

Carta aberta aos vereadores, Prefeitura, Ministério Público e conselhos profissionais

Nós, arquitetos urbanistas e engenheiros municipais de São Paulo, abaixo assinados, nos manifestamos CONTRÁRIOS à proposta de regularização automática em andamento na Câmara Municipal de São Paulo, através do PL 171/19, assim como a qualquer proposta de licenciamento que dispense a análise técnica do município. Consideramos que essas propostas atentam contra os papéis do projeto, do planejamento e do licenciamento no ordenamento urbano. Vão contra as prerrogativas profissionais, o papel preceptivo e fiscalizatório do Estado e promovem a subversão e ineficácia do ordenamento edilício e urbanístico, além de estimularem as irregularidades de forma irresponsável, inconstitucional e ilegal, e de não haver qualquer estudo de mérito ou do impacto administrativo dessas medidas.

Segue abaixo o desenvolvimento desses argumentos.

DOCREC

327/2019

1 - O papel do licenciamento no ordenamento urbano

O licenciamento é a manifestação do poder de polícia por excelência no ordenamento territorial urbano, tema em que predomina o interesse local, e, como consequência, as competências dadas pela Constituição aos municípios¹. É pressuposto do licenciamento e da fiscalização o interesse público em verificar a conformidade das atividades edilícias, de parcelamento, de uso e de ocupação do solo às normas edilícias e urbanísticas - respectivamente antes e após elas ocorrerem. Essa verificação de conformidade das atividades com as normas requer que o município tenha informações sobre as primeiras, matéria essencial do licenciamento, sendo as licenças também o melhor parâmetro para a fiscalização. Frisamos, portanto, que as informações sobre as atividades edilícias/urbanísticas são um meio para o ordenamento territorial urbano, não um fim em si mesmo. Dessa forma, não faz sentido atestar de ofício a conformidade de edificações com as normas posto não haver informações tecnicamente embasadas por profissionais habilitados, nem qualquer tipo de verificação, como propõe o art. 5º do PL 171/19. Também por ser impossível avaliar, de ofício, o enquadramento de cada caso em todas as exceções previstas nos incisos do caput².

¹ Constituição Federal/88: "Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

(...)

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

(...)

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes." (grifos nossos)

² Não é possível verificar de ofício, por exemplo, a conformidade com relação às restrições convencionais de loteamentos - que são firmadas entre a loteadora e os adquirentes de lotes mediante instrumento particular do qual não necessariamente a Prefeitura terá ciência -, nem com relação às Áreas de Preservação Permanente legais - ou seja, aquelas automaticamente decorrentes de situações geográficas e/ou biológicas das quais o município simplesmente não possui inventário.

2 - O papel fundamental do projeto e do planejamento no ordenamento urbano

Embora a efetividade das normas edilícias/urbanísticas dependa, em última instância, de uma fiscalização eficiente, não é possível que se relegue como secundária em relação à mesma a etapa prévia de projeto (edifício ou de parcelamento) e de planejamento (instalação de atividade). O momento do projeto e do planejamento é, por sua natureza intrínseca e teleológica, o mais adequado à verificação de conformidade com as normas. É muito mais fácil alterar um projeto ou proposta do que alterar uma situação fática, e, por outro lado, quando uma inconformidade às normas edilícias/urbanísticas é detectada apenas posteriormente, pela fiscalização, necessariamente decorrem inúmeros prejuízos. Em primeiro lugar, ocorre prejuízo para o ordenamento urbano, dado ser muito raro que uma coerção fiscalizatória consiga resultados práticos para a cidade. Isso ocorre porque, naturalmente, após o uso e ocupação do solo, o direito difuso ao ordenamento urbano passa a se chocar com diversos outros direitos individuais, como o direito à habitação, o resguardo dos adquirentes de boa-fé de empreendimentos irregulares, ou mesmo com o também difuso direito ao meio ambiente saudável e equilibrado - já que a construção civil, sobretudo as demolições, possuem imenso impacto ambiental. Em segundo lugar, há prejuízos para os próprios infratores, na forma de multas, embargos, reformas (bastante onerosas por natureza), ou mesmo pela impossibilidade de continuar seu negócio - nos casos de cassação inevitável da licença ou de impossibilidade de arcar com as reformas necessárias. Pelo exposto, a emissão de licenças por meio de meras declarações, conforme previsto no art. 6º do referido projeto de lei, não só atesta sem verificar, como também cria óbices à efetividade da fiscalização e mesmo de futuros licenciamentos, pois não se exige sequer um levantamento da edificação que está se considerando regular. É política danosa emitir licenças - e muito mais certificados - primeiro, e deixar para a fiscalização anular ou cassar os indevidos depois.

3 - O papel dos profissionais habilitados

O projeto edifício e a direção da execução de obra, assim como os laudos de conformidade de ambos às normas, e, muito mais, às "condições mínimas de higiene, segurança de uso, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade e salubridade"³ são atribuições privativas dos habilitados nas profissões regulamentadas de Arquitetura e Urbanismo⁴ e de Engenharia⁵. Não é lícito atestar conformidade a normas legais, que por sua vez tornam vinculantes inúmeras normas técnicas, sem que tenha havido um trabalho desses profissionais. Assim, é por isso ilícita, sob este aspecto, a previsão do atestamento automático dessas conformidades - que possui natureza eminentemente técnica - conforme proposto pelo já referido art. 5º do PL 171/19.

4 - Premiação às infrações

Analisando historicamente as leis de regularização⁶, verifica-se que houve um progressivo aumento dos benefícios para os municípios que infringem as normas edilício/urbanísticas:

³ Que são requisitos essenciais para a regularização pelo Projeto de Lei, pelo seu art. 1º.

⁴ Ver Anexo 1A.

⁵ Ver Anexo 1B.

⁶ Ver Anexo 2.

1. Escopo: se inicialmente as regularizações se restringiam às moradias econômicas (caso em que incide fortemente o direito à moradia), seus escopos aumentaram para os pequenos comércios, serviços e instituições, até atingir, por fim, o uso industrial.
2. IPTU: se antes havia um fator de majoração do mesmo por falta de Auto de Conclusão ou de Conservação, essa disposição foi revogada.
3. Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS: se inicialmente era cobrado integralmente, chegou a ter seus valores remitidos e, por fim, pagos com desconto.
4. Taxas de verificação: ela foi cobrada com desconto em alguns casos, e isenção em outros (regularização *ex-officio*, habitação de interesse social e uso institucional sem fins lucrativos).
5. Multas por infrações edilício/urbanísticas: inicialmente eram cobradas integralmente, passaram a ser canceladas no protocolamento dos pedidos.
6. Outorga onerosa: pôde ser aplicada a aproveitamentos superiores aos máximos, pagos com fórmula diferenciada, e em condições parceladas.

Ao criar o contexto dos benefícios acima regularmente, o Estado tem comprometido a eficácia de todo o ordenamento edilício/urbanístico, subvertendo o sentido de suas normas ao premiar as situações irregulares - cabendo perfeitamente aqui o advérbio "irresistivelmente". "Quando sai a anistia?" é uma constante nos nossos atendimentos a público, e a expectativa que essa pergunta revela induz, contraditoriamente aos objetivos das leis de regularização - que deveriam ser excepcionais -, à irregularidade.

5 - O Código de Obras e a LPUOS já trataram dessa matéria

A subseção IV da seção II do capítulo II da Lei municipal nº 16.642/17, "Do Certificado de Regularização", já tratou da matéria da regularização edilícia nos aspectos a seguir:

1. Revogou em seu art. 123 de forma inédita a base de todas as regularizações havidas até então (o art. 5º da Lei municipal nº 8.382/76), editando um conjunto completo de regras novas, contido no seu art. 36⁷;
2. Definiu o meio para os pedidos de regularização: pedido de "Certificado de Regularização";

⁷ **Lei municipal nº 16.642/17:** "Art. 36 Mediante procedimento administrativo e a pedido do proprietário ou possuidor, a Prefeitura expede **Certificado de Regularização** quando da **conclusão de obra ou serviço executado sem prévia licença da Prefeitura**, para o qual seja obrigatória a emissão de Alvará de Execução, desde que observadas:

I - as prescrições da LOE e LPUOS vigentes durante o período da construção e a edificação esteja adaptada às condições de segurança e acessibilidade estabelecidas neste Código;

II - a legislação edilícia e urbanística vigente na ocasião da emissão do Certificado de Regularização.

§ 1º Para a aplicação do disposto no inciso I do "caput" deste artigo **a edificação destinada a uso residencial unifamiliar e conjunto residencial horizontal cujas unidades tenham acesso direto para o logradouro público, também devem ser consideradas as leis de anistia e de regularização específicas publicadas no período referido nesse dispositivo, assim como toda a legislação posterior que possibilite a regularização da edificação.**

§ 2º Pode ser aceita **divergência de, no máximo, 5% (cinco por cento) entre as medidas lineares e quadradas exigidas na LOE e LPUOS e aquelas observadas na obra executada.**" (*grifos nossos*)

3. Regulamentou os conteúdos deste licenciamento em seu art. 38⁸;
4. Especificou o tratamento de casos específicos de regularização, como o dos edifícios públicos, que se regularizou por ofício⁹.

Dado que a base legal do licenciamento regularizatório estava contida integralmente no artigo 5º da referida Lei municipal nº 8.382/76 - que, em seus demais artigos, trata exclusivamente da regulamentação do Cadastro de Edificações do município - CEDI - a sua revogação foi uma ab rogação do corpo normativo sobre essa matéria, com substituição de suas disposições. Ressalte-se que não se trata de revisão de praxe, pois o Código de a Obras anterior apenas reafirmava e remetia ao rito de regularização do art. 5º supracitado¹⁰, nem de conteúdo necessário da revisão do Código de Obras, pois nem era necessário tratar dessa matéria no COE, nem essa revisão foi prevista no PDE, ao contrário da previsão de revisão da LPUOS em seu art. 368. Também não se trata de revisão de diretrizes, pois tratou totalmente de exigências legais e até das minúcias de forma (assunto e conteúdos documentais), chegando mesmo a prever a regularização de alguns casos de edificação.

Ora, ao tratar de forma integral das condições de regularização de edificações de uso R e nR em seu art. 36, o COE esgotou a matéria especificada no inciso II do §1º do art. 367 do PDE ¹¹,

⁸ *idem*: "Art. 38 **O pedido de Certificado de Regularização deve ser instruído com:**

- I - documentação referente ao imóvel;
- II - peças gráficas do projeto simplificado da edificação executada, assinadas por profissional habilitado, conforme estabelecido neste Código e decreto regulamentar;
- III - levantamento topográfico para a verificação das dimensões, área e localização do imóvel, quando necessário;
- IV - declaração assinada por profissional habilitado, atestando que a obra está concluída e em conformidade com as disposições do art. 36 deste Código e legislação correlata;
- V - outros documentos e licenças exigidos na legislação municipal, conforme o caso.

Parágrafo único. O cadastro de elevador e demais equipamentos mecânicos de transporte permanente, de tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins e de equipamento de sistema especial de segurança da edificação nos respectivos sistemas da Prefeitura é requisito para a emissão do Certificado de Regularização, quando for o caso." (*grifos nossos*)

⁹ *idem*: "Art. 109 **A edificação cuja titularidade seja de pessoa jurídica de direito público do Município, do Estado de São Paulo e da União Federal e respectivas autarquias universitárias, ainda que implantada em imóvel não constante do Cadastro de Edificações do Município, fica considerada regular na situação existente em 31 de julho de 2014**, data da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014.

Parágrafo único. O atendimento às normas de estabilidade, segurança, salubridade e acessibilidade na edificação de que trata o "caput" deste artigo é de responsabilidade do ente público que a ocupa." (*grifos nossos*)

¹⁰ **Lei municipal nº 11.228/92**: "Art. 15 As regularizações das edificações continuam regidas, no que couber, pelas disposições do art. 5º da Lei nº 8.382, de 13 de abril de 1976, e legislação correlata posterior."

¹¹ **Lei municipal nº 16.050/14**: "Art. 367. Lei específica poderá ser elaborada definindo normas e procedimentos especiais para regularização de edificações, condicionada, quando necessário, à realização de obras para garantir estabilidade física, salubridade e segurança de uso.

