

# Manual de Anistia de Edificações



# Conteúdo

Apresentação .....	1
O que é a Anistia de Edificações? .....	2
Quais os benefícios? .....	3
Histórico de Leis .....	4
Anistia - Leis 13.558/03 e 13.876/04 .....	5
Não são passíveis de Regularização .....	6
Análise de um Processo .....	7
Despachos Decisórios .....	8
Zoneamento .....	8
Restrições Contratuais .....	8
Uso e ocupação do Solo .....	9
Etapas da Anistia .....	12
Informações .....	14
Glossário .....	15
Consulte Também .....	16

## Apresentação

Senhores Munícipes,

Este **Manual de Anistia** de Edificações é destinado a todos os habitantes da cidade de São Paulo que desejam saber mais sobre as Leis de Anistia.

Neste manual estão as principais informações sobre o processo de anistia e como é sua análise.



## O que é a anistia de edificações?

As anistias são leis específicas ou leis de exceções que permitem a regularização de edificações com algumas infrações referentes a lei de zoneamento e ao código de obras vigente.

Os processos protocolados pelas leis de anistia estão subordinados ao departamento de aprovações: SEHAB e Subprefeituras.

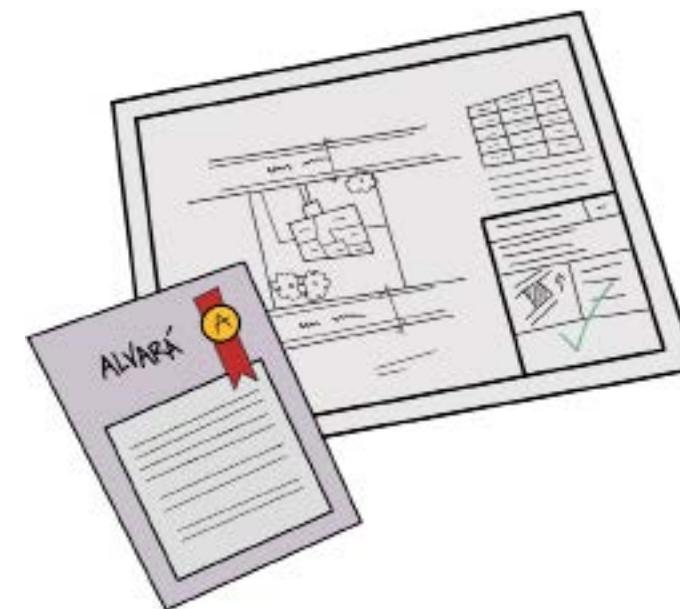
No caso da SEHAB, os processos são analisados pelo Grupo Técnico Especial de Análise (GTEA).

As anistias, ao contrário dos processos de regularização, permitem algumas concessões pré-determinadas nas leis 13.558/03 e 13.876/04, facilitando sua regularização e atualização do cadastro imobiliário.

## Quais os benefícios?

Ao solicitar a Anistia você não estará somente regularizando seu imóvel, há diversos benefícios. Você poderá:

- Vender o imóvel;
- Averbar no Registro de Imóveis;
- Solicitar Certidão do INSS;
- Desconto no Seguro do Imóvel;
- Dependendo do uso, concorrer na ISO 900X;
- Participação de concorrência pública;
- Locação de imóvel mais garantida;
- Reformar o imóvel legalmente;
- Evitar multas para o imóvel;
- Obter a Licença de Funcionamento.



