

Entenda a nova

# Lei de Regularização de Edificações

Lei nº 17.202 de 16 de outubro de 2019  
Decreto nº 59.164 de 27 de dezembro de 2019



**CIDADE DE  
SÃO PAULO**  
LICENCIAMENTO



Sobre a Lei	5
Benefícios	6
Modalidades	9
Automática	9
Declaratória Simplificada	13
Declaratória	19
Comum	25
Outorga Onerosa	33
Links Úteis	35
Glossário	37



## Sobre a Lei de Regularização de Edificações

A Lei nº 17.202/2019, que entrou em vigor em 1º de janeiro de 2020, tem como objetivo regularizar as edificações com condições adequadas de higiene, segurança, acessibilidade, estabilidade e salubridade, construídas até 31 de julho de 2014, que estejam em desacordo com as normas edilícias municipais - sejam elas residenciais, comerciais, de serviços ou industriais. A Prefeitura de São Paulo busca desburocratizar e simplificar a vida de quem vive e empreende na cidade.

Popularmente conhecida como “anistia”, a regularização de edificações está prevista no Plano Diretor Estratégico (Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014) e permite que edificações construídas até a promulgação do mesmo estejam aptas à regularização, em suas diferentes modalidades.

A Prefeitura, portanto, não está “perdoando” irregularidades nas edificações construídas até julho de 2014, mas apresentando uma alternativa de ajuste àqueles que estiverem em desacordo com a legislação de ordenamento do território (Código de Obras e Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo), ocorridas por diferentes razões, que variam desde a realização de uma obra na edificação sem o pedido de alvará municipal até alterações na legislação.

Diferentes modalidades de regularização, adequadas aos distintos graus de complexidade das edificações, foram previstas, a fim de tornar o processo de regularização o mais simples possível, alinhado às necessidades do munícipe e do poder público. São elas:

### **Regularização Automática**

Para edificações residenciais que constam com isenção total no cadastro do IPTU no ano de 2014.

### **Regularização Declaratória Simplificada**

Para edificações residenciais não enquadradas na categoria automática e que tenham até 500 m<sup>2</sup> de área construída.

### **Regularização Declaratória**

Para edificações com diferentes vocações (residenciais, comerciais, locais de culto, escolas etc) com área total construída de até 1.500 m<sup>2</sup>.

### **Regularização Comum**

Para edificações não enquadradas nas categorias anteriores ou com área superior a 1.500 m<sup>2</sup> construídos.

# 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

## Para o 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



### Para o empreendedor e comerciante local

- ✓ Estar apto a protocolar o pedido de licença de funcionamento para sua atividade
- ✓ Valorizar o imóvel
- ✓ Vender, transferir e alugar com segurança
- ✓ Reduzir o valor de seguro predial
- ✓ Participar de associações setoriais



### Para imóveis institucionais

- ✓ Estar apto a protocolar o pedido de licença 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





modalidade

# Automática

Na modalidade “Regularização Automática” não será necessário solicitar a regularização do imóvel. Ela será aplicada automaticamente nas edificações residenciais (nas categorias de uso R1 e R2h) que apresentam **isenção total no cadastro de IPTU\*** de 2014.

\*A Lei que trata da isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU é a Lei nº 15.889 de 5 de novembro de 2013.

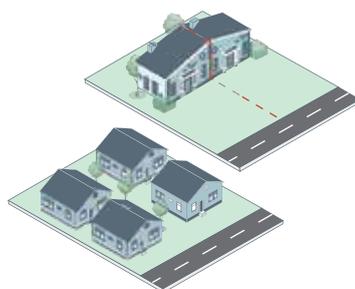
## Entenda as exigências e impedimentos para a Regularização Automática:

### Tipos de uso:



#### **Categoria “R1”**

Residências unifamiliares



#### **Categoria “R2h”**

Residências horizontais como casas geminadas e vilas

### Exigências:

**Para ser enquadrado na Regularização Automática, o imóvel deverá ter sido concluído até 31 de julho de 2014 e constar como isento de IPTU no ano de 2014.**

A isenção do IPTU ocorre para aposentados e pensionistas, com rendimento mensal que não ultrapasse três salários mínimos, que não possuam outro imóvel e o utilizem apenas como residência (*conforme Lei nº 15.889/2013*).



