Manual de Licenciamento de Projetos

Conteúdo

Apresentação **3**
O que é o licenciamento de projetos? **4**
O que observar antes de fazer o projeto? **5**
Zoneamento 6
Uso e Ocupação do Solo 7
Melhoramento Público 8
Bem tombado ou preservado 8
Imóvel classificado como Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC) 9
Cone de aproximação de aeroporto 9
Polo Gerador de Tráfego 9
Área Especial de Tráfego (AET) 9
Área de Proteção aos Mananciais (APM) 10
Perímetro de Operação Urbana 10
Elaborando o projeto **12**
Como deve ser a apresentação do projeto? 13
Documentos necessários 13
Autuação e acompanhamento do processo **14**
Onde é feito o Licenciamento? 14
Caminhos do processo 14
O que é o "Comunique-se"? 15
Como acompanhar e consultar um processo 15
O que é o Alvará? 15
Serviços Online 16
Alvará de Autorização para Instalação de Gruas 16
Alvará de Autorização para Avanço do Tapume Sobre Parte do Passeio Público 16
Certificado de Conclusão (Habite-se) 16
Certificado de Conclusão de Demolição 16
Principais tipos de processos **17**
Tipos de uso mais comuns **18**
Informações Úteis **20**

Apresentação

Senhores Munícipes,

Este **Manual de Licenciamento de Projetos** é destinado a todos os habitantes da cidade de São Paulo que desejam construir ou reformar um imóvel.

Com este material, todos poderão entender como funcionam as principais etapas do processo de licenciamento de projetos, assim como esclarecer diversas dúvidas.

O que é o licenciamento de projetos?

Conforme estabelecido pelas Leis Municipais, toda construção ou reforma na cidade deve ser aprovada pela Prefeitura Municipal de São Paulo. Esse processo de análise e aprovação chama-se licenciamento.

No início, havia um instrumento legal que tinha como objetivo apenas garantir um nível mínimo de salubridade dos imóveis. Com o passar do tempo, a legislação foi se aperfeiçoando e se complementando em diversos aspectos, sempre com o objetivo de garantir a qualidade de vida dos munícipes e o crescimento ordenado da cidade.

O licenciamento é o procedimento necessário para se obter a autorização, também chamada de Alvará, que regularizará seu imóvel. Embora a Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB) coordene esse processo, dependendo da obra há a necessidade de encaminhar seu projeto a outros órgãos. Por exemplo, quando um terreno possui árvores que deverão ser removidas ou transplantadas, será necessária a permissão e orientação da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente.

Cada projeto exige um tipo de aprovação específica, que depende do local onde ele será construído, de sua finalidade (residencial ou comercial), entre outros. Por isso, antes de levar seu pedido de licenciamento à Prefeitura, você deve fazer uma pesquisa sobre qual tipo de imóvel pode ser construído no terreno, verificando a **legislação vigente**.

ATENÇÃO:

Os imóveis são fiscalizados e podem ser multados se houver alguma irregularidade. As obras não licenciadas podem ser embargadas e as atividades desenvolvidas em imóveis irregulares podem ser interditadas. A legislação é rigorosa e tem o objetivo de garantir que todos os imóveis sejam confortáveis e seguros para ser habitados ou utilizados comercialmente.

O que observar antes de fazer o projeto?

A legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo estabelece diferentes restrições em função do tipo de atividade a ser desenvolvida e a zona de uso onde está localizado o imóvel. A maior parte dessas informações está na **Ficha Técnica**, documento emitido pelo Departamento de Cadastro Setorial (CASE) da SEHAB.

- Para obter as informações do lote, você deverá comparecer pessoalmente ao CASE-5, localizado na Rua São Bento, 405, Centro, 23° andar.

  Tenha em mãos um documento (IPTU ou Matrícula) com o número de contribuinte do lote.

  O atendimento ao público é feito de terça a sexta-feira, das 13h30 às 16h30.

- Para solicitar a Ficha Técnica você deverá fazer uma solicitação por meio **desta página**, no site **SP Mais Fácil**.