## Histórico de Leis

- Ato 663 (código de obras Arthur Sabóia) – anterior a 1972.
- Lei 7.785 de 1972 (alvará de conservação).
- Lei 7.805 de 1972 (parcelamento, uso e ocupação do solo - zoneamento anterior).
- Lei 8.001 de 1973 (parcelamento, uso e ocupação do solo).
- Lei 8.266 de 1975 (código de obras antigo).
- Lei 8.382 de 1976 (criação do cadastro de edificações e edificações regularizadas).
- Lei 8.979 de 1979 e decreto 16.379/80 (classificações das edificações).
- Lei 9.602 de 1983 (regularizava edificações e equipamentos – tanques e bombas).
- Lei 10.199 de 1986 (regularizava edificações com atestados de segurança e incluía desdobros de lotes para residências).
- Lei 11.228 de 1992 (Código de Obras vigente).
- Lei 11.522 de 1994 (regularizava edificações e criou a cobrança de outorga onerosa e segurança com ressalva para apresentação no CONTRU).
- Lei 13.340 de 2002 (Plano Diretor Estratégico).
- Leis 13558/2003 e 13876 de 2004 (atual Lei de Anistia para edificações e com cobrança de outorga onerosa, limite de CA para 4,0). Decreto 45.324 de 2004 (índices de zoneamento pela lei 8001/73 e complementares).
- Lei 13.885 de 2004 (uso e ocupação do solo vigente).
- Decreto 45.817 de 2005 (classificação dos usos R e nR).

## Anistia: Leis 13558/03 e 13876/04

A Anistia pode ser aplicada para obras concluídas até a data da lei (13/09/2002) com paredes erguidas e cobertura executada.

As edificações de uso residenciais classificadas como **R1/R2-01/R2-03 e R** poderão ser beneficiadas pela Lei de Anistia, desde que comprovadas existência até **13/09/2002** e poderão protocolar pedido a qualquer tempo.

São cobrados ISS e taxas de regularização antes do despacho decisório. **PARA USOS NÃO CONFORMES**, não poderão ter acréscimo de área computável a regularizar.

A eventual outorga onerosa é cobrada sobre a variável de localização das regiões de macroareas delimitadas pelo Plano Diretor Estratégico.

**OBSERVAÇÃO : na zona Z-2 benefício da redução de 50%.** Os valores recolhidos pela Outorga Onerosa são destinados ao Fundo Municipal da Habitação.

Antes dos despachos decisórios há algumas exigências a serem atendidas: AVS (CONTRU), AFLR (CONTRU/SUB.), AVCB (normas de segurança).

O Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) poderá ser substituído por Atestado de Segurança.

É necessário apresentar a ART e CAU ou CREA do responsável técnico.

## Não são passíveis de regularização:

Em alguns casos o projeto não será passível de regularização através da Lei de Anistia:

- Quando houver invasão ao logradouro, usos não conformes, imóveis com Operação Interligada, imóveis com Operação Urbana (Centro e Água Branca), faixa não edificante de correços, imóveis "sub-judice" de obras irregulares, infrações as restrições contratuais de loteamentos aprovados, instalações de telefonia.
- Quando estiver localizado em uma rua sem saída (profundidade maior que 50m) com largura inferior à 10 metros.  
(Uso diverso do residencial)
- Quando os vãos de iluminação/ventilação estiverem a menos de 1,50m da divisa do lote.
- Quando o coeficiente de Aproveitamento maior que 4.0.

## Análise de um Processo

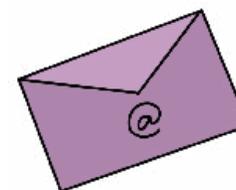
Ao receber o processo o técnico inicia a análise através da leitura e verificação dos dados do BDT (Boletim de Dados Técnicos), emitido pelo Departamento de Cadastro da Prefeitura.

O técnico então realiza a verificação da classificação das categorias de uso e zoneamento utilizado que se referem à legislação anterior, como por exemplo os usos C.1 / C.2 / C.3 / S.1 / S.2 / S.3 / E.1 / E.2 / E.3 / I.1 / I.2 / I.3.

Após essa verificação, o técnico da Prefeitura inicia a leitura e análise dos documentos fornecidos pelo interessado, tais como:

- escritura;
- registro de imóveis;
- IPTU;
- plantas;
- comprovante da área regularizada

É importante lembrar que usos específicos necessitam de apresentação documentos específicos, como por exemplo o memorial industrial, licença da CETESB, laudo de ruídos do IPT, anuência do CONPRESP, CONDEPHAAT, COMAR, SEMA, SVMA, certidão de diretrizes de SMT e o respectivo TRAD.



Se houver necessidade de complementação de informações, o técnico irá entrar em contato com o interessado, por isso lembre-se sempre de manter seu contato atualizado.