### Impedimentos:

Não serão passíveis de regularização automática os imóveis (*conforme Art. 3º e 5º da Lei nº 17.202/2019 e Art. 7º e 9º do Decreto nº 59.164/2019*):



Tombados, preservados ou no raio envoltório de área tombada



Em áreas de proteção ambiental, de mananciais ou de preservação permanente



Em logradouros e terrenos públicos



Que sejam ou tenham sido objeto de Operação Urbana



Em locais não edificáveis junto a represas, córregos, linhas de transmissão de energia



Atingidas por melhoramento viário



Que tenham sido objeto de Operação Interligada



Em loteamentos irregulares



Que necessitem do recolhimento de Outorga Onerosa

Também **não poderão ser regularizadas automaticamente as edificações** localizadas nas seguintes zonas de uso, conforme a Lei nº 13.885/2004:

- ✓ Zona de Ocupação Especial (ZOE)
- ✓ Zona Especial de Preservação (ZEP)
- ✓ Zona Especial de Preservação Ambiental (ZEPAM)
- ✓ Zona Especial de Produção Agrícola (ZEPAG)
- ✓ Zona Estritamente Residencial em Área de Preservação (ZERp)
- ✓ Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável (ZPDS)
- ✓ Zona de Lazer e Turismo (ZLT)

## Como obter o Certificado de Regularização na modalidade Automática

A comprovação da regularidade da edificação, através do “Certificado de Regularização”, será disponibilizada ao interessado no prazo de 1 (um) ano após o início de vigência da Lei (conforme Art. 5º §8º da Lei nº 17.202/2019 e Art. 10º Parágrafo Único do Decreto nº 59.164/2019).

### INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Nesta modalidade não será cobrado qualquer tipo de taxa ou preço público.

Os imóveis residenciais tombados, preservados ou no raio envoltório de bem tombado, em áreas de proteção de mananciais, ambientais ou de preservação permanente e que necessitem de recolhimento de Outorga Onerosa, podem ser regularizados, entretanto, devem seguir os procedimentos de Regularização Declaratória ou Comum.



modalidade

# Declaratória Simplificada

Para os imóveis de uso residencial (R1 e R2h) e que tenham área total de até 500 m<sup>2</sup> será adotado procedimento Declaratório Simplificado, modalidade na qual, por meio do Portal de Licenciamento, o interessado realizará o preenchimento das informações necessárias e o *upload* das peças gráficas, declarando atender à legislação edilícia. Os documentos solicitados devem ser apresentados e estar assinados por profissional habilitado.

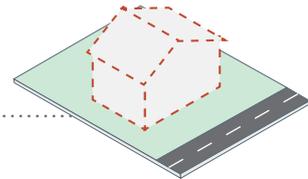
## Entenda as exigências e impedimentos para a Regularização Declaratória Simplificada:

### Tipos de uso:



### Exigências:

Na categoria Declaratória Simplificada, as edificações residenciais devem ter **área total máxima de 500 m<sup>2</sup>** e devem ter sido concluídas até 31 de julho de 2014 (*conforme Art. 13<sup>º</sup> do Decreto nº 59.164/2019*)



### Impedimentos:

Não são passíveis de regularização Declaratória Simplificada os imóveis (*conforme Art. 3<sup>º</sup> da Lei nº 17.202/2019 e Art. 7<sup>º</sup> do Decreto nº 59.164/2019*)



Tombados, preservados ou no raio envoltório de área tombada



Em áreas de proteção ambiental, de mananciais ou de preservação permanente



Em logradouros e terrenos públicos



Que sejam ou tenham sido objeto de Operação Urbana



Em locais não edificáveis junto a represas, córregos, linhas de transmissão de energia