Zoneamento

A cidade está subdivida em Zonas de Uso. Os mapas e os parâmetros urbanísticos (taxa de ocupação, coeficientes de aproveitamento), recuos, gabarito e outros estão especificados na Lei de Uso e Ocupação do Solo e nos Planos Regionais das Subprefeituras, Lei nº 13.885/2004. A zona de uso pode ser obtida consultando os mapas e a lei de zoneamento de cada Subprefeitura, no site da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, clicando **aqui**.

Para os imóveis localizados nas zonas mistas, deve-se também saber a classificação da via (rua, avenida, alameda etc.), pois isso influencia nos usos permitidos para o local.

ATENÇÃO:

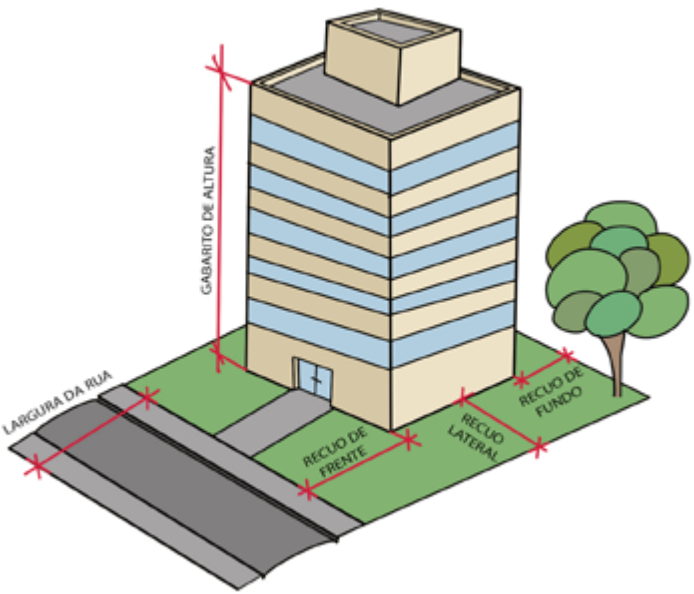
A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU) disponibiliza Serviço de Atendimento ao Público às terças e quintas-feiras, das 13h às 17h, para consultas referentes ao zoneamento do município. Essas consultas só podem ser feitas pessoalmente e é necessário ter em mãos o IPTU do imóvel.

A SMDU fica no Edifício Martinelli, Rua São Bento, 405, 17º andar, Centro.

Uso e Ocupação do Solo

Conhecendo o zoneamento, a classificação das vias e a atividade pretendida, será necessário verificar quais restrições urbanísticas devem ser respeitadas, como, por exemplo, as ilustradas abaixo.

Essas informações podem ser consultadas nos Quadros 4 anexados aos Planos Regionais Estratégicos de cada Subprefeitura.

