



CÂMARA MUNICIPAL DE INDAIATUBA

PROT-CMI 558/2018
27/03/2018 - 11:44
IND 349/2018

PALÁCIO VOTURA

Rua Humaitá, 1167 Centro - PABX: (19) 3885-7700.
CEP: 13.339-140 - Indaiatuba - SP

I N D I C A Ç Ã O

Indico, nos termos Regimentais, ouvida a casa, ao Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal, para solicitar seus bons préstimos no sentido de viabilizar estudos e, após, enviar para esta Casa projeto de lei e, se aprovado, confeccionar uma cartilha/manual, visando conceder anistia através de leis específicas que permitam a regularização de edificações com algumas infrações referentes a lei de zoneamento e ao código de obras vigente, dando ampla divulgação.

As leis específicas - autorizatória da regularização, bem como da anistia -, deverão abranger obras concluídas com paredes erguidas e cobertura executadas até da data da publicação da lei, respeitada, sempre, as leis esparsas com relação aos imóveis tombados ou preservados, cone de aproximação de aeroporto, polo gerador de tráfego, área especial de tráfego, área de proteção aos mananciais e perímetro de operação urbana.

Justificativa

Tais medidas - leis que permitem a regularização, bem com a anistia, permitirá a regularização de edificações com algumas infrações referentes a lei de zoneamento e ao código de obras vigente, que trará inúmeros benefícios: a venda do imóvel; averbação no Registro de Imóveis; regularização perante o INSS; desconto no seguro do imóvel; locação do imóvel mais garantida; reformar o imóvel legalmente; evitar multas para o imóvel e obter licença de funcionamento, dentre outros.

Plenário Joab José Puccinelli, aos
27 de março de 2018.