Em loteamentos irregulares



Que tenham sido objeto de Operação Interligada



Que necessitem do recolhimento de outorga onerosa

## Como solicitar sua regularização Declaratória Simplificada

O pedido de regularização na categoria Declaratória Simplificada será realizado através do Portal de Licenciamento. É necessário apresentar os seguintes documentos (conforme Art. 13º do Decreto nº 59.164/2019):

- I** - requerimento eletrônico, em formulário específico, totalmente preenchido;
- II** - comprovantes dos recolhimentos:
  - a)** preço público;
  - b)** taxa específica no valor de R\$ 10,00 (dez reais) por metro quadrado, exceto para os empreendimentos de HIS e HMP;
  - c)** comprovante do recolhimento inicial do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, relativo à área a ser regularizada;
- III** - cópia da transcrição ou matrícula do imóvel;
- IV** - peças gráficas simplificadas, compostas de plantas, cortes da edificação e quadro de áreas, devendo constar na folha de rosto, no mínimo, as seguintes informações:
  - a)** declaração, sob as penas da Lei, de que a planta apresentada representa fielmente as dimensões do terreno e a edificação existente no local em 31 de Julho de 2014;
  - b)** quadro de áreas resumido, indicando as áreas a serem regularizadas e as existentes regulares, por pavimento, se for o caso.

## IMPORTANTE

No procedimento declaratório simplificado não se admite a emissão de comunicado.

As peças gráficas deverão ser elaboradas e assinadas por um profissional habilitado.

Os pedidos de regularização protocolados por meio do procedimento declaratório serão encaminhados à modalidade comum quando constatada alguma das seguintes situações:

- I** - Apresentação de Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR expedido pelo INCRA;
- II** - Incidência de 2 (duas) ou mais zonas de uso na área de terreno objeto da regularização;
- III** - Localização em zona ZOE ou ZEP;
- IV**- Necessidade de execução de obras de adequação;
- V** - Existência de processo em andamento referente à regularização e/ou reforma da edificação;
- VI** - Nos casos em que não seja emitido o Certificado de Quitação de ISS por pendência junto à Secretaria Municipal da Fazenda - SF;
- VII** - Necessidade de parcelamento do solo.





modalidade

# Declaratória

A Regularização Declaratória será aplicada para imóveis residenciais unifamiliares (R1 e R2h), para residências multifamiliares horizontais e verticais (R2h e R2v - até 10 m de altura e 20 unidades), para edificações destinadas à Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP) da Administração Pública Direta e Indireta, para edificações de uso misto, para comércios, escritórios, pousadas e para locais de culto. Todas essas edificações devem ter no máximo 1.500 m<sup>2</sup> de área construída (conforme Art. 6º da Lei nº 17.202/2019 e Art. 11º do Decreto nº 59.164/2019).

O interessado deverá protocolar, de maneira eletrônica, o formulário de regularização, além de apresentar os documentos requeridos, assinados por responsável técnico.

## Entenda as exigências e impedimentos para a Regularização Declaratória:

### Tipos de uso:



**Categoria “R2V”**  
residências multifamiliares com até 10 m de altura e, no máximo, 20 unidades



**Categoria “HIS” e “HMP”**  
Habitação Popular da Administração Pública Direta e Indireta



**Categoria “nR”**  
Não residencial considerada de baixo risco\*



**Categoria “R” e “nR”**  
Uso misto, como por exemplo: residência + comércio

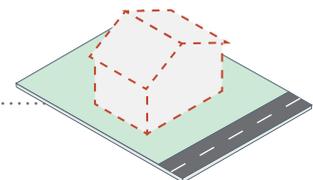


**Locais de culto**

\* Para mais informações sobre atividades de baixo risco, conferir Decreto nº 57.298/2016 e Decreto nº 58.419/2018.