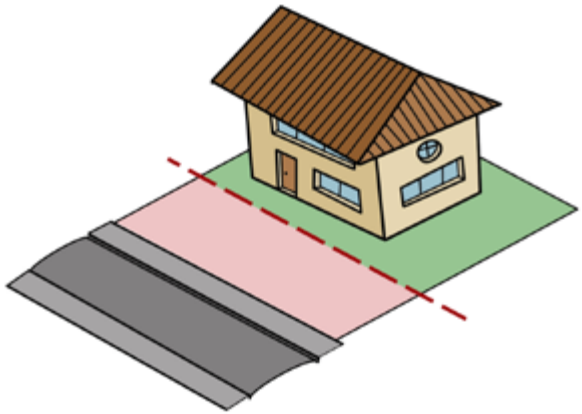


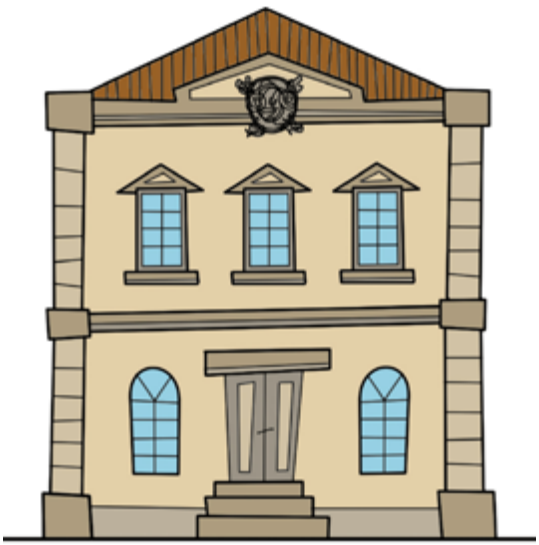
- **Coeficiente de aproveitamento:** é o quanto pode ser construído em relação ao tamanho do terreno. Por exemplo: se o coeficiente de aproveitamento máximo for 1,00, será permitido construir somente 1 vez a área do lote. Lembrando que essa conta é feita somente considerando a área computável.
- **Taxa de Ocupação:** é a projeção máxima permitida da edificação no lote.
- **Gabarito:** é a altura máxima permitida para a edificação.
- **Recuo:** é a distância mínima que deve existir entre a edificação e o limite do lote.
- **Área computável:** área considerada nos cálculos dos índices.
- **Área não computável:** área não considerada nos cálculos dos índices.

Melhoramento Público

A cidade possui diversos planos de melhoramento público. Eles são como uma reserva de espaço a fim de garantir alargamentos ou aberturas de vias e outros espaços de utilidade pública. Para saber se o terreno em questão possui um melhoramento, é necessário consultar o Departamento de Projetos da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras (PROJ – SIURB).

O atendimento ao público é feito de segunda a sexta-feira, das 10h às 16h. O órgão localiza-se na Praça da República, n° 154, 11° andar, telefone (11) 3100-1500.





Bem tombado ou preservado

No caso de o imóvel ser tombado ou preservado é necessário obter previamente a anuência do Condephaat e/ou Conpresp, órgãos estadual e municipal responsáveis pela preservação dos bens. Se o imóvel estiver próximo a outro tombado, também é necessário consultar os órgãos acima mencionados.

Imóvel classificado como Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC)

Quando a legislação enquadrar o imóvel ou o bairro como de caráter histórico ou de excepcional valor artístico, cultural ou paisagístico destinado à preservação, a obra pretendida dependerá de anuência da Secretaria Municipal de Cultura (SMC).

Cone de aproximação de aeroporto

Caso o imóvel se localize em zona de controle de tráfego aéreo e/ou cone de aproximação de aeroportos, deve ser observado o gabarito máximo de altura. Quando no projeto a altura ultrapassar o limite indicado na Ficha Técnica, deverá ser apresentada anuência prévia do 4º Comando Aéreo (COMAR), órgão responsável pelas diretrizes relativas às condições de voo.

Polo Gerador de Tráfego

Dependendo do número de vagas e em função da atividade desenvolvida no lote, o empreendimento pode ser considerado um **Polo Gerador de Tráfego**. Nessa situação, há a necessidade de manifestação da Secretaria Municipal de Transportes (SMT) e Companhia de Engenharia de Tráfego (CET) com relação às exigências para amenizar o impacto no entorno.

Área Especial de Tráfego (AET)

A cidade possui alguns setores classificados como Área Especial de Tráfego que apresentam saturação da capacidade viária. Nestes locais, os empreendimentos devem observar os dispositivos especiais fixados pela **Lei 15.150/10**.

Área de Proteção aos Mananciais (APM)

No caso de o imóvel estar situado dentro de APM, o projeto deve observar a legislação estadual pertinente, sendo necessário aprová-lo previamente na Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB).

Perímetro de Operação Urbana

Algumas áreas da cidade estão sujeitas a diretrizes especiais que permitem alteração dos parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo. Para conhecer os parâmetros especiais desse instrumento urbanístico, Operações Urbanas Faria Lima (Lei 13.769/2004), Centro (Lei 12.349/1997), Água Branca (Lei 11.774/1995) ou Água Espraiada (Lei 13.260/2001), consulte a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU).