§ 1º Poderão ser regularizados, nos termos estabelecidos pela lei específica:

- I - empreendimentos habitacionais promovidos pela administração pública direta e indireta;
- II - edificações destinadas aos usos R e nR executadas e utilizadas em desacordo com a legislação vigente e concluídas até a data de publicação desta lei;
- III - edificações destinadas aos usos institucionais e religiosos em vias com largura maior ou igual a 8 (oito) metros,

e, ao dispor sobre a regularização de edificações públicas, esgotou a matéria especificada no inciso I e de parte do inciso III do mesmo dispositivo do PDE. Em conjunção com a dispensa legal já previamente disposta de largura mínima de via para usos institucionais e religiosos promovida pela LPUOS¹², já se esgotaram em sua totalidade os aspectos materiais previstos nos incisos I a III do §1º do art. 367 do PDE. Sendo assim, a edição de nova lei sobre as matérias listadas no §1º do art. 367 do Plano Diretor Estratégico, que constitui a maior parte do PL 171/19, colide frontalmente com as vedações do §3º do referido artigo, pois resta a editar tão somente lei específica para condições de utilização da outorga onerosa do direito de construir na regularização edilícia (§2º do mesmo art. 367 do PDE) - essa sim, lacuna legal de preenchimento necessário e urgente para a regularização.

Entendemos que as regras revisadas do COE não só já trataram do assunto, como tratam de forma suficiente e razoável da regularização edilícia, com previsões de superatividade de leis e disposições revogadas para casos pertinentes (residências unifamiliares, em que se sopesam as questões fundiárias e habitacionais), e regularização por ofício nos casos em que já há presumível regularidade dos imóveis (edifícios públicos). Lembramos também que já há (e sempre houve, em verdade) tratamentos dessa mesma natureza para a cidade real em termos de lote (lote tolerado), via (via tolerada), uso (uso tolerado), gabarito máximo (excedível quando mais da metade das alturas dos edifícios na quadra o ultrapassarem) e recuo de frente mínimo (dispensado quando mais da metade das edificações na frente da quadra ocuparem o recuo). Em

dispensada a exigência de vagas de estacionamento e área de carga e descarga, sem prejuízo do atendimento às normas técnicas e à legislação pertinente às condições de acessibilidade.

§ 2º A lei específica deverá prever as condições para utilização da outorga onerosa do direito de construir vinculada à regularização de edificações.

§ 3º No prazo de vigência deste Plano Diretor Estratégico não deverá ser editada mais de uma lei que trate da regularização de edificações nas situações previstas nos incisos II e III do § 1º deste artigo."

¹² **Lei municipal nº 16.402/16:** "Art. 127. Os **empreendimentos considerados de baixo risco** e os **locais de culto** enquadrados nas subcategorias de uso nR1 e nR2 serão isentos do atendimento da largura mínima de via estabelecida no Quadro 4A desta lei.

§ 1º O Executivo **regulamentará, por decreto, os empreendimentos considerados de baixo risco**, com base nos seguintes critérios:

I - o nível de perigo potencial de ocorrência de danos à integridade física, à saúde humana, ao meio ambiente ou ao patrimônio em decorrência de exercício de atividade econômica;

II - o grau de incomodidade conforme o porte, natureza e lotação das atividades, a partir dos parâmetros estabelecidos nesta lei;

III - o potencial de geração de viagens e de tráfego das atividades;

IV - a interferência potencial das atividades na fluidez do tráfego.

§ 2º Para as atividades auxiliares aos locais de culto, somente serão isentas do atendimento da largura mínima de via aquelas enquadradas nos grupos de atividade nR1-2, nR1-3, nR1-5, nR1-6, nR1-8, nR1-9, nR1-10 e nR1-12, desde que atendidas as demais disposições desta lei." (*grifos nossos*)

Os empreendimentos de baixo risco, regulamentados pelos Decretos municipais nº 57.298/16 e 58.419/18, contemplam, por sua vez, os usos institucionais, como "condomínios residenciais para idosos e deficientes físicos (8711-5/05)", "atividades de fornecimento de infra-estrutura de apoio e assistência a paciente no domicílio (8712-3/00)", "atividades de centros de assistência psicossocial (8720-4/01)", "atividades de assistência psicossocial e à saúde a portadores de distúrbios psíquicos, deficiência mental e dependência química não especificadas anteriormente (8720-4/99)", "orfanatos (8730-1/01)", "albergues assistenciais (8730-1/02)", "organismos internacionais e outras instituições extraterritoriais (9900-8/00)", "Atividades de assistência social prestadas em residências coletivas e particulares não especificadas anteriormente (8730-1/99)", "Serviços de assistência social sem alojamento (8800-6/00)" etc.

suma: não há lacunas no ordenamento edilício e urbanístico a respeito do tratamento adequado da cidade real que justifiquem a lei de regularização proposta.

6 - Ineficácia das anistias

O Plano Diretor Estratégico - PDE é o principal instrumento do ordenamento urbano, e elenca nos incisos do *caput* do seu art. 7º quais os seus objetivos estratégicos. Estes objetivos incluem a implementação de uma política fundiária (inciso V) e da promoção da regularização de assentamentos precários (inciso VII), ambos relativos ao acesso à terra e à cidade que todo arquiteto e urbanista tem o dever ético de defender¹³. Isso porque a regularização fundiária possui em sua essência um caráter social que, de modo diverso, não possui a regularização edilícia em quadro. Tanto é assim que o PDE, ao tratar da regularização edilícia em seu artigo 367¹⁴, em realidade não **prescreve** essa regularização, mas, diversamente, apenas a **permite** e **limita**. A conduta prescrita como pressuposto mediato a essa limitação e mera permissão feita pelo PDE à regularização edilícia é, portanto, zelar pela regularidade. Em face a uma interpretação integral de seus objetivos, outra interpretação não poderia haver, pois as desconformidades edilícias via de regra atentam contra às normas de permeabilidade do solo¹⁵, coleta e tratamento ambientalmente adequado dos esgotos¹⁶, aproveitamento e ocupação dos terrenos¹⁷, para citar apenas alguns dos inúmeros outros objetivos da mesma carta normativa.

Somos sensíveis ao problema da cidade real, mas defendemos que uma política de regularização edilícia seja proposta de forma legal, responsável e eficiente, sem comprometer o ordenamento urbano e as atribuições profissionais. É perfeitamente possível que se faça uma política de regularização por um corpo técnico municipal específico para esta finalidade, e que pode envolver também, por exemplo, - nas etapas de levantamento, projeto e acompanhamento

¹³ **Código de Ética e Disciplina para Arquitetos e Urbanistas:** "2.1. Princípios:

2.1.1. O arquiteto e urbanista deve defender o interesse público e respeitar o teor das leis que regem o exercício profissional, considerando as consequências de suas atividades segundo os princípios de sustentabilidade socioambiental e contribuindo para a boa qualidade das cidades, das edificações e sua inserção harmoniosa na circunvizinhança, e do ordenamento territorial, em respeito às paisagens naturais, rurais e urbanas.

2.1.2. O arquiteto e urbanista deve defender o **direito à Arquitetura e Urbanismo**, às **políticas urbanas** e ao **desenvolvimento urbano**, à **promoção da justiça e inclusão social nas cidades**, à **solução de conflitos fundiários**, à **moradia**, à mobilidade, à paisagem, ao ambiente sadio, à memória arquitetônica e urbanística e à identidade cultural." (*grifos nossos*)

¹⁴ **Lei municipal 16.050/14:** "Art. 367. Lei específica **poderá** ser elaborada definindo normas e procedimentos especiais para regularização de edificações, condicionada, quando necessário, à realização de obras para garantir estabilidade física, salubridade e segurança de uso.

(...)

§ 3º No prazo de vigência deste Plano Diretor Estratégico **não deverá ser editada mais de uma lei que trate da regularização de edificações** nas situações previstas nos incisos II e III do § 1º deste artigo." (*grifos nossos*)

¹⁵ *idem:* "Art. 7º A Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico se orientam pelos seguintes objetivos estratégicos:

(...)

IX - ampliar e requalificar os espaços públicos, as áreas verdes e permeáveis e a paisagem;"

¹⁶ *idem:* "VIII - contribuir para a universalização do abastecimento de água, a coleta e o tratamento ambientalmente adequado dos esgotos e dos resíduos sólidos;"

¹⁷ *idem:* "I - conter o processo de expansão horizontal da aglomeração urbana, contribuindo para preservar o cinturão verde metropolitano;"

de obras - escritórios pilotos das faculdades de arquitetura, programas conveniados com os conselhos profissionais e escritórios de arquitetura e engenharia, e que facilite, verdadeiramente, o alcance da população de baixa renda à assistência técnica gratuita ou subsidiada. É preciso encarar o problema, ao invés de mascará-lo. A população não tem qualquer melhora em suas condições de vida, na esfera do ordenamento urbanístico, ao ter sua classificação edilícia alterada, por ofício, de *irregular* para *regular* - como se num passe de mágica. Esse tipo de política, além das ilicitudes apontadas, tem sido a praxis desde a década de 1970, e a cidade não se tornou mais ordenada, nem mais regular - ao contrário. Não há qualquer melhoria evidente nem embasada em estudos acadêmicos nem administrativos. Nem sequer há justificativa plausível para anistiar indiscriminadamente o descumprimento de todas as exigências urbanísticas, mantendo-se *pro forma* a condição absolutamente vaga de que devem ser preservadas salubridade, segurança etc, porque parte dessas irregularidades é cometida por munícipes com plenas condições de buscarem a assistência de técnicos habilitados. Qual o interesse social em se anistiar um mercado ou uma agência bancária, construídos ao arrepio da lei, muitas vezes em desconformidade até com um projeto aprovado pela Prefeitura?

É preciso ressaltar que já existem diversos auxílios previstos em lei para os casos nos quais há justificativas para um tratamento diferenciado. As residências unifamiliares, por exemplo, cujas exigências para a regularização já são mais brandas, contam, quando se trata de família com baixa renda, com a isenção do pagamento dos preços públicos e da Taxa para Exame e Verificação dos Pedidos de Documentos de Controle da Atividade Edilícia - TEV/COE¹⁸. Além disso, para esses casos, existem previsões legais federais¹⁹ e no próprio COE para o fornecimento gratuito de projetos de arquitetura e executivo, e inclusive acompanhamento de obras gratuito²⁰ - medidas que constituem políticas de regularização edilícia de fato -, mas que lamentavelmente não tem sido efetivadas pela Prefeitura de São Paulo.

Como outro exemplo, as edificações públicas - presumidas regulares pelo COE - ou de interesse público também contam com isenção de pagamento dos preços públicos e da TEV/COE²¹. Mesmo a instalação de alguns empreendimentos, considerados de baixo risco, a legislação

¹⁸ **Lei municipal nº 16.642/17:** "Art. 53. Ficam isentos do pagamento da TEV/COE e dispensados do pagamento dos preços públicos os pedidos relativos a **Empreendimento Habitacional de Interesse Social em ZEIS - EZEIS, Empreendimento Habitacional de Interesse Social - EHIS, Empreendimento Habitacional do Mercado Popular - EHMP, Habitação de Interesse Social - HIS, Habitação de Mercado Popular - HMP e moradia econômica**, definidos em legislação municipal." (*grifos nossos*)

¹⁹ **Lei nº 11.888/08** (Assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social e altera a Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005.)

²⁰ **Lei municipal nº 16.642/17:** "Art. 53.

§ 3º **A Prefeitura pode fornecer gratuitamente projetos de arquitetura e executivo para a construção de moradia econômica.**

§ 4º **Mediante convênio a ser firmado com o órgão de classe de engenheiros e arquitetos, a Prefeitura pode fornecer ainda, gratuitamente, assistência e responsabilidade técnica de profissional habilitado, para o acompanhamento das obras.** (*grifos nossos*)

²¹ **Lei municipal nº 16.642/17:** "Art. 53.