## Despachos Decisórios

Competências de despachos decisórios nas Leis 13.558/03 e 13.876/04 (SEHAB):

- Diretoria de Divisão (Grupo Técnico Especial de Análise - GTEA)
- Diretoria de Departamento;
- Secretário da Habitação;
- Sr. Prefeito.

### PRAZOS:

**Recursos e reconsideração de despacho:** 60 dias corridos após a publicação

**Comunicados:** 60 dias corridos

## Zoneamento

A cidade está subdivida em Zonas de Uso e, na análise dos processos de Anistia, são considerados os mapas e os parâmetros urbanísticos (coeficientes de aproveitamento, recuos, gabarito, etc) conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo e Lei nº 8.001 de 28 de dezembro de 1973 e complementares, vigente a época.



## Restrições Contratuais

Quando houver restrições contratuais registradas em títulos ou contrato padrão de loteamento em zonas Z1 / Z9 / Z14 / Z15 / Z17 / Z18 e em corredores especiais Z8-CR1 / Z8-CR5 / Z8-CR6, deverá ser apresentada Escritura Primitiva (da Loteadora para o 1º proprietário).

## Uso e Ocupação do Solo

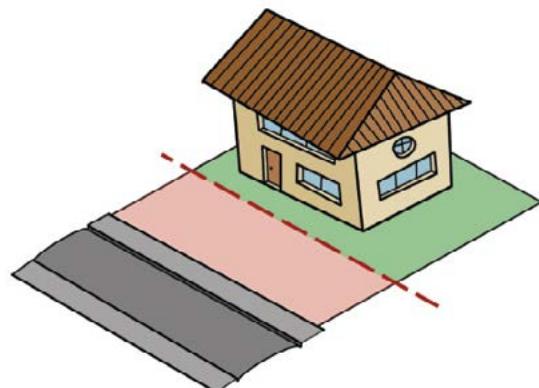


- **Coefficiente de aproveitamento:** é o quanto pode ser construído em relação ao tamanho do terreno. Por exemplo: se o coeficiente de aproveitamento máximo for 1,00 será permitido construir somente uma vez a área do lote. Lembrando que essa conta é feita somente considerando a área computável.
- **Gabarito:** é a altura máxima permitida para a edificação.
- **Área computável:** área considerada nos cálculos dos índices (área total construída subtraindo a área não computável).
- **Área não computável:** área não considerada nos cálculos dos índices, como por exemplo os estacionamentos cobertos da atividade, áreas destinadas a ar condicionado, área técnica, marquise, casa de máquinas, cabine primária, etc.

## 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 à sexta-feira, das 10h às 16h. Localiza-se na Praça da República, n° 154, 11° andar, telefone (11) 3100-1500.



## 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)

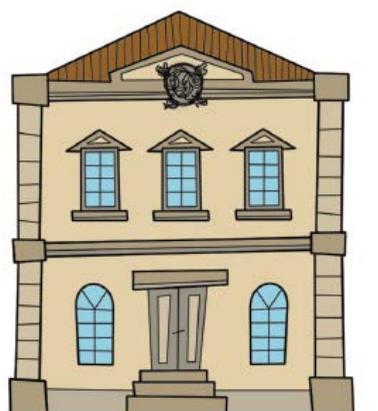
A cidade possui alguns setores classificados como Área Especial de Tráfego que apresentam saturação da capacidade viária. Nestes locais, os empreendimentos devem observar os dispositivos especiais fixados pela **Lei 10.334/87 e seção 4D do decreto 32.329/92.**