O DIREITO DE CONSTRUIR

Cada lote da cidade tem um potencial construtivo, também chamado de coeficiente de aproveitamento. A lei prevê, para cada zona de uso, um coeficiente mínimo, básico e máximo.

Nas áreas fora de Operações Urbanas, para utilizar o potencial construtivo entre o básico e o máximo, deverá ser paga uma taxa conhecida por Outorga Onerosa.

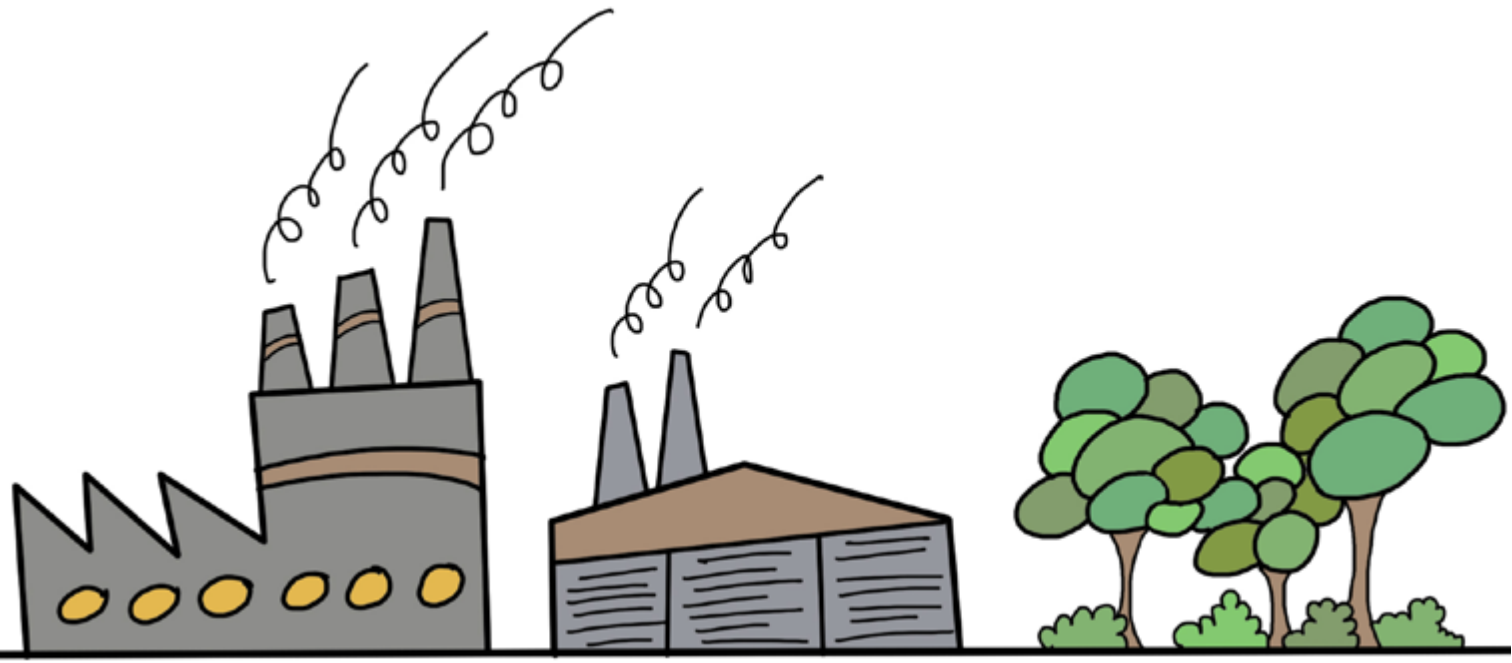
Essa conta é feita com base no coeficiente excedente e na metragem do edifício. Além disso, são considerados dois índices, o Fator Social e o Fator de Planejamento.

Cada distrito possui um estoque de potencial construtivo. **Clique aqui** para consultá-lo.

