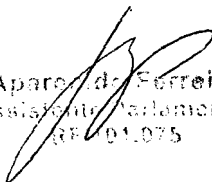


TERMO DE ABERTURA DE VOLUME DE PROCESSO

Fica aberto o presente volume 2, referente ao Projeto de Lei nº 466/2015, que "APROVA O CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO; INTRODUZ ALTERAÇÕES NAS LEIS Nº 15.150, DE 6 DE MAIO DE 2010, E Nº 15.764, DE 27 DE MAIO DE 2013, que será numerado a partir da folha número 215.

São Paulo, 03 de fevereiro de 2016.


Aparecida Ferreira
Assistente Parlamentar
RP 01.075



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

SECRETARIA GERAL PARLAMENTAR
Secretaria de Registro Parlamentar e Revisão

Folha nº 215

fls. 272

do Processo nº 01-466/15

Aparecido Ferreira

RF: 101.075

COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE

PRESIDENTE: GILSON BARRETO

TIPO DA REUNIÃO: AUDIÊNCIA PÚBLICA
LOCAL: CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
DATA: 04 DE DEZEMBRO DE 2015

OBSERVAÇÕES:

- Notas taquigráficas sem revisão
- Exibição de imagens
- Documento lido a ser encaixado pela Secretaria da Comissão

do Processo nº 01-466/15
Aparecido Ferreira
RF: 101.075

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) - Bom dia a todos. Na qualidade de Presidente da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, declaro abertos os trabalhos da 60ª Audiência Pública no ano de 2015. Com a presença dos Srs. Vereadores: Aurélio Miguel, Dalton Silvano, Juliana Cardoso, Nelo Rodolfo, Paulo Frange e Souza Santos.

Essa audiência vem sendo publicada no *Diário Oficial da Cidade de São Paulo*, diariamente, desde o dia 2 de dezembro de 2015. Publicado no *Jornal Diário de São Paulo*, no dia 02/12/2015 e no *Jornal Folha de São Paulo* dia 03/12/2015.

Informo que essa reunião está sendo transmitida através do portal da Câmara – www.camara.sp.gov.br, links TV Câmara, Auditórios On-Line.

Audiência Pública do PL 466/15, que aprova o Código de Edificações do Município de São Paulo.

O SR. NELO RODOLFO – Sr. Presidente, vamos aguardar a exposição da Secretária, em seguida faremos algumas perguntas.

O SR. PAULO FRANGE – Sr. Presidente, apenas uma manifestação rápida. Como temos a transmissão via Web, gostaríamos de receber o máximo de contribuição possível, como aconteceu na Lei de Uso e Ocupação de Solo, o nobre Vereador Nelo Rodolfo tinha sugerido, no início dos nossos trabalhos, que tivéssemos uma linha de contato direto com as pessoas que lidam com esse tema para que pudesse ser online e facilitando esse processo. O nobre Vereador Nelo Rodolfo nos incumbiu para que tivéssemos um canal direto nesse sentido. E falamos com a comunicação da Casa, vamos disponibilizar a partir de hoje, como está sendo tratada a Lei de Uso e Ocupação do Solo, outro canal em paralelo, para que possamos receber sugestões. Na Lei de Uso e Ocupação ficou claro que essa troca de informações online facilitou e aproximou muito. Muito difícil às pessoas virem até aqui ou protocolar aqui. Nobre Vereador Nelo preciso de V.Exa. faça por escrito, mas a comunicação da Casa está aberta. O nobre Vereador Donato, já nos autorizou a trabalhar intensivamente no sentido da maior transparência possível desse processo para que as pessoas possam manter suas sugestões. Muitas vezes não termina aqui a audiência pública. Vai para casa, tem lembranças, ou tem casos específicos que possam nos informar aqui. Só Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Solicito os presentes, presidentes de organizações, instituições, que queiram que seja citado o nome, por favor, ao lado da secretaria. Foram convidadas diversas associações e sindicatos. Assim que estiverem presentes iremos citar.

Vamos ouvir a Sra. Secretária Paula Maria Motta Lara, sobre um projeto de lei que, a meu ver, deixa muito a desejar. Precisaremos de muita colaboração, principalmente dos arquitetos e engenheiros, dos profissionais da área. Posteriormente, entraremos na discussão, também com a participação dos senhores.

Registro a presença do nobre Vereador Souza Santos, membro da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente.

Tem a palavra a Sra. Secretária Municipal de Licenciamento, Dra. Paula Maria Motta Lara.

A SRA. PAULA MARIA MOTTA LARA – Bom dia a todas e a todos.

Farei uma rápida explicação do projeto do Código de Obras. Não entrarei em detalhes. Minha explanação será muito mais para mostrar como foi o processo de elaboração dessa minuta e quais foram as diretrizes e os princípios que nortearam o Governo ao elaborar essa revisão de uma lei que está em vigor. Na época de sua elaboração, essa lei foi um avanço em relação à legislação anterior, que era de 1976, que já tinha sido um avanço em relação ao Código Arthur Saboya – nossa primeira legislação municipal.

do Processo nº 01-086778
Aparecido Ferreira
RF: 101.075

que cuidou das regras para a edificação. Hoje, ela está separada do parcelamento. O Código Arthur Saboya ainda tratava tudo junto.

- Oradora passa a se referir às imagens exibidas na tela de projeção.

A SRA. PAULA MARIA MOTTA LARA – Participaram do processo de elaboração dessa lei: entidades do setor da construção civil, nas figuras do Secovi e Sinduscon; setor dos arquitetos e engenheiros, na figura da AsBEA e de mais alguns colegas que participaram desse debate; além de todas essas secretarias listadas que, de uma forma ou de outra, interagem e aplicam o Código de Obras. Então, não é um produto da Sel – Secretaria de Licenciamento. Inclusive por lei, cabe à Ceuso – Comissão de Edificações e Uso do Solo -, que é uma Comissão pertencente à Secretaria, coordenar todos esses processos de revisão de legislação de Código de Obras. Foi assim em 1992 e agora, em 2013.

O objetivo geral dessa revisão, além das questões do licenciamento em si - que é transformar isso em um processo mais ágil, mais transparente, mais seguro para quem apresenta um projeto e para quem analisa o projeto -, é garantir o desenvolvimento da cidade de São Paulo. Hoje, temos ainda, embora muitas das melhorias já tenham sido implementadas, um processo muito longo, moroso, sombrio, cheio de caixinhas pretas, difícil de o munícipe entender, difícil de o empreendedor entender, difícil de os nossos colegas arquitetos e engenheiros entenderem. Então, o objetivo final dessa proposta é alcançarmos essa transparência, agilidade e modernidade no processo.

As diretrizes que nos nortearam, para chegarmos aí, foram as racionalização e simplificação dos procedimentos. Uma preocupação constante é a compatibilização com a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Não sei se os Srs. Vereadores sabem, mas há uma série de incoerências hoje entre o Código de Obras e a nossa legislação de uso do solo, que está em vigor desde 2005. Então essa revisão do Código de Obras já deveria ter acontecido há muito tempo para evitar esse conflito de disposições legais.

Outra diretriz foi definir as responsabilidades para cada um dos entes envolvidos nesse processo: o Poder Público; o dono do negócio, que pode ser um empresário, ou o dono de uma casa, ou um movimento popular; e os profissionais da Prefeitura.

Esse era um dispositivo que já constava da lei de 1992, mas não vingou muito. A responsabilidade hoje por toda a aprovação recai sobre o colo dos arquitetos e engenheiros municipais, e de toda Secretaria. Quando acontece algum problema com alguma aprovação, o Ministério Público nunca aciona o profissional que elaborou o projeto, raramente aciona o dono do negócio, mas sempre aciona a Prefeitura. Sempre a culpa é do arquiteto, do engenheiro, que não viu o que não estava de acordo no projeto.

Então, a lei busca corrigir essa distorção que existe hoje. Cada um terá uma responsabilidade, os profissionais da Prefeitura serão responsáveis por analisar alguns aspectos do projeto, que já mostraremos; mas a obra, o interior da obra, as questões estruturais, as questões do atendimento, de todo o arcabouço legal que envolve a execução de uma construção não será responsabilidade só da Prefeitura, será compartilhada pelos três entes.

Para que isso aconteça, a proposta é de ampliar a figura do projeto simplificado, que existe desde 1992 no Código de Obras, ainda em vigor, e que hoje já foi ampliada para todos os projetos que tramitam nas Subprefeituras, que é o projeto simplificado, em que não aparece o interior da edificação. Por exemplo, não aparece se este plenário tem o formato de meia-lua ou se ele é ovalado. Isso não interessa para a Prefeitura. Também não interessa se a residência tem dois ou três quartos. O que será analisado pelo Poder Público são esses itens que constam: todas as questões relativas à

do Processo nº 01-466/75
Aparecido Ferreira
RF: 101.075

urbanismo, Plano Diretor, o elenco das novas figuras e dos novos procedimentos que já vieram com o Plano Diretor e outros que ainda virão com a lei de parcelamento do solo: por exemplo, a cota ambiental; todos os benefícios da produção de HIS nos empreendimentos, que ganha um coeficiente a mais; doação de calçada, generalizada nos eixos e nas áreas de influência dos eixos, enfim, uma série de novos mecanismos que passarão pela análise do Poder Público nas diferentes esferas do Governo.

Então, a Lei de Uso e Ocupação do Solo, o Plano Diretor, todas as operações urbanas consorciadas, que vocês devem saber que cada uma é diferente, cada uma com uma regra, cada uma é analisada de um jeito, não é um padrão como a Lei de Uso e Ocupação, pois cada uma tem suas características próprias. Além disso, todos os aspectos de acessibilidade, garantindo os direitos dos cadeirantes principalmente.

Até ontem estive num debate no Ministério Público Federal, pois ontem foi o Dia da Pessoa Com Deficiência, e foi muito interessante ouvir os problemas que um cadeirante tem, que não conseguimos alcançar o que isso significa.

Também todas as questões de segurança de uso, número de escada, distância até a saída, e as questões de insolação, que a Lei de Uso do Solo não dá conta. As questões de afastamento lateral, de fundo, de frente, ela resolve, mas quando há mais de um bloco dentro de um mesmo prédio, ela já não dá conta, o Código vem regradar como será isso.

Como eu já falei, todas as questões ambientais, manejo arbóreo, contaminação, os melhoramentos públicos, os tombamentos e todas as outras restrições administrativas que possam incidir sobre o imóvel. Tudo isso será objeto de análise pelo Poder Público. O Poder Público não vai entrar no mérito dos aspectos estruturais, como hoje já não entra, mas mesmo assim constantemente ele é acionado como corresponsável por um eventual erro que possa haver numa obra e nas questões internas da edificação. Será de responsabilidade do projetista e será de responsabilidade do dono do negócio, vamos falar assim que pode ser tanto uma casinha como um grande empreendimento como um *shopping*.

Na mesma linha, o projeto de lei está propondo que algumas pequenas obras que não têm, em nossa opinião, relevância urbanística, que não impactam no urbano, aquilo não vai impactar na vida da Cidade, no trânsito, nem em questões ambientais, em nenhum dos aspectos que nós estamos propondo que o Código analise, eles não precisariam de licenciamento. Então, obra complementar até 30 metros quadrados, as saliências, as reformas internas naturalmente, já que não vamos analisar internamente, execução de muro, piscina, alteração interna de unidade autônoma, reparo e limpeza. Então isso não seria nem objeto de avaliação pelo Poder Público. Responsabilidade única do profissional que está tomando conta da obra, do proprietário ou do condomínio ou de quem de direito, dependendo de cada caso.

Estamos propondo a eliminação da figura do projeto modificativo como ele hoje é aplicado. Hoje um projeto modificativo pode mudar tudo, a não ser que esteja naquela transição do Plano Diretor, porque aí tem alguma regra, mas fora daquela situação da transição, você pode entrar com um terreno fazendo prédio de apartamento e sair com cinco lotes unificados com *shopping Center*. Isso não é uma figura do projeto modificativo, isso é uma nova análise que passa por outros procedimentos, por outros técnicos, por outras secretarias. Então a figura do projeto modificativo proposto no projeto de lei é muito parecido com o que está hoje já em vigor no Plano Diretor. No Plano Diretor, só nessa transição de quem estava protocolado ou de quem já tinha aprovado para lei nova, mas aqui estamos propondo acabar com essa figura que já trouxe muito problema para a Cidade, para empresário, para Prefeitura, para profissional porque é uma figura difícil de você entender como você está modificando

Folha nº 219
do Processo nº 01-456/21
Aparecido Ferreira
RF: 101.075

uma licença já emitida e transformando ela numa coisa completamente diferente daquilo que foi de fato licenciado. Então estamos propondo a limitação dos 5% das alterações, volta a ser aquele projeto modificativo da 8.266, de 75, ajuste de projeto, ajuste de obra que todo profissional da área sabe que acontece.

Aqui tem algumas propostas de procedimento, também de agilização da decisão. A primeira que estou mostrando aqui seria o licenciamento de tudo que precisa para executar uma obra sairia licenciado no alvará da edificação. Hoje você tem que pedir uma coisa aqui, outra ali, uma é na subprefeitura, outra é numa coordenadoria e outra é na outra. A ideia é que ao sair uma alvará, o dono do negócio e o profissional que vai executar já tenham todas as licenças e já saibam quais serão as regras do jogo.

Cadastro eletrônico. Já está em funcionamento para elevador, desde o ano passado, com resultado muito otimista, muito bom, da troca daquele licenciamento onde o técnico da Prefeitura verificava se o cabo que o profissional do lado de lá, que a empresa que fabrica o elevador estava correto ou não, para um cadastro dos elevadores, para um cadastro onde tem o responsável técnico que se responsabiliza, tem uma firma que executou aquela peça, aquele equipamento, e tem a manutenção periódica obrigatória toda no sistema. Essa prática está sendo proposta para os outros equipamentos além dos de transporte mecânico, para os tanques e bombas e para o sistema especial de segurança.

Em relação às áreas não computáveis, o Código está absolutamente conjugado com a Lei de Uso e Ocupação do Solo, lá vocês sabem que tem um dispositivo que diz que uma percentagem possível de ser aplicada como não computável engloba o que o Código de Obras assim considera não computável. A proposta que veio do Governo era 15% da área computável poderia ser utilizada em áreas não computáveis, inclusive nas áreas que o Código considera com não computáveis. São essas clássicas, isso aqui não teve alteração, saliência, obras complementares, estrado, área técnica de compartimento, essa coisa que não tem novidade nas áreas não computáveis.

Outras medidas para agilizar – essas não são nem muito para agilizar, mas procedimental. Frente à situação do mercado hoje, houve uma solicitação do aumento do prazo do alvará de aprovação de um para dois anos e o Governo entendeu completamente aceitável. Então a proposta é que o alvará de aprovação, ao invés de validade de um ano, tenha validade de dois anos. Nos processos protocolados antes da vigência desse Código e daqueles que já estão com o alvará emitido em vigor, o prazo passaria para três anos ao invés dos atuais um, e nos processos em andamento, o que estamos propondo é que não será possível tirar, no mesmo processo que pode estar há anos andando, cheio de comunique-se, cheio de exigências, que entre um projeto simplificado e aquelas coisas equivocadas saiam do processo no mesmo processo. Isso, para o técnico que está analisando seria inconcebível. Então, se houver a intenção de aprovar um projeto simplificado terá que ser desistido, aquele processo existe será anulado, cancelado, arquivado e protocolado um novo processo.

Diminuímos mais duas instâncias, na verdade. Quando foi da criação da Secretaria já sumiu uma instância, que era de uma comissão que existia na Secretaria da Seuso e agora a proposta é que não haja aquela reconsideração de despacho inicial para o mesmo técnico que não aceitou o processo e também eliminamos a figura do despacho do Prefeito. Não tem justificativa hoje, para a quantidade de projetos que são analisados, a complexidade da legislação que tem hoje, isso ir para um despacho do Prefeito. Então três instâncias, diretor de divisão, coordenador e secretário e aí o processo se encerra e inicia de novo.

Processos em andamento também entrarão nessa nova sistemática das novas instâncias, dependendo do estágio que ele esteja já pula e já cai no novo procedimento.

do Processo nº 01.466/18
Aparecido Ferreira
RF: 101.075

proposto. Um único comunicado, um único prazo, que é uma reivindicação muito antiga, se esse Código for aprovado da forma como nós estamos propondo, nós temos hoje condições de implementar de fato essa sistemática, porque isso já vem sendo uma prática dentro da Secretaria, mas aí nós teríamos um marco zero, então são os processos novos, com projeto simplificado a partir dessa legislação, a partir da legislação nova de uso do solo, então teremos um marco para iniciar esse procedimento, que é uma velha demanda tanto dos profissionais de fora, quando de empreendedor, quanto de movimento social, todo mundo reclama daquela quantidade infinita de comunicados e prazos.

Indeferimento sumário é uma prática que já está adotada também a partir da aprovação do Plano Diretor Estratégico. Não tem condições de prosseguir, não tem os elementos necessários, indeferimento sumário não entra em análise. Como a gente só poderá dar um comunique-se, não tem como corrigir um projeto inteiro em um único comunique-se num prazo de 30 dias. Então indefere e aí entra com um novo projeto.