§ 1º Também são isentos os pedidos relativos a:

I - **estabelecimento de ensino** mantido por instituição sem fins lucrativos;

II - **hospital** mantido por instituição sem fins lucrativos;

III - **templo religioso.**

§ 2º A isenção prevista no "caput" deste artigo estende-se aos demais programas habitacionais promovidos pelo setor público ou por entidades sob o controle acionário do Poder Público, bem como aos

atual já permite que seja feita em edificações irregulares desde que cumpridas as mesmas exigências para a anistia e respeitadas as condições de instalação e os parâmetros de incomodidade da LPUOS ²². Portanto, não há nenhuma justificativa habitacional, de interesse público ou mesmo econômico que justifique uma anistia indiscriminada na forma proposta.

Em uma escala mais ampla, uma análise histórica da população, da mancha urbana e das áreas construídas²³ revela que, na época em que se iniciaram as regularizações no CEDI, a cidade estava no meio de um acelerado processo de crescimento urbano, construtivo e populacional, apresentando taxa de crescimento demográfico, entre 1980 e 1991, de 1,16. Essa mesma taxa de crescimento passou a ser menor que 1 na década de 90²⁴, finalizando, na última década levantada (2010), com o índice de 0,76. Esses dados indicam que o cenário hoje, e para o futuro, é de um desenvolvimento menos quantitativo, em que adquirem maior importância relativa o qualificar ou o requalificar dos espaços urbanos. Qualificar os espaços da cidade, justamente o sentido do ordenamento urbano, demanda projeto, planejamento, e impescinde do trabalho dos que se dedicam profissionalmente a essas funções - os arquitetos e urbanistas e os engenheiros. Alterar forçosamente a informação de regularidade edilícia em um banco de dados (que deveria refletir a realidade, não fantasia-la) NÃO É política de regularização. É um atestado de incompetência e falta de vontade política em enfrentar o real problema do ordenamento urbano em uma cidade em que predominam os imóveis irregulares. A cidade real precisa de trabalho real para melhorar, não de ações vazias.

programas promovidos por sociedades civis sem fins lucrativos conveniadas com a Secretaria Municipal de Habitação.

(...)

Art. 54. Também ficam isentos do pagamento da TEV/COE e dispensados do pagamento dos preços públicos os pedidos referentes a **empreendimentos públicos** do Município, Estado e União e das entidades da Administração Pública Indireta." (*grifos nossos*)

Decreto municipal nº 57.776/17: "Art. 47. São isentos do pagamento da TEV/COE e dispensados do pagamento de preços públicos, os pedidos de documentos previstos pelo COE e neste decreto para:

(...)

X - **entidade de assistência social**, desde que sem fins lucrativos, nos termos do artigo 7º da Lei nº 7.083, de 7 de dezembro de 1967;

XI - **estádios** destinados à competição e prática de esportes, nos termos da Lei nº 4.811, de 21 de outubro de 1955;

XII - **edificações em imóveis de propriedade de agremiações desportivas**, desde que destinadas às suas atividades sem venda de "poules" ou talões de aposta e quando o imóvel estiver isento do pagamento de Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, nos termos do parágrafo único do artigo 1º da Lei nº 4.634, de 5 de abril de 1955;" (*grifos nossos*)

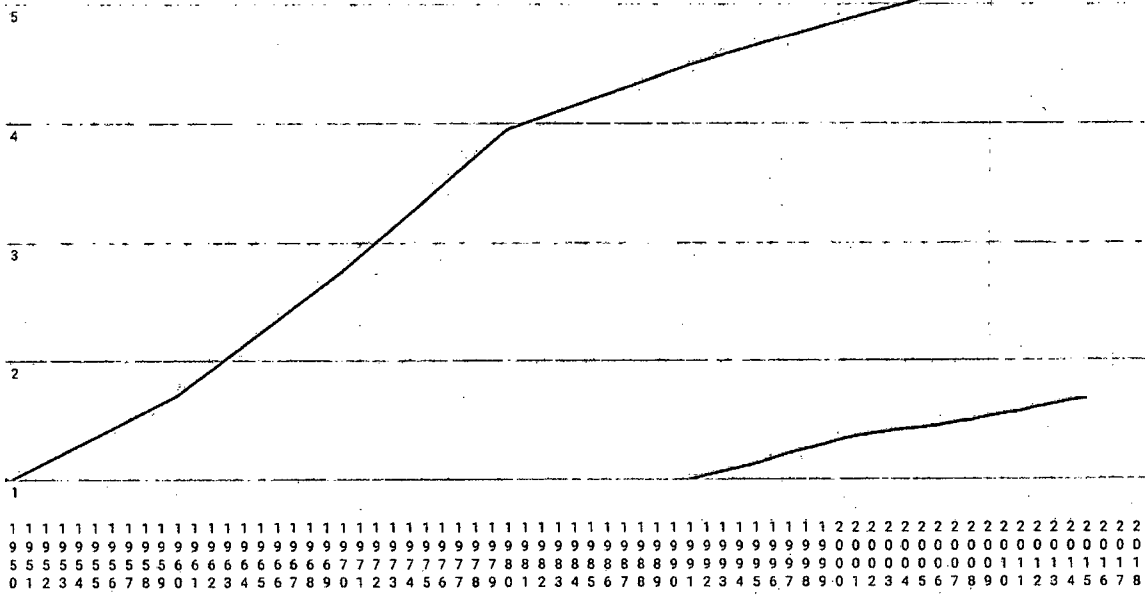
²² **Lei municipal 16.402/16:** "Art. 133. Nos casos dos **empreendimentos considerados de baixo risco** referidos no art. 127 desta lei, **o uso poderá ser instalado em edificação não regular** de acordo com as definições da legislação edilícia, desde que **asseguradas as condições de higiene, segurança de uso, estabilidade, habitabilidade** da edificação, assim como as **condições de instalação** e os **parâmetros de incomodidade**." (*grifos nossos*)

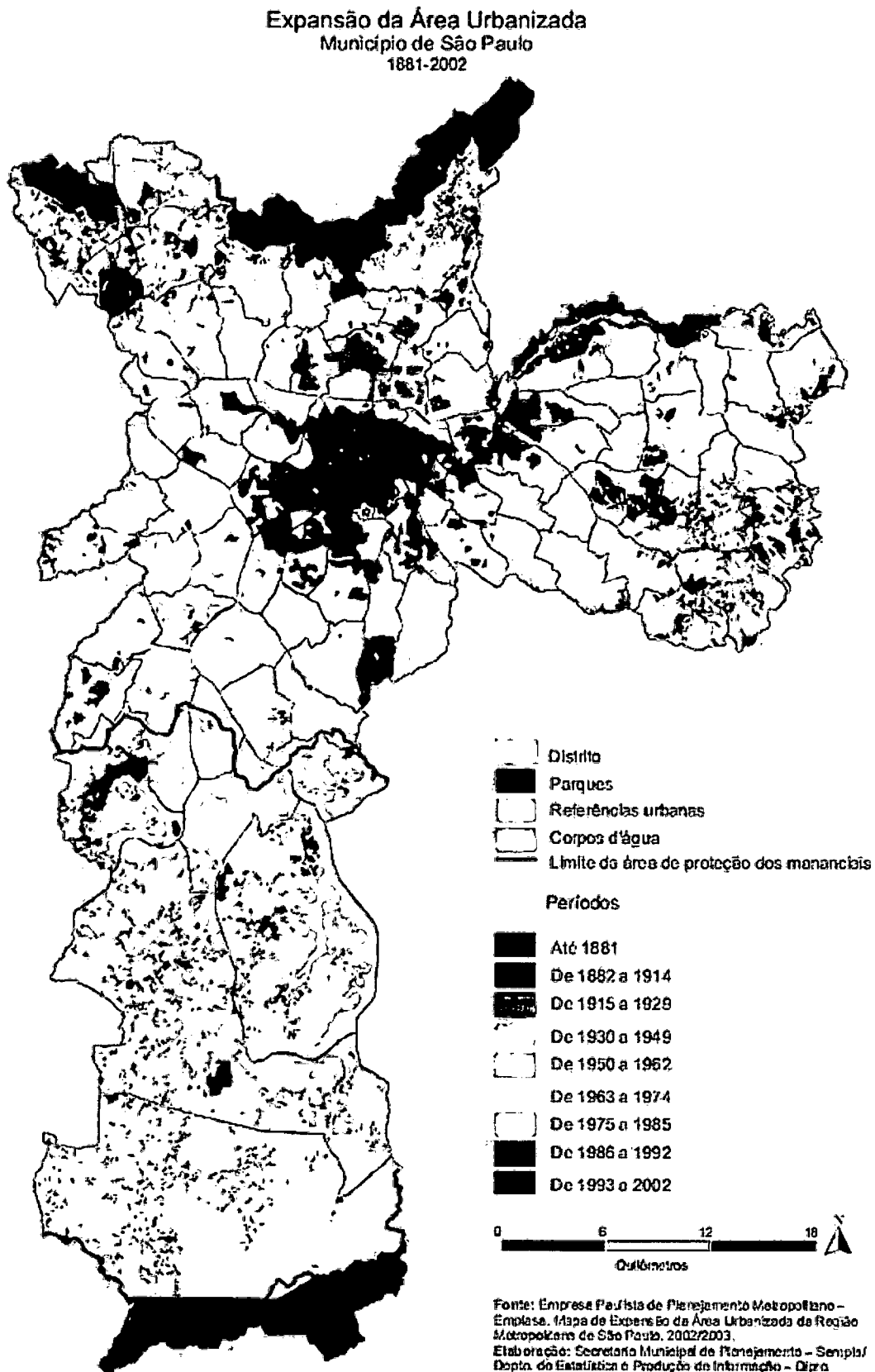
²³ Com base nos dados de SMDU/DEINFO, bases: tabela "População nos Anos de Levantamento Censitário - Município de São Paulo, Subprefeituras e Distritos Municipais - 1950, 1960, 1970, 1980, 1991, 2000 e 2010", mapa "Expansão da Área Urbanizada - Município de São Paulo - 1881-2002", e tabela "Área Construída por Tipologia de Uso - Município de São Paulo - 1991,1995,1997,1999 e 2000 a 2015".

²⁴ 0,88.

EVOLUÇÃO DAS ÁREAS CONSTRUÍDAS E DA POPULAÇÃO NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO (FONTE: SMDU/DEINFO)

— ÁREA CONSTRUÍDA — POPULAÇÃO





7 - O poder de polícia relativo ao licenciamento é irrenunciável e indelegável

A Constituição atribuiu competência legislativa e material aos municípios para promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo (inciso VIII do *caput* do art. 30), e essa competência é irrenunciável e indelegável²⁵. Não pode o município abrir mão de suas atribuições de controle, atestando conformidades edilício/urbanísticas a normas legais e técnicas sem que tenha providenciado a efetiva verificação destas conformidades por profissional habilitado. Tampouco pode aceitar que seu licenciamento seja a geração automática de um documento em troca da cobrança de uma taxa para receber documentos que não descrevem espacialmente os seus objetos e não serão verificados por ninguém. Até porque o controle referido se desdobra em obrigações suas que vão além de ter informações e licenciar, alcançando efetivamente a obrigação de exercer coerção às irregularidades mediante fiscalização e medidas dela decorrentes - multa, embargo, intimação, ofício aos conselhos, ação judicial, notificação policial ou mesmo, em casos extremos, apreensão ou inutilização de materiais, ou desfazimento da obra

26

Como profissionais do licenciamento, atestamos com base em nosso dia-a-dia um imenso desconhecimento sobre as regras edilícias e urbanísticas por parte dos profissionais requerentes, muitos dos quais atuando pela primeira vez em pedidos que requerem o conhecimento de um corpo normativo muito maior que o das normas técnicas que ele aprende em sua formação. Esse corpo normativo, por se tratar de um ente municipal de proporções estaduais, mesmo com simplificações, não pode deixar de ser extenso e complexo. Sabemos que aquilo que já deixamos de visualizar através da dispensa de licença²⁷ e da representação simplificada dos projetos já não garante aos nossos munícipes segurança na circulação, salubridade pelo dimensionamento adequado das aberturas, acessibilidade dos espaços etc (havendo até uma permissão expressa ao descumprimento da permeabilidade mínima ao permitir a construção de piscinas - obras complementares - com até trinta metros quadrados). Evidente é ser impossível e desnecessário ao Estado tutelar totalmente a atividade edilícia/urbanística, havendo inevitavelmente pontos que ele simplesmente não poderá

²⁵ Não havendo previsão constitucional expressa para a delegação, o licenciamento e a fiscalização se regem pela regra da indelegabilidade.