Nas áreas dentro de Operações Urbanas, que possuem diretrizes específicas para a região, o direito de construir acima do coeficiente básico, limitado ao coeficiente de aproveitamento máximo, é pago por meio de aquisição de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC).

Além das informações da Ficha Técnica, deve-se também verificar se o imóvel está localizado em antiga zona industrial ou se abrigou as atividades listadas no art. 201 da **Parte III da Lei 13.885/04**, devendo, nesses casos, ser elaborado um laudo técnico conclusivo de avaliação de risco relacionado à eventual contaminação do solo, a ser apresentado à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (SVMA).

É necessário também fazer o levantamento arbóreo do imóvel. Se houver a necessidade de qualquer corte ou manejo, um pedido de laudo de avaliação ambiental e posterior lavratura de Termo de Compromisso Ambiental (TCA) deverão ser protocolados junto à SVMA.



Elaborando o projeto

Depois de verificar a legislação e os parâmetros a serem respeitados, chegou a hora de elaborar o projeto e providenciar os documentos necessários para o Licenciamento.

É muito importante contratar um profissional (arquiteto ou engenheiro) para acompanhar todo o processo e elaborar os desenhos técnicos necessários para que a construção esteja de acordo com a legislação e com as suas expectativas.

Como deve ser a apresentação do projeto?

O projeto deve ser apresentado nos moldes estabelecidos pela Prefeitura e deve conter, no mínimo, os seguintes elementos:

I - Implantação;
II - Plantas de todos os andares e ático da edificação;
III - Cortes (um transversal e um longitudinal, no mínimo);
IV - Elevações;
V - Detalhes considerados necessários à perfeita compreensão do projeto;
VI - Quadro de áreas detalhado por andar, indicando as áreas computáveis e não computáveis.

Para um detalhamento do conteúdo de cada prancha, **clique aqui**.

Documentos necessários

Os documentos necessários variam de acordo com o tipo de processo. Você pode ver **aqui** a lista completa dos documentos necessários para cada tipo de processo, no entanto, há alguns documentos necessários para todos os casos:

- Requerimento padrão;
- Cópia do título de propriedade de todos os lotes envolvidos;
- Cópia das duas primeiras folhas da Notificação-Recibo do IPTU;
- Levantamento planialtimétrico do terreno, elaborado por profissional legalmente habilitado;
- Peças gráficas representando o projeto;
- Guia quitada de arrecadação da taxa e preço público devidos ao órgão municipal.

Autuação e acompanhamento do processo

Onde é feito o licenciamento?

O local onde o licenciamento é feito varia de acordo com o tipo e tamanho do imóvel. Em geral, se a obra tiver área total superior a 1.500m², o licenciamento deve ser feito na SEHAB. Caso contrário, deve ser feito na Subprefeitura com jurisdição sobre o local da obra. Independentemente da área, alguns usos competem à SEHAB, como no caso de postos de gasolina, e outros competem às Subprefeituras, como no caso de residências.

Para ver a lista completa de competências das Subprefeituras e da SEHAB, e conhecer o Decreto 48.379/07, **clique aqui**.

Caminhos do processo

Após o protocolo, os processos são encaminhado à CASE, departamento da SEHAB responsável por informar dados necessários para a análise por meio da emissão do Boletim de Dados Técnicos (BDT). Esse boletim orientará os técnicos responsáveis por analisar o processo sobre quais os documentos, estudos técnicos, restrições e outras exigências a serem feitas ao interessado.

Se a documentação estiver correta, o projeto é encaminhado para análise conforme seu tipo e uso:

- Aprov 1: Conjuntos residenciais horizontais e verticais em condomínios;
- Aprov 2: Edifícios de escritórios e serviços;
- Aprov 3: Edificações industriais e depósitos em geral;
- Aprov 4: Edificações comerciais;
- Aprov 5: Edificações destinadas a escolas, creches, templos, hospitais e infraestrutura urbana;
- Aprov G: Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação do Mercado Popular (HMP).

O que é o "Comunique-se"?