Falando um pouco, agora, de obra, veio para o novo Código também uma figura há muito tempo desejada na cidade de São Paulo, que é a requalificação, *retrofit*, reabilitação, tem diversos nomes, no Código acabou ficando a requalificação da edificação existente, para uma tentativa de aproveitar esse pátio enorme de obras hoje subutilizado na Cidade, sem uso, que é muito difícil, com a legislação de hoje, que sejam aproveitadas, modernizadas e readequadas a um uso de século XXI.

Então, a proposta é que isso seja aplicável às edificações existentes antes de 92, o marco do Código de Obras hoje em vigor, que tenha um documento de regularidade ou que tenha sido regular por um período de 10 anos. Daí, o Código propõe que possam ser aceitas soluções que não necessariamente atendam integralmente as disposições do Código nem da legislação de Uso e Ocupação do Solo.

Por questões estruturais, não é porque alguém não quer atender, mas justificada tecnicamente. Tem questões estruturais que são não para ser vencidas, para fazer uma obra muito antiga.

E traz para o Código de Obras uma figura que existe na legislação federal de acessibilidade que é o conceito da adaptação razoável. Às vezes, um prédio dependendo da estrutura, não se consegue fazer uma adaptação segundo as normas, por questões estruturais.

Então, o Código traz essa figura e, caso a caso, isso será analisado.

Outro aspecto em relação aos alinhamentos dos logradouros existentes. A proposta é fixar todos os alinhamentos existentes na Cidade hoje, tanto das ruas oficiais como aquelas dos loteamentos aceitos ou regularizados e todos os melhoramentos públicos executados pelo Poder Público Municipal ou Estadual, Federal raramente acontece.

Nós temos muitos casos de que um empreendimento está numa avenida nova – estamos com um no Largo da Batata, que passou por um processo de urbanização, com concurso público internacional, ganhou aquele concurso, foi executado, porém, um pouquinho diferente da lei de melhoramento que existe. Hoje fica essa situação: está executado, o alinhamento já está definido, não será mudado, mas somos obrigados a pedir aquele melhoramento.

Então, o Código está propondo que, neste caso, por exemplo, o que vale é o melhoramento executado pelo Poder Público – lógico que tem os procedimentos de o responsável dizer que aquele melhoramento não vai ser mexido – e, automaticamente, seria encaminhado um projeto de lei para revogar aquele melhoramento naquele lugar.

E uma proposta de não se considerar para fins de aprovação de projeto os melhoramentos sem DUP, Declaração de Utilidade Pública, sem a manifestação do Poder Público de que ele tem a intenção de executar o melhoramento – que faz isso

do Processo nº 01-466770
Aparecido Ferreira
RF: 101.075

através do Decreto de Utilidade Pública -, todos que foram aprovados antes do Plano Diretor de 2002. Há muita legislação.

A gente sabe que aqui na Casa há um esforço de revogação desses melhoramentos. Não é isso que nós estamos propondo. Não estamos propondo revogar melhoramentos, mas, simplesmente, propondo não considerar isso na aprovação do empreendimento dos que não têm DUP – e torcendo para que a Casa consiga, de fato, terminar esse processo de revogação de uma série de leis. Há leis da década de 60 e 70 que propõem soluções viárias que hoje não têm mais nada a ver com a Cidade, com as novas avenidas e com os novos planos que foram aprovados.

Nessa linha de tudo o que eu falei agora, não constam da lei aquele rol de exigências técnicas, das receitas de como fazer projeto. Não será mais assim. É uma prática que vem desde o Código do Saboia, quando até o número de banheiras no hospital ele determinava – isso já foi alterado em 1976, 2012 e também agora, o estamos alterando radicalmente,

Alguns aspectos que estão elencados terão algumas diretrizes no projeto de lei – assim está proposto, fundamentalmente, o que eu já falei, sobre implantação, condições ambientais e acessibilidade, iluminação, segurança, equipamento mecânico, no sentido de dizer quando precisa ter um ou dois elevadores, estacionamento, vagas especiais, principalmente, por estas que não estão na Lei de Uso e Ocupação do Solo e alguma coisa sobre instalação sanitária, mas que não será o número, é genérico dizendo que, dependendo do uso, você tem que dispor de instalações sanitárias para atender ao público e os usuários daquele prédio e canteiros de obras também.

Termino aqui minha explicação.

Há um último slide que a gente sonha em ter em São Paulo – acho que é o sonho da cidade como um todo – termos um processo rápido, informatizado, transparente, que cada cidadão consiga acompanhar, consiga saber o que está acontecendo naquela obra, naquele terreno do lado da sua casa. Isso, da forma como é feito hoje, na nossa avaliação, é impossível.

Os processos são muito longos. Nós temos na Secretaria, ainda, apesar de todo esforço que fizemos, cerca de 4 mil processos com mais de 5 anos de existência. É algo que no meio do caminho se perde. Ninguém consegue entender aquele processo, porque é tanto tempo, vai e vem e mudanças que, quando se vai dar o despacho, olha tudo de novo, e, naturalmente, acha problema, porque é tanto detalhe e tanta coisinha que se acaba esquecendo o que de fato é importante, que são as questões urbanas, o impacto que aquele empreendimento pode causar na Cidade.

Vou terminar por aqui.

Obrigada, Srs. Vereadores.

Estou à disposição.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Quem quiser falar poderá fazer a sua inscrição.

Quero registrar a presença do Sr. Vereador Eduardo Tuma, Dr. Eduardo Dellamana, Coordenador Executivo do Secovi; Dr. Miguel Biaso Neto, Secretário Adjunto da Secretaria de Licenciamentos; Dr. João Damário, da Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos do Estado de São Paulo; Sra. Elcia Sigolo, Gerente de Produção e Mercado do Sinduscon; Sra. Adriana Levinski; Sr. Eduardo Martins; Sr. Edson Lopes, Vice-Presidente da Asbea.

Nós vamos ouvir a Mesa, mas, antes, porém, quero dizer que a Comissão é composta por 7 Membros, aqui já elencados, e que o projeto, a meu ver, precisa, inclusive, nós gostaríamos de uma participação efetiva. O Executivo já cumpriu a sua parte, que foi encaminhar à Câmara Municipal de São Paulo. Agora, a responsabilidade é nossa

do Processo nº 01.466/20
Aparecido Ferreira
RF: 101.075

principalmente, da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, com a ajuda de todas as outras Comissões, pois, ao final, quem vai definir são os Vereadores.

Numa leitura, o que vejo Sra. Secretária, com esse projeto, é que a Prefeitura está se eximindo de qualquer responsabilidade e jogando, apenas, para os profissionais da área – pelo menos, eu vejo nesse sentido.

Nós vamos precisar analisar bem essa questão de habitação popular também, pois acho que o tratamento de uma habitação popular e de um shopping center, a meu ver, é quase o mesmo. Essa questão dos modificativos de 5% é questionável, tanto quanto o único comunicado e prazo para as pessoas, os proprietários. E estamos colocando o proprietário e o profissional no mesmo nível de responsabilidade.

Acho que vai precisar fazer uma análise melhor disso aqui. E esta Comissão não irá se eximir dessa responsabilidade. O que nós não queremos é que o Executivo seja apenas um indeferidor de projetos. Temos práticas constantes disso e não podemos mais aceitar. Isso ocorre ao longo dos anos, não é de agora, no atual governo. Isso vem ao longo dos anos. Falo tudo isso para reflexão e para saber dos profissionais e dos interessados o que querem.

Grandes absurdos acontecem na cidade de São Paulo e precisamos rever toda essa questão de fiscalização, principalmente. Quero saber bem qual o papel efetivo do Executivo nesse processo da administração pública.

É um projeto para muitos anos, não é para alguns meses. E essa é a nossa grande preocupação.

As entidades que ainda não fizeram a ficha para ser citadas pela Mesa façam, por favor. Podem se dirigir à secretaria.

Inicialmente, vamos ouvir a palavra do relator, Vereador Nelo Rodolfo.

O SR. NELO RODOLFO – Obrigado, Sr. Presidente. Queria agradecer a exposição da Secretária. Já havia assistido a essa exposição na Prefeitura. Realmente, acho uma ousadia da Prefeitura, um fator positivo, mandar para cá o Código de Obras. Disse-me o Vereador Paulo Frange, uma das maiores autoridades hoje no assunto - embora seja médico, é um urbanista e fez um brilhante trabalho na Lei de Uso e Ocupação do Solo - que o último Código de Obras nosso foi de 1992 – eu não tinha entrado na Câmara, nobre Vereador Eduardo Tuma. Uma cidade do tamanho de São Paulo, uma das três maiores do mundo, não tem uma atualização desde 1992.

Lembro à Secretária que, quando aqui chegou o Plano Diretor – e não tínhamos Plano Diretor da Cidade desde 2002 -, cujo relator foi o Vereador Nabil Bonduki, um Vereador do PT e hoje Secretário de Cultura, fizemos também alguns aperfeiçoamentos, e eles foram tão benfeitos que votamos o Plano e não tivemos qualquer manifestação da Justiça, uma coisa inédita.

E o mesmo posso dizer em relação a zoneamento. O relator de zoneamento, Vereador Paulo, fez um trabalho meticuloso. Recebeu, só de acessos na web, 200 mil no canal que abriu. Recebeu 4.190 sugestões e realizamos na cidade toda 46 audiências.

Eu digo que o Código de Obras, não querendo entrar no mérito, como fez nosso Presidente, precisa de alguns ajustes. Embora seja uma lei nossa, do PMDB, que foi aprovada e está lá em Brasília -houve uma manifestação na Justiça em relação à nossa lei, liberando os alvarás, as licenças para estabelecimentos com menos de 5 mil metros -, acho que a Prefeitura tem de se resguardar mesmo com o pedido de licença feito pelo engenheiro da obra. Tem de ter alguém para ir lá ver, conferir se a planta que o engenheiro está entregando na Prefeitura é realmente o que ele escreveu no processo dele.

Parece muito boa a ideia dos 90 dias. Esse sistema eletrônico que fizeram no Governo

do Processo nº 02.466/AR
Aparecido Ferreira
RF: 101.075

passado não funciona, Secretária. Desculpe-me, mas ele não funciona. O comerciante, o empresário sofre demais para ter uma licença da Prefeitura, sofre, é extorquido, é mal-encaminhado. Então, gostaria muito de avançarmos nesse sentido, de adotar a ideia do Vereador Paulo Frange no Plano de Uso e Ocupação de limitar o tempo e, se em 90 dias a Prefeitura não der a licença, ela passa a valer automaticamente, mesmo sem o parecer da Prefeitura. Se o órgão público não se manifesta, o dono do pedido passa a ter a licença automaticamente.

Afora isso, mais algumas mudanças. Temos de estudar também a questão dos alinhamentos. Acho que é uma prerrogativa da Câmara. Podemos até entender de fazer aqui de uma maneira mais rápida. Há casos de dez, quinze anos que estão aqui, questão de alinhamento, de alargamento de ruas. Acho que temos de estudar bem essa questão.

Enfim, temos tudo para fazer como no Plano Diretor e como no zoneamento, cuja discussão pretendemos começar na próxima terça-feira. Temos tudo para fazer um grande código para que a Cidade se sinta, pelo menos nessa área, modernizada.

Era isso, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) - |Obrigado, nobre Vereador Nelo Rodolfo, nosso Relator.

Quero registrar a presença também do nobre Vereador Adilson Amadeu. Obrigado, nobre Vereador.

Gostaria de passar a palavra ao nobre Vereador Paulo Frange.

O SR. PAULO FRANGE – Sr. Presidente, muito obrigado. Quero cumprimentar a todos que estão aqui hoje. Obrigado pela presença. Com certeza vão contribuir com esse trabalho.

Secretária Paula, tenho uma pergunta que acho que interessa a todos. Ela trata de um limite entre a Lei de Uso e agora o Código de Obras em que São Paulo está sendo seguramente prejudicada no momento em que estamos tratando de simplificar tudo. Parece que surge na frente não só uma pedra, mas uma montanha no caminho.

O Código Nacional Aeronáutico é de 1986. A Lei 7565. E ele estabelece, no artigo 44 plano, básico de zona de proteção, plano de zoneamento de ruído e plano básico de proteção a helipontos. Bom, em 1987, surgiu a portaria 1141, que criou a figura dos cones de aproximação, e o Brasil inteiro andou de lá para cá sem nenhum problema relacionado a essa situação da portaria 1141. Em função de situações internacionais, e o Brasil é especialista em fazer cópias, surgiu uma portaria em 15 de julho, passando a valer a partir de 15 de outubro, a 957, de 2015, que trata de área interna de eixo e criou a figura do raio envoltório, rebaixando todo o gabarito da cidade a níveis nunca antes vistos. E ainda repassa para SRPV a condição de analisar agora esses projetos que vão para a Secretaria, e nós agora criamos mais um lugar para protocolar os cinco funcionários para uma cidade de 12 milhões de habitantes. Essa portaria, ela surge em 2015 e esqueceram da Constituição de 88. Primeiro não tem recepção na Constituição Federal de nenhum artigo do Código Nacional Aeronáutico. E passa a Constituição a responsabilidade da Lei de Zoneamento, Plano Diretor, e as responsabilidades da discussão de gabarito, respeitando as regras de segurança aeroviária, a partir de 88.

Temos uma portaria hoje, e aqui devem ter os advogados, os procuradores que estão acompanhando sem nenhum rastro. É a repetição de uma portaria que modifica a 11.041 para 2015, deixando a Cidade de São Paulo, na região de Santana, Freguesia do Ó, Cantareira, com o gabarito de zero. Raio de 4km, do Aeroporto do Campo de Marte. Deixando a região de Congonhas, com o gabarito, uma grande parte no máximo de 25m. Não fora essa preocupação em uma cidade consolidada. Mostramos em nossas apresentações algumas fotos áreas de São Paulo, como vamos cumprir isso.

do Processo nº 01.456/R
Aparecido Ferreira
RF: 101.075

cria mais outra burocracia, que é a situação das sombras dos prédios que existem. Então lá pode construir na sombra de um raio de 150m. Vamos ter de discutir onde está a sombra, altura da sombra, e também legisla sobre helipontos, mudando gabaritos do prédio do lado. E nós aqui trabalhamos, tanto. Foi dessa sala que surgiu a discussão das rotas especiais de helicóptero. Comissão que presidimos em 2001, exatamente no ano que teve o acidente nos Estados Unidos, que nasceram as rotas especiais de helicóptero sobre os rios. São Paulo, tinha cruzamento para todos os lados. Uma discussão muito madura com a Aeronáutica, e principalmente, com o pessoal que trabalhava nessa área aposentado que trouxe toda sua experiência para dentro dessa Casa.

Paulo, minha preocupação é a seguinte: primeiro, temos de tomar uma atitude para tratar a situação. Não podemos ser descortês e não chamá-los aqui para poder discutir conosco. A Câmara Municipal de São Paulo tem responsabilidade agora que ouvir o IV Comar, com quem, toda vida, dialogamos com muita facilidade. É um pessoal de extrema qualidade técnica, não podemos questionar, a qualidade técnica, nem deles, nem da SRPB, mas precisamos de uma solução para as cidades consolidadas. O Brasil tem aí, quase 40 cidades com mais de 500 mil habitantes. Essas cidades não podem ser tratadas como cidades pequenas do Nordeste, que estão começando agora, a sua Lei de Uso e Ocupação de Solo, que eventualmente pode até se adequar a uma lei como essa. Mas nas cidades consolidadas, com certeza é uma situação extremamente difícil de tratar.

Vamos criar um entrave muito grande, e já faço a primeira pergunta: como fica agora? Quem protocolou o projeto na Secretaria? Como fica a regra, a fila do protocolo? Quem protocolou anteriormente no IV Comar, e agora mudou a regra. Estamos em processo de transição com Projeto de Lei de Zoneamento de São Paulo, que o Brasil inteiro sabe que existe. Porque a divulgação muito ampla, 200 mil acessos. Não só acessos só de São Paulo. temos recebido aqui ligação de várias cidades do Brasil, que querem compreender cota ambiental, compreender mais poluição, baixada ativa. O Brasil todo está acompanhando a aprovação dessa lei, portanto não é de desconhecimento da Aeronáutica de São Paulo está tratando de uma Lei de Zoneamento, já referenciada, primeira. É a primeira vez que estamos tratando assunto com esse nível de modernidade e de qualidade. E tem muita gente esperando aprovar aqui para começar a fazer a deles.

Gostaria de saber qual a posição que a Secretaria tem com relação a essa situação, como vamos tratar esse assunto, porque já sei que tem fila aguardando lá. Então vamos facilitar o processo aqui, volto a insistir com a frase que parece que ela ficou boa, vamos radicalizar a transparência onde qualquer cidadão vai acessar a Lei do Zoneamento em KMZ e vai saber exatamente qual o zoneamento da sua Cidade. Vamos colocar no IPTU, a partir de 2017, à qual zoneamento a pessoa pertence. Agora ficaram poucos, assim ficou fácil de ser compreendido. O cara olha, vê que está cinza e já sabe que ele é misto, pode fazer duas vezes e 28m. Não vai mais ser enganado.