### Exigências:

Nesta categoria as edificações devem ter no máximo **1.500 m<sup>2</sup>** de área construída e conclusão até 31 de julho de 2014 (conforme Art. 6º da Lei nº 17.202/2019 e Art. 11º do Decreto nº 59.164/2019)



## Anuências:

A regularização de edificações enquadradas na modalidade Declaratória dependerá de prévia anuência ou autorização do órgão competente (*conforme Art. 4º da Lei nº 17.202/2019 e Art. 8º do Decreto nº 59.164/2019*) quando:



### **Tombada, preservada ou no raio envoltório de área tombada**

Anuência do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico - CONDEPHAAT e/ou do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo – CONPRESP e do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN;



### **Em áreas de proteção ambiental, de mananciais, de preservação permanente e/ou sujeitas a licenciamento ambiental**

Anuência da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA ou da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB;



### **Em área que necessite de consulta ao Serviço Regional de Proteção ao Voo**

Consulta obrigatória ao Serviço Regional de Proteção ao Voo – SRPV;



### **Que abriguem atividade institucional enquadrada como nR3 (usos especiais ou incômodos)**

O interessado irá, através de declarações, atestar que atende aos parâmetros de incomodidade disposto nos Quadros 2A a 2I da Lei nº 13.885/2004. Caso não ateste através de declaração, o processo será submetido ao parecer da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU;



### **Polo Gerador de Tráfego**

Dependerão da Certidão de Diretrizes da Secretaria Municipal de Transporte e respectivo Termo de Recebimento e Aceitação Definitivo – TRAD.

## Impedimentos

Não serão passíveis de regularização na categoria Declaratória os imóveis (*conforme Art. 3º da Lei nº 17.202/2019 e Art. 7º do Decreto nº 59.164/2019*):



Em logradouros e terrenos públicos



Que sejam ou tenham sido objeto de Operação Urbana



Em locais não edificáveis junto a represas, córregos, linhas de transmissão de energia



Em loteamentos irregulares



Que tenham sido objeto de Operação Interligada

A Regularização das edificações com **área construída computável superior ao coeficiente de aproveitamento** básico da zona será condicionada ao recolhimento de **Outorga Onerosa** (consultar quadro da [página 33](#)).

## Como solicitar sua regularização da modalidade Declaratória

O pedido de protocolo para o processo de regularização na categoria Declaratória deverá ser solicitado pelo Portal de Licenciamento, plataforma totalmente digital que servirá tanto para a solicitação do pedido pelo munícipe quanto para a análise do projeto pelos servidores da Prefeitura.

Lista de documentos necessários (*conforme Art. 6º da Lei nº 17.202/2019 e Art. 11º do Decreto nº 59.164/2019*):

- I - requerimento, por meio eletrônico, em formulário específico, totalmente preenchido;
- II - comprovantes dos seguintes recolhimentos:
  - a) preço público;
  - b) taxa específica no valor de R\$ 10,00 (dez reais) por metro quadrado;
  - c) comprovante do recolhimento inicial do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, relativo à área a ser regularizada;
- III - cópia da transcrição ou matrícula do imóvel;

**IV** - peças gráficas simplificadas, compostas de plantas, cortes da edificação e quadro de áreas, observadas as normas em vigor de padronização de projeto de acordo com a Lei nº16.642/2017, devendo constar na folha de rosto, minimamente, as seguintes informações:

- a)** declaração de que a planta apresentada representa fielmente as dimensões do terreno e da edificação existente no local em 31 de julho de 2014;
- b)** o uso da edificação, bem como a sua subcategoria de uso;
- c)** quadro de áreas resumido que indique quais áreas estão regulares e quais são as áreas computáveis e não computáveis a serem regularizadas. Se for o caso, discriminado por pavimento.

## IMPORTANTE

No procedimento declaratório se admite a emissão de apenas um comunicado, que deverá indicar os documentos ou declarações faltantes, incompletos ou incorretos e esclarecimentos.