O **Comunique-se** é o principal meio de comunicação entre a Prefeitura e o interessado, seja para solicitar novos documentos, seja para solicitar correções em documentos já entregues.

O **Comunique-se** é publicado no Diário Oficial do Município, disponível no **site da Prefeitura**, e também pode ser consultado pela internet, **clicando aqui**. Para realizar essa consulta é necessário saber o número do processo. Você pode encontrar este número no protocolo que recebeu quando o processo foi aberto.

Como acompanhar e consultar um processo

Os processos de licenciamento de uma edificação podem ser vistos pelo interessado. Para isso, é necessário realizar o agendamento por e-mail, preencher um requerimento e comparecer com identificação no setor no qual o processo está localizado. Todas as consultas são registradas e monitoradas.

O número do processo pode ser obtido no **De Olho na Obra**, que mantém os registros de todo o trâmite de licenciamento e está disponível no **Portal da Prefeitura** na internet. Esse site também informa onde está o processo. Com isso, o interessado poderá solicitar a consulta no lugar certo. Caso o processo tenha sido arquivado, o desarquivamento pode ser solicitado, mediante justificativa, na Secretaria de Planejamento e Gestão (SEMPLA), responsável pelo Arquivo Geral. **Importante:** O pedido deve ser dirigido ao órgão onde o processo se encontra.

A página oferece duas opções de consulta:

- pelo SQL (sigla para Setor, Quadra e Lote), número que vem impresso no carnê do IPTU;
- pelo endereço, caso você não tenha o número do SQL.

Após a pesquisa, clique no número do processo correspondente ao imóvel.

O que é o Alvará?

O Alvará é um documento emitido após análise de todos os órgãos envolvidos. Esse documento é a garantia de que seu projeto está de acordo com a Lei.

Serviços Online

Alguns alvarás e certificados já podem ser solicitados através do site **São Paulo Mais Fácil**.

Alvará de Autorização para Instalação de Gruas

O Alvará de Autorização para Instalação de Gruas é um documento que permite a instalação de uma ou mais gruas na área de execução das obras ou serviços descritos no Alvará de Execução, ou no processo administrativo protocolado para a sua obtenção, pelo período de seis meses. A emissão do Alvará é obrigatória nos casos em que a grua ultrapassar os limites do terreno (devendo ser observado o direito de vizinhança.

Alvará de Autorização para Avanço do Tapume Sobre Parte do Passeio Público

O Alvará de Autorização para Avanço do Tapume Sobre Parte do Passeio Público é um documento obrigatório para as obras em que há a necessidade de instalação de tapume sobre o passeio público ou sobre o leito carroçável da via. O Alvará é válido por seis meses, com a possibilidade de renovação mediante pedido (com novo recolhimento da taxa de emissão).

Certificado de Conclusão (Habite-se)

O Certificado de Conclusão é o documento expedido pela Prefeitura que atesta a conclusão, total ou parcial, de obra ou serviço para a qual tenha sido obrigatória a prévia obtenção de Alvará de Execução.

Certificado de Conclusão de Demolição

O Certificado de Conclusão de Demolição é o documento expedido pela Prefeitura que atesta a conclusão total de demolição. Para sua solicitação, é necessária a prévia obtenção de Alvará de Execução de Demolição.

Principais tipos de processos

- **Obra Nova:** construção de nova edificação em lote totalmente vago ou que terá a demolição total do existente.

- **Reforma:** alteração de edificação existente por supressão ou acréscimo na área construída, modificação na estrutura, na compartimentação vertical ou na volumetria, com ou sem mudança de uso.

- **Reconstrução:** obra destinada à recuperação ou recomposição de uma edificação, motivada pela ocorrência de incêndio ou objeto de outro sinistro fortuito, mantendo-se as características anteriores.

- **Regularização:** licenciamento de edificação que foi construída ou reformada sem aprovação, mas que atende às disposições da legislação vigente na época de sua construção.

- **Pequena Reforma:** reforma com ou sem mudança de uso, na qual não haja supressão ou acréscimo de área, nem alteração do número de unidades autônomas.