E o GeoSampa está aí. Essa será uma experiência extraordinária. Vai ser um grande momento de transparência para a Cidade, com *download*. Na cidade de São Paulo, qualquer um vai poder saber exatamente até qual é o tamanho dos lotes dos vizinhos, das suas quadras e, com isso, vamos ter muito menos problemas com discussão a respeito de fiscalização, porque a melhor forma de fiscalizar esta Cidade é com a radicalização da transparência. Transparência mesmo, de olho na obra, enfim, tudo aberto. Qualquer um pode ser fiscal de São Paulo a partir de agora. Esse é o modelo que está sendo votado.

Agora vamos criar uma situação assim: como vou acompanhar o protocolo lá na SRPB

do Processo nº 01-408/2018
Aparecido Ferreira
RF: 101.075

Qual é o endereço? Nesse ponto voltaremos a ter um problema que teremos de tratar com muita qualidade de relacionamento, porque entre milhares que entendem o processo surge uma voz que diz: "Olha, o Vereador é a favor da verticalização... E é a favor de acidentes aéreos." Essa situação vem em função de uma história de um único acidente aéreo que aconteceu e que não tem nada a ver com o gabarito. O avião que bateu aqui em Congonhas não foi por causa de gabarito não. Ele bateu no chão. Ele veio se arrastando na água e bateu do outro lado. Perdi uma prima nesse acidente. Sou vítima desse processo. Foram duas na família. Então em nenhum dos dois acidentes tinha a ver com gabarito.

Deveríamos estar muito mais preocupados em ter deixado, ao longo do tempo, estocar dois milhões de litros de gasolina no entorno do Aeroporto de Congonhas. Todos os postos de gasolina somados armazenam dois milhões de litros de combustíveis estocado no solo.

Por isso gostaria de saber como poderíamos fazer isso, Sra. Paula e, depois, queria que um dos seus técnicos pudesse nos ajudar em uma situação que é muito simples, parece simples demais, mas vamos sair do macro para algo muito pequena, porém importante. Acho que todos aqui gostaríamos de morar numa grande varanda que tivesse um apartamento. O sonho de todo brasileiro não é mais ter a casa própria. É ter uma varanda, com churrasqueira, ponto de TV.

E o artigo 108 faz referência à aplicação dos índices de ocupação do solo, a terraço aberto com área construída máxima por pavimento equivalente a 5% da área do terreno. Discutimos esse artigo com engenheiros. Há três versões e cada um interpretou de um jeito. Então talvez uma mudança na forma de escrever pudesse deixar mais claro, porque eu participei de um encontro na Asbea e houve até opiniões contraditórias do Governo dizendo que essa varanda não deveria ser desse jeito, mas a nossa posição e a da maioria é de que as pessoas querem sim a oportunidade de ter uma varanda maior e, ótimo, não computável. Vamos ajudar a reduzir o custo das obras de São Paulo, mas que possamos ter o conforto. Morar em apartamento já é um problema e optamos por isso em função da segurança. Tendo mais conforto, com certeza, vai atender muito mais a expectativa do paulistano.

Minhas perguntas são essas. No futuro poderemos continuar dialogando.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Tem a palavra o nobre Vereador Eduardo Tuma.

O SR. EDUARDO TUMA – Quero agradecer e cumprimentar o Presidente Gilson Barreto na condução dos trabalhos. Cumprimentar sim os Vereadores Nelo Rodolfo Souza Santos, Paulo Frange, saúdo a Sra. Secretária Paula Mota, o Sr. Secretário Adjunto Miguel Biaso e a Sra. Chefe de Gabinete da Secretaria Especial de Licenciamento, Rosa Lazinho.

Aqui a minha introdução e me dirijo à Secretária pelo trabalho que vem conduzindo numa recém-criada Secretaria, um trabalho que tem se demonstrado suprapartidário, eminentemente técnico, no sentido de desburocratizar uma Cidade que depende de uma burocracia que ainda é muito intensa, complexa, mas percebo que, nos três anos de mandato, a condução dos trabalhos naquela Secretaria foi nesse sentido, também, somado ao fato da transparência.

Então, por isso, Secretária, apesar de hoje, partidariamente, estarmos em polos opostos, V.Exa. tem na Câmara Municipal não só um apoiador, mas um defensor do PSDB, que sou eu, neste caso. Sei que também os nobres Vereadores concordam comigo.

Nós sabemos que a cidade de São Paulo tem um viés ligado ao setor imobiliário, também muito intenso, haja vista o tamanho da Cidade e o adensamento que ela tem

do Processo nº 01.406/2015
Aparecido Ferreira
RF: 101.075

são quase 12 milhões de habitantes e, nesse sentido, nós dependemos fundamentalmente de um quarteto de leis, de peças legislativas, que são o Plano Diretor Estratégico, que foi aprovado ano passado; a Lei de Uso e Ocupação do Solo – quero parabenizar o trabalho do Vereador Paulo Frange, no atendimento e na condução desse relatório -, o Código de Obras, que será relatado pelo Vereador Nelo Rodolfo.

Mas a minha pergunta remete a quarta peça que é a Lei de Anistia. Sei que ela não guarda relação exata com o Código de Obras, que é o tema desta audiência pública, mas ela complementa e, creio eu, que encerra esse ciclo.

Aliás, não somente por uma opção, mas creio que por uma obrigação: o próprio Plano Diretor Estratégico prevê, em um dos seus artigos, lá pelo 170 e poucos, que haverá uma Lei de Anistia na Cidade.

Isso porque a última Lei de Anistia data de 2003, e, teoricamente, teríamos que ter visto aprovada em 2013 uma nova Lei de Anistia – 10 anos depois.

Mas até pela cronologia da aprovação dessas leis que mencionei anteriormente, não foi feito.

Não tenho ainda um vislumbre do que seria essa complementação. E me causa estranheza e preocupação exatamente esse fato.

Na Cidade, pelo menos, parcela daqueles que eu represento encontra uma dificuldade muito grande.

Então, cito o exemplo, nos meus três minutos e meio ainda, de igrejas centenárias na Cidade que não conseguirão, em virtude da atual situação, se regularizar. Ou seja, elas são irregularizáveis e, por isso, creio eu que, se a Secretaria pudesse nos esclarecer o próximo passo que será dado posteriormente ao Código de Obras e encerrando esse ciclo com o envio e a aprovação, com as modificações necessárias da Lei de Anistia, creio que a Cidade ganharia muito. Traria um benefício e deixaria a Cidade regular, tendo em vista que grande porcentagem dela ainda é irregular e não, se regularizar com a atual legislação.

Esse era o meu questionamento.

Quero agradecer ao Presidente pela oportunidade.

Não quero encerrar sem cumprimentar aqueles que aqui compareceram nesta audiência pública, que são os grandes interessados, em todos os sentidos, nesse projeto de lei do Código de Obras.

Obrigado, Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Obrigado, nobre Vereador.

Tem a palavra o Vereador Souza Santos, membro da Comissão.

O SR. SOUZA SANTOS – Sr. Presidente, apenas para deixar registrado. Não vou falar maravilhosamente bem como o Vereador Eduardo Tuma e como V.Exa. que é um brilhante orador, mas para dizer, Sra. Paula, da satisfação em tê-la aqui. Também quero agradecer a presença de todos.

Essa Casa vem contribuindo muito com a cidade de São Paulo quando vota o Plano Diretor, e quando também o Executivo manda para o Legislativo a Lei de Zoneamento. Essa comissão, de forma incansável, andou, rodou, toda a Cidade e participou das dezenas de audiências públicas e fazendo algumas transformações, mudando algumas coisas que a Lei de Zoneamento precisou mudar.

Com carinho, nós cuidamos da Lei de Zoneamento. Está ficando ótima. O Relatório será aprovado, creio que na segunda ou terça-feira, não é isso, Sr. Presidente? (Pausa) É o que está proposto. Da mesma forma, trataremos, com o mesmo carinho, a comissão tratará dessa nova lei. Tenho certeza que nós o faremos.

O Vereador Eduardo Tuma colocou algo bastante interessante que é a questão da

do Processo nº 01.466/2015
Aparecido Ferreira
RF: 101.075

burocracia que, na minha opinião, torna-se um monstro. Eu falei para V.Exa., ainda há pouco, que eu gostaria muito de ver aquela Secretaria sem as pilhas de papéis, pois quando se protocola algo – uma modificação, por exemplo – até que se tenha o seu projeto aprovado, demora meses. Mas não é culpa sua, nem sua responsabilidade, afinal, isso se arrasta anos após anos.

Eu creio que, com essa nova lei, agora, teremos dirimido essas questões. Então quero agradecer sua presença aqui. E quero dizer que, certamente, essa comissão não medirá esforços para que nós aproveemos mais esse projeto. Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Muito obrigado. Gostaria de ouvir o Dr. Eduardo Della Manna, do Secovi, por favor.

Vamos estabelecer, aproximadamente, três minutos para cada orador. Agradeço cada um controlar seu pronunciamento, claro, dentro do possível.

O SR. EDUARDO DELLA MANNA – Secretária Paula Motta Lara, Presidente Gilson Barreto, Vereadores Paulo Frange, Souza Santos, Eduardo Tuma, Adilson Amadeu, senhoras e senhores, bom dia.

Quero felicitar especialmente o Vereador Nelo Rodolfo pela terceira – o campeonato -, ou seja, uma saudação especial alviverde a ele. (Pausa) Sr. Nelo Rodolfo, acabei de lhe fazer uma menção especial pelo campeonato.

Vereadores, não há dúvida que após 22 anos de vigência e aplicação, o Código de Obras e Edificações deve ajustar-se às novas tecnologias construtivas existentes, bem como a um novo aparato normativo técnico e operacional que o tornou, sob muitos aspectos, redundante e até mesmo obsoleto.

O Vereador Nelo Rodolfo comentou: a nossa lei, o nosso Código de Obras é de 1992, mas não podemos esquecer que essa lei 11222 de 1992 ainda mantém, por incrível que pareça, resquícios do Código Artur Sabóia, que é de 1934. Então é fundamental que a Cidade tenha um novo Código.

Nesse sentido, o que se pretendeu foi torná-lo, nessa proposta, menos prescritivo, mais orientador e, fundamentalmente, mais claro para o cidadão.

Pretendeu-se ainda simplificar e agilizar o processo de análise e aprovação das edificações em geral, reduzindo ao máximo os pontos de conflito particularmente os relacionados com a legislação de uso e ocupação do solo e a possibilidade de uma sempre indesejável diversidade de interpretações da norma legal.

Portanto, considerando que o Código de Obras deva legislar para todos e não apenas para uma minoria de especialistas, garantindo assim o direito de todos os cidadãos e preservando o interesse público, o Secovi acredita que essa proposta - que foi elaborada envolvendo diversos setores da sociedade, principalmente os setores técnicos diretamente envolvidos com o Código - alcançou o seu objetivo fundamental, que é a simplificação dos procedimentos administrativos e a otimização do relacionamento do munícipe e da Prefeitura.

O Vereador Eduardo Tuma comentou da questão da importância de desburocratização. Eu devo lembrar que o BID considera a cidade de São Paulo como uma das cidades que têm o prazo de aprovação maior em todo mundo. Isso, necessariamente, acarreta um complicador sério para o desenvolvimento de novos negócios.

O importante é, inclusive, num momento de crise, que o Código de Obras seja um instrumento para facilitar a geração de novos negócios na cidade de São Paulo. Nós precisamos disso.

Quero registrar, ainda, que esse trabalho e a proposta da Prefeitura, tiveram o mérito de observar também as normas edilícias de outras cidades do mundo. Houve um trabalho de *benchmarking* muito grande. Vamos ver o que outras cidades do mundo estão fazendo.

do Processo nº 01.466/2015
Aparecido Ferreira
RF: 101.075

A proposta se adequa ao que o resto do mundo faz.

Sem dúvida nenhuma, aperfeiçoamentos são sempre oportunos, bem-vindos e necessários, e cabe a essa Comissão, comissão de mérito, propô-los. O Secovi, assim como o Sinduscon e a Asbea, tenho certeza, estão à disposição dos senhores.

Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) - Muito obrigado.

Tem a palavra a Sra. Diana de Giusepe, do Sindicato dos Hospitais.

O SR. NELO RODOLFO - Sr. Presidente, eu não sabia que o Eduardo tinha mais essa qualidade. Parabéns pelo título.

A SRA. DIANA DE GIUSEPE – Bom dia a todos, bom dia à Mesa. Sou arquiteta, alguns já me conhecem, mas estou aqui na qualidade de representante do Sindicato dos Hospitais.

Quero primeiro parabenizar, na pessoa da Secretária Paula, a produção desse novo Código. Faço minhas as palavras do Eduardo e a todos os técnicos que trabalharam nisso.

Estou trazendo uma demanda específica dos hospitais que é a possibilidade da criação de um pavimento técnico hospitalar, específico para hospitais. Os hospitais têm necessidade de ter um pavimento técnico de grandes dimensões, que tem de ficar junto às salas de cirurgia e às UTIs.

A demanda, inclusive, é a de que não haja limite de altura para esses pavimentos, porque eles comportam equipamentos de grande porte, mas que possam estar situados em qualquer pavimento da edificação, porque a normal federal exige que essas salas tenham aeração e iluminação natural. Somente se tiver no subsolo não atenderia as demandas dos hospitais. Então, é isso que eu vim trazer hoje e acho que a Tatiana, que vai me seguir, vai fazer uma apresentação, se for possível, para tornar essa questão mais clara.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Eu vou passar para a Secretária para não ficar muita coisa, não acumular respostas para S.Exa. fazer algumas considerações a respeito do que foi falado até agora.

A SRA. PAULA MOTTA LARA – Vou responder primeiramente a Diana. No Código de Obras não tem limitação, área técnica pode estar em qualquer pavimento. A alimentação a questão é mais dirigida ao Vereador Paulo Frange.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – E nós vamos reduzir...

A SRA. PAULA MOTTA LARA – Porque no Projeto de Lei da Legislação de Uso e Parcelamento do Solo tem uma percentagem total de área não computável, que lá está proposta, a proposta do governo veio como 15%. Parece-me que há uma negociação aqui na Comissão com o relator. Pode ser que aumente, pode ser que permaneça os 15, mas essa percentagem abarcaria tudo que está no Código de Obras. Então, tudo que o Código considera não computável, como as áreas técnicas, porque isso é uma coisa muito antiga em São Paulo. Vários tipos de empreendimento precisam de área técnica, como as varandas, como aquelas áreas, todas as áreas não computáveis previstas no código geral e outras coisas estariam dentro dessa percentagem que está posta na Lei de Parcelamento de Uso e Ocupação do Solo. Então, ouvindo agora essa demanda hospitalar talvez seja o caso de vocês conversarem para que haja um dispositivo específico para área hospitalar já que já tem uma legislação própria e tal.

Eu não posso resolver esse problema no Código. Não é no Código que a gente resolve essa questão. Seria na lei de Uso e Ocupação do Solo. Criar outro limite para o hospital.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Nós estávamos revendo isso, inclusive, pelo que me consta até agora está sendo reduzido, inclusive, eu acho que os hospitais

do Processo nº 01.466/2015
Aparecido Ferreira
RF: 101.075

depois devem procurar o relator para poder ver essa questão. Na questão da lei de zoneamento.

A SRA. PAULA MOTTA LARA - tem outras atividades que precisam da área técnica. Hoje qualquer prédio corporativo, que tem áreas que precisam ser climatizadas, que precisam ter grandes áreas de ar-condicionado, de climatização, precisam de uma área só de equipamentos, sem permanência humana, tudo isso que talvez mereça de fato um olhar do relator. Vou comentar a questão da vida dos processos que foi mencionado aqui (falha no áudio) do que o governo e, especialmente, a SEL e seus técnicos. Isso para nós é crucial que esse tempo seja diminuído. Quando nós chegamos aqui a quantidade de processos que existiam sendo analisados pela Legislação antes do Plano Diretor de 2002 era inacreditável porque os processos ficam numa prática e espero estar conseguindo quebrar essa cultura, essa lógica que existia em São Paulo que você entra com qualquer coisa, mas ou menos, um projetinho, às vezes, sem projeto, às vezes sem projeto, com uma planta do Google no lugar do levantamento de plano altimétrico (?) para entrar na fila. Daí quando chega a sua vez de analisar você vai lá e coloca as plantas dentro, aí o técnico analisa, mas já sabe que não é aquilo que o empreendedor que aprovar. Então dá um comunique-se para eliminar aí sim depois de um prazo, dois prazos, 120 dias depois entra o projeto definitivo para ser analisado.

Nós estamos lutando contra isso e a nossa intenção, em existindo um marco zero, que seria a aprovação de um novo Código – que não estou defendendo que saia da forma como está, é óbvio que vai ter um aprimoramento dentro da Casa, a gente está acostumado com esse processo e é sempre produtivo para a sociedade como um todo -, mas que a partir deste momento a gente crie uma nova lógica e consiga romper com essa cultura perversa com a Cidade. Não é perversa com o funcionário, nem com outra coisa, mas é com a cidade de São Paulo.