O prazo para atendimento do comunicado será de 30 (trinta) dias contados a partir do primeiro dia útil após a sua publicação, podendo ser prorrogado uma única vez, por igual período, a pedido do interessado. O não atendimento do comunicado implicará no indeferimento do pedido.

O prazo para recurso, nos casos de indeferimento de pedido de regularização em primeira instância administrativa, será de 60 (sessenta) dias, contados a partir do primeiro dia útil após a data da publicação do despacho no Diário Oficial da Cidade - DOC.



modalidade

# Comum

A regularização na modalidade Comum será aplicada para as demais edificações não enquadradas nas modalidades anteriores, além de edificações com diferentes tipos de uso e com área construída superior a 1.500 m<sup>2</sup>.

A regularização dependerá da apresentação de documentos e da análise da Prefeitura. As peças gráficas deverão ser assinadas por profissional habilitado.

Entenda as exigências e impedimentos para a modalidade Comum de regularização:

Tipos de uso:



**Categoria “R2v”  
“R2h” e “R1”**  
Prédios  
residenciais



**Igrejas,  
templos**  
ou outros locais  
de culto



**Categoria “nR”**  
Comercial, institucional,  
de serviços, entre outros

## Exigências:

Edificações que não se enquadram nas categorias Automática, Declaratória Simplificada e Declaratória, concluídas até 31 de julho de 2014 (*conforme Art 9º da nº Lei 17./2019 e Art. 15º do Decreto nº 59.164/2019*).

## Anuências

A regularização de edificações enquadradas na modalidade Comum dependerá de prévia anuência ou autorização do órgão competente (*conforme Art. 4º da Lei nº 17.202/2019 e Art. 8º do Decreto nº 59.164/2019*) quando:

**Tombada, preservada ou no raio envoltório de área tombada**

Anuência do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico - CONDEPHAAT e/ou do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo – CONPRESP e do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN;

**Em áreas de proteção ambiental, de mananciais, de preservação permanente e/ou sujeitas a licenciamento ambiental**

Anuência da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA ou da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB;

**Em área que necessite de consulta ao Serviço Regional de Proteção ao Voo**

Consulta obrigatória ao Serviço Regional de Proteção ao Voo – SRPV;

**Que abriguem atividade institucional enquadrada como nR3 (usos especiais ou incômodos)**

O interessado irá, através de declarações, atestar que atende aos parâmetros de incomodidade disposto nos Quadros 2A a 2I da Lei nº 13.885/2004. Caso não ateste através de declaração, o processo será submetido ao parecer da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU;

**Polo Gerador de Tráfego**

Dependerão da Certidão de Diretrizes da Secretaria Municipal de Transporte e respectivo Termo de Recebimento e Aceitação Definitivo – TRAD.

## Impedimentos

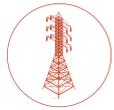
Não serão passíveis de regularização os imóveis (*conforme Art. 3º da Lei 17.202/2019 e Art. 7º do Decreto nº 59.164/2019*):



Em logradouros e terrenos públicos



Que sejam ou tenham sido objeto de Operação Urbana



Em locais não edificáveis junto a represas, córregos, linhas de transmissão de energia



Em loteamentos irregulares



Que tenham sido objeto de Operação Interligada

A Regularização das edificações com **área construída computável superior ao coeficiente de aproveitamento** básico da zona será condicionada ao recolhimento de **Outorga Onerosa** (consultar quadro da página [página 33](#)).

## Como solicitar sua regularização pela modalidade Comum

O protocolo do processo de regularização será pelo Portal de Licenciamento, plataforma totalmente digital que servirá tanto para a solicitação do pedido pelo munícipe quanto para a análise do projeto pelos servidores da Prefeitura.