²⁶ COE: arts. 81 e seguintes. LPUOS: arts. 149 e seguintes.

²⁷ **Lei municipal 16.642/17: "Art. 13. Não estão sujeitas a licenciamento, nos termos deste Código, a execução de:**

(...)

III - **alteração do interior da edificação** que não implique modificação na estrutura que interfira na estabilidade da construção;

IV - **modificação do interior da edificação** que não implique na redução das condições de acessibilidade e segurança existentes;

V - **execução de obra e serviço de baixo impacto urbanístico** de acordo com o disposto neste Código.

§ 1º Consideram-se de baixo impacto urbanístico, dentre outras, a:

I - **construção e demolição de obras complementares à edificação com área construída de, no máximo, 30,00 m²** (trinta metros quadrados);

(...)

§ 5º A obra e serviço de **baixo impacto urbanístico** nos termos deste artigo **não são considerados para o cálculo da taxa de ocupação e não são descontados no cálculo de áreas permeáveis do projeto.** (grifos nossos)

verificar (cálculo estrutural, acompanhamento da obra etc) e terá de deixar por conta do profissional habilitado privado (que de toda forma terá que exigir). Assim sendo, é razoável que estes profissionais possam ter a responsabilidade integral pela disposição interna dos espaços em pequenas construções, mas não é razoável que projetos de hospitais, shoppings e outros espaços públicos e/ou de grande porte sejam representados e analisados através de hachuras como foi determinado no atual Código de Obras, ou que sejam emitidos automaticamente certificados com base apenas declaratória e documental. A delimitação do papel do Estado, no licenciamento, deve ser feita com responsabilidade, e jamais este pode ser reduzido a um caríssimo serviço de impressão de alvarás e certificados, pois não há razoabilidade nem interesse público algum nisso²⁸. Esses documentos possuem um imanente interesse público de pautar tecnicamente a produção e utilização dos espaços urbanos e não podem ser transformados em um simples papel notarial, como objetiva o atual secretário municipal de licenciamento²⁹.

²⁸ Em inobservância à nossa Constituição Estadual, quando dispõe: "Art. 111 - A administração pública direta, indireta ou fundacional, de qualquer dos Poderes do Estado, obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, **razoabilidade, finalidade, motivação e interesse público.**" (*grifos nossos*).

²⁹ Em entrevista publicada pelo jornal Folha Noroeste na página 10 de sua edição nº 258: "Em três meses, a pasta quer implantar outro método de licenciamento em que os processos de baixa complexidade serão lançados no sistema de onde o interessado estiver, sendo capaz de autoconferir o que foi registrado, semelhante ao imposto de renda. **"Se atender à legislação, será concedido o alvará de aprovação em algumas horas, de maneira automática", diz o secretário.**" (*grifos nossos*), e conforme declaração publicada pelo jornal Cidade Ademar em Notícias, "secretário de licenciamento da capital, Cesar Azevedo, afirmou no último dia 9/5 que **a Prefeitura vai lançar um sistema eletrônico para a concessão automática de alvarás.** A declaração foi feita durante reunião do Conselho de Política Urbana (CPU) da Associação Comercial de São Paulo (ACSP). Azevedo esteve na sede da entidade para discutir o PL 171/2019, que anistia imóveis irregulares na cidade.

'Estamos desenvolvendo e **dentro de dois ou três meses conseguiremos lançar um novo sistema de autoconferência de licenciamento.** A ideia é que **projetos de baixa complexidade não sejam mais encaminhados para a mão de um técnico. O município vai preencher os campos do sistema com as informações do projeto. Se todas estiverem adequadas, o alvará vai ser emitido na hora.** Só vai ser necessário o upload de uma planta de volumetria', comentou o titular da pasta.

De acordo com o secretário, conforme o contribuinte preencher as informações, o próprio sistema vai indicar se algum aspecto do projeto tem de ser corrigido. Assim, **não será preciso que técnicos da Secretaria gastem tempo analisando esses processos.** 'Acreditamos que **vai simplificar para o pequeno e vai desonerar 30% da mão de obra dos técnicos,** que vão poder se dedicar aos grandes empreendimentos. Os ganhos serão absurdos, vai ser um marco para a cidade', afirma.

'Tenho para mim que **a legislação que rege o nosso métier é muito complexa e muito extensa. E quem tem dificuldade com a complexidade da legislação não são os grandes empreendedores, mas os pequenos. A pessoa muitas vezes edifica sem ter conhecimento das regras que a cidade impõe.** E com base nessa falta de conhecimento foi que o prefeito disse que precisamos ajudar e trazer para a regularidade aqueles que estão à margem'. " (*grifos nossos*)

8 - Precariedade administrativa

À edição de leis de anistia (1979, 1983, 1986, 1994, e 2003³⁰) segue uma imensa demanda administrativa, conforme claramente demonstrado na tabela³¹ a seguir:

Administração	Situação
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO	
ANO	Processo
1978	4397
1979	21647
1980	3800
1981	3646
1982	2914
1983	2493
1984	15970
1985	3850
1986	4368
1987	8731
1988	5899
1989	5565
1990	5411
1991	5804
1992	6223
1993	6601
1994	49591
1995	8577
1996	11014
1997	12097
1998	12997
1999	15591
2000	22719
2001	22272
2002	22417
2003	72340
2004	54043
2005	52519
2006	62097
2007	91141
2008	113658
2009	185739
2010	112727
Total geral	1027459

Sabemos que, ainda hoje, existem processos relativos à anistia de 1986 em andamento, assim como um grande volume das últimas duas leis de anistias. É irresponsável para com a população e para com os princípios administrativos editar nova lei de anistia sem decidir os milhares de pedidos em andamento, e sem ser capaz de atender à demanda excepcional que será criada. A atual insuficiência numérica do corpo técnico municipal para as suas crescentes demandas tende a se agravar muito em curto período de tempo, pois a distribuição de seus profissionais concentra grande contingente no final de carreira, em condições de se aposentar, e que, quando chegarem na última referência da carreira - recém estendida por uma reestruturação -, se aposentarão, sem que tenha concurso em andamento para sequer repor essa iminente lacuna.

Considerando que o licenciamento é um serviço que conta com taxa específica para seu custeio³², não há sequer justificativa para insuficiência de técnicos, que deveriam ser

³⁰ Ver Anexo 2.

³¹ Paulo Roberto Dutra. Material do curso "Manuseio de Processos Municipais".

³² Lei municipal nº 16.642/17: "Art. 52. A Taxa para Exame e Verificação dos Pedidos de Documentos de Controle da Atividade Edilícia - TEV/COE, fundada no poder de polícia do Município, tem

dimensionados suficientemente para atender rápida e adequadamente às demandas da cidade. Nunca será suficientemente frisado que esse sucateamento é uma opção política pelo desordenamento urbano, um projeto a partir do qual se explicam todos os argumentos expostos no presente documento, e ao qual temos o dever ético de nos opor.

9 - O papel da certificação

O licenciamento de obras é composto por duas etapas, a prévia (projeto) e a etapa de execução da obra em si. Cada etapa possui suas exigências próprias, e administrativamente possuem pedidos próprios de alvará, respectivamente: de projeto e de execução. Algumas exigências relativas à obra, porém, só podem ser demonstradas após sua execução, e a demonstração a essas exigências finais é feita administrativamente em um pedido específico, que gera não uma permissão a fazer (alvará), mas uma certificação de conformidade da obra com o projeto aprovado e às demais normas aplicáveis (certificado de conclusão). O sentido precípua de um certificado é atestar a veracidade de algo, e, no caso do certificado de conclusão edilício, a veracidade da conformação da situação fática às normativas edilício-urbanísticas. Dito de outra forma, não se pode certificar o que não foi precedido de uma verificação.

A legislação municipal, entretanto, tem se afastado progressivamente dessa hermenêutica. A primeira anistia dentro do âmbito do CEDI - concedida no art. 2º da mesma Lei municipal nº 8.382/76 que o criou - inaugurou a ideia de um certificado sem verificação (nem projeto)³³, que foi sendo reaplicada nas leis de regularização que se seguiram. A legislação de licenciamento regular, entretanto, conservou o sentido precípua e teleológico do documento.

Assim, o Código de Obras anterior (Lei municipal nº 11.228/92) obrigava em seu texto inicial a vistoria de toda obra por parte da Prefeitura, e a apresentação por parte do dirigente técnico da obra de um levantamento "as built" da edificação executada³⁴. Essa sistemática de verificação baseada em vistorias e levantamentos "as built" foi alterada logo em seguida (1993) para um modelo declaratório, que exigia o levantamento "as built" apenas quando se declarasse necessário pelo dirigente técnico da obra, não declarava a obra irregular quando esse levantamento atestasse inconformidades, e criava uma vistoria por amostragem³⁵. Essa sistemática declaratória e por amostragem, por sua vez, foi novamente alterada em 1999³⁶, mantendo-se a obrigação de apresentação de levantamento "as built", regulamentando as

como fato gerador os pedidos de alvará, certificado, autorização, cadastro e manutenção previstos neste Código." (*grifos nossos*)

³³ Lei municipal nº 8.382/76: "Art. 7º Com base no Cadastro de Edificações, ora criado, a Prefeitura, utilizando-se dos serviços de processamento de dados, expedirá, "ex officio", aos interessados, nas hipóteses previstas no item I do artigo 2º, no item I do artigo 3º, e nos artigos 4º e 5º, um **Certificado de Regularidade de Edificação**, onde serão transcritos os dados constantes do cadastro.

(...)

Art. 8º O **Certificado de Regularidade de Edificação** referido no artigo anterior será considerado documento hábil para os efeitos previstos nos artigos 524, 525, 558, 559, 560, 561, e 562 da Lei nº 8266, de 20 de junho de 1975, bem como para fins **comprobatórios perante os cartórios de Registro de Imóveis**, nos termos da legislação federal pertinente." (*grifos nossos*)

A Lei municipal nº 8.266/75 era o Código de Obras, à época.

³⁴ Ver Anexo 3A.

³⁵ Ver Anexo 3B.

³⁶ Ver Anexo 3C.

fiscalizações por ofício de todas as obras em andamento da cidade, e prescindindo da vistoria específica para a emissão do certificado de conclusão apenas nos casos da obra já ter sido acompanhada por essas fiscalizações de ofício. Em 2012 os certificados de conclusão passaram a ser requeridos, analisados e decididos através do Sistema de Licenciamento da Construção (SLC), e sua regulamentação³⁷ revisou os termos das declarações a serem apresentadas, assim como a documentação - que deixou de exigir o levantamento "as built" - mas manteve as disposições anteriores a respeito das vistorias (arts. 2º a 7º e 11 do Decreto municipal 38.058/99, que dispunham que toda obra deveria ser vistoriada pelo menos uma vez como condição a receber seu certificado de conclusão). Como se conclui, todas as quatro sistemáticas de apreciação dos pedidos de certificado de conclusão elencadas até aqui exigiam (ao menos formalmente) que houvesse algum procedimento de verificação de veracidade, em consonância com o sentido teleológico de uma certificação.

O crescente distanciamento entre o licenciamento e suas finalidades sociais, advindo do que denunciamos como projeto de desordenamento urbano promovido pelo município, por fim, transformou em regra a sistemática da exceção das leis de regularização com a edição do atual Código de Obras³⁸. Essa mudança recente na legislação edilícia prevê a certificação da execução conforme de uma obra mediante meras declarações dos dirigentes técnicos pela mesma, sem prever nenhuma verificação de veracidade do que está sendo declarado (nem levantamento "as built", nem vistoria, nem sequer um prático e moderno relatório fotográfico - que poderia demonstrar com efetividade e em minutos a veracidade das conformidades em questão, reduzindo a necessidade de vistorias apenas aos casos de inexistência de verossimilhança). A Prefeitura, assim, se omite de suas obrigações de policiar o ordenamento urbano, delegando essa responsabilidade - a nosso ver ilicitamente - à própria municipalidade.

É preciso refletir: se os particulares têm competência para suportar esse grau de responsabilização, qual o papel do município e do licenciamento? E do Estado, de maneira geral? Fosse lícito ao particular esse nível de responsabilidade de interesse público, bastaria um mero laudo seu atestando conformidade às normas para os expedientes em que isso se faz necessário (registros de imóveis, bancos, órgãos públicos etc).