## 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).



## Bem tombado ou preservado

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

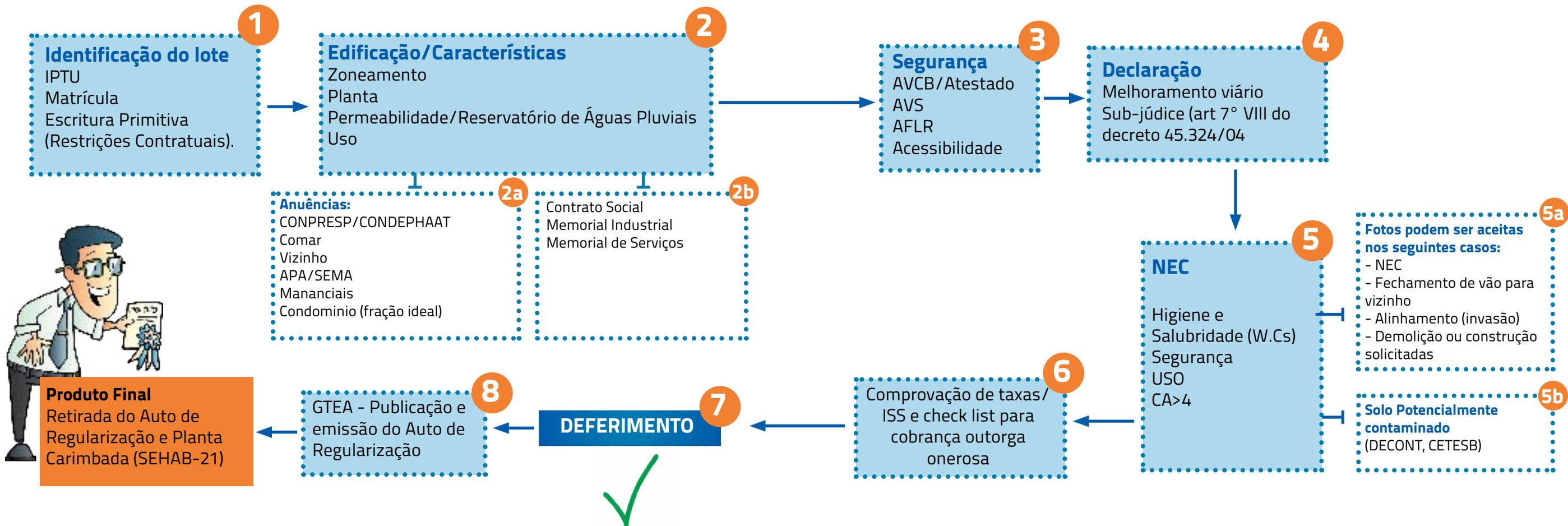
## Cone de aproximação de aeroporto

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 4° Comando Aéreo (COMAR), órgão responsável pelas diretrizes relativas às condições de voo.

# Etapas da Anistia - Leis 13.558/03 e 13.876/04

**Opção 1:** Processos em andamento antes de 15/04/2003  
 Por ex: Lei 11.522/94 tem que apresentar opção assinada pelo proprietário ou procurador.

**Opção 2:** Comprovar a existência antes de 13/09/2002 através de Foto Base e Parecer Técnico (foto interpretação) onde ocorre acréscimo de área.



## Informações

### GTEA

Rua São Bento, n° 405, 9° andar, Centro -sala 92  
Atendimento ao público: Terças e Quintas das 14h às 17h  
Telefone: 11 3397.3637

### CETESB

Av. Professor Frederico Hermann Júnior, 345-Alto de Pinheiros  
Ligação gratuita: Disque Meio Ambiente - 0800 11 3560  
[www.cetesb.sp.gov.br](http://www.cetesb.sp.gov.br)

### CONDEPHAAT

Rua Mauá, 51 - Luz  
Telefone: 11 2627-8000  
[www.cultura.sp.gov.br](http://www.cultura.sp.gov.br)

### CONPRESP

Av. São João, 473 - 17° andar - Centro  
Telefone: 11 3361-3119  
[www.conpresp.sp.gov.br](http://www.conpresp.sp.gov.br)