Lista de documentos necessários (*conforme Art. 6º da Lei nº 17.202/2019 e Art. 11º do Decreto nº 59.164/2019*):

I - requerimento por meio eletrônico, em formulário específico, totalmente preenchido;

II - comprovantes dos seguintes recolhimentos:

- a) preço público;
- b) taxa específica no valor de R\$ 10,00 (dez reais) por metro quadrado, exceto para os empreendimentos de HIS e HMP;
- c) comprovante do recolhimento inicial do Imposto sobre Serviços de Qualquer

Natureza - ISS, relativo à área a ser regularizada;

**III** - cópia da transcrição ou matrícula do imóvel, observando-se o seguinte:

**a)** Quando o requerente for também proprietário, deverá apresentar a cópia do documento que o legitime, o que pode ser feito por meio de escritura; compromisso ou promessa de compra e venda ou cessão de direitos; doação pública ou particular; cópia do protocolo do processo de usucapião judicial ou extrajudicial; ou decisão judicial reconhecendo o direito de usucapião;

**b)** Ficam dispensadas da apresentação de matrícula ou transcrição as edificações instaladas em terrenos públicos e destinadas aos usos institucional, sem fins lucrativos, instaladas antes de 8 de novembro de 1988, data em que entrou em vigor a Lei nº 10.676/1988. Para justificar a dispensa, deve ser apresentado o termo de cessão de uso da área pública firmado pelo órgão municipal competente;

**IV** - peças gráficas simplificadas, compostas de plantas, cortes da edificação e quadro de áreas, observadas as normas em vigor de padronização de projeto de acordo com a Lei nº 16.642/2017, devendo constar na folha de rosto, no mínimo, as seguintes informações:

**a)** declaração, sob as penas da Lei, de que a planta apresentada representa fielmente as dimensões do terreno e da edificação existente no local em 31 de Julho de 2014;

**b)** o uso da edificação, bem como a sua atividade principal;

**c)** quadro de áreas resumido que indique quais áreas estão regulares e quais são as áreas computáveis e não computáveis a serem regularizadas. Se for o caso, discriminado por pavimento;

**V** - Documento que comprove a regularidade da edificação, se necessário, sendo admitidas divergências de no máximo 5% (cinco por cento), em especial:

**a)** Habite-se;

**b)** Alvará de Conservação;

**c)** Auto de Vistoria;

**d)** Auto de Conclusão;

**e)** Certificado de Regularidade da Edificação do Cadastro de Edificação – CEDI;

**VI** - Quando se tratar de condomínio edilício, apresentar a convenção de condomínio devidamente registrada em Cartório, a ata da assembleia que autorizou a execução ou a regularização da edificação, bem como a ata da assembleia que elegeu o síndico e demais documentos pertinentes.

## IMPORTANTE

No procedimento comum se admite a emissão de apenas um comunicado, que deverá indicar os documentos ou declarações faltantes, incompletos ou incorretos e esclarecimentos.

O prazo para atendimento do comunicado será de 30 (trinta) dias contados a partir do primeiro dia útil após a sua publicação, podendo ser prorrogado, uma única vez, por igual período, a pedido do interessado. O não atendimento do comunicado implicará no indeferimento do pedido.

O prazo para recurso, nos casos de indeferimento de pedido de regularização em primeira instância administrativa, será de 60 (sessenta) dias, contados a partir do primeiro dia útil após a data da publicação do despacho no Diário Oficial da Cidade - DOC.





## Outorga Onerosa

Todo terreno possui seu potencial construtivo básico estabelecido, além de um potencial construtivo máximo.

Para construir acima do potencial construtivo básico, o interessado deverá realizar o pagamento de uma contrapartida financeira chamada Outorga Onerosa do Direito de Construir (conforme Art. 79º da Lei nº 16.050/2014, Art. 13º da Lei nº 17.202/2019 e Art. 20º do Decreto nº 59.164/2019)

O **Fator de Regularização** da Outorga Onerosa nas modalidades “**Declaratória**” e “**Comum**” será de **1,2**.