Confrontamos o sentido teleológico dos certificados com as sistemáticas regulares e de regularização para demonstrar o crescente desvirtuamento de seu papel no âmbito municipal. Ambas essas sistemáticas, hoje, alimentam o CEDI com informações descompromissadas com a realidade, e com base em situações muitas vezes fantasiosas cadastradas no CEDI a Prefeitura emite indistintamente Certificados de Regularidade de Edificação. A diferença entre um laudo de particular atestando conformidade às normas e este Certificado de Regularidade é precisamente a fé-pública de que goza este último. O município afronta à segurança jurídica ao emitir documentos de fé-pública sem nem verificar nem ter informações tecnicamente embasadas, ou como produto integral de atos de particulares, dispondo de suas responsabilidades.

Como agravante, o CEDI, derivado do Cadastro Imobiliário Fiscal (de finalidade tributária) em 1976, continuou até 2016 sendo alimentado automática e indevidamente por informações

³⁷ Ver Anexo 3D.

³⁸ Ver anexo 3E.

desse último³⁹, confusão essa mantida no art. 5º do PL 171/19, que promove novamente o caos administrativo ao atrelar regularizações edilícias às informações do CIF - que não se presta a esse fim - ao invés das constantes no CEDI. Nenhuma informação edilícia que não oriunda do devido processo edilício (regular ou de regularização) ou fiscalização técnica pode ser considerada para fins de regularidade edilícia.

³⁹ **Portaria Intersecretarial SF/SEL/SMSP/16:** "CONSIDERANDO que o compartilhamento de dados do Cadastro Imobiliário Fiscal CIF, da Subsecretaria da Receita Municipal SUREM, visa exclusivamente auxiliar a Secretaria Municipal de Licenciamento SEL e a Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras SMSP no que se refere às suas atribuições;

CONSIDERANDO a **substancial diferença de conceitos entre a área construída cadastrada para o lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano IPTU e a área edificada para efeito da legislação edilícia;**

CONSIDERANDO que o Cadastro de Edificações CEDI, instituído pela Lei n.º 8.382, de 13 de abril de 1976, **é o único sistema disponível para atestar a situação de regularidade do imóvel perante a legislação edilícia;**

CONSIDERANDO que o **compartilhamento de dados do CIF não se presta à atualização automática dos sistemas relacionados ao CEDI em face da diferença considerável de alcance, conteúdo e finalidade desses cadastros;**

(...)

Art. 2º O **Cadastro Imobiliário Fiscal CIF**, gerido pela Subsecretaria da Receita Municipal SUREM, da Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico SF, **presta-se a finalidades exclusivamente tributárias.**

Art. 3º A **inserção ou alteração de dados no campo área construída relativo a imóveis cadastrados no CIF** independe do cumprimento de quaisquer exigências legais, regulamentares ou administrativas, **não presume a regularidade ou irregularidade da edificação e não se presta a fins não tributários**, conforme artigo 14 da Lei n.º 6.989, de 29 de dezembro de 1966, e alterações posteriores.

Parágrafo único. **Em nenhuma hipótese as telas e informações eletrônicas disponibilizadas para a consulta do CIF serão utilizadas para identificar pendências relativas à legislação edilícia, tendo em vista possuir conteúdo estranho a essa finalidade.**

Art. 4º Pelo Cadastro de Edificações CEDI, gerido pela Supervisão de Cadastro de Edificações INFO-3 da Supervisão Geral de Informação INFO, da Secretaria Municipal de Licenciamento SEL, **ocorre a verificação da conformidade da área edificada existente em cada imóvel considerando os regramentos da legislação edilícia, de parcelamento, uso e ocupação do solo.**

Art. 5º Em razão da **diferença de abrangência entre os conceitos de área construída tributada, para fins de lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano IPTU, e de área edificada, perante a legislação edilícia, de parcelamento, uso e ocupação do solo, fica vedada a superposição automática dos dados do CEDI pelos dados cadastrais do CIF**, podendo o CEDI apresentar as duas informações.

Parágrafo único. Para subsidiar as análises de expedientes de competência da SEL e da SMSP que objetivem a emissão de Alvará de Funcionamento, Auto de Licença de Funcionamento, Auto de Regularização ou Certificado de Conclusão e documentos correlatos, inclusive apostilamentos, serão utilizadas as informações dos campos área edificada e situação exclusivas do CEDI." (grifos nossos)

10 - Os impactos do ordenamento urbano na cidade

O ordenamento urbano qualifica a fruição de diversos direitos fundamentais e sociais⁴⁰ e/ou relacionados às funções sociais da cidade⁴¹. Temos assistido a uma constante e crescente quantidade de desastres envolvendo o descaso com as normativas técnicas e legais nos âmbitos de licenciamento (ambiental, de segurança etc) e de fiscalização (vistorias, de contratos), dentre os quais destacamos:

1. Desabamento de obra da Linha 4 do Metrô (2007)
2. Desabamento de 3 prédios no Rio de Janeiro (2012)
3. Incêndio no Memorial da América Latina (2013)
4. Desabamento de prédio em São Mateus (2013)
5. Incêndio na boate Kiss no Rio Grande do Sul (2013)
6. Desabamento de ponte embaixo do viaduto Grande São Paulo (2015)
7. Incêndio do Museu da Língua Portuguesa (2015)
8. Rompimento de barragem em Mariana, MG (2015)
9. Desabamento de prédio no Largo do Paissandu (2018)
10. Incêndio do Museu Nacional, Rio (2018)
11. Cedimento de viaduto na marginal Pinheiros (2018)
12. Rompimento de barragem em Brumadinho, MG (2019)
13. Desabamento de prédios em Muzema, Rio (2019)

Questionamos, face a essa realidade, a conveniência de se prosseguir com a diminuição do papel do licenciamento e da fiscalização edilício-urbanística, ao invés de adequá-lo à sua função social para o ordenamento urbano.

⁴⁰ Segurança de uso e salubridade (relacionados ao direito à vida, especificamente à integridade física e à saúde), acessibilidade (relacionado ao direito à liberdade, especificamente à circulação), ambiente ecologicamente equilibrado e proteção do patrimônio histórico-cultural (direitos difusos, de terceira geração).

⁴¹ Habitação, trabalho, circulação, recreação, conforme preceituado pela Carta de Atenas de 1933, e, pela Nova Carta de Atenas de 2003, cidade coerente - social, econômica e ambientalmente - em síntese das relações espaciais (incluída aqui uma dimensão estética da cidade).

Anexo 1 - Regulamentação profissional dos arquitetos e urbanistas e dos engenheiros

Anexo 1A - Arquitetos e urbanistas

Lei nº 12.378/10

Art. 2º As **atividades e atribuições do arquiteto e urbanista** consistem em:

(...)

II - **coleta de dados, estudo, planejamento, projeto e especificação;**

(...)

IV - **assistência técnica, assessoria e consultoria;**

V - **direção de obras e de serviço técnico;**

VI - **vistoria, perícia, avaliação, monitoramento, laudo, parecer técnico, auditoria e arbitragem;**

VII - **desempenho de cargo e função técnica;**

(...)

XII - **execução, fiscalização e condução de obra, instalação e serviço técnico.**

Parágrafo único. As atividades de que trata este artigo aplicam-se aos seguintes campos de atuação no setor:

I - da **Arquitetura e Urbanismo**, concepção e execução de projetos;

(...)

Art. 7º **Exerce ilegalmente a profissão de arquiteto e urbanista a pessoa física ou jurídica que realizar atos ou prestar serviços, públicos ou privados, privativos dos profissionais de que trata esta Lei ou, ainda, que, mesmo não realizando atos privativos, se apresenta como arquiteto e urbanista ou como pessoa jurídica que atue na área de arquitetura e urbanismo sem registro no CAU."**

Ver também **Resoluções CAU/BR nºs 21/12 e 51/13.**

Anexo 1B - Engenheiros

Lei nº 5.194/66

Art. 1º As profissões de **engenheiro, arquiteto e engenheiro-agrônomo são caracterizadas pelas realizações** de interesse social e humano que importem na **realização dos seguintes empreendimentos:**

(...)

c) **edificações, serviços e equipamentos urbanos, rurais e regionais, nos seus aspectos técnicos e artísticos;**

(...)

Art. 6º **Exerce ilegalmente a profissão de engenheiro, arquiteto ou engenheiro-agrônomo:**

a) **a pessoa física ou jurídica que realizar atos ou prestar serviços público ou privado reservados aos profissionais de que trata esta lei e que não possua registro nos Conselhos Regionais;**

(...)

Art. 15. São **nulos de pleno direito os contratos referentes a qualquer ramo da engenharia, arquitetura ou da agronomia, inclusive a elaboração de projeto, direção ou**

execução de obras, quando firmados por entidade pública ou particular com pessoa física ou jurídica não legalmente habilitada a praticar a atividade nos termos desta lei.

Ver também **Resolução CONFEA nº 1.048/13.**

Anexo 2 - Trechos selecionados de normativas sobre regularização

Lei municipal nº 6.989/66

Art. 15 - O **lançamento** relativo a imóveis construídos é efetuado ou revisto de ofício, com o **acréscimo** de:

I - **200%** (duzentos por cento), para as **construções que não possuam "habite-se" ou "auto de vistoria" ou, ainda, "alvará de conservação", salvo as moradias econômicas até 72m²**, incluídas suas dependências;

II - **20%** (vinte por cento), quando sonegados à inscrição e nos **demais casos, inclusive as moradias econômicas** nas condições do inciso anterior. *(grifos nossos)*

Lei municipal nº 8.382/76

Art. 2º Na implantação do Cadastro de Edificações do Município serão incluídas, inicialmente, as edificações constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, tomando-se por base os dados a que se refere o § 1º do artigo anterior, registrados a 1º de janeiro de 1976, observado o seguinte procedimento:

I - No setor de **Edificações Regulares serão registradas:**

(...)

b) as **moradias econômicas** com áreas construída de, no máximo, 72m², ainda que, em 1º de janeiro de 1976, estejam **tributadas com os acréscimos** previstos em lei, **decorrentes da falta de Auto de Conclusão (Habite-se ou Auto de Vistoria) ou de Auto de Conservação;** *(grifos nossos)*

Lei municipal nº 8.979/79

Art. 2º **Serão transferidas** para o Setor de **Edificações Regulares** do Cadastro de Edificações do Município - CEDI, as edificações registradas no Setor de Edificações Irregulares, desde que **decorridos**, de seu registro nesse Setor:

a) **dois anos**, quando se tratar de edificações classificadas no **Grupo A**, referido no artigo 1º;

b) **cinco anos**, quando se tratar de edificações classificadas no **Grupo B**, referido no artigo 1º.

§ 1º - As edificações classificadas no **Grupo C** somente **serão transferidas** para o Setor de **Edificações Regulares** depois de comprovado, **mediante processo específico**, que foram sanadas as infrações existentes.

(...)

§ 3º - **Serão cadastradas** no Setor de **Edificações Regulares** as **edificações concluídas até 20 de setembro de 1972**, data da Lei nº 7785, que contenham excesso de área de, no máximo, 10% (dez por cento) sobre a área total de construção já tolerada e que apresentem insuficiência de garagens.

(...)

Art. 3º **No ano subsequente à transferência** da edificação para o Setor de Edificações Regulares, **cessara a tributação dos acréscimos previstos no artigo 15 da Lei nº 6989**, de 29 de dezembro de 1966, com a redação conferida pelo artigo 5º da Lei nº 7785, de 20 de setembro de 1972. *(grifos nossos)*

Lei municipal nº 9.544/82

Art. 1º Ficam **cancelados os débitos oriundos**, exclusivamente, do **acréscimo previsto no inciso I do artigo 15 da Lei nº 6989**, de 29 de dezembro de 1966, com redação que lhe foi conferida pelo artigo 5º da Lei nº 7785, de 20 de setembro de 1972, existentes até a data da publicação da presente lei, **vedada a restituição de importâncias recolhidas** a esse título. *(grifos nossos)*

Lei municipal nº 9.602/83

Art. 1º As **edificações** registradas, até a data desta lei, no Setor de Edificações Irregulares do Cadastro de Edificações do Município - CEDI **serão, pagas as taxas devidas, transferidas** para o Setor de **Edificações Regulares, independentemente das infrações a legislação municipal** que apresentem, desde que concluídas até a data desta lei e situadas em qualquer zona de uso, com exceção das zonas. Z1 e Z15, de uso estritamente residencial.