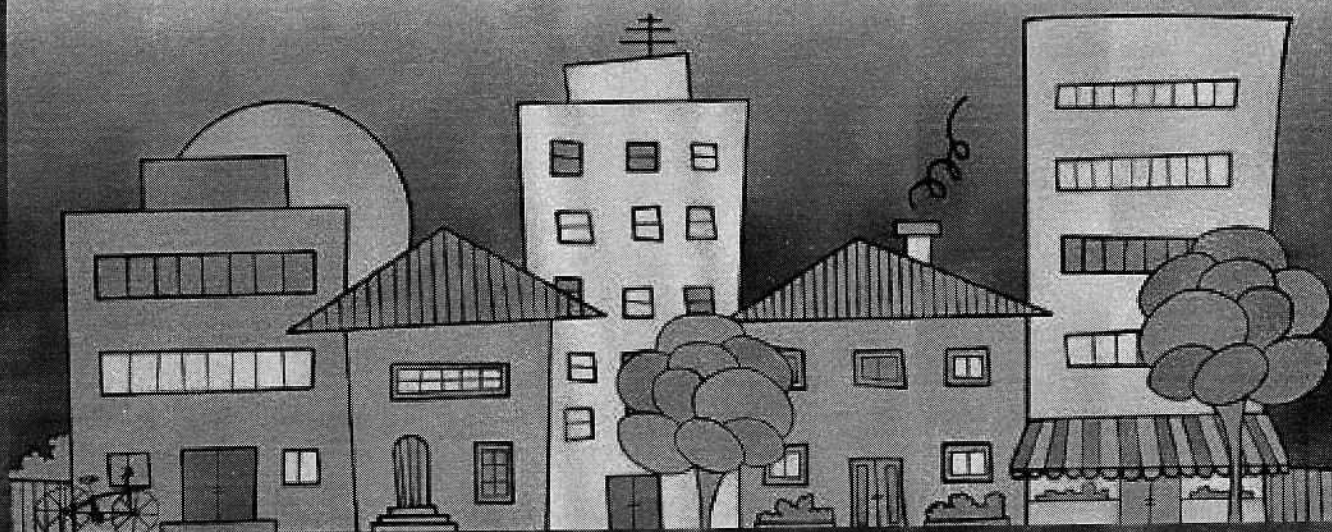

Hélio Alves Ribeiro

Vereador



PROT-CMI 558/2018
27/03/2018 - 11:44
IND 349/2018

Manual de Anistia de Edificações



Conteúdo

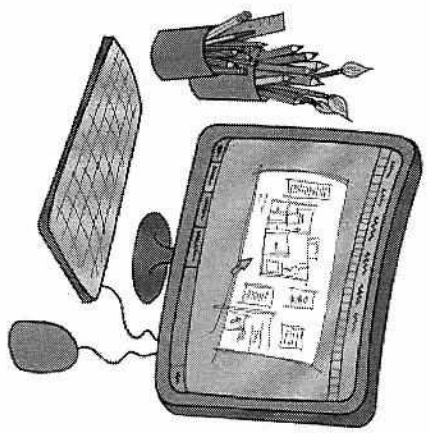
Apresentação 1
O que é a Anistia de Edificações? 2
Quais os benefícios? 3
Histórico de leis 3
Anistia - Leis 13.558/03 e 13.876/04 4
Não são passíveis de Regularização 5
Análise de um Processo 6
Despachos Decisórios 7
Zoneamento 8
Restrições Contratuais 8
Uso e ocupação do Solo 8
Etapas da Anistia 9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

Apresentação

Senhores Muniçipes,

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.



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.

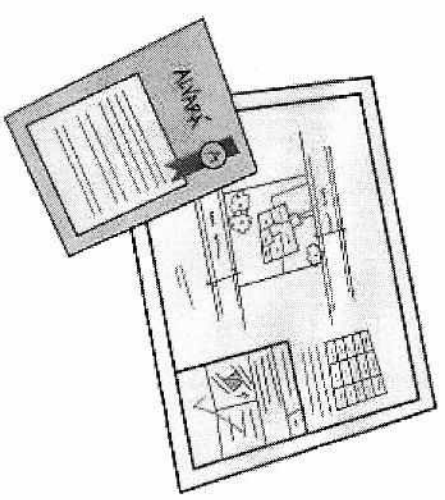
No caso da SEHAB, os processos são analisados pelo Grupo Técnico Especial de Análise (GTEA).

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?

As anistias não estão disponíveis para regularizar 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.



INTERNAL ERROR - IllegalMediaSize
POSITION : 0x4c2fc (31260)
SYSTEM : h6fw_5.53/x1.h1
LINE : 685
VERSION : SPL 5.53 07-2-2011

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).

4

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 macroáreas 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.

5



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 a 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

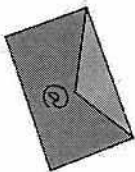
Ao receber o processo o técnico inicia a análise através da leitura e verificação dos dados do BDT (Boletim de Dados Técnicos), emitido pelo Departamento de Cadastro da Prefeitura.

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.

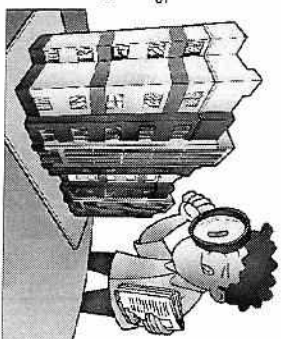
PRAZOS:

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

Comunicados: 60 dias corridos

Zonamento

A cidade está subdividida 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 n° 8.001 de 28 de dezembro de 1973 e complementares, vigente a época.