Isto é, para os casos de construção **acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico**, haverá o acréscimo de **20% no valor total calculado**.



### ATENÇÃO

Caso o Coeficiente de Aproveitamento máximo permitido na zona seja ultrapassado, o interessado deverá executar a demolição da área excedente.

Como calcular o valor de recolhimento da Outorga Onerosa:

$$C = (At/Ac) \times V \times Fs \times Fp \times Fr, \text{ onde:}$$

$C = (At/Ac) \times V \times Fs \times Fp \times Fr:$	$C = (At/Ac) \times V \times Fs \times Fp \times Fr:$	$C = (At/Ac) \times V \times Fs \times Fp \times Fr:$	$C = (At/Ac) \times V \times Fs \times Fp \times Fr:$	$C = (At/Ac) \times V \times Fs \times Fp \times Fr:$
<b>At</b> = Área de terreno em m <sup>2</sup> ; <b>Ac</b> = área construída computável total do empreendimento em m <sup>2</sup>	<b>Valor do m<sup>2</sup></b> do terreno constante do Cadastro de Valor de Terreno para fins de outorga onerosa, conforme Quadro 14 anexo à Lei nº 16.050, de 2014	Fator de interesse social, conforme Quadro 16A anexo à Lei nº 13.885, de 2004	Fator de planejamento, conforme Quadro 15A anexo à Lei nº 13.885, de 2004	Fator de regularização igual a 1,2 (um e dois décimos)

$$C = (At/Ac) \times V \times Fs \times Fp \times Fr:$$

Contrapartida financeira relativa a **cada m<sup>2</sup>** de potencial construtivo adicional



## Links úteis

### **Secretaria Municipal de Licenciamento**

<https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/licenciamento/>

### **Meu Imóvel Regular**

<https://www.meuimovelregular.prefeitura.sp.gov.br>

### **Lei nº 17.202/2019**

<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-17202-de-16-de-outubro-de-2019>

### **Decreto nº 59.164/2019**

<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/decreto-59164-de-27-de-dezembro-de-2019>

### **Portaria 191**

<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/portaria-secretaria-municipal-de-licenciamento-sel-191-de-30-de-dezembro-de-2019>

### **Legislação:**

<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>

### **Senha Web**

<https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/servicos/senhaweb/index.php>

### **Declaração Tributária de Conclusão de Obra - DTCO**

<https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/servicos/isshabites/>

### **Outorga Onerosa do Direito de Construir**

[https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/legislacao/estoques\\_de\\_potencial\\_construtivo/index.php?p=1384](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/legislacao/estoques_de_potencial_construtivo/index.php?p=1384)

### **+ INFO**

<https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/licenciamento/servicos/>

### **Bens tombados**

<https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/cultura/conpresp/>

### **Áreas Contaminadas**

[https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/meio\\_ambiente/servicos/areas\\_contaminadas/index.php?p=3386](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/meio_ambiente/servicos/areas_contaminadas/index.php?p=3386)

### **Termo de Ajustamento de Conduta - TAC**

[https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/meio\\_ambiente/tac/index.php?p=145720](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/meio_ambiente/tac/index.php?p=145720)

### **Estudos e Relatórios Ambientais**

[https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/transportes/certidao\\_de\\_diretrizes/index.php?p=28740](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/transportes/certidao_de_diretrizes/index.php?p=28740)

### **Departamento de Projetos de Infraestrutura Urbana - SIURB**

[https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/obras/organizacao/superintendencia\\_de\\_projetos/index.php?p=10877](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/obras/organizacao/superintendencia_de_projetos/index.php?p=10877)