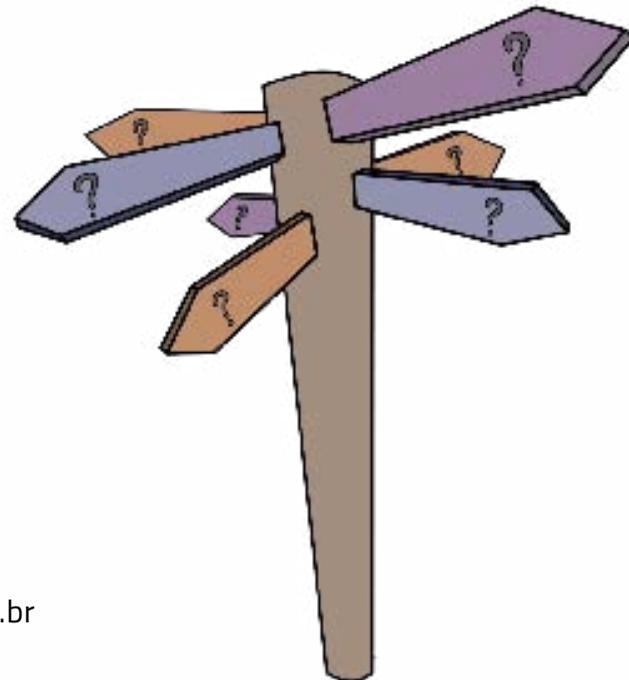
### BASE S/A

Rua Marquês de Lages, 1027 Vila das Mercês  
Telefone: 11 2948-990  
[www.baseaerofoto.com.br](http://www.baseaerofoto.com.br)

### IV COMAR

Avenida Dom Pedro I, 100  
Telefone: 11 3208-0077

**Andamento do processo:** [www.prefeitura.sp.gov.br](http://www.prefeitura.sp.gov.br)



## Glossário

<b>AFLR</b>	Alvará de Funcionamento de Local de Reunião
<b>APROV</b>	Departamento de Aprovação das Edificações
<b>ART</b>	Anotação de Responsabilidade Técnica
<b>AVCB</b>	Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros
<b>AVS</b>	Auto de Verificação de Segurança
<b>CAU</b>	Conselho de Arquitetura e Urbanismo
<b>COMAR</b>	Comando Aéreo
<b>CONTRU</b>	Departamento de Controle do Uso de Imóveis
<b>CONDEPHAAT</b>	Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico Arqueológico, Artístico e Turístico
<b>CONPRESP</b>	Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo
<b>CREA</b>	Conselho Regional Engenharia Arquitetura Agronomia
<b>DECONT</b>	Departamento de Controle Ambiental
<b>DEPAVE</b>	Departamento de Parques e Áreas Verdes
<b>EEA</b>	Equipe Especial de Análise
<b>GTEA</b>	Grupo Técnico Especial de Análise
<b>IPTU</b>	Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana
<b>ISS</b>	Imposto sobre serviços de qualquer natureza
<b>NEC</b>	Notificação de Exigências Complementares (Autorização para Execução de Adaptações)
<b>PROJ/SIURB</b>	Secretaria Municipal de Infra-Estrutura Urbana e Obras
<b>SEMA</b>	Secretaria Municipal do Meio Ambiente
<b>SVMA</b>	Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente
<b>SMT</b>	Secretaria Municipal de Transportes
<b>TRAD</b>	Termo de Recebimento e Aceitação Definitivo
<b>ZEIS</b>	Zona Especial de Interesse Social

## Consulte também:

Para saber mais sobre a legislação vigente e o processo de aprovação eletrônica de projetos, acesse os manuais já disponíveis para download na página São Paulo Mais Fácil através do endereço [www.prefeitura.sp.gov.br/spmaisfacil](http://www.prefeitura.sp.gov.br/spmaisfacil).



## PUBLICAÇÃO

TEXTOS

Corpo Técnico do GTEA

REVISÃO DE TEXTOS E DIAGRAMAÇÃO

Corpo Técnico do GTEA

DIREÇÃO DE ARTE E DESIGN

© 2011 Marcello de Oliveira

ILUSTRAÇÕES

Fernanda Vaz de Campos

Francisco Ferreira

Dezembro/2012

Todos os procedimentos descritos neste manual são estabelecidos por lei e podem sofrer modificações.



## Versão Digital

Consulte a versão digital deste manual na internet no endereço:

[www.prefeitura.sp.gov.br/spmaisfacil](http://www.prefeitura.sp.gov.br/spmaisfacil)

Realização:



**PREFEITURA DE**  
**SÃO PAULO**  
HABITAÇÃO