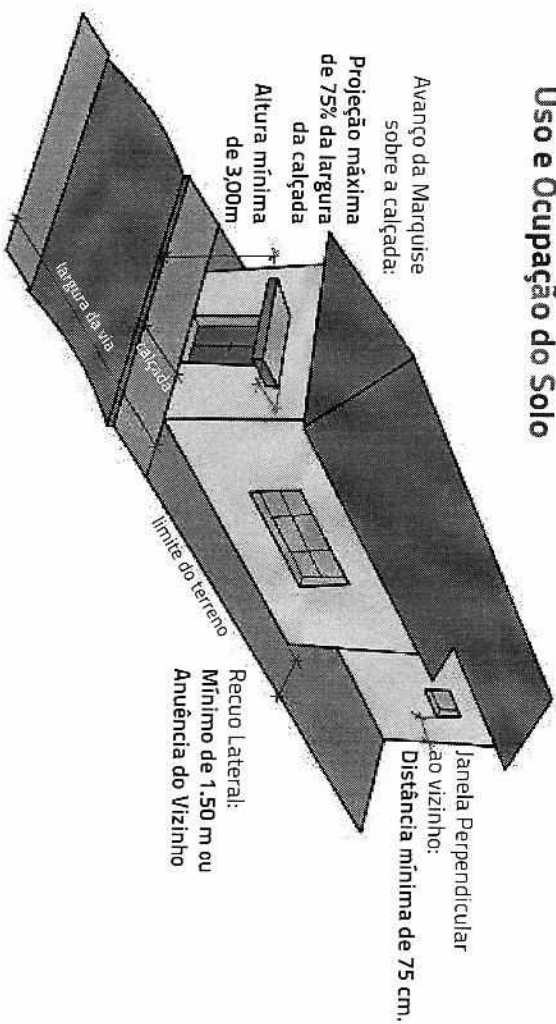


Restrições Contratuais

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 1° proprietário).

8

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.

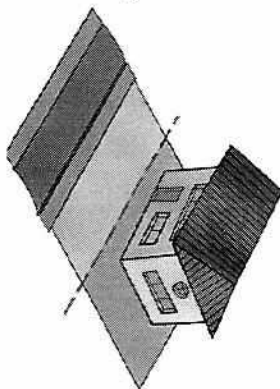
9



Melhoramento Público

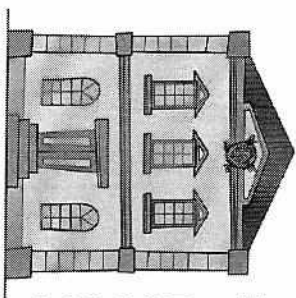
A cidade possui diversos planos de melhoramento público. Eles são como uma reserva de espaço a fim de garantir alargamentos ou aberturas de vias e outros espaços de utilidade pública. Para saber se o terreno em questão possui um melhoramento, é necessário consultar o Departamento de Projetos da Secretaria 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.º 154, 11.º andar, telefone (11) 3100-1500.



Bem tombado ou preservado

No caso de imóvel tombado ou preservado é necessário obter previamente a anuência do Condephaat e/ou Comprespi, 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.º Comando Aéreo (COMAR), órgão responsável pelas diretrizes relativas às condições de voo.

10

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).

