamento em até 10x sem juros via cartão de crédito