Art. 2º As **edificações** destinadas exclusivamente a **uso residencial unifamiliar**, situada sem zonas de uso Z1 e Z15, **serão igualmente regularizadas** nos termos do artigo 1º, desde que registradas no Setor de Edificações Irregulares do Cadastro de Edificações do Município até a data desta lei. *(grifos nossos)*

Decreto nº 18.855/83

Art. 8º A transferência de edificações para o Setor de Edificações Regulares Cadastro de Edificações do Município, de que trata a Lei nº 9.602, de 11 de fevereiro de 1983, estará sujeita ao prévio **pagamento de Taxa de Licença** para Obras, Construções, Arruamentos e Loteamentos, estabelecida pelos artigos 177 e seguintes da Lei nº 6989, de 29 de dezembro de 1.966, com as alterações da legislação posterior, concedidos os **descontos** previstos na Tabela anexa à Lei nº 9.602, de 11 de fevereiro de 1.983, **sem prejuízo do pagamento da multa devida pela anterior Irregularidade**, estabelecida no artigo 28 da Lei nº 7.687, de 29 de dezembro de 1971.

Art. 10 - Ficam **remitidos** os créditos tributários, ainda que não lançados, relativos ao **imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza**, nascidos em decorrência das edificações abrangidas pelos artigos 1º e 2º deste decreto, bem como **anistiadas as penalidades correspondentes a infrações à legislação tributária, no que se refere ao Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza, vedada a restituição** de importâncias recolhidas aos cofres públicos a esse título. *(grifos nossos)*

Lei municipal nº 10.199/86

Art. 1º As **edificações irregulares** concluídas até 26 de março de 1987, situadas em qualquer zona de uso, **poderão ser regularizadas** nos termos desta lei, desde que detenham **condições mínimas de segurança, higiene e habitabilidade, independentemente das infrações legais** que apresentam.

§ 1º **Excetua-se** do disposto neste artigo as edificações que:

I - Estejam localizadas em **logradouros públicos** ou avancem sobre eles;

II - Invadam **faixa "non aedificandi"** junto a rios, córregos ou fundos de vales, ou ainda, junto a faixas de escoamento de águas pluviais (artigo 20 da Lei nº 8266, de 20 de junho de 1975);

III - **Possuam** vão de **iluminação, ventilação ou insolação** a menos de um metro e meio (1,50m) da divisa de outra propriedade, salvo nos casos em que haja anuência do proprietário vizinho;

IV - **Não atendam às restrições convencionais de loteamentos** aprovados pela Prefeitura, referentes a dimensionamento de lotes, recuos, taxas de ocupação, coeficiente de aproveitamento, altura e número de pavimentos das edificações, nos termos do artigo 39, da Lei nº 8001, de 24 de dezembro de 1973, com a redação dada pelo artigo 1º da Lei nº 9846, de 4 de janeiro de 1985;

V - Estejam localizadas em áreas de terreno resultantes de **parcelamento do solo considerado irregular** pela Prefeitura.

Art. 2º Somente será admitida a regularização de edificações destinadas a **usos permitidos na zona de uso** pela legislação de uso e ocupação do solo vigente ou na ocasião da

instalação da referida edificação, devidamente comprovada, nos termos dos itens I a VII do § 1º do art. 5º da Lei 10.199 de 3 de dezembro de 1986.

Art. 3º Poderão ser igualmente regularizadas, nas condições do artigo 1º, as edificações destinadas a **uso institucional, relativo à educação de 1º e 2º Graus**, em qualquer zona de uso, desde que comprovada a regularidade, em 1º de março de 1986, da situação do estabelecimento perante a Secretaria de Educação do Estado.

Art. 4º A regularização de edificações, nos termos desta Lei, dependerá do prévio e integral atendimento às exigências especiais de segurança de uso das edificações.

(...)

Art. 7º Independentemente da regularidade do lote onde se encontrem implantadas as edificações, poderá ser deferida a regularização daquelas destinadas:

I - A **uso residencial**, com exceção das edificações classificadas pela legislação de uso e ocupação do solo como residências multifamiliares agrupadas verticalmente (R.2-02) ou como conjuntos, residenciais (R.3);

II - Aos **usos C1** (Comercio Varejista de Âmbito Local), **S1** (Serviço de Âmbito Local) e **E1** (Instituições de Âmbito Local). (*grifos nossos*)

Decreto municipal nº 23.355/87

Art. 9º Feito o recolhimento das **Taxas e do Imposto Sobre Serviços**, o contribuinte deverá protocolar, junto a SEHAB ou SEGESP, a segunda via do "Requerimento-Padrão/Guia de Recolhimento".

(...)

§ 2º O **recolhimento das Taxas e do Imposto Sobre Serviços** e o consequente protocolamento do pedido de regularização **suspendem a aplicação de multas** incidentes sobre o imóvel, pertinentes a edificação e/ou uso, até a data da apreciação do pedido ou de seu arquivamento, nos termos do parágrafo anterior. (*grifos nossos*)

Lei municipal nº 11.522/94

Art. 1º **Poderão ser regularizadas** uma ou mais edificações no mesmo lote concluídas anteriormente à data da publicação da presente Lei, desde que tenham **condições mínimas de higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade**.

(...)

Art. 2º Somente será admitida a regularização de edificações destinadas a **usos permitidos na zona de uso** pela legislação de uso e ocupação do solo.

(...)

Art. 3º **Não serão passíveis de regularização** para os efeitos desta Lei as edificações que:

I - Estejam localizadas em **logradouros ou terrenos públicos**, ou que avancem sobre eles;

II - Não atendam às **restrições convencionais de loteamentos** aprovados pela Prefeitura, nos termos do disposto no artigo 39 da Lei nº 8.001, de 24 de dezembro de 1973, com a redação dada pelo artigo 1º da Lei nº 9.846, de 04 de janeiro de 1985, previstas para os bairros residenciais;

III - Estejam localizadas em **ruas sem saída com largura inferior a 10,00 metros** e abriguem usos diferentes do residencial;

IV - Sejam **tombadas ou preservadas** e não estejam de acordo com a legislação pertinente;

V - Estejam localizadas em **faixas não edificáveis** junto a represas, lagos, lagoas, rios, córregos, fundos de vale, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão, sem a devida autorização;

VI - Estejam situadas em áreas de **Operações Urbanas** definidas por Lei, que contenha disposições específicas para regularização e tenham área construída total acima de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

VII - Estejam situadas em zonas ZI, Z15, Z16 e Corredores de Uso Especiais lindeiros a ZI e abriguem usos diferentes dos permitidos na legislação de Uso e Ocupação do Solo vigente;

VIII - Possuam **vão de iluminação, ventilação ou insolação** a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa de outra propriedade, salvo nos casos em que haja anuência expressa dos titulares dos imóveis vizinhos;

IX - Estejam situadas nas áreas de **mananciais**.

Art. 4º As **indústrias, os postos de abastecimento de combustíveis, os locais de reunião** com lotação máxima prevista na Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992, de 100 (cem) pessoas ou mais e as edificações com área construída total acima de 750,00 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados), deverão apresentar por ocasião do pedido de regularização, o Visto Final do Corpo de Bombeiros, ou conforme o caso, o Auto de Verificação de Segurança, expedido pela Prefeitura do Município de São Paulo.

(...)

Art. 7º **Independentemente de solicitação** ou de protocolamento de requerimentos, serão **consideradas regulares as residências com área construída total de até 150,00 m²**, localizadas em terrenos com lançamento fiscal já desdobrado e do qual conste a área construída.

§ 1º - Para as edificações de que cuida o "caput" deste artigo, a **comprovação da regularidade será enviada ao interessado**, no prazo máximo de 01 ano, no endereço de entrega da Notificação-Recibo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU.

§ 2º - Para as edificações de que trata o "caput" deste artigo **não será cobrado qualquer tipo de taxa, ou preço público** ficando **remitidos totalmente os créditos tributários**, ainda que não lançados, **relativos ao ISS**.

§ 3º - Ficam **canceladas as multas** incidentes sobre as edificações de que trata este artigo, decorrentes da aplicação da legislação edilícia e de uso e ocupação do solo, (VETADO), aplicadas até a data de publicação desta Lei, **vedada a restituição** dos valores pagos a este título. *(grifos nossos)*

Lei municipal nº 13.558/03

Art. 1º **Poderão ser regularizadas** uma ou mais edificações no mesmo lote, ainda que não observem a legislação em vigor, concluídas até 13 de setembro de 2002, desde que tenham **condições mínimas de higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade**, atendidas as condições estabelecidas nesta lei.

(...)

Art. 2º Somente será admitida a regularização de edificações que abriguem **usos permitidos na zona de uso** pela legislação de uso e ocupação do solo.

(...)

Art. 3º A **regularização** das edificações enquadradas nas situações abaixo descritas **dependerão de prévia anuência** ou autorização do órgão competente:

I - **tombadas**, preservadas ou contidas em perímetro de área tombada, e localizadas no raio envoltório do bem tombado;

II - situadas em área de proteção dos **mananciais**;

III - situadas em **área de proteção dos aeroportos**;

IV - que abriguem **atividade institucional** enquadrada como **uso especial E4**, de acordo com a legislação de uso e ocupação do solo, ficando excetuadas deste artigo as instalações de Central Telefônica, Distribuição de Sinais de TV - DISTV (a cabo), Torre de Comunicações, Estações de Telecomunicações, Torres de Telecomunicações, Antenas de Telecomunicações, Equipamentos de Telecomunicações, inclusive Equipamentos de Rádio Freqüência (0 KHz a 300

GHz - zero quilohertz a trezentos gigahertz), Estações Rádio Celular, Mini-Estações Rádio Celular e Micro-Células Rádio Celular, que serão analisadas por legislação específica;

V - situadas em **vilas** e destinadas a **uso diverso do residencial**, desde que apresentem também a anuência da totalidade dos proprietários dos imóveis integrantes da vila;

VI - situadas nas áreas de **proteção ambiental**;

VII - que abriguem atividade considerada **Pólo Gerador de Tráfego**;

VIII - que abriguem atividades sujeitas ao **licenciamento ambiental**.

Art. 4º Não serão passíveis de regularização para os efeitos desta lei as edificações que:

I - estejam edificadas em **logradouros ou terrenos públicos**, ou que avancem sobre eles;

II - estejam situadas em zonas de uso Z1, Z14, Z15, Z16 e corredores de uso especiais lindeiros a Z1 e abriguem usos diferentes dos permitidos na legislação de uso e ocupação vigente, excetuando as que comprovem que na época da instalação da atividade o uso era permitido, excetuados os acréscimos executados a partir da data da alteração do zoneamento que o tornou não-conforme;

III - tenham sido objeto de **Operação Interligada** nos termos das Leis nº 10.209, de 9 de setembro de 1986, e nº 11.773, de 18 de maio de 1995;

IV - tenham sido objeto de **Operações Urbanas** definidas por lei em vigor na data de publicação desta lei, nas seguintes situações:

(...)

V - estejam situadas em **faixas não-edificáveis** junto a represas, lagos, lagoas, córregos, fundo de vale, faixa de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão ou em áreas atingidas por melhoramentos viários previstos em lei;

VI - estejam "**sub judice**" em ações relacionadas à **execução de obras irregulares**;

VII - **não atendam às restrições convencionais de loteamentos** aprovados pela Prefeitura, nos termos do disposto no art. 39 da Lei nº 8.001, de 24 de dezembro de 1973, com a nova redação dada pelo art. 1º da Lei nº 9.846, de 4 de janeiro de 1985;

VIII - estejam situadas em **ruas sem saída com largura inferior a 10,00 m** (dez metros) e abriguem usos diversos do residencial;

IX - apresentem **vão de iluminação, ventilação ou insolação** a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) voltado para a divisa do lote, excetuados os seguintes casos:

a) as janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, que estejam a mais de 75 cm (setenta e cinco centímetros) da divisa;

b) as paredes de tijolo de vidro translúcido sem aeração;

c) quando for apresentada anuência expressa do vizinho, devidamente qualificado.