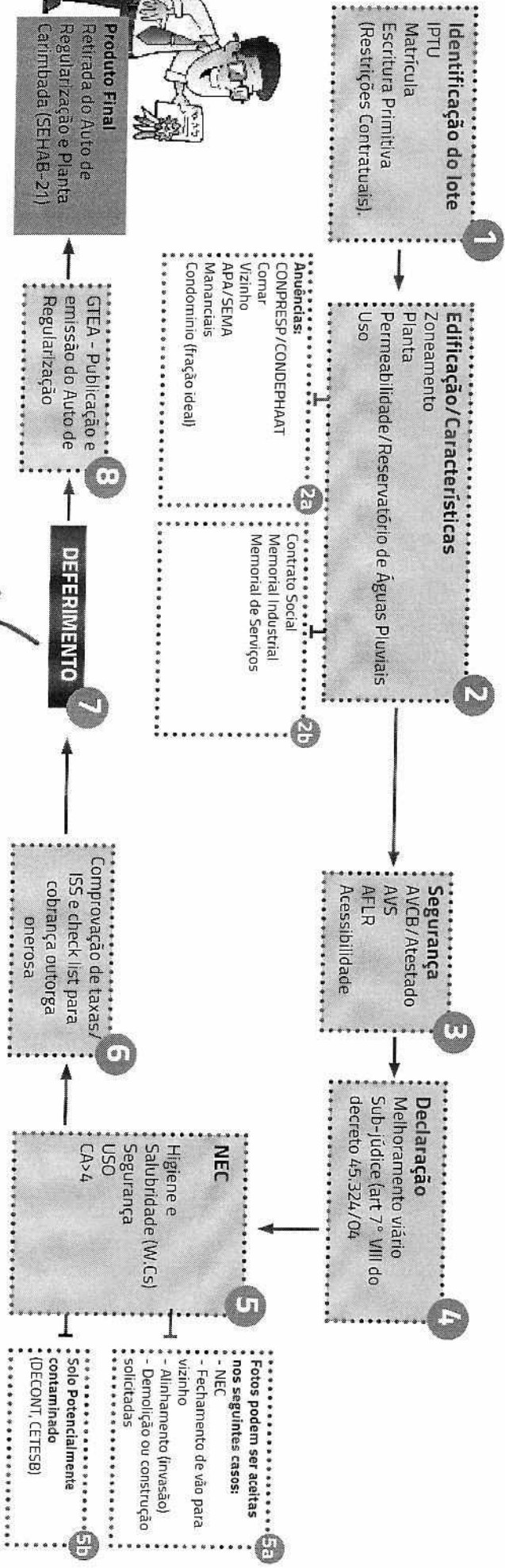
11



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 interpretada) onde ocorre acréscimo de área.



Informações

GTEA

Rua São Bento, n.º 405, 9.º 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

CONDEPHAAT

Rua Mauá, 51 - Luz
Telefone: 11 2627-8000
www.cultura.sp.gov.br

COMPRESP

Av. São João, 473 - 17.º andar - Centro
Telefone: 11 3361-3119
www.compresp.sp.gov.br

BASE S/A

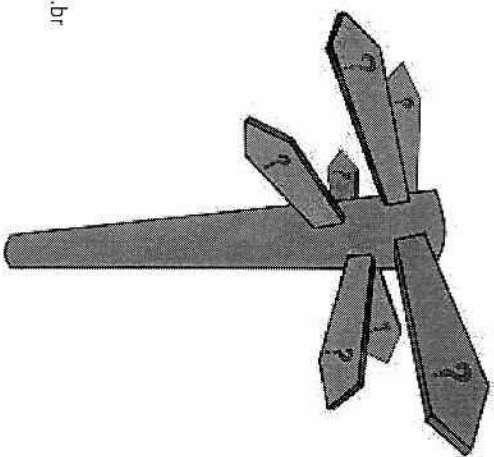
Rua Marquês de Lages, 1027 Vila das Mercês
Telefone: 11 2948-990
www.baseaerofoto.com.br

IV COMAR

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

Andamento do processo: www.prefeitura.sp.gov.br

14



Glossário

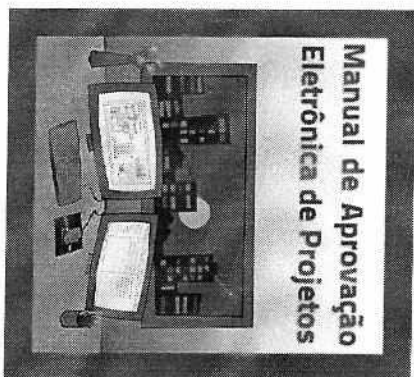
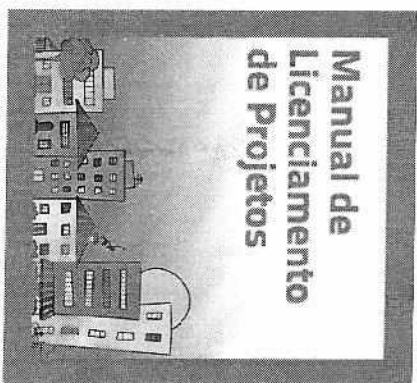
AFLR	Alvará de Funcionamento de Local de Reunião
APROV	Departamento de Aprovação das Edificações
ART	Anotação de Responsabilidade Técnica
AVCB	Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros
AVS	Auto de Verificação de Segurança
CAU	Conselho de Arquitetura e Urbanismo
COMAR	Comando Aéreo
CONTRU	Departamento de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

15



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.



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

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



Versão Digital

Consulte a versão digital deste manual na internet no endereço:
www.prefeitura.sp.gov.br/spmaisfacil

Realização:



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
HABITAÇÃO