### **Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU**

<https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/servicos/iptu/>



## Glossário

<b>Lei de Regularização de Edificações</b>	Lei específica que permite a regularização de edificações em divergência com a legislação edilícia, de parcelamento, uso e ocupação do solo
<b>Área computável</b>	Área Construída Computável é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos
<b>Área não computável</b>	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.
<b>Cadastro de Edificações - CEDI</b>	Banco de dados com informações e registros das edificações da Cidade de São Paulo
<b>Código de Obras e Edificações - COE</b>	Lei municipal que estabelece regras para o controle e a fiscalização do espaço edificado e seu entorno, garantindo a segurança e a salubridade das edificações
<b>Coefficiente de Aproveitamento</b>	Valor que indica quantos metros quadrados podem ser construídos em determinado terreno. Por exemplo: em casos onde o coeficiente de aproveitamento máximo é igual a 1, só é permitida a construção de uma vez a área do lote. Lembrando que o cálculo considera apenas a área computável
<b>Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB</b>	Fundo de natureza contábil cujos recursos são aplicados com a finalidade de realizar investimentos em prol dos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos urbanísticos e ambientais integrantes ou decorrentes do Plano Diretor Estratégico
<b>Gabarito</b>	Altura máxima permitida para a edificação
<b>Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS</b>	Conjunto de regras municipais - de parcelamento, uso e ocupação do solo - que normatiza a ação pública e privada sobre as formas de uso do solo da cidade, tanto de edificações quanto de atividades
<b>Lote</b>	Área resultante de loteamento, desmembramento ou desdobro, com pelo menos uma divisa com frente para a via de circulação

<b>Loteamento</b>	Divisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes
<b>Operação Urbana</b>	Instrumento urbanístico que visa promover melhorias em regiões predeterminadas da cidade através de parcerias entre o Poder Público e a iniciativa privada
<b>Outorga Onerosa</b>	Contrapartida financeira paga à municipalidade para construir acima do Coeficiente de Aproveitamento básico permitido na zona
<b>Peças gráficas</b>	Conjunto de plantas arquitetônicas no qual constam informações sobre cortes esquemáticos, quadro de áreas, implantação da edificação etc
<b>Plano Diretor Estratégico - PDE</b>	Lei municipal, formulada com participação da sociedade, que orienta o desenvolvimento e o crescimento da cidade
<b>Polo Gerador de Tráfego</b>	Edificações permanentes que causam impacto no sistema viário e de transporte ao longo do dia e/ou por período determinado do mesmo
<b>Senha Web</b>	Ferramenta de senha de segurança utilizada para acesso aos sistemas informatizados da Prefeitura de São Paulo
<b>Unifamiliar</b>	Nomenclatura utilizada para edificação habitada por uma única família
<b>Uso misto</b>	Edificação que combina dois ou mais tipos de uso. Por exemplo: edificação que combina os usos de residência e comércio







Prefeitura da Cidade de São Paulo  
Secretaria Municipal de Licenciamento

Projeto Editorial  
Núcleo de Gestão Estratégica - Gabinete SEL

Projeto Gráfico  
ASCOM- Assessoria de Comunicação  
Secretaria Municipal de Licenciamento

Medidas: 210x 297 mm  
Tipologia: Calibri |  
Número de Páginas:  
Tiragem:

Janeiro 2019

Rua São Bento, 405, Centro- São Paulo- SP  
CEP: 01008-906  
Telefone: 3 113 7859 | 7853  
[imprensasel@prefeitura.sp.gov.br](mailto:imprensasel@prefeitura.sp.gov.br)



**CIDADE DE**  
**SÃO PAULO**  
**LICENCIAMENTO**

Entenda a nova

# Lei de Regularização de Edificação

Lei nº 17.202 de 16 de outubro de 2019

Decreto nº 59.164 de 27 de dezembro de 2019



**CIDADE DE  
SÃO PAULO  
LICENCIAMENTO**

Secretaria Municipal de Licenciamento  
Rua São Bento, 405, Centro- 19º andar  
CEP 01011-100- São Paulo- SP

Contatos  
[imprensasel@prefeitura.sp.gov.br](mailto:imprensasel@prefeitura.sp.gov.br)  
(11) 3113-7859 | 3113-7853