- **Mudança de Uso:** alteração da atividade de uma edificação regularmente existente que atenda às disposições do zoneamento, desde que não haja necessidade de alteração física do imóvel.

- **Projeto Modificativo:** aprovação de alterações do projeto aprovado, desde que o alvará de execução da obra encontre-se em vigor, conforme o disposto no item 3.7.9 da Lei 11.228/92. O projeto modificativo também pode ser solicitado junto com o alvará de execução da obra.

- **Certificado de Conclusão:** após a execução da obra e antes de sua ocupação, deve ser solicitado o respectivo Certificado de Conclusão (Habite-se). Caso contrário, a edificação será considerada irregular perante a Prefeitura.

Tipos de uso mais comuns

As categorias de uso são subdivididas em uma série de grupos. A aprovação de cada imóvel tem de observar um conjunto de regras. Quanto maior o tamanho ou o incômodo que uma edificação e/ou uso podem causar, maiores são as exigências da legislação.

A categoria de uso **Residencial (R)** se subdivide em:

- **R1:** Uma casa por lote.
- **R2h:** Duas ou mais casas num lote agrupadas horizontalmente (vila ou condomínio de casas).
- **R2v:** Mais de duas unidades agrupadas verticalmente (prédios de apartamentos).

A categoria de uso **Não Residencial (nR)** se subdivide em:

- **nR1 - Usos não residenciais compatíveis:** atividades compatíveis com a vizinhança residencial (exemplos: comércio de abastecimento de âmbito local, comércio diversificado, serviços pessoais, serviços profissionais, serviços de educação etc.).

- **nR2 - Usos não residenciais toleráveis:** atividades que não causam impacto nocivo à vizinhança residencial (exemplos: comércio de alimentação ou associado a diversões, comércio especializado, oficinas, serviços de saúde, estabelecimentos de ensino seriado, locais de reunião ou eventos e alguns tipos de indústria).

- **nR3 - Usos não residenciais especiais ou incômodos:** atividades de caráter especial por natureza ou potencialmente geradoras de impacto de vizinhança ou ambiental (exemplos: usos especiais, empreendimentos geradores de impacto ambiental, empreendimentos geradores de impacto de vizinhança).
  Clique aqui para ver o Manual de Aprovação de Empreendimentos de Grande Porte - nR3.

- **nR4 - Usos não residenciais ambientalmente compatíveis com o desenvolvimento sustentável:** atividades que podem ser implantadas em áreas de preservação, conservação ou recuperação ambiental (exemplos: atividades de pesquisa e educação ambiental, atividades de manejo sustentável, ecoturismo etc.).

Para saber mais sobre cada categoria de uso veja o **Decreto nº 45.817/05**.

Informações Úteis

Endereços e telefones das 31 Subprefeituras

Clique aqui para acessar o site

Setor de Protocolo da SEHAB

Edifício Martinelli (próximo ao Metrô São Bento)
Rua São Bento, nº 405, 8º andar, Centro

Aprov – Plantão de Atendimento

Dias: segunda a sexta-feira
Horário: das 13h30 às 17h30
Endereço: Edifício Martinelli (próximo ao Metrô São Bento)
Rua São Bento, nº 405, 21º andar, Centro
Agendamento pelos telefones (11) 3397-3573 ou 3397-3572, das 9h30 às 17h30, ou pelo e-mail: **aprovatende@prefeitura.sp.gov.br**.

Acesse o site **São Paulo Mais Fácil** para encontrar todas as informações necessárias.

Todos os procedimentos acima são estabelecidos por lei e podem sofrer modificações.

As informações deste manual foram atualizadas em 01/07/2012.

PUBLICAÇÃO

TEXTOS
Corpo Técnico da Diretoria de Aprovações (APROV)

REVISÃO DE TEXTOS E DIAGRAMAÇÃO
Habi Comunicação

DIREÇÃO DE ARTE E DESIGN

© 2011 Marcello de Oliveira

ILUSTRAÇÕES
Fernanda Vaz de Campos
Francisco Ferreira