(...)

Art. 7º As **indústrias, os comércios, os serviços, os locais de reunião** com lotação igual ou superior a 100 (cem) pessoas e as edificações com área construída acima de 750,00 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados), por ocasião do pedido de regularização, deverão apresentar:

I - **Auto de Vistoria Final do Corpo de Bombeiros - AVCB** em vigência, ou Atestado Técnico emitido por profissional habilitado sobre a perfeita instalação e funcionamento dos equipamentos de combate a incêndio, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais - NTO, para:

(...)

II - **Alvará de Funcionamento de Local de Reunião - AFLR**, para Locais de Reunião com capacidade superior a 100 (cem) pessoas;

III - **Auto de Verificação de Segurança - AVS**, Certificado de Manutenção do Sistema de Segurança ou Alvará de Funcionamento de Equipamentos de Segurança para as edificações com altura superior a 9,00 m (nove metros) ou que contenham pavimento com capacidade superior a 100 (cem) pessoas, e necessitem de Sistema Especial de Segurança, nos termos da Lei nº 11.228, de 1992 (COE), exceto as de uso residencial.

(...)

Art. 8º A regularização das edificações de que cuida esta lei dependerá da apresentação dos seguintes documentos:

(...)

III - Comprovações dos seguintes recolhimentos:

a) preço de expediente;

b) taxa específica para regularização relativa à área a ser regularizada no valor R\$ 2,90 (dois reais e noventa centavos) por metro quadrado;

c) Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, relativo à área a ser regularizada, observando o disposto nos artigos 14 e 15.

(...)

Art. 10 - **Independentemente da solicitação** ou de protocolamento de requerimento, serão **consideradas regulares as edificações residenciais ou as residenciais com uso misto**, desde que **permitido na zona de uso**, excetuadas aquelas com uso industrial ou para depósito ou comércio de produtos perigosos, com **área construída total de até 150,00 m²** (cento e cinquenta metros quadrados), localizadas em terrenos com lançamento fiscal para o exercício de 2002 já desdobrado e no qual conste essa área construída.

(...)

§ 5º - Ficam **canceladas as multas** incidentes sobre as edificações de que trata o "caput" deste artigo, **decorrentes da aplicação da legislação edilícia e de uso e ocupação do solo** aplicadas até a data da publicação desta lei, **vedada a restituição dos valores** pagos a esse título.

(...)

§ 8º - Para as edificações de que trata o "caput" deste artigo **não será cobrado qualquer tipo de taxa ou preço público**.

(...)

Art. 12 A regularização das edificações com área construída computável superior a 500,00 m² (quinhentos metros quadrados) será feita por **outorga onerosa**, que **incidirá somente sobre o excedente** da área construída computável a regularizar que **ultrapassar o coeficiente de aproveitamento máximo** para a respectiva zona, **limitado a 4,0** (quatro), vigente até a data da publicação da Lei nº 13.430, de 2002 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo), cujo valor será calculado da seguinte forma: área construída computável excedente multiplicada pela variável de localização, multiplicada pelo fator de interesse social, multiplicada pelo valor do metro quadrado do terreno constante da notificação-recibo do IPTU, relativo ao exercício de 2002, dividido pelo coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido para respectiva zona, vigente até 14 de setembro de 2002, data da publicação do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo - PDE, atualizado anualmente pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA ou outro índice que vier a substituí-lo.

(...)

§ 3º O valor do **pagamento da outorga onerosa poderá ser parcelado**, na forma a ser regulamentada em decreto, observando-se o máximo de 10 (dez) parcelas fixas mensais e o valor mínimo de R\$ 200,00 (duzentos reais) por parcela.

(...)

Art. 14 O recolhimento do **Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS**, exigido conforme alínea "c" do inciso III do art. 8º, no **valor de R\$ 8,35** (oito reais e trinta e cinco centavos) por metro quadrado, deverá ser efetuado na forma definida em regulamento e poderá ser recolhido de uma só vez ou em até 5 (cinco) parcelas fixas mensais, iguais e sucessivas, sendo que nenhuma delas será inferior a R\$ 50,00 (cinquenta reais).

(...)

§ 2º - **Não se aplica** o disposto no "caput" deste artigo **aos créditos tributários já constituídos por meio de Auto de Infração e Intimação**, hipótese na qual a regularização somente será possível com a extinção dos referidos créditos.

Anexos 3 - Certificados de Conclusão - Sistemáticas

3A - Lei municipal nº 11.228/92 - Anexo 1

3.9 Certificado de Conclusão Mediante requerimento no expediente que originou o Alvará de Execução, e a **pedido** do proprietário, **devidamente assistido pelo Dirigente Técnico da Obra**, a PMSP expedirá **Certificado de Conclusão** quando da **conclusão de obra ou serviço** para a qual seja obrigatória emissão de Alvará de Execução.

(...)

3.9.2 **Poderão ser aceitas pequenas alterações que não descaracterizem o projeto aprovado**, nem impliquem em divergência superior a 5% (cinco por cento) entre as metragens lineares e/ou quadradas da edificação, constantes do projeto aprovado e as observadas na obra executada."

(...)

6 Procedimentos Fiscais - **Toda obra deverá ser vistoriada pela PMSP**, devendo o servidor municipal incumbido desta atividade ter garantido livre acesso ao local."

Decreto municipal nº 32.329/92 - Anexos: "Seção 3.J - Certificado de Conclusão - O proprietário, quando da conclusão de obra ou serviço para a qual seja obrigatória emissão de Alvará de Execução deverá apresentar, no expediente objeto dos Alvarás de Aprovação e Execução, **requerimento de Certificado de Conclusão**, devidamente **preenchido e avalizado pelo Dirigente Técnico da Obra**, acompanhado de uma via do **projeto aprovado ou modificativo aprovado**, e de cópia do Certificado de Vistoria do Corpo de Bombeiros, quando exigível nos termos da Lei nº 8817, de 22 de novembro de 1978.

(...)

3.J.2 - **Poderão ser aceitas alterações que não descaracterizem o projeto aprovado**, nem impliquem em divergência superior a 5% (cinco por cento) entre as metragens lineares e/ou quadradas da edificação, constantes do projeto aprovado e as observadas na obra executada.

(...)

3.J.2.3 - Para os casos previstos neste item deverão ser apresentadas **peças gráficas fiéis à obra executada, avalizadas pelo Autor do Projeto e pelo Dirigente Técnico da Obra**, pagas as taxas devidas a exame de projeto modificativo.

3.J.3 - Quando da conclusão de qualquer tipo de obra ou serviço para a qual seja obrigatória emissão de Alvará de Execução, inclusive destinadas a residência unifamiliar, executadas conforme prescrições da LPUOS, do COE e da LOE, porém sem prévia licença da PMSP, o proprietário deverá, pagas as taxas devidas ao licenciamento da obra e as multas devidas pela sua execução sem licença, requerer Certificado de Conclusão, acompanhado de:

(...)

III - duas vias de **peças gráficas fiéis à obra executada, avalizadas por profissional habilitado** que responderá pela estabilidade, segurança e salubridade da edificação;

3B - Decreto municipal nº 33.673/92

Art. 2º Além dos documentos exigidos nos termos da legislação referida no artigo anterior, o requerimento para obtenção do Certificado de Conclusão deverá ser instruído com uma **declaração assinada pelo proprietário do imóvel e pelo dirigente técnico da obra**, afirmando expressamente que:

I - a obra ou o serviço está executado:

a) **de acordo com o projeto aprovado**, concluído parcial ou totalmente, e em condições de higiene e habitabilidade; ou

b) **com pequenas alterações**, não sujeitas à nova licença, conforme o previsto nos itens 3.9.2 e 3.10.6.1 da Lei nº 11.228, de 26 de junho de 1992, e nos itens 3.J.2 e 3.L.6 do Decreto nº 32.329, de 23 de setembro de 1992;

(...)

V - **os signatários conhecem as obrigações e penalidades prescritas na legislação vigente.**

Art. 3º **Para os casos** previstos nos itens 3.J.2 e 3.L.6 do Decreto nº 32.329, de 23 de setembro de 1992, **além da declaração** instituída nos termos do artigo anterior, deverão ser apresentadas 3 (três) vias de **peças gráficas fiéis à obra executada**, juntamente com o memorial descritivo das alterações, em 3 (três) vias, devidamente assinadas pelo proprietário, pelo autor do projeto e pelo dirigente técnico da obra, pagas as taxas devidas.

Art. 4º O **Certificado de Conclusão** de obra ou serviço regularmente licenciado, **deverá ser expedido** no prazo de 10 (dez) dias corridos, contados de acordo com o que dispõe o artigo 11 da Lei nº 11.228, de 26 de junho de 1992, **sem realização de vistoria**, desde que atendidos os seguintes requisitos:

I - o **requerimento** esteja devidamente instruído com a declaração de que trata o artigo 2º;

II - os **documentos** exigidos, nos termos do Decreto nº 32.329, de 23 de setembro de 1992, tenham sido apresentados;

(...)

Parágrafo Único - Nos pedidos de **Certificado de Conclusão que não atendam as condições** estabelecidas neste artigo deverá ser prolatado despacho de indeferimento, sem a necessidade da expedição do Auto de Irregularidade.

(...)

Art. 5º A Secretaria das Administrações Regionais - SAR e a Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB, no âmbito de suas atribuições e através das suas unidades competentes, providenciarão o encaminhamento semanal à **Comissão Permanente de Avaliação da Concessão de Certificados de Conclusão - CPACC**, de cópias dos **Certificados de Conclusão expedidos** no período, para a **constatação da conformidade da obra com a legislação e com os termos da declaração prestada, através de amostragem.**

(...)

Art. 10 Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, **revogadas as disposições em contrário, especialmente o item 3.J.3 da Seção 3.J do Decreto nº 32.329**, de 23 de setembro de 1992, os artigos 5º a 9º do Decreto nº 22.817, de 26 de setembro de 1986, e os artigos 20 a 22 do Decreto nº 27.321, de 11 de novembro de 1988.

3C - Decreto municipal nº 38.058/99

Art. 2º - Os Administradores Regionais e os Supervisores de Uso e Ocupação do Solo são solidariamente responsáveis pela execução das ações preconizadas neste decreto.

Art. 3º - As Supervisões de Uso e Ocupação do Solo das Administrações Regionais **deverão elaborar levantamento completo das obras em andamento na sua área de atuação**, a ser **constantemente atualizado**, que servirá como base para o planejamento das ações fiscalizatórias a serem efetuadas.

§ 1º - De posse dos dados constantes do levantamento referido no "caput" deste artigo, as Supervisões de Uso e Ocupação do Solo deverão elaborar planejamento de vistorias, setorizando as atividades fiscalizatórias de obras, de forma a otimizar a alocação dos recursos disponíveis e, a partir desses dados, **exercer intensa fiscalização das obras identificadas.**

§ 2º - Os servidores responsáveis pela fiscalização deverão elaborar **relatórios mensais**, dos quais deverão constar informações detalhadas sobre as **ações fiscalizatórias efetuadas**,

incluindo a **relação das irregularidades constatadas**, sanções aplicadas e identificação dos expedientes formados para registro dos atos fiscalizatórios, encaminhando essas informações ao Supervisor de Uso e Ocupação do Solo da Administração Regional respectiva.

Art. 4º - Não serão consideradas como desvirtuamento das licenças, para efeito das ações fiscalizatórias a serem efetivadas, as hipóteses de pequenas alterações previstas no item 3.9.2 e na Seção 7 da Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992, e no item 3.J.2 do Decreto nº 32.329, de 23 de setembro de 1992.