E aí nós temos essa classificação horrorosa, que o Eduardo Della Mana colocou, que é uma preocupação do Governo, da São Paulo Negócios, para que as coisas saiam daqui pelo tempo, pela morosidade.

Sobre o sistema eletrônico que foi comentado também, já que eu estou nessa coisa do prazo, o Prefeito incumbiu a SEL, a Secretaria de Licenciamento, de ter um olhar sobre o sistema eletrônico, para fazer uma avaliação se valia a pena continuar investindo nele.

Nós fizemos uma primeira experiência com a residência unifamiliar. Hoje, a residência unifamiliar no sistema não é mais analisada na subprefeitura, mas na Secretaria de Licenciamento.

Conseguimos aprovar algumas casas num dia: protocolou num dia e o alvará saiu no dia seguinte. Atendeu a regra. O sistema está com toda a regra, a questão da transparência. Ao protocolar um processo o arquiteto, que é quem protocola ou o engenheiro, sabe qual é a regra do jogo, se ele cumprir aquela regra, como estabelecida, ele tem o alvará no dia seguinte.

Não temos espera para análise, todos os processos estão sendo analisados conforme estão entrando. Muitos saem deferidos, alguns indeferidos, outros são comunicados por algum motivo. Mas o prazo que era muito grande na subprefeitura, na verdade não existe um prazo estipulado para que se faça essa análise, neste caso das habitações está muito rápido.

Agora, nós estamos finalizando outro ramo do SLC para habitação de mercado popular. Vamos fazer outro piloto, revisto o sistema, adequando às necessidades de um projeto de habitação de interesse social, que é completamente diferente da residência, mas partindo dos avanços que foram feitos para a residência para ver como

do Processo nº 01-466/88
Aparecido Ferreira
RF: 101.075

o sistema se comporta com um prédio de maior porte.

Então será habitação de mercado popular, porque tem uma demanda muito grande na Secretaria e é um projeto relativamente simples de ser analisado. Ele é diferente de outros empreendimentos.

Eu queria só comentar o terraço. Já ouvi esse comentário. O terraço hoje é analisado, tendo o seu limite 10% da área de projeção do prédio. Então se pode ter 10% da área de projeção do prédio em cada andar de terraço. A proposta que está no PL, é área do terreno 5%, esse é o valor que você pode ter o terraço em cada nível dos pavimentos tipo.

Então sairiam os 10% da área de projeção, que é uma relação com o térreo, na verdade, porque normalmente, até agora, com o Plano Diretor e a com a nova lei os térreos tendem a ficar muito grandes. Mais ou menos dá na mesma, sabe Vereador, facilita a nossa análise e a do projetista, porque ele tem a área do terreno já dada, calcula 5%, aquilo é o que ele pode se optar em usar toda a área não computável que a Lei de Uso do Solo faculta para aquele empreendimento, se ele usar nos terraços, é um cálculo muito mais simples de ser checado.

Até porque andares às vezes têm áreas diferentes, nem todos são quadradinhos que se repetem do primeiro ao último andar, então o terreno é um dado fixo, calcula 5% essa é a área por pavimento.

Sobre o Código Aeronáutico, o Vereador expôs absolutamente a minha ideia. Tenho alguns coordenadores aqui presentes, eles são testemunhas. Falei absolutamente as suas palavras se houvesse a questão dessa interferência no poder que a Constituição deu ao Município de reger a lei de ocupação. Não dá para um particular instalar um heliporto e criar uma mancha de gabarito no entorno se sobrepondo à lei de uso do solo.

E o que está acontecendo neste momento? A Mieko, aqui presente, é a nossa Coordenadora do Info, setor de cadastro. Ela e sua equipe participaram de seminários na Aeronáutica para tentar entender essa portaria. Participaram também de um evento promovido pelo Sinduscon de discussão da legislação em que eles foram explicar. Depois de muito tempo, muita demanda, eles mandaram os mapas deles para a Sel que está transformando aquelas informações nos nossos cadastros, passando para a nossa linguagem.

E há um compromisso da Aeronáutica de que tão logo esse trabalho termine eles validem essas informações, porque somos a Secretaria que tem de prestar informação sobre esse gabarito, como já fazemos há décadas. E hoje estamos quase impossibilitados de fazê-lo porque isso não veio digitalizado, não veio antes do dia 15 como aguardávamos que fosse.

Há uma portaria da Aeronáutica dizendo que quem protocolou o pedido até o dia 15 será analisado pela regra antiga, independente de ser melhor ou pior, ter sido alterado ou não. E nós fizemos um procedimento similar, quem protocolou os processos que entraram na Secretaria até o dia 15 estão com as informações anteriores. Ficará com o município interessado a responsabilidade de ver se entrou lá antes também para ficar na antiga ou como vamos informar que precisa ter o visto da Aeronáutica, ele vai buscar o visto. Se for protocolado antes sai pela antiga. Se não protocolou e protocolar após o dia 15 será analisado pela nova. Foi a forma que encontramos de fazer a fila andar, porque senão estaríamos parados até hoje.

Anistia. O Governo vai mandar uma proposta de anistia para esta Casa. Acontece que é preciso aprovar a lei de uso e ocupação do solo, até porque a anistia não teria como se basear. Não dá para fazer uma anistia sem saber qual será a regra do uso e ocupação do solo, assim como o Código também. E a anistia nunca é uma anistia

do Processo nº 01.466/16
Aparecido Ferreira
RF: 101.075

quisera eu fosse uma anistia de fato, como foi a de 72, mas hoje o mundo e o nosso arcabouço legal não permitem mais que isso seja feito, mas para que seja uma anistia é preciso saber o que vai anistiar.

Então tem de ter esse novo marco legal para que venha uma proposta sobre uma lei de regularização, vamos dizer assim. Uma lei de exceção em relação à lei de uso e ocupação do solo, mas está na agenda do Governo sim, dependendo desse caminhar. É uma lógica de legislação, plano diretor, lei de uso, Código e só então a anistia.

O comentário do Presidente sobre qual o papel do Executivo, acho que vou ouvir mais porque devem haver outros questionamentos nessa linha e assim já respondemos de uma vez. Pode ser assim?

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Pode.

Tem a palavra a Sra. Tatiana Abramovic, do Sindicato dos Hospitais.

A SRA. ANA ABRAMOVIC – Bom dia a todos. Complementando o que a Diana falou, viemos em nome do Sindicato dos Hospitais uma vez que a lei de hospitais está sendo revogada pela Lei de Uso e Ocupação do Solo. Não podemos esquecer-nos da importância desses equipamentos. Eu trouxe uma apresentação, mas não vou passar, vou deixar para um estudo posterior de vocês. Mas amplia-se o conceito de áreas não computáveis para hospitais não somente nas áreas técnicas, mas também em alguns outros pontos para viabilizar esse tipo de equipamento urbano na Cidade.

É só isso. Peço a atenção para esse equipamento importante, específico e não pode ser esquecido.

Obrigada.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Obrigado, Tatiana.

Adriana Levisky, da Asbea.

A SRA. ADRIANA LEVISKY – Bom dia a todos.

Eu gostaria de inicialmente manifestar a experiência da Asbea neste processo. Foi de extrema importância durante todo o processo de desenvolvimento de elaboração conceitual do Código de Obras a oportunidade de interlocução da Asbea com o Executivo, na figura da Secretaria de Licenciamento, na pessoa da Secretária Paula e na oportunidade bastante impar de interagir com as demais entidades que participam do processo da construção civil projetual e construtiva para buscar dificuldades, sinergias, necessidades para, em conjunto, buscarmos as melhores soluções de regramento no Código.

Queria manifestar a importância desse processo e colocar a Asbea à disposição para a continuidade desse processo na Câmara. Estamos à disposição para as contribuições. Existem, evidentemente, considerações pontuais na leitura minuciosa de cada artigo, mas queria enfatizar que, dentro do conceito estabelecido pelo Código apresentado pela Secretária, tem algo de grande conquista simbólica e efetiva para os arquitetos, engenheiros, para os projetistas de maneira geral no que se refere ao valor ao projeto na medida em que o Código dedica a responsabilidade técnica e enxerga a autoria e a responsabilidade do projeto na figura do projetista, ao mesmo tempo elimina uma série de engessamentos que temos no Código de 92 com relação à sistemas construtivos, restrições, por exemplo, de não se poder fazer um duto em uma edificação quando hoje temos tecnologias extraordinárias como o lixo à vácuo.

Enfim, é dar oportunidade de o projeto na qualidade daquele profissional que tem a obrigação de se qualificar para fazer um bom projeto e que tem a fiscalização do seu conselho profissional o CAU e o CREA para poder garantir a fiscalização da qualidade da profissão de dar esse valor ao projeto de dar a devida responsabilidade a ele.

Então, é uma missão conjunta onde os arquitetos deverão estar cada vez mais qualificados e atuantes com o respaldo e a ação do seu conselho para garantir a

do Processo nº 01-116/2018
Aparecido Ferreira
RF: 101.075

qualidade do projeto. É muito importante esse movimento.

Nesse sentido talvez fosse oportuno na medida em que a Lei de Uso do Solo está sendo aprovada e é um tema de compatibilização buscar algum olhar de atenção no capítulo de fiscalização. Porque na medida em que um bom projeto será feito e terá de ser exigida a existência do projeto fica para a fiscalização a checagem daquilo que lá está bem feito. Isso é muito importante.

Uma sugestão sobre um artigo específico, o 123 com relação à vigência da lei.

Sugiro atrelar a vigência da lei à publicação do decreto regulamentador, ao invés de estabelecer um prazo. Acho que a grande questão é que se possa atrelar a vigência ao decreto.

Já passou meu tempo. As outras contribuições, a gente segue durante o processo. Obrigada.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Próximo, Sr. Élcio Sigolo, do Sinduscon.

O SR. ÉLCIO SIGOLO – Bom dia. Cumprimento o Presidente Gilson Barreto, em nome de que cumprimento a Mesa, os Srs. Vereadores, a Exma. Secretária Paulo Mota.

Na verdade, os colegas que me antecederam, tanto do Sinduscon como da AsBEA, expressaram muito bem o pensamento que também o Sinduscon defende e entende sobre o que vem sendo discutido em relação ao Código de Obras.

Somado a isso, quero deixar registrado o nosso reconhecimento à Secretária Paula, que, nesse período todo, temos visto e participado desse esforço que ela está tendo para tentar avançar com as legislações municipais no que tange ao licenciamento. E o Código vem exatamente nesse sentido, no de simplificar e promover esse avanço que todos nós queremos, não só o mercado, mas todos aqueles que se valem dessa legislação.

Quero apenas finalizar comentando, nessa linha, a importância da Casa Legislativa nesse processo, no sentido de que isso venha a ser aprovado o mais rápido possível. Sabemos que ano que vem será ano eleitoral. Esse esforço todo que a Secretária tem feito ao longo desses anos em que a Secretária está aí e que nós acompanhamos, acho que vale muito a pena a gente ter um resultado de tudo isso, de todo esse esforço que tem sido visto até aqui.

Apelo a esta Casa para que avancemos para conseguirmos chegar ao início do ano, mais tardar na metade do ano, e termos o Código de Obras aprovado. Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Próximo, Arlete dos Grespan, Coordenadora de Parcelamento do Solo e de Habitação de Interesse Social – PARHIS, da Secretaria Municipal de Licenciamento.

A SRA. ARLETE DOS ANJOS GRESPAN – Cumprimento a nossa querida Secretária, os nobres Vereadores e os demais presentes. Minha fala é para dar um depoimento do processo pelo qual foi feito o Código. Trabalho na Secretaria de Licenciamento há 29 anos. Tive a honra de ver a melhor técnica que passou pela Secretaria, a mais competente, tornar-se Secretária e poder elaborar o Código mais madura que esta cidade poderia ter.

Tratamos todas as questões com muita discussão, discutindo com toda a sociedade. Há questões que só quem trabalha conhece. Por exemplo, a questão do indeferimento sumário. Um dos grandes problemas que temos hoje para analisar o projeto é que as pessoas entram com um projeto não maduro. E o técnico fica perdendo tempo analisando o projeto, um projeto que não vai sair, que a pessoa vai trocar. Isso é jogar dinheiro público fora. Então, a nossa intenção é que a gente só gaste o tempo do técnico da Prefeitura para que o projeto seja analisado quando ele está com vontade de aprovar. Essa é uma das questões que foi abordada aqui.

Eu gostaria de levantar a bandeira da nossa Secretaria contra a burocracia, a favor da

do Processo nº 01-466/2015
Aparecido Ferreira
RF: 101.075

transparência. Acho que a melhor fiscalização que existe em uma cidade é através da transparência ser fiscalizada pelo próprio cidadão. Acho isso de uma grande maturidade. E dizer que, se a gente não fosse simplificar o Código hoje, acho que a gente teria de duplicar o número de funcionários, tamanha a complexidade que a Lei de Zoneamento trouxe para a análise dos projetos.

Então acho que a gente está indo num sentido mesmo de, primeiro, reconhecer os grandes profissionais que entram com os projetos. Eles são responsáveis por aquilo que eles projetaram. Eles não precisam que a gente fique olhando detalhes. E, segundo, isso facilita todo o processo de licenciamento e torna o licenciamento mais ágil - para o sim e para o não.

Então era isso que eu queria dar de depoimento.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) - Muito obrigado.

Próximo: engenheiro João D'Amaro, da Seam - Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos Municipais de São Paulo.

O SR. JOÃO D'AMARO - Boa tarde e a todos: Vereador Paulo Frange, Gilson Barreto, Nelo Rodolfo, à Secretária, colega nossa de carreira, Paula. Parabéns aí pelos trabalhos; parabéns aí a toda a Engenharia e Arquitetura Municipal pela contribuição excelente tecnicamente, que embasou o detalhamento técnico desse Código, feito pela Engenharia e Arquitetura Municipal, colegas de grande competência técnica. Devem ser parabenizados pelo detalhamento desse Código, que cabe a eles esse detalhamento que aqui está.

A crítica que fazemos não é na questão técnica de detalhamento, é a questão de diretrizes e filosofia do Código, que isso sim cabe a responsabilidade ao Governo e não aos técnicos. Os técnicos cumprem a sua missão, determinada pela Administração - e cumpriram com muita competência, como sempre, mesmo nas aprovações.

Eu refuto aqui essa história de falar que demora o processo. Vai ao Judiciário, fecha o Judiciário. Eles querem matar o doente para curar a doença. "Olha, vamos então liquidar todas as prerrogativas constitucionais que são da municipalidade", ao invés de ao invés de reestruturar, de reorganizar a Administração Pública, de treinar os funcionários e de pagar adequadamente os funcionários. Por isso que não entra ninguém aqui para aumentar os quadros técnicos. Está faltando gente em CEU (?), está faltando gente nas Subprefeituras, por causa da questão salarial. E os senhores do Secovi têm de saber disso, que muita demora é por falta de elementos técnicos para a análise. Essa é uma das demoras.

Há a questão jurídica: quando vai para o Jurídico da Prefeitura também demora. Não se atribui essa culpa aos engenheiros e arquitetos, não. Há muitos problemas aí que não são atribuídos à Engenharia e Arquitetura na análise desse processo. Há muitas coisas erradas. A Administração precisa sim rever essa organização administrativa; precisa valorizar seus profissionais.

Vou ler aqui o artigo 30: "Compete aos municípios - da Constituição Federal, item VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano".

Não se podem tirar prerrogativas da municipalidade. São Paulo, que é o carro-chefe, dá exemplo de legislação - principalmente de segurança, depois do Joelma, do Andrauss - que rege toda essa matéria de Código. São Paulo dá exemplo para o resto do Brasil. O resto do Brasil tira exemplo aqui da capital de São Paulo nas suas legislações, principalmente na questão de segurança.

Na hora em que se tira a prerrogativas, isso pode causar uma omissão do Poder Público. E aí vêm lá os casos de Santa Maria, Mariana. O caso do avião que o senhor citou foi uma omissão do Poder Público, da ANAC, porque tinha um problema no

do Processo nº 01.406/P
Aparecido Ferreira
RF: 101.075

reverso do avião, que não foi fiscalizado. E o Poder Público neste país não pode se omitir. Ele tem de valorizar os seus agentes públicos nessa matéria, que são os engenheiros e arquitetos municipais, para dar qualidade de vida à Cidade, e não se omitir nas questões. Por exemplo, início de obra. Agora que só tem um “Comunique-se” aqui, não precisa início de obras. Não está certo, comunicou, indeferiu o processo. Início de obras enseja muita irregularidade. Alguém aqui já viu a Prefeitura mandar derrubar algum prédio que esteja errado? O Poder Judiciário pega essas questões e tudo isso vai detonando a qualidade de vida da população. A Prefeitura é responsável pela qualidade de vida através do urbanismo; é responsável pela segurança da população e ela não pode se omitir nisso. Não vou entrar em todos os detalhes aqui, porque o Código é extenso – não dará tempo. Mas nos colocamos à disposição dos Srs. Vereadores e da Sra. Secretária. Não é uma crítica contra o Governo, mas é uma preocupação, porque nesse Código de 92, ficamos dois anos debatendo nesta Casa. Apontamos todos os defeitos. Depois de dois anos, por pressão externa, aprovaram esse Código que possui, em seu texto, muitas confiscatórias, mas nós avisamos este erro e tantos outros.

Enfim, não está certo facilitar a legislação, porque quem faz um projeto é um profissional de alta qualidade – engenheiro ou arquiteto. Estes dois profissionais têm a obrigação de entender da legislação, sim. Eles são capacitados para entenderem tudo o que está no Código, fazendo de forma correta um projeto.

Portanto, esse negócio de agilizar, facilitando, tirando prerrogativas da Municipalidade, desculpem-me, mas não procede.

Acredito que a fiscalização da Cidade tenha de ser mais rigorosa ainda! Temos mais de um milhão de imóveis irregulares em nossa Cidade. Tem de parar o que está errado. Demolir o que está errado. Temos de ter qualidade de vida na Cidade. Chega desta cidade do jeito que está. Lutamos pela qualidade de vida.

Obrigado. (Palmas)

O SR. GILSON BARRETO – Obrigado.

Esta Presidência comunica a presença da nobre Vereadora Juliana Cardoso.

Tem a palavra o Sr. Breno.

O SR. BRENO – Bom dia nobres Vereadores e Sra. Secretária Paula.

Sinto-me, de alguma maneira, contemplado por tudo o que ouvi. Mas, ainda, gostaria de retomar alguma questão quanto ao esvaziamento do regramento para aprovação de projetos. Percebo que, na medida em que distancie obrigações e os cuidados, o zelo do bem estar da sociedade, constitucionalmente ligado a uma obrigação do Município, estamos descumprindo com nossas tarefas.

A ideia de facilitar não pode estar vinculada à insegurança da sociedade, à falta de salubridade para essa mesma sociedade. Ouvi hoje algumas lembranças com relação ao Código Arthur Saboya, como se ele fosse muito restritivo. Acho que precisamos voltar àquela época e entendermos porque as coisas foram tratadas daquela forma.

Tivemos, através daquele Código, uma série de regramentos que, hoje, poderiam realmente ser revistos – já foram revistos em outros momentos. No entanto, se não fosse por ele, continuaríamos tendo aquelas doenças das quais ele veio a consertar – por excesso de umidade, por falta de insolação, por falta de ventilação. Isso tudo não é à toa. Também sabemos que as escolas estão cada vez menos preparatórias para esse tipo de especificidade dos projetistas. Então não pode, a Prefeitura, deixar largada à própria sorte a sua sociedade, acreditando que o mercado vai dar um jeito nisso. É por isso que temos que ter profissionais nos municípios para fazer esse trabalho.

A fiscalização começa muito antes da obra executada. Ela justamente deve começar no momento em que o erro ainda não foi cometido, porque, depois disso, fica muito

do Processo nº 01-466/2015
Aparecido Ferreira
RF: 101.075

difícil reverter – no nosso país, a gente sabe disso. As coisas, quando já andaram ali na frente, não voltam atrás, e quem terá pago a conta é a sociedade. E teríamos que evitar isso, para que amanhã não venhamos a nos arrepender de ter, outra vez, doenças, problemas de saúde e problemas de qualidade de vida. Não podemos ter ruas em que não passe caminhão de lixo, não podemos ter ruas em que não passe carro de corpo de bombeiros, e não podemos permitir que falta qualidade de vida em todos os sentidos – falta de janela..., “ah, porque aqui vai ficar melhor”. Não dá para liberar dessa maneira. Facilitar é muito bom, é um desejo de todos, tanto dentro da Prefeitura como fora, mas não podemos perder a noção de regramento.

Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Tem a palavra o Sr. Franklin Silveira.

O SR. FRANKLIN SILVEIRA – Boa tarde aos Vereadores, Secretário, Secretário-Adjunto.

A minha colocação aqui se faz pela experiência, pelo trabalho que foi desenvolvido na Secretaria de Habitação. De 78 a 92, o Departamento de Controle de Uso dos Imóveis(?).

Vejo com muita satisfação a simplificação da metodologia do Código de Obras, tentando melhorar a linguagem entre aquele que projeta e aquele que é responsável, como estado, pela verificação do que está sendo feito, visando higiene, segurança, habitabilidade e outros quesitos importantes dentro da arquitetura e engenharia que temos em São Paulo.

Tem alguns pontos importantes a colocar.

Por exemplo, o que aconteceu no incêndio do Andraus, onde uma grande qtde de helicópteros ajudou na retirada das pessoas. E isso tem muito a ver com a discussão não somente do uso normal das linhas de helicópteros hoje, mas também em situações de catástrofe e em situações de emergência, que não é desejável que aconteçam, mas, infelizmente, ocorrem. E muitas delas ocorrem por causa da própria omissão do setor público. Estamos presenciando uma mineradora que faz um trabalho e não tem nenhum plano de contingência. A gente vê o estrago que isso faz. Guardadas as devidas proporções, a gente não quer que isso ocorra novamente na cidade de São Paulo. E, felizmente, tanto os projetistas quanto os construtores têm sido muito aptos e atentos a essa questão. Tanto que o número de acidentes e incêndios diminuiu muito. Mas ainda há necessidade de cuidado.

Na discussão que tivemos, nessa discussão do sindicato de arquitetos, ao qual eu pertenço também, houve uma menção de um colega a respeito da APP que está mencionada no Código de Obras, no item 3.1. Vou apenas repetir, porque não fiz essa verificação: pode a APP ser alterada caso o interessado a requeira.

A informação que esse colega me deu – ele é da área específica – é que não dá para fazer isso porque a PP é uma legislação federal. Então, ele não vê como se pode atribuir a uma pessoa a responsabilidade e a possibilidade de fazer isso.

Também concordo que seria interessante estudarmos com um pouco mais de cuidado a questão da fiscalização e obras. Na época em que eu estive no Contru, nós fomos vistoriar dois shoppings prontos, com todos os atestados entregues. De um deles, três dos atestados eram falsos, ou seja, a instalação elétrica estava com problemas, da parte de escoamento, tinha portas corta-fogo sendo instaladas com parede ainda no local e para-raios inexistentes; dentre outras irregularidades.

Outro shopping, cujo projeto não estava nem aprovado, ia inaugurar.

A partir do momento em que eu vejo as entidades aqui se dispondo a demonstrar sua responsabilidade na construção e no projeto, eu acho que cabe à Prefeitura também ter muito claro que a verificação de alguns locais é uma coisa normal e deve-se proceder a

isso antes que se configure um erro, como já foi relatado aqui, e fique por isso mesmo. Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Muito obrigado.

Tem a palavra o Sr. Laerte Brasil.

O SR. LAERTE BRASIL – Sou Presidente da Confederação Sustentabilidade do Trabalho e Empreendedorismo da Cidade de São Paulo e primeiramente quero parabenizar os Vereadores membros da Comissão e as autoridades da Mesa por promoverem este grande debate com a participação de todos.

Participamos juntamente com os municípios das grandes maratonas de audiências públicas sobre o PDE da Lei de Zoneamento. A Lei de Uso e Ocupação de Solo avançou em relação à anterior, que travou toda a cidade de São Paulo.

Deixamos de fazer audiências públicas com a Aeronáutica e a ANAC para debater o uso do subsolo aéreo. São Paulo precisa também debater o uso do subterrâneo, que não foi discutido nessas audiências públicas.

Acho que devem ser feitas audiências públicas com a participação da sociedade sobre essa lei do Código de Obras no ano que vem para adequar a Lei de Zoneamento e também o PDE. Se for aprovado a toque de caixa no final do ano, a sociedade paulistana vai acabar perdendo.

Em relação a aeroportos na cidade de São Paulo, o Aeroporto de Congonhas não suporta aeronaves pesadas, não devido aos prédios que têm no entorno, mas porque a estrutura do aeroporto não reúne segurança.

Eu participei de uma audiência pública no Senado juntamente com a ANAC na época em que aconteceu o acidente da TAM. A nossa tese foi o fechamento do Aeroporto de Congonhas para aeronaves pesadas, abrindo apenas para aterrissagem e decolagem apenas para pequenas e médias aeronaves e a construção de um novo aeroporto.

A cidade de São Paulo tem o Campo de Marte, uma área que é usada para nada pela Aeronáutica. Há uma fábrica de material bélico que deve ser transferida para uma cidade vizinha. Há também Parelheiros.

São dois planos: o plano “A” e o plano “B”. Essa é a nossa proposta.

A cidade de São Paulo, nas construções dos terminais de ônibus, nós apresentamos uma tese já na construção dos terminais de Parque Dom Pedro e Praça das Bandeiras, esses aeroportos seriam construídos através de prédios, pelo menos de três a cinco andares e a formação de shopping popular para abrigar as pequenas e médias empresas e assim tirando todo mundo das ruas. Veja as aberrações que são os terminais de ônibus na cidade de São Paulo. Então essa nossa tese é que se façam audiências públicas no ano que vem para a sociedade discutir um plano de obra eficiente e inovador para a cidade de São Paulo.

Era o que tinha a dizer e obrigado pela palavra.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Tem a palavra o Sr. Paulo Carqueijo, da Secretaria de Licenciamento.

O SR. PAULO CARQUEIJO – Boa tarde, Srs. Vereadores, boa tarde, Secretaria Paula. A minha formação é como arquiteto, trabalho com a Arlete na Secretaria de Licenciamento, já trabalho há algumas décadas na Secretaria de Licenciamento e gostaria de dizer o seguinte – até participei da elaboração do Código de Obras de 1992, já estou há muito tempo nessa carreira. Mas acho que tem uma grande inovação aqui, complementando, inclusive, a fala do companheiro Damário, do Breno, do próprio Franklin, com quem tive o prazer de trabalhar muito tempo. A vantagem desse projeto da Secretária Paula, do Executivo é que se a gente perceber, esse Código de Obras ele praticamente agora se lê e o que está se colocando é a parte administrativa. A parte técnica é uma inovação que já aceitamos colocar no Código de 92 e acabou não

do Processo nº 01-466/2015
Aparecido Ferreira
RF: 101.075

acontecendo, não me importa saber o motivo. Porque a gente adotar a modernidade das normas técnicas, dos parâmetros técnicos, até como a Lewinski falou, de adotar uma adaptação. Então com o decreto regulamentador, Vereador, virá essa dinâmica de poder, mudando o parâmetro, mudando uma exigência, uma nova questão de acessibilidade aqui ou lá, a gente adentrar isso na exigência do Código de Obras.

Eu acho que isso é uma modernidade que já se tentou colocar anteriormente e agora é a grande oportunidade de conseguir isso. E não colocaria que houve uma simplificação ou se deixando vazia algumas exigências que a Prefeitura deixa de fazer. Muito pelo contrário, na hora que tem a dinâmica de novos regulamentos mais ágeis, de portarias ou decretos, ou normas técnicas regulamentadoras de órgãos federais e até de adaptação dessas normas estrangeiras, se for o caso, a gente consegue uma dinâmica e correr mais tempo. Eu diria que quando me formei desenhava com lápis, um papel e uma régua T, a gente tem que ser moderno. Hoje em dia não existe mais régua T, só existe uma tela e um mouse para a gente desenhar. E não temos também que ficar olhando aquele desenho da curva da porta corta fogo, aquela responsabilidade. Hoje temos órgãos de controladoria, órgãos de proteção do consumidor que ajudam também essa fiscalização dos órgãos. Eu concordo bastante com o Damário que a fiscalização é importante, é um dever constitucional do Poder Público e vai ter que ser feito, agora não vamos confundir que simplificar é deixar defiscalizar, muito ao contrário, essa fiscalização tem que continuar acontecendo, até com a valorização dos profissionais. Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Tem a palavra o Sr. Edson Lopes, da Asbea.

O SR. EDSON LOPES – Boa tarde a todos. Queria só ressaltar a V.Exas. a nossa disponibilidade para o apoio que for necessário para o desenvolvimento da análise da legislação e que mantivesse a essência de algumas coisas que foram discutidas quando da discussão do Código. Uma das mais importantes que a gente considera é a questão da responsabilização da sociedade como um todo, de toda cadeia da produção, cada um com a sua, na sua etapa, pela produção das edificações e a eliminação de duplicidade de legislação que acontece em diversos pontos. A gente conseguiu evoluir bastante nisso. No sistema de segurança e edificações, por exemplo, existem três regulamentações diferentes, as normas técnicas, os Bombeiros e o código atual, que chegam a resultados absolutamente díspares. Esse foi um ponto importante. Acho que a gente conseguiu evoluir e simplificar a questão de acessibilidade e o alinhamento com o Plano Diretor e com as leis de zoneamento. Acho que esses pontos são muito importantes, para a gente conseguir simplificar e evitar dúvidas que tanto acontecem durante as aprovações dos projetos. De modo geral, em nada contribuiu para uma melhoria do ambiente construído. Em geral, a gente fica discutindo bobagens, que, em nada, melhoram o ambiente construído.

O SR. PRESIDENTE (Souza Santos) – Tem a palavra o Sr. Eduardo Martins, da Asbea.

O SR. EDUARDO MARTINS – Queria cumprimentar a todos, à Mesa, aos Vereadores e a todos que estão aqui. Eu queria dizer que eu participei da elaboração do código de 1992, como representante do Instituto de Arquitetos do Brasil, naquela época. O que a gente notava mais é que o código anterior era tão complexo; tinha 800 páginas e não tinha índice. Então, em 1992, tínhamos o objetivo de fazer um código visual, que fosse gráfico, mas infelizmente ainda não se podia considerar isso um formato de uma lei; então tivemos que traduzir tudo o que foi traduzido, de uma maneira bastante mais simples que as anteriores, trazendo, como já foi falado aqui, todas as responsabilidades de dimensionamento, todas as associações e as normas brasileiras, em geral, ou de outras esferas.

do Processo nº 01.416.296
Aparecido Ferreira
RF: 101.075

Agora eu tive oportunidade de participar, de novo, nessa colaboração com a Secretaria de Licenciamento, sob liderança da Sra. Paula, com a colaboração de todos que estão aqui. Eu queria só enfatizar alguma coisa que eu senti hoje em todas as exposições. Não se trata de simplificar o código. Não é isso que se trata. Aqui nós estamos falando de Código de Obras e Edificações. A parte de obras não está nada simplificada. Está superdetalhada e muito bem feita e qualificada em relação à anterior. Há muito a ser fiscalizado em relação às obras que são feitas. Esse é o grande problema de fiscalização, que interfere em toda a vizinhança.

Em segundo lugar, o que está se falando aqui de simplificação, na realidade, é dar atribuições a quem tem as suas responsabilidades. Em 1992, o número de arquitetos e engenheiros disponibilizados era muito baixo. Hoje eu sou professor do Mackenzie há 30 anos; e há pessoas que se formam em mestres mais do que formavam na Faculdade inteirinha. Hoje nós temos duas mil faculdades só em São Paulo. Então, é um absurdo esse número de arquitetos e engenheiros; e a Prefeitura estava tentando ir além do que é o urbanismo, que é o mais importante. Os profissionais, os engenheiros e arquitetos da Prefeitura têm que olhar o Código de Obras e o Plano Diretor e fiscalizar os imóveis de um ou de outro, do vizinho, da comunidade e do logradouro, e deixar essa parte de responsabilidade interna.

Estou discordando de alguém que falou aqui, que a formação dos arquitetos e engenheiros é muito precária. Nós estamos nos esforçando há 30 anos. Há uma qualificação bastante séria; e é somente dando responsabilidade para os arquitetos e engenheiros que nós vamos poder mudar essa realidade.

Então, ao contrário do que está se imaginando numa simplificação, eu não considero assim, de jeito algum. Sou um dos responsáveis por essa ideia. Luto por ela dentro da universidade, dentro do Instituto de Arquitetos, dentro da Associação de Escritórios de Arquitetura.

Não vou dizer que não há oposições, porque é muito mais confortável para os Arquitetos ter endossamento de outros Arquitetos e dividir uma responsabilidade de autoria com os funcionários públicos, que não têm a mesma estrutura de relação com o cliente, então eu acho que essa é a mudança estrutural que não podemos deixar de considerar como grande avanço para a sociedade, como é feito em todos os grandes países onde há uma consciência maior de civilidade.

Temos que atingir essa civilidade e esse respeito entre quem está na Prefeitura organizando a vida urbanística, fazendo com que não haja loteamentos – como foi falado anteriormente – completamente caóticos e confusos, que vemos até hoje mesmo podendo olhar pelo Google e fazer uma inspeção simples.

Colocar os fiscalizadores em função de controle da prática urbana na Cidade é o foco do trabalho que está sendo feito aqui.

Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Muito obrigado pelas manifestações. Quero tornar público o requerimento de quatro membros da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente.

- É lido o seguinte: *(Requerimento da Comissão de Política Urbana para a convocação de reunião extraordinária para o dia 07, às 17h, para tratar do relatório do Projeto de Lei 272/15)*

do Processo nº 01.466/2015
Aparecido Ferreira
RF: 101.075

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Informo que já realizamos 46 audiências públicas onde dissecamos bastante o assunto. Nós, os membros da Comissão, no transcorrer de todo esse tempo, atendemos às pessoas que nos procuraram a respeito dos questionamentos, seja particular ou em função do bairro, ou da Cidade, e também os encaminhamentos.

Ainda hoje apresentamos um instrumento que foi utilizado pela primeira vez, que foi o pré-projeto, para dar tempo às pessoas de se manifestarem e verificarem o que ainda está incompleto. Nesta semana, atendemos todos os segmentos da sociedade, então acho que já está ficando maduro para que a Comissão se reúna novamente e, pelo que tenho ouvido dos membros da Comissão, já existe um consenso.

O Executivo faz a sua parte, enviando o projeto à Câmara Municipal, como é o caso da Lei de Zoneamento, a Comissão recepcionou o projeto e vai colocar em votação; sendo aprovado, o projeto vai a plenário. Sendo votado em primeira discussão, ainda há prazo de modificações, apresentação de emendas dos Srs. Vereadores, que têm o direito de se manifestar, pois eles que votarão. Em segunda discussão, se houver modificações, será mudado.

O Projeto de Lei do Código de Obras também não foge à regra. Se algum segmento da sociedade ainda não se sentiu contemplado, ainda há tempo de se manifestar, até amanhã. A Secretaria da Comissão fica no 2º andar, sala 213A; os membros da Comissão também estão se colocando à disposição de todos.

Vamos trabalhar no fim de semana, é claro, internamente, mas estamos à disposição de vocês. E o Código de Obras vai a Plenário quando estiver maduro, quando houver consenso inclusive entre os Srs. Vereadores. Se não houver consenso na Casa, não tem como ir à votação. Alguém disse que será ao toque de caixa, não, não vai ser. Se houver consenso na Casa poderá ser este ano, se não houver, não temos constrangimento em levar para o ano que vem, e fazer quantas audiências públicas forem necessárias, uma, duas, cinquenta, não tem problema. Temos predisposição para isso, a nossa comissão tem. Não acontecerá nada a toque de caixa, o que há é amadurecimento.

Vejo que quanto ao projeto Código de Obras há uma discussão pela cidade, principalmente entre os técnicos. E nós também vamos ouvir a sociedade em geral. Estamos aqui para isso.

Passo a palavra para a Secretaria, para que faça as suas considerações finais.

A SRA. PAULA MOTTA LARA – Obrigada, Presidente. Eu vou comentar duas falas para deixar claro aos Vereadores, muito mais do que para o Plenário.

Sobre o Código Florestal, acho que foi o Franklin - que eu não via há muito tempo - que comentou da APP - Área de Preservação Permanente, e esse é dispositivo que se encontra no Código Florestal. A possibilidade da APP não possuir mais as sete características necessárias para que a área seja considerada Área de Preservação Permanente, se elas não existirem, a Secretaria, no nosso caso, Municipal do Verde e Meio Ambiente tem competência para descaracterizar a APP, e isso não é invenção. Elaborado esse texto em conjunto com o pessoal do Verde e do Meio Ambiente, com os ambientalistas, é uma disposição legal constante do Código Florestal. Não é invenção do Código de Obras, não poderia ser, não teria o menor sentido se isso fosse verdade.

Outra coisa que quero comentar é que em nenhum momento usei a palavra "facilitar". A gente usa a palavra simplificar, que é muito diferente de facilitar. Quero deixar claro porque em algumas falas foi usado facilitar, e não há facilitação alguma. E eu, como Coordenadora do Código, não sou liberal, se não, não estaria num posto do Governo, responsável por uma Secretaria que tem a responsabilidade de licenciar obra. Se eu

do Processo nº 01-106493
Aparecido Ferreira
RF: 101.075

achasse que o mercado dá conta, eu não estava aqui, estava curtindo a minha aposentadoria em Minas Gerais, tenho lá uma casa me esperando quando eu acabar essa tarefa por aqui.

Então não temos essa opinião, queria deixar claro para os Vereadores. Achemos que o Governo, que o poder público tem de estar presente, o que é muito diferente de uma postura liberal, que acha que o Governo dá conta. Se assim fosse eu não estaria aqui neste debate. Não usamos nunca essa palavra – facilitar -, eu gostaria que não repercutisse como se fosse uma fala do Governo.

Em relação ao que foi dito dos arquitetos, todos sabem que sou funcionária pública aposentada, recebo o mesmo salário que todo mundo, recebo a minha aposentadoria. Acho um absurdo, faz 13 anos, não é a atual Administração que não dá aumento, não há aumento faz 13 anos, as quais três são Administração Haddad, e dez anos para trás não vou dizer de quem é a culpa. A culpa é das circunstâncias em que vivemos, e acho que esse debate não deveria ser trazido para plenária da Comissão de Política Urbana, quando estamos discutindo o Código de Obras.

Acho que houve depoimentos de funcionários públicos sobre o papel que desempenhamos na Secretaria, inclusive no mercado dos nossos usuários. Em momento nenhum afirmamos, Vereadores, que não vamos olhar nada, que vamos abrir mão. Vamos olhar o que importa para o bem-estar do cidadão e da cidade. O que não vamos olhar é o interno da edificação, como é que vão ser dispostos os quartos dentro de um apartamento, como é que vão ser as lojas de um shopping. Isso não tem nada a ver com qualidade de vida. No nosso entendimento, qualidade de vida é Plano Diretor, é Lei de Uso e Ocupação do Solo, é como as edificações se inserem na malha urbana, no viário, são questões de segurança previstas, e lembrem-se do *slide*. Todas as questões ambientais, todas as questões administrativas, melhoramento público, tombamento, tudo que visa na legislação urbanística e nas demais que regem a matéria, tanto no nível municipal quanto no estadual, que também nos obriga a atender, será visto, analisado como sempre foi. Ninguém está abrindo mão dessa prerrogativa. Nós queremos ter tranquilidade para olhar o que interessa, não queremos visar projetos de outros colegas, verificando seu o peitoril tem 80 cm ou 85 cm, se há erro no cálculo de área, em vez de 95,32 é 95,33 e aí dá diferença de área. Queremos olhar o seguinte: o conceito do quadro de área está correto? O que ele considerou como não computável é mesmo não computável? O cálculo é responsabilidade de quem sentou diante dos sistemas modernos de projetar - porque eu sou da época da régua T - e fez o cálculo. Se aquilo um dia der algum problema, não é responsabilidade de quem analisou, vamos analisar se o raciocínio foi correto, se o índice resultante atende à legislação urbanística. Ninguém está se eximindo da responsabilidade quanto à segurança, repito, quanto à acessibilidade, quanto às questões ambientais. Nada que, de fato, no entendimento desta equipe que elaborou o Código, é importante para o cidadão que mora em São Paulo, para a cidade e para o cidadão.

Agradeço a audiência pública pela possibilidade de debatermos o projeto com uma plateia tão qualificada, e ao grupo de Vereadores que, tenho certeza, vão fazer esforço, como estão fazendo na Lei de Uso e Ocupação do Solo, para dar à cidade de São Paulo uma legislação agora coerente com o Plano Diretor.

Então, além de colocar todo corpo técnico da Secretaria à disposição para qualquer esclarecimento, para qualquer questão que não esteja resolvida, e aí me dirijo especificamente ao Vereador relator, Nelo Rodolfo, faço um apelo. A gente tendo uma nova Lei de Uso e Ocupação do Solo com o Código hoje em vigor, será um entrave para licenciamento de obra, para licenciamento de um monte de coisas. Se hoje há um descompasso, o descompasso será ainda maior. E, principalmente, não vamos ter

ferramentas adequadas para por em prática o objetivo pelo qual o Prefeito Haddad criou essa Secretaria, que era ter um corpo técnico especializado, voltado única e exclusivamente para a questão do licenciamento.

Lembrem que esse universo estava junto com a Secretaria da Habitação, com toda a problemática que há na Secretaria da Habitação em seu dia a dia. Então se separou para cuidar desse assunto especificamente visando o que, acho, é comum a todos que estão nesta sala: promover o desenvolvimento da cidade de São Paulo, a produção habitacional para todas as faixas de renda, para o Minha Casa Minha vida, para os grandes empreendimentos, fazendo com que essa legislação aprovada, discutida, de fato, seja implantada. Somos nós da Secretaria de Licenciamento, somos nós da subprefeitura que fazemos essa legislação vingar e para isso temos de ter instrumentos adequados ao nosso trabalho.

Obrigada.

(Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Obrigado Secretária. Passo a palavra ao Vereador Paulo Frange, para suas considerações finais.

O SR. PAULO FRANGE – A minha fala é muito rápida, até em homenagem aos arquitetos. O pintor quando faz seu quadro, ele assina; o médico faz a receita, assina, todos sabem. Desde a década de 80, há uma lei que deveria estar sendo cumprida, nunca foi regulamentada, em que o arquiteto não existe naquilo que produz como arte. Eu vou aproveitar a figura do Código de Obras e vou sugerir, brigar para que haja, nesse Código, a figura do arquiteto nas publicações que vemos. Dos belíssimos prédios lançados, há marca de tudo, até da torneira, mas não tem a assinatura do arquiteto. Ou seja, de quem faz a obra, de quem produz a arte, que não é lembrado, ninguém sabe quem é. Essa lei, feita pelo Senador Suplicy, nunca foi regulamentada, em nenhum dos governos. Insisti muito, depois, em que pudesse ser regulamentada para não ter que fazer outra. Acho que no Código de Obras precisaríamos colocar isso. Esse tema parece muito pequeno na discussão do Código de Obras, mas eu acho muito ruim a figura do arquiteto não aparece ao lado, mesmo que de uma forma pequena. Não queremos que seja do tamanho da empresa em que ele está lançando o empreendimento etc., mas a figura do arquiteto assinando a obra é importante para conhecermos quem fez, quem produziu essa arte. Isso é muito importante. Isso, com certeza, trará um nível de competição, de qualidade.

Não encontramos em lugar nenhum, é muito raro alguém que cita junto com o prédio – quando está nas folhas d'*O Estado de S. Paulo*, da *Folha de S. Paulo*, ou quando estão nos lançamentos – o arquiteto responsável. Às vezes, há, mas é tão minúsculo que ninguém observa. Temos que tratar isso como uma regra geral para que a Cidade tenha conhecimento dos seus arquitetos. Não sei qual é a sua opinião, mas vamos tentar reproduzir aquilo que está em uma lei que não tem pernas, que não tem decreto regulamentador, para que possamos ter isso em lei junto ao Código de Obras.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Eu gostaria de saber de V.Exa., como relator do zoneamento, até quando vai continuar o atendimento. Até hoje, já que vai se fechar o relatório dessa primeira fase? Até amanhã?

O SR. PAULO FRANGE – Hoje temos que encerrar.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – É que as pessoas às vezes nos procuram. Eu não conversei com V.Exa. a respeito.

O SR. PAULO FRANGE – Os pedidos para a Lei de Zoneamento, aquilo que estamos recepcionando a partir de hoje vai ser discutido à luz da segunda votação. O relatório está praticamente pronto. É apenas para que a gente possa encerrar; senão, não deixamos a porta em nenhum momento fechada para encerrar.

do Processo nº 01-466/15
Aparecido Ferreira
RF: 101.075

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Mas até hoje ainda há tempo?

O SR. PAULO FRANGE – Há tempo.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Então, está bem. Quero agradecer a todos os que nos honraram com suas presenças. Queremos, sim, contribuição de todas as associações, mesmo porque aqui existe a diversidade. Temos 55 Vereadores, cada um dentro de sua área, mas todos deverão opinar também, o que irá refletir o pensamento da sociedade. Hoje estamos em uma reunião técnica, ouvindo os técnicos, e vamos precisar também ouvir a sociedade em geral.

Nós nos colocamos, a partir de hoje até segunda feira à disposição de qualquer segmento da sociedade que queira nos procurar a respeito do Código de Obras. Se alguém quiser mandar algum documento, algo por escrito, pode fazê-lo protocolando na sala 213-A, que é a secretaria da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente.

Agradeço a todos: à Secretária Paula Maria Motta Lara, ao nosso relator, ao Vereador Nelo Rodolfo, ao Vereador Souza Santos, que comparece a todas as audiências públicas. e aos demais membros da Comissão, que não estão presentes, mas acompanhando a reunião pelo circuito interno da Casa.

Nada mais havendo a tratar, dou por encerrada a presente audiência pública. Obrigado a todos. Que Deus os acompanhe.

✓ ✓
243/269 03 05 16
JP



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

SECRETARIA GERAL PARLAMENTAR
Secretaria de Registro Parlamentar e Revisão

Folha nº 243
do Processo nº 01 – 0466/15
Aparecido Ferreira
RF: 101.075

Is. 302

COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE

PRESIDENTE: GILSON BARRETO
TIPO DA REUNIÃO: AUDIÊNCIA PÚBLICA
LOCAL: CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
DATA: 17 DE MARÇO DE 2016

OBSERVAÇÕES:

- Notas taquigráficas sem revisão
- Manifestação fora do microfone

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Bom dia a todos e a todas. Presidindo a terceira audiência pública da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, declaro abertos os trabalhos desta segunda audiência pública ao PL 466/2015, que aprova o Código de Obras e Edificações do Município; introduz alterações nas Leis nº 15.150, de 6 de maio de 2010, e nº 15.764, de 27 de maio de 2013.

Presentes os nobres Vereadores George Hato; Juliana Cardoso; Nelo Rodolfo, Relator; Paulo Frange; Souza Santos; Dalton Silvano e Gilson Barreto, na Presidência.

Esta audiência vem sendo publicada no *Diário Oficial da Cidade*, diariamente, desde o dia 11 de março de 2016 e publicada nos jornais *O Estado de S. Paulo*, no dia 15 de março de 2016 e *Folha de S. Paulo*, no dia 16 de março de 2016.

Informo que as audiências públicas estão sendo transmitidas pela TV Câmara São Paulo, através do canal aberto digital 61,4 e pela NET, através do canal digital 7 e do canal analógico 13; no *link* Auditórios On-Line.

Para compor a Mesa, convido os Srs. Vereadores membros da Comissão e a Dra. Paula Maria Motta Lara, Secretária Municipal de Licenciamento.

Abriremos as inscrições às pessoas que queiram se manifestar. Primeiro, passarei a palavra à Dra. Paula para suas considerações a respeito das mudanças efetuadas no código antigo e sobre esse projeto de lei. Depois do pronunciamento da Dra. Paula, passarei ao Sr. Relator para suas considerações e, em seguida, a quem quiser se manifestar.

Tem a palavra a Dra. Paula Maria Motta Lara.

A SRA. PAULA MARIA MOTTA LARA – Bom dia, Sr. Presidente. Bom dia, nossa Vereadora Juliana, na pessoa de quem cumprimento os demais Vereadores da Mesa.

É um prazer estar de novo nesta Casa para discutirmos outro projeto tão importante para a Cidade, assim como os últimos projetos urbanísticos discutidos e aprovados. Houve o Plano Diretor, em 2014; muito recentemente, a Lei de Uso e Ocupação do Solo, que deverá ser sancionado muito em breve pelo Sr. Prefeito e, na sequência dessa legislação urbanística e edilícia, o Código de Obras, que é uma lei muito diferente dessas outras duas. Essa é uma lei muito mais de procedimentos e que nos ajuda a implementar as medidas aprovadas nessas outras duas leis citadas. Ela trata dos processos de licenciamento, basicamente, da documentação, de prazos, enfim, a chamo de administrativa, muito mais do que urbanística ou edilícia. É uma lei, de 92, que estava precisando ser revista, algumas das pessoas presentes creio que participaram da discussão em 92 sobre a mudança na lei, que na época foi um avanço muito grande em relação ao código anterior, que era de 76. Demora-se muito tempo para fazer a atualização do Código.

O que ela está precisando agora...

- Manifestação fora do microfone.

A SRA. PAULA MARIA MOTTA LARA - Estão nos *slides* as diretrizes que nos nortearam para elaborar esse PL, racionalização, simplificação, responsabilização – que já estava na lei de 92, mas nós reintroduzimos o conceito de cada setor que participa desse processo de criação da Cidade.

Uma preocupação muito grande é a de compatibilizar o Código de Obras com a Lei de Uso e Parcelamento do Solo. Quem aplica a lei, quem faz projeto, quem vive no mundo

edilício sabe que havia alguns grandes conflitos entre o Código de Obras, de 92, em vigor, e a legislação urbanística que foi alterada no início da década passada.

Desta vez, nós vamos tomar o cuidado de fazer a reestruturação do Código, inclusive para impedir que isso volte a acontecer. Nós esperamos, creio que seja o que todos os setores esperam, agilidade, transparência, segurança, para todos os agentes envolvidos nesse processo de licenciamento e, em última instância, o desenvolvimento e crescimento da Cidade de uma forma um pouco mais tranquila do que acontece hoje em dia.

Aí no *slide* estão os setores que colaboraram na elaboração do PL – espero que estejam, porque eu não estou vendo.

O setor imobiliário com representantes do Secovi, SindusCon, os profissionais de projeto representantes da Asbea – Associação Brasileira de Escritórios de Arquitetura, várias secretarias municipais, todas aquelas que, de uma forma ou de outra, direta ou indiretamente, tem alguma interface com as questões tratadas no Código de Obras.

A grande inovação que o projeto de lei está propondo é a adoção do projeto simplificado para todos os empreendimentos.

Hoje, os senhores sabem, esse projeto simplificado já existe na cidade de São Paulo, até 1.500 metros quadrados para todos os projetos que são da competência das subprefeituras licenciarem. Não é novidade, mas uma ampliação da abrangência do projeto simplificado.

A partir do projeto simplificado, a análise que será feita desses projetos vai se concentrar não no projeto da arquitetura, não nas divisões internas - se o salão é desse tamanho ou se são dois salões -, mas vai se preocupar com as questões urbanísticas e que interferência tem aquela edificação, aquele empreendimento, na Cidade, na vizinhança, no meio ambiente, nas questões todas elencadas.

Há aqui alguns dos itens que serão objeto de análise e que vão desde a nova Lei de Uso e Parcelamento do Solo - que esperamos esteja em vigor muito em breve -, questões do Plano Diretor, questões de operações urbanas consorciadas. Dentro desses três instrumentos, só para falar desses três, são vários os aspectos que têm de ser analisados.

O Plano Diretor já tinha introduzido algumas mudanças na forma de como hoje é feita a análise dos processos e a nova Lei de Uso do Solo traz alguns novos conceitos que passarão a ser objeto da análise na Secretaria de Licenciamento.

Só para elencarmos alguns deles, além dos índices urbanísticos, coeficiente de aproveitamento básico, máximo, outorga onerosa - tudo isso que nós já vimos analisando há muitos anos na cidade de São Paulo, desde 72, até um pouco antes, com o Código de Obras Arthur Saboya, em alguns aspectos -, restrições contratuais.

Agora nós temos novos parâmetros como a quota ambiental, a quota de solidariedade, as doações de calçada, que até então era um universo muito restrito, porque só acontecia doação para fins de sistema viário, quando tinha um melhoramento público aprovado. Agora, com as novas disposições, o alargamento da calçada passa a ser obrigatório e vai mudar um pouco o nosso ritmo, o nosso fluxo. A Secretaria vai passar por uma grande reestruturação em função dessa legislação.

Outro aspecto que muda bastante o parcelamento do solo, a partir do momento em que é obrigatório o parcelamento de áreas, via de regra, maiores do que 20 mil metros quadrados, é uma novidade. Hoje, em São Paulo, até dois anos atrás, o parcelamento de solo quase não acontecia. Não tem loteamento novo, era um ou outro desmembramento, muito raro e alguns desdobros.

Com o incremento do Minha Casa Minha Vida, em São Paulo, essa área já passou a ter um trabalho que não tinha antes, porque todas as grandes glebas, onde são feitos

os projetos de habitação de interesse social são grandes glebas e que importam no parcelamento do solo. Todo processo de diretrizes, depois parcelar, depois aprovar o projeto, isso já veio sendo introduzido dentro da Secretaria, a partir dos dois últimos anos, quando houve esse incremento desse tipo de projeto.

Agora, com a regra nova, praticamente todo mundo, dentro da Secretaria, vai fazer parcelamento de solo, algo que não acontecia há muitos anos. Isso tudo implica em nós também estruturarmos... Como vão ser feitas as análises dos processos, porque os aspectos que vão ser analisados são bastante diferentes daqueles que vínhamos analisando até agora. Fora os de praxe que elencamos aí, como a taxa de impermeabilidade que já existe, as restrições contratuais também, há coisas que já são objeto de análise.

No projeto simplificado, dentro dessa linha da importância da análise dos aspectos urbanísticos ambientais de vizinhança, há também as questões de assegurar os direitos conquistados pela sociedade, como a acessibilidade que está sendo tratada no Código de uma forma muito harmônica com a legislação federal, com a norma, há muita discussão com as entidades de acessibilidade, manejo arbóreo, que já é uma realidade, contaminação também, melhoramento, tombamento, todas essas interferências que, de alguma forma, interferem no projeto sem entrar, voltando dentro da edificação. Sempre como que aquela edificação conversa com aquele ambiente onde está inserida.

Continuamos não vendo os aspectos estruturais que foram deixados há muito anos, quando se apresentava projeto completo e não vamos entrar nos projetos internos, como hoje – volto a repetir – já é feito nas subprefeituras e em muitas cidades de São Paulo e de outros Estados.

Uma novidade que estamos trazendo para a lei, que é uma demanda muito antiga, é a questão da requalificação, retrofit, reabilitação, há vários nomes que se dá para isso, desse parque edificado que temos na Cidade e que, pelo tempo de vida, não pode hoje ser usado por atividades atuais.

Instalar um escritório num prédio antigo é uma dificuldade. Nós que estamos no Prédio Martinelli sentimos isso, temos que levar piso para poder passar cabeamento, porque não há como passar nada naquela tubulação de cobre que ali existia. Como a questão de segurança, de abrir escada, a questão da acessibilidade.

Foi criado todo um capítulo, uma sessão aqui no projeto de lei, que vai ser detalhado também no decreto, na regulamentação, para que seja possível reaproveitamos esse parque nos mais diferentes usos, não só habitacional, mas os outros usos comerciais e de serviços.

Outra novidade que o projeto traz é a questão dos melhoramentos e alinhamentos, fixamos na lei os alinhamentos existentes hoje na Cidade. Parece algo pequeno, mas vocês não têm ideia do que a definição de alinhamentos cria de trabalho dentro da Secretaria.

Em relação aos melhoramentos viários, a proposta é que todos os melhoramentos viários cujas as leis foram promulgadas antes do Plano Diretor de 2002, não sejam consideradas para efeito de aprovação de projetos. A Lei vai continuar em vigor, se tiver de ser desapropriada, será, mas ela não será objeto de análise. Sei que existe aqui na Casa um estudo sobre essa legislação de melhoramento para gente dar um fim, entre aspas, nessa legislação que a maioria está obsoleta, porque já foram aprovados outros melhoramentos, já foram abertas outras avenidas e aquela lei inicial, lá na década de 50, 60, continua em vigor.

Estamos propondo a eliminação da obrigatoriedade de uma série de pequenas intervenções, que estamos chamando aqui de atividade de pouca relevância urbanística que não importa naquilo que eu falei lá atrás daquela coisa de como a edificação interfere na questão urbana de ambiente e de vizinhança. Fazer uma reforma interna, fazer alteração interna de unidade, seja em um Shopping, seja em um prédio apartamento, as obras complementares que estão elencadas até 30m², não precisarão mais ter licença para ser edificadas, pela proposta que apresentamos aqui na Casa.

Em relação a procedimento, têm algumas novidades também, como a diminuição do número de instâncias para despacho. Não sei se todos sabem, até pouco tempo atrás eram seis despachos, começa no Diretor de Divisão II; depois Diretor do Departamento, ou Coordenador; Secretário, depois ia para Ceuso e por último, para o Prefeito. São seis chances, entre aspas, de arrumar o projeto. Hoje a Ceuso não existe mais, mas agora pela proposta sai à Instância do Prefeito, não tem porque um prefeito de uma cidade como São Paulo, assinar alvará de edificação ou indeferir processo de anistia, que o que mais acontece, vão toneladas de processos para o gabinete, toda semana. Então passarão a ser três instâncias. A primeira do diretor de divisão, a segunda do coordenador ou do diretor de departamento e a terceira do Secretário e com isso esperamos dar agilidade e acabar com uma história que temos de processos milenários andando pelas Secretarias e pela Prefeitura do Município de São Paulo.

Essa decisão passaria a valer para os processos em andamento. Tem uma regra jurídica para isso. Insistimos de novo em um único comunicado, em um único prazo, também é um dispositivo que já estava na lei de 92, mas que não foi implantada de fato, e a questão do indeferimento sumário, estamos trazendo para o código, mas ele nas situações até que já estão previstas no Plano Diretor e na Lei do Uso do Solo. Não é aquela coisa que não tem projeto, ou aquelas alterações maiores do que a lei permite. São situações que também estava no Código de Obras e que também nunca foi de fato implementado.

Exigências técnicas, muito poucas no código de obras, quase que orientações para os profissionais, os temas que serão desenvolvidos de uma forma ou de outra serão esses que estão na tela. Chamo atenção para dois: a questão de acessibilidade. É uma questão de garantia de direito, que vamos olhar e vamos tentar explicitar na lei, quais os dispositivos serão aplicados, as questões de aeração e insolação. Não sei se todos repararam mais aquele afastamento escalonado que tinha na 13.885, não existe mais na nova Lei de Uso e Ocupação do Solo, o recuo é três, então o Código vai tratar dessa questão de prédios a partir do 28, porque 28 metros é o antigo padrão dos três metros, é um padrão que já vem de várias legislações, desde a 7805/72, já eram os três metros até determinado, a partir daí então, vão ter regras para escalonar em função do tipo de uso, mais ou menos como era o da Lei de Uso do Solo, e um pouco com a faixa aí, para a questão de quartos, salas, na questão ambiental.

Quando falamos, por exemplo, instalação sanitárias, o código não vai dizer quantos banheiros precisa ter em um determinado estabelecimento. O projetista e dono do negócio saberão qual à necessidade de sanitários que ele tem. Às vezes nos deparamos com projetos que hoje o pedido é pouco, então aparece muito mais do que a lei, hoje pede, e tem outros que querem fazer muito menos pelo tipo de atividade. Então serão regras, mas não serão formas para entrar lá e seguir o projeto.

A partir das audiências que realizamos nesta Casa, tanto nessa comissão, como na comissão de Constituição e Justiça, de um seminário que participamos no Ministério

Público Federal, na área de cidadania que foi um seminário sobre a nova lei brasileira da inclusão. Na ocasião recém editada e também em função agora do novo projeto da lei de uso e parcelamento do solo, que agora já está aprovado, dá para trabalharmos em cima, foram feitos alguns ajustes no projeto original encaminhado para casa. Aliás, aproveito para falar do belíssimo processo que foi a discussão tanto do Plano Diretor como da Lei de Uso e Parcelamento do Solo. Tivemos a oportunidade de participar, mas foi um processo muito rico, com uma legislação tão difícil. Essa é difícil, o código não é, mas essa é muito difícil porque trata de interesses muitos diversos dentro da sociedade que ela tem de alguma forma isso tudo e fazer uma proposta. Parabenizo, inclusive, o relator está aqui. O nobre Vereador Paulo Frange, que encabeçou, o primeiro foi, o nosso hoje Secretário Nabil Bonduki, os técnicos da casa, foi um trabalho brilhante.

A partir disso estamos fazendo adaptações do projeto encaminhado para as questões do que pode ser computável, não computável, porque hoje, diferente do que sempre acontecia, a Lei fixou um percentual do que pode ser não computável em função do código de obras. Quando elaboramos um PL não tinha essa regra. Foi pensamento foi um pouco diferente do que agora será com essa regra que já disse o máximo. O que vai poder entrar nesse máximo, diferente do que era antes, que você pensava cada aspecto que poderia ser considerado não computável.

O afastamento já comentei, dos 28 metros. Estamos em um processo de discussão no grupo que está já trabalhando o decreto de regulamentação da lei, sobre uma proposta que nos foi trazida de tentarmos compatibilizar nossas exigências, e do copo de bombeiro e com a norma técnica. Estamos nesse momento fazendo essa discussão. É uma demanda muito forte principalmente dos projetistas que não sabe o que atende. Cada hora é uma exigência, estamos discutindo, vamos conseguir chegar aí em função da norma, chegar a um consenso bacana com o corpo de bombeiros.

Também, foi levantada a questão da revogação, sei que é muito técnico, mas para quem conhece de uma legislação que criou um cadastro das edificações regulares, acredito que foi na primeira audiência que foi levantada. Então de fato, que a gente precisava revogar apenas um artigo, não precisava revogar a lei toda. Mantivemos. E esse artigo que está sendo revogado, que permite a regularização das edificações que foram construídas atendendo a legislação mas que não tiraram o alvará, mas atende a legislação inteira. Esse artigo é bastante antigo, da década de 70, ele só veio para o Código agora e com uma redação mais atual dele, por isso que estamos revogando o artigo quinto, porque aí usamos só o código de obras.

Adequação a lei brasileira da inclusão que eu já comentei. Fizemos toda uma adequação da nomenclatura, de como a lei trata os assuntos que aqui estamos tratando de alguma forma e também das exigências. Fizemos um ajuste no texto que nós mesmo tínhamos produzido e que nos chamaram atenção nessa discussão sobre o melhoramento, tinha um pequeno erro.

A adequação ao Código Florestal também foi uma demanda dessa Comissão naquela última reunião. Muito acertadamente levantaram que a redação que encaminhamos estava equivocada. Então fizemos uma correção e vamos encaminhar também uma demanda para que o prazo que hoje está proposto no PL para entrada em vigor do Código, o proposto é 90 e estamos querendo 60 por causa de toda a aprovação e tramitação demorou muito. Por isso estamos adiantando o decreto. Então não vamos precisar dos 90 dias para fazer a regulamentação. Acreditamos que 60 dias são mais do que suficientes para por a lei em vigor.

Para finalizar, o objetivo é o que falei no comecinho. Temos regras muito claras, simples, de entendimento de todos os profissionais, dos empresários, dos técnicos internos. E a proposta, Vereador, do projeto simplificado é que se consiga fazer uma análise sobre os aspectos que realmente impactam na Cidade, para não ficarmos perdidos nos detalhes internos da edificação, porque todos são profissionais, arquitetos e engenheiros. Hoje, entra um projeto e ficam os arquitetos e engenheiros de dentro revisando o projeto dos profissionais de fora criando às vezes situações até desagradáveis e problemáticas.

Muito obrigada.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Muito obrigado, Secretária. Registro a presença do Capitão Rondello, da Assessoria Militar da Câmara Municipal de São Paulo; Major Dib e Capitão Matos, neste ato representando o Coronel Bertolini, Comandante do Corpo de Bombeiros da Capital; Geraldo Soares Ramos da Associação dos Moradores de Ipanema; Diogo Ribeiro da Luz e Roberto Miranda, do Movimento Ame Seu Bairro; Solange, do Movimento de Preservação do Sumarezinho e Vila Madalena; Renata Noronha, do Movimento Mais Bairros Verdes; Pedro Francisco, Arquiteto, neste ato representando o Vereador David Soares e Regina Monteiro, representando a Ciranda, Sabrove, Sociedade Amigos do Brooklin Velho e Ame Seu Bairro.

Passo a palavra ao Sr. Relator, nobre Vereador Nelo Rodolfo.

O SR. NELO RODOLFO – Bom dia a todos. Agradeço ao Presidente por ter marcado mais esta audiência do Código de Obras e dizer que a nossa intenção é votar até maio ou junho para liquidarmos o nosso compromisso com a cidade de São Paulo. Já votamos o plano diretor, o zoneamento e agora a Comissão vai encerrar um Código de Obras que foi mandado pelo Prefeito no ano passado.

Vamos realizar mais algumas audiências e dizer a todos os presentes, Srs. Vereadores, que tenho recebido uma série de sugestões em relação ao plano mandado pelo Prefeito de São Paulo e elaborado pela Secretária e sua equipe, mas continuo com algumas dúvidas, Secretária. Por exemplo, alguém da Secretaria das Subprefeituras foi ouvido na elaboração do Código?

A SRA. SECRETÁRIA – Vereador, participaram dessa elaboração num grupo de trabalho, alguns participando semanalmente de discussões, outros sendo chamados dependendo do tema e do envolvimento, as seguintes secretarias: Coordenação das Subprefeituras, a primeira; Desenvolvimento Urbano; Verde e Meio Ambiente; Infraestrutura Urbana; Pessoa com Deficiência; Finanças; Transportes e Negócios Jurídicos. Outra preocupação que tivemos foi fazer um acompanhamento com os nossos procuradores desde o início do processo, para não chegar ao final e ter algum problema que impedisse o encaminhamento.

Além disso, como disse, das entidades que nos procuraram com interesse de participar desse debate, que foram o setor imobiliário, representantes do Secovi e Sinduscon e dos profissionais de arquitetura através dos representantes da Asbea.

Inicialmente houve uma primeira proposta dos técnicos elaborada na Secretaria de Licenciamento e depois se criou esse grupo. Isso tudo foi discutido sistematicamente em reuniões, se não me falha a memória, semanais.

O SR. NELO RODOLFO – Secretária, em sua primeira exposição aqui na Câmara, a senhora passou que o prazo do alvará de aprovação que hoje é de um ano, no novo Código passa para dois anos.

A SRA. SECRETÁRIA – Isso.

O SR. NELO RODOLFO – Estou com uma dúvida, no final da sua exposição, a senhora falou que o sonho seria termos um Código que fosse informatizado com o conhecimento de todos e que fosse aprovado de maneira mais rápida. Esse acolhimento que a senhora teve foi do Secovi, foi em que sentido, Secretária?

A SRA. SECRETÁRIA – Foi uma demanda do mercado em função do momento que a construção civil vive no país. Da mesma forma que veio uma demanda para a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, aquela demanda dos três anos é de validade de outra cota, porque o momento do mercado está muito difícil.

Trazem-nos notícias de jornal, além dos nossos interlocutores usuais com essas entidades e há, inclusive, representantes aqui, talvez depois eles pudessem explicar melhor. Temos notícias que esse setor hoje possui um acúmulo de unidades residenciais ainda não comercializadas, uma série de projetos aprovados que ainda não se transformaram em edificação, então veio essa demanda de que para este período essa validade fosse maior. Também não é para sempre, mas para este período específico que a sociedade está vivendo.

O SR. NELO RODOLFO – Nesse novo Código que recebemos o maior questionamento que recebo dos engenheiros e arquitetos da Prefeitura é que atualmente – esse Código é de 92 – a responsabilidade da aprovação recai só sobre a Prefeitura. Nessa proposta, a senhora está dividindo isso entre o Poder Público e a iniciativa privada.

Quero saber da senhora como fica a fiscalização da execução da obra, tendo em vista que não há planta demonstrando, por exemplo, sanitários para deficientes, as rampas internas e a questão das escadas de emergência. O particular trará para a Prefeitura o que vai fazer e a Prefeitura só vai tomar conhecimento, mas não vai fazer nenhum tipo de fiscalização. É isso?

A SRA. SECRETÁRIA – Vereador, São Paulo já vive há cinco, seis anos o projeto simplificado na Subprefeitura desse jeitinho que está sendo proposto aqui. Não criamos nenhuma novidade. O projeto simplificado apareceu pela primeira vez na Lei do Código de Obras, em 92, como uma alternativa e só para o uso uni familiar. Era só para residência.

Depois, há mais ou menos duas gestões – não estou lembrando precisamente a data, se alguém puder me ajudar – houve essa ampliação do projeto simplificado para os projetos da subprefeitura. Projetos menores, mas que eventualmente podem ter áreas de comércio, áreas que exijam sanitários para deficientes, toda a complexidade de uma obra com até 1.500 metros quadrados. Isso já existe em São Paulo, então, a fiscalização será feita da mesma forma como é feita hoje.

Vamos ter naturalmente a preocupação do projeto simplificado e indicar tudo isso que elenquei no começo, do que preocupa o Poder Público. Então, a acessibilidade está elencada aqui e vai ter de ser demonstrada na planta, o que não quer dizer que a gente queira olhar o banheiro lá dentro. Qualquer profissional que se formou em Arquitetura ou Engenharia sabe projetar um banheiro em que entre uma cadeira e vire, como tem na Câmara – acabei de usar o sanitário e vi que tem uma câmara para deficientes. Não é mais uma novidade.

Há alguns anos, isso era uma novidade muito grande, as pessoas ficavam muito perdidas sobre como projetar essas questões de acessibilidade. Isso hoje já foi incorporado e nas faculdades esse assunto já é discutido. Então, todo profissional, hoje, tem a obrigação de saber. Outro dia, conversando com o Vereador Paulo Frange, falei que é a mesma coisa, por exemplo, que um médico prescrever um remédio e eu

Folha nº 254 do Processo nº 01 – 0466/15 fls. 310 Aparecido Ferreira RF: 101.075
--

disser: “Não, quero que alguém me diga que o remédio está realmente certo” A pessoa tem de arcar com as consequências de seu erro, caso haja um.

Para isso existem os conselhos federais, como o CREA e o CAU, para regular a atividade profissional dos arquitetos e dos engenheiros. Isso não cabe à Prefeitura. A fiscalização será sobre esses itens elencados: tudo de uso e ocupação do solo, todos os instrumentos que hoje estão na lei, tanto no Plano Diretor, quanto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

As questões elencadas são: afastamento, acessibilidade, todo o manejo arbóreo, só não entram na edificação para ver o pé direito – é que já não fazem isso, porque é quase impossível com as condições de trabalho que temos. Se eu aprovei algo com oito metros eles não verão se tem oito mesmo ou se tem nove ou dez. Isso não vai acontecer.

O SR. NELO RODOLFO – Eu tenho, Secretária, algumas dúvidas nessa questão que até o Sr. Presidente já havia comentado. Parece que a Prefeitura está jogando tudo para a iniciativa privada para se eximir de qualquer responsabilidade. Poderíamos deixar no Relatório essa situação mais clara. A Secretaria tem seis anos agora de existência? Cinco anos? Três anos?

A SRA. PAULA MARIA MOTTA LARA – A Secretaria foi criada em junho de 2003.

P – A senhora tem quatro mil processos de aprovação?

R – Mais.

P – Mais?

R – Quinze mil, fora os de Anistia.

P – Com o novo Código, a senhora zerará isso ou iremos continuar na mesma situação?

R – Bom, zerar processo, Vereador, infelizmente, não depende só da Prefeitura. Se dependesse, já teríamos zerado quando a Secretaria foi criada. Como eu disse, têm instâncias de decisão hoje estabelecidas em cinco despachos. É um ritual que temos de cumprir, mesmo sabendo que não há o menor interesse de que aquele processo seja aprovado. Tenho muita tranquilidade de falar isso, porque digo para todos que vão ao meu gabinete e pedem processo – outro dia atendi um empreendimento e o processo era de 2002.

P – A última vez que a senhora veio aqui disse que havia cerca de quatro mil processos com mais de cinco anos de existência.

R – Isso, mais de cinco anos, isso sim.

P – Agora o que eu queria falar objetivamente, que a senhora não respondeu, e se é isso: com o novo Código - o último é de 92, agora estamos em 2016 - a senhora acha que vai melhorar essa situação, vai tornar a Secretaria mais ágil na liberação do processo para a população?

R – É a nossa intenção. Para isso, têm vários aspectos na proposta. Uma delas é a instância, como eu disse, hoje são seis instâncias. Se fizermos um cálculo rápido, o prazo de reconsideração é de 30 dias entre uma instância e outra, se colocarmos mais 30 dias para o processo chegar na mão do técnico, mais 30 dias para o técnico analisar. Para cada um desses despachos, a gente tem, no mínimo, 90, fora os tempos de administrativo – publicação, o processo sobe, o processo desce. Então se se multiplica esses 90 dias por cinco, seis instâncias, já dá um prazo de processo de 18 meses, um ano e meio, dois anos, se não houver nenhum atendimento de comuniqué-se. Comunicou, foi indeferido, reconsidera. Se for um processo sumário desse tipo, demora dois para dar conta de encerrar um processo. Essa é a realidade que vivemos

hoje.

A proposta administrativa que estamos fazendo, além do indeferimento sumário, que é uma novidade que vem, inclusive, no Plano Diretor, já está no Código. Como eu sempre costumo dizer, o Código de Obras de 92 foi muito inovador, mas, infelizmente, não foi aplicado, não foi instituído como norma da forma como foi pensado. Então indeferimento sumário já está no código. Se vocês forem lá, diz assim: “projeto que não apresentar condições de análise, ou que apresentar infrações insanáveis, deve ser indeferido”. Nunca se indefere isso, nunca se indeferia. Então você comunica assim: “preliminarmente, apresentar levantamento planialtimétrico, planta, corte, etc”. Então um processo que começa assim demora anos para acabar.

Outra questão que está no Código: um único comunique-se e um prazo. Esse dias eu peguei um processo na minha gestão, e quase enfartei, gente. Tinham nove comunicados e 3 prazos – um processo de 2013. É uma cultura que tem tanto de quem projeta lá fora como quem é dono do negócio, como nós, que estamos analisando dentro, que precisamos de uma ruptura da legislação para conseguir mudar essas práticas. Se a gente não tiver um outro sistema, outro fluxo de análise... porque junto com esse Código, Vereador, a Secretaria já está trabalhando no estabelecimento de um novo fluxo de processo. Todas essas interferências que vamos ter agora, que algumas eu elenquei, devido à nova Lei de Uso e Ocupação do Solo, devido a Plano Diretor, devido a Operação Urbana, a intenção é que isso tudo esteja consolidado em um fluxo, em manuais de como fazer, para que seja para dentro e para fora. Queremos explicitar, para fora e para dentro, o que, de fato, a Prefeitura tem que receber, porque é uma pequena fábrica. Se eu recebo uma matéria bruta, eu não consigo fazer um produto bom, eu tenho que receber uma matéria-prima de boa qualidade para devolver um produto rápido.

Na Secretaria, há processos que entram de uma forma bastante resolvida, e que estão sendo aprovados em três, quatro meses. E tem outros que até devido às mudanças de legislação... Os senhores não imaginam a quantidade de processos que temos pela 8.001, antes do Plano Diretor de 2002, que ainda estão lá andando. E estamos dando conta, resolvendo, resolvendo. Eram 26 mil processos quando eu assumi a Secretaria. Hoje estamos numa faixa de 14 mil. Estamos tentando eliminar, mas de uma forma muito lenta e gradual, devido a procedimentos administrativos e técnicos.

O SR. NELO RODOLFO – Sr. Presidente, eu tenho algumas dúvidas. E estou conversando muito com a Secretária, para fazer mais algumas introduções aqui no nosso relatório. Então vou aguardar as demais pessoas que estão querendo participar da audiência também, os nossos Vereadores, e, depois, talvez, eu faça mais alguma pergunta.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Está bom.

Quero registrar a presença do Sr. João Santo, assessor, aqui representando o Vereador José Police Neto.

Informar que, por cautela, já aprovamos dez audiências públicas; mas, possivelmente, não vamos precisar, ou, se precisar mais, faremos 20, 30. Eu adoro audiência pública. Eu gosto que haja uma participação efetiva. O meu gabinete e o do Relator estarão abertos para qualquer segmento, para conversar, para discutir, e também estarão abertos os gabinetes dos Vereadores da Comissão, que são corresponsáveis no processo.

Este projeto pode ser aprovado rapidamente, mas vai depender dos segmentos da sociedade, que precisam participar. A responsabilidade agora é da Câmara Municipal

de São Paulo. As modificações, as discussões, é na Câmara Municipal de São Paulo. Claro que, com a Secretaria de Planejamento, é muito importante. Mas nós vamos cumprir. A Câmara Municipal de São Paulo vai cumprir o seu papel. Mesmo está que tenham participado de várias audiências públicas, nós fazemos questão que venham aqui reafirmar a sua defesa, o seu pensamento, as suas modificações.

Tem algumas questões que precisamos discutir mais para a frente. Essa tabela de taxas e multas é uma das que precisa ser revista. Precisa dar uma olhada com carinho, alguém vai precisar discutir bem isso.

Queremos ouvir, sim, todos os segmentos. E estamos aqui à disposição.

Nós também vamos colocar a Secretaria da Comissão à disposição. Quem quiser protocolar documento pode protocolar no segundo andar, sala 213, A. E vamos discutir, caso a caso, item por item, porque temos que fazer um Código de Obras para a cidade de São Paulo, e o mais importante são os profissionais que trabalham com essa questão.

Vou passar a palavra ao nobre Vereador Paulo Frange, que é membro da Comissão, e, em seguida, vou passar a palavra aos Vereadores que pediram para falar. Vamos ouvir mais ou menos três pessoas, e, depois, o Secretário responde. Em seguida, mais três.

O SR. PAULO FRANGE – Obrigado. Bom dia, Secretária. Quero cumprimentar pela apresentação, muito feliz. Agora, que saímos de todo esse aquecimento da discussão da Lei de Zoneamento, conseguimos vislumbrar o quanto temos que compatibilizar as duas situações.

Paula, eu quero fazer perguntas curtas, rápidas, mas que trazem certo conforto para alguns temas para os quais, inclusive, algumas pessoas gostariam de ter resposta.

A antiga fórmula do recuo igual à $(\text{altura} - 6) / 10$, que era da lei 13.885; revogamos a lei, ficamos sem essa ferramenta. Retornando, traz um conforto enorme, porque, quanto mais alto o prédio, mais o recuo, menos os problemas de sombreamento nos vizinhos. Essa fórmula volta para a lei, para esse processo? Porque não conseguimos introduzir na Lei de Zoneamento, e deixamos para que fosse tratada aqui. Essa é a primeira pergunta.

A segunda pergunta envolve uma série de Vereadores da Casa.

Temos o conceito de Zeis 2 e de Zeis 3 onde Zeis 3 não pode ter menos que 500 m², e ZEis 2 não pode ter menos de mil. Temos várias demarcadas com menos de 500 e com menos de mil. O que acontece: eles não têm a obrigação de cumprir a produção de habitação de interesse social.

Tentamos, na Lei de Zoneamento, introduzir uma regra para facilitar isso; e não sei se pelo Código de Obras podemos fazer. Qual seria: como a matriz de custo acaba sendo elevada

em função do preço do terreno, nós consultamos aqueles que produzem Habitação de Interesse Social e um dos custos que pesa muito nesse processo é exatamente o canteiro de obras, que faz parte aqui de um capítulo de um artigo que trata de canteiros de obras. Se a gente pudesse, nas ZEIS que não atingem o limite mínimo, utilizar a figura de um único canteiro de obras para dois, três terrenos próximos, ele reduz bastante o custo.

Minha pergunta é: no Código de Obras, poderíamos utilizar dessa ferramenta? Para que pudéssemos usar na região da Barra Funda, na região de Santa Cecília. Naquela região mais próxima, mais consolidada, os terrenos são muito... Vila Madalena, por exemplo, tem; o Jabaquara também tem várias ZEIS que estão num perímetro. Nós poderíamos estabelecer o perímetro ou distrito, mas alguma situação que a gente

pudesse salvar esses terrenos de novo para produzir Habitação de Interesse Social, para deixar a Juliana bem feliz, não é, Juliana? Porque esses terrenos acabam não produzindo as Habitações de Interesse Social. A pergunta é nesse sentido.

E a outra é exatamente em cima do quadro de área. Nós temos aqui, na Lei de Uso e Ocupação do Solo: ficou clara a possibilidade de interligar, por passarela ou por subsolo, prédios de algumas atividades que vão precisar desse tipo de situação. A pergunta é: tem como, no Código de Obras, a gente poder unificar o quadro de áreas, contando os coeficientes de um lado e de outro? Nós não conseguimos também colocar isso na Lei de Uso. E, na visão dos urbanistas que nos assessoraram aqui, da FIPE, eles acharam que era uma solução muito interessante. Vários, inclusive da Comissão aqui da Casa, também acharam que era interessante. Mas, estudado caso a caso e, seguramente, passando por CTLU, para a Cidade não virar um amontoado de coisas esquisitas.

O que é isso? Eu tenho um terreno que está numa Zona Mista - e, agora, só pode fazer 28 metros; do outro lado, tem o mesmo imóvel do proprietário. Ele quer construir, vamos colocar, um hospital. Ele vai utilizar da passarela. De cá, ele tem um C.A. dois, que, com a lei, passa para ser três; do outro lado, tem três. Pergunto: ele vai construir um hospital nesses dois terrenos. Três mais três, seis. Eu poderia colocar o seis de tal forma que, por exemplo, de um lado, eu teria quatro e, do outro lado, domínio, utilizando um único quadro de áreas?

Isso resolveria uma série de situações onde, muitas vezes, por declividade, por problemas locais, ou até mesmo porque o terreno de um lado não é tão atrativo para frente do hospital, mas ele é muito interessante para outras áreas - administrativas, por exemplo, que a frente do hospital ficaria do outro lado: pode ser universidade, pode ser *shopping center*, pode ser outras coisas. Mas não aberto para a Cidade toda, porque a Cidade pode ficar esquisita, mas caso a caso.

Essa pergunta é muito interessante, Paula, porque a gente não conseguiu ainda. Seria muito interessante até, no futuro, quando, eventualmente, a gente tratar aqui de algumas situações de anistia, alguns prédios, em vez de serem demolidos parcialmente, ele poder compensar com a compra de um terreno do outro lado e fazer a unificação e um quadro de área única, eventualmente.

Então essa é uma pergunta que eu não tenho resposta para ela - e tenho certeza de que não é uma resposta que a gente pode dar de imediato, Paula, mas eu gostaria que esse assunto pudesse ser tratado e refletido pela Secretaria, aproveitando os alvos cabelos do Pedro aqui, que gosta de discutir quadro de área, a gente poder tentar achar uma solução para isso.

E, por fim, também da Lei de Zoneamento: nós colocamos lá que auto de conclusão da obra vai ser entregue junto com o licenciamento do prédio. A pergunta é: quando tiver o auto de conclusão parcial, posso ter o licenciamento parcial daquilo que está concluso? Porque, no Código aqui, não está claro para os parciais.

A Lei de Zoneamento ficou assim: o auto de conclusão e o licenciamento saem ao mesmo tempo. Quando for parcial, eu liberar a conclusão de uma edificação parcial, eu libero também o licenciamento parcial para essa atividade?

- Manifestação fora do microfone.

O SR. PAULO FRANGE - É. E, se for, talvez a gente devesse colocar explicitamente, deixar bem claro, no Código, porque não ficando claro, vai depender de uma interpretação - e é mais uma dificuldade pela frente.

São essas as minhas dúvidas, Paula. Eu quero ouvir bastante desse assunto. Acho

que, a cada dia que passa, esse assunto vem crescendo na Casa. Quem participou aqui das outras audiências públicas parecia que não ia ter nada, porque vieram poucas pessoas, poucas contribuições. Só que, agora, com a Lei de Uso aprovada, surgiram muitas situações novas. Então acho que essa é, talvez, a primeira audiência pública em