Parágrafo único - Sem prejuízo do atendimento às demais exigências das normas edilícias e das de parcelamento, uso e ocupação do solo, são consideradas pequenas alterações, que não descaracterizam o projeto aprovado, as que:

a) não impliquem supressão ou acréscimo de área, admitida a tolerância nos termos do disposto nos itens 3.9.2 da Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992, e 3.J.2, e respectivos subitens, do Decreto nº 32.329, de 23 de setembro de 1992;

b) não impliquem alterações da estrutura, da compartimentação vertical e da volumetria da edificação;

c) modifiquem a compartimentação horizontal, ressalvado o disposto no subitem 3.J.2.2 do Decreto nº 32.329, de 23 de setembro de 1992;

d) impliquem introdução, retirada ou alteração nas posições relativas e formas das saliências, obras complementares e mobiliário, desde que respeitados os limites máximos estabelecidos nas Tabelas 10.11, 10.12.1 e 10.12.2 da Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992;

e) impliquem alterações na forma e tratamento de fachadas;

f) impliquem alterações nos materiais de acabamento de pisos, tetos, forros e paredes, respeitadas as exigências mínimas de qualidade previstas na legislação vigente;

g) impliquem alterações nas posições, supressão ou abertura de portas, janelas e de passagens entre os compartimentos e diferenças, para maior, nos respectivos vãos.

Art. 5º - Para toda ação fiscalizatória deverá ser formado processo próprio, do qual deverão constar cópias de todos os documentos produzidos e relatórios contendo os fundamentos que embasaram os atos praticados.

Art. 6º - Os servidores que atuam na fiscalização são funcionalmente responsáveis pela correta fiscalização e emissão dos documentos referidos no artigo anterior, podendo, a ocorrência de qualquer irregularidade sob esse aspecto, acarretar a aplicação das sanções administrativas previstas na legislação em vigor, independentemente das medidas de caráter penal cabíveis.

Parágrafo único - Os Autos de Multa e Intimações, além de observarem as disposições legais em vigor, deverão ser corretamente preenchidos pelos servidores encarregados da fiscalização, em especial no que se refere à plena identificação do infrator, à correta descrição do fato constitutivo da infração e à indicação do fundamento legal que embasou a sua lavratura.

Art. 7º - A Secretaria das Administrações Regionais - SAR e a Secretaria dos Negócios Jurídicos - SJ deverão, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da publicação deste decreto, estabelecer procedimentos a serem observados na instrução de expedientes administrativos encaminhados ao Departamento Judicial - JUD, da Procuradoria Geral do Município - PGM, na hipótese de constatação da existência de obras irregulares, visando a agilização da propositura das ações cíveis cabíveis, do acompanhamento de inquéritos policiais e das respectivas ações penais, quando estas providências forem necessárias para a efetivação das medidas administrativas pertinentes.

Parágrafo único - Fixados os procedimentos referidos no "caput" deste artigo, a Secretaria das Administrações Regionais - SAR, através de ato normativo próprio e observada a legislação em vigor, estabelecerá roteiro detalhado, a ser observado pelas Administrações Regionais nas ações fiscalizatórias empreendidas nas obras em curso.

Art. 9º - O Certificado de Conclusão de obra regularmente licenciada deverá ser expedido no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos, contados de acordo com o disposto no artigo 11 da Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992, desde que comprovado o atendimento dos seguintes requisitos:

- o requerimento esteja devidamente instruído com a declaração de que trata o artigo 8º deste decreto;
- os documentos exigidos nos termos do Decreto nº 32.329, de 23 de setembro de 1992, tenham sido apresentados;
- não haja pendência de multas incidentes sobre a obra;
- não haja expediente administrativo em tramitação, envolvendo ação fiscalizatória de embargo ou interdição, nos termos da Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992, relativo à obra objeto do pedido.

Parágrafo único - O pedido de Certificado de Conclusão protocolado sem observância dos requisitos elencados nos incisos I a IV será indeferido, devendo o respectivo despacho ser publicado no prazo máximo estabelecido no "caput" deste artigo.

Art. 10 - A decisão dos pedidos de Certificado de Conclusão deverá ser fundamentada no exame da existência e adequação da declaração e dos documentos mencionados no artigo 8º, além do atendimento das condições explicitadas nos incisos III e IV do artigo 9º deste decreto.

Art. 11 - **Observado rigorosamente o disposto nos artigos 2º a 7º**, que estabelecem regras para a efetiva fiscalização das obras no Município de São Paulo, **e no artigo 10** deste decreto, **os despachos relativos a pedidos de Certificado de Conclusão serão prolatados sem a realização de vistoria prévia.**

(...)

Art. 15 - Fica **extinta a Comissão Permanente sobre Concessão de Autos de Conclusão - CPCAC**, criada pela Portaria PREF-G nº 3, de 18 de janeiro de 1982, com a denominação alterada, pelo Decreto nº 33.673, de 21 de setembro de 1993, para Comissão Permanente de Avaliação de Concessão de Certificados de Conclusão - CPACC.

(...)

Art. 17 - Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, **revogadas as disposições em contrário, em especial os Decretos nº 33.673**, de 21 de setembro de 1993, e nº 37.392, de 15 de abril de 1998.

3D - Decreto municipal nº 53.289/12

Art. 18. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogados:

- I - o caput da Seção 3.J, o subitem 3.J.2.3 e o item 3.J.4, ambos da mesma seção, do Decreto nº 32.329, de 1992;
- II - os artigos 8º a 10 e 12 a 14 do Decreto nº 38.058, de 15 de junho de 1999;

3E - Lei municipal nº 16.642/17

Art. 34. O **Certificado de Conclusão** é o documento hábil para a **comprovação da regularidade** da edificação, sendo válido quando **acompanhado das peças gráficas**

aprovadas referentes ao Alvará de Execução, inclusive para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 35. O pedido de Certificado de Conclusão **deve ser instruído com:**

I - declaração do profissional responsável pela obra, atestando a sua conclusão e execução de acordo com as normas técnicas aplicáveis e as disposições da legislação municipal, em especial deste Código;

II - documentos e licenças eventualmente ressalvadas no Alvará de Execução.

(...)

Art. 81. **Toda obra, edificação, serviço e equipamento pode**, a qualquer tempo, **ser vistoriado pela Prefeitura** para a verificação do cumprimento das normas estabelecidas neste Código.

Decreto municipal nº 57.776/17

Art. 112. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, **revogados:**

(...)

XVI – o **Decreto nº 38.058**, de 15 de junho de 1999;

#	Name	Country	fis. 106
1	Zan Quaresma	Brazil	
2	Elga Simionato	Brazil	
3	Marcos Suzuki	Brazil	
4	Ubirajara Matheus	Brazil	
5	Mauro Filho	Brazil	
6	Viviane Rubio	Brazil	
7	Rafael Santana	Brazil	
8	Lucia Campos	Brazil	
9	Maria Virginia Muniz da Silva	Brazil	
10	Marcos Carvalho	Brazil	
11	Sylvia Fre	Brazil	
12	Andrea Waetge	Brazil	
13	Roseli Guedes	Brazil	
14	Felipe Cavalcanti	Brazil	
15	Sarita Tobias de Andrade	Brazil	
16	Marcos Paulo	Brazil	
17	Mariene Salles	Brazil	
18	Jefferson Montessi	Brazil	
19	Jose Fernando Portes	Brazil	
20	Ana Ferreira	Brazil	
21	Cláudia Daemon de Arruda	Brazil	
22	Silmara Filardi	Brazil	
23	Jurandir Rodrigues de Souza	Brazil	
24	Vera Lucia Santana	Brazil	
25	Tanita Marquezin	Australia	
26	Tania Adam	Brazil	
27	Janaína Pinheiro	Brazil	
28	Sônia silvestre Silvestre	Brazil	
29	Hercilia Bolelli	Brazil	
30	Paulo Blinder Calihman	Brazil	
31	HELENA Simidu	Brazil	
32	Rafaela Lima	Brazil	
33	Carolina Duarte Guerra Augusto	Brazil	
34	Mariane Lima	Brazil	
35	Edivaldo Jatobá	Brazil	
36	Juliana Lins	Brazil	
37	Maria Bonafé	Brazil	
38	Barbara Venancio	Brazil	
39	Marco Antonio Curvelo da Silva Matos	Brazil	
40	Andreia Watanabe	Brazil	

#	Name	Country	fis. 107
41	Maria Lúcia Izar	Brazil	
42	Hamilton Cipolla	Brazil	
43	Larissa Cipolla	Brazil	
44	Heitor Brasil	Brazil	
45	Clarissa Alves Francisco	Brazil	
46	Karen Viegas	Brazil	
47	Aline Brunhara	Brazil	
48	Nairton José Badue	Brazil	
49	Erika Lima	Brazil	
50	Cecilia De almeida marques	Brazil	
51	Rafael Ferreira da Silva	Brazil	
52	Adriana Valente	Brazil	
53	Eduardo Rechden	Brazil	
54	William Fernandes Lima	Brazil	
55	Irene Mitsue Inada	Brazil	
56	Amanda Zillig	Brazil	
57	Danilo Villin de Campos	Brazil	
58	Ariane Marcucci	Brazil	
59	Daniele Gouveia	Brazil	
60	Thais Helena	Brazil	
61	Yassue Kanashiro	Brazil	
62	Patricia Yumi	Brazil	
63	Eduardo Barreto	Brazil	
64	André Moura	Brazil	
65	Fabiola Rodriguez de Vitro	Brazil	
66	Beatriz Araujo	Brazil	
67	Maria helena Almeida arneiro	Brazil	
68	Reynaldo Junior	Brazil	
69	Camila Meyer	Brazil	
70	Dalmo Tominaga	Brazil	
71	Elias Fantini	Brazil	
72	Francine Sayaka Mii Ferreira Alves	Brazil	
73	Juliane Machado	Brazil	
74	Iris Abreu	Brazil	
75	Renata Alvares	Brazil	
76	Roseli De Santana	Brazil	
77	Maria de Lourdes Batista	Brazil	
78	Luciano Napoli	Brazil	
79	Yves Danilo Bocutti	Brazil	
80	Denilson Couy	Brazil	

#	Name	Country	ffs. 108
81	Mauryas de Castro Manzoli	Brazil	
82	Elaine Rizzi	Brazil	
83	Cristiane R M Araujo	Brazil	
84	Jéssica Ruy	Brazil	
85	Selma Cardoso Freitas	Brazil	
86	Gloria Regina Arcas	Brazil	
87	João Paulo de Carvalho	Brazil	
88	Eduardo Panten	Brazil	
89	Corina Faria Bianco	Brazil	
90	Regina Taue Watanabe	Brazil	
91	Ligia Oliveira	Brazil	
92	Helida Santos correa da silva	Brazil	
93	Eduardo Morell	Brazil	
94	Caroline Oliveira	Brazil	
95	Luciana Fernanda Bueno Alves de Moura	Brazil	
96	Mary Carmen Velazquez	Brazil	
97	Alessandra Jacinto batista	Brazil	
98	Luciane Rodrigues Neves	Brazil	
99	sergio issamu ishikawa	Brazil	
100	Fernanda Brandão	Brazil	
101	Margarida Maria Mendes Martins Eloy Pereira	Brazil	
102	Junior izidoro	Brazil	
103	Antonio Mendonca	Brazil	
104	Oneide Chagas Bezerra	Brazil	
105	Maria Sampaio	Brazil	
106	Esther Paulino	Brazil	
107	Danielli Rugolo	Brazil	
108	Vanessa Cristina Melo	Brazil	
109	Felipe Andrade	Brazil	
110	Verlan David sacramento	Brazil	
111	gustavo Camargo Pinto	Brazil	
112	Deila de Camargo	Brazil	
113	Carolina Traldi Meneses Silva	Brazil	
114	Thayna Brito	Brazil	
115	Vitoria Melo	Brazil	
116	Thayan Venturini	Brazil	
117	Paloma Herrera	Brazil	
118	Rosângela Toso Bringel	Brazil	
119	Luciano Nunes	Brazil	
120	Gardenha Freire	Brazil	

#	Name	Country	fls. 109
121	Wania Rissato	Brazil	
122	Gabriel Salina Dalforne	Brazil	
123	Daniela Oliveira Souza	Brazil	

Page 4/4

SGP-22 - Equipe de Controle do Proc. Legislativo

De: Mauryas de Castro Manzoli <mauryas@gmail.com>
Enviado em: segunda-feira, 24 de junho de 2019 14:58
Para: SGP-22 - Equipe de Controle do Proc. Legislativo
Assunto: Re: Signatários

<http://bit.ly/2wOgCl3>

Em seg, 24 de jun de 2019 14:56, Mauryas de Castro Manzoli <mauryas@gmail.com> escreveu:
https://drive.google.com/file/d/1Z9wbVpFTGMI3kDw4WEGePd9_ci8sOJeV/view?usp=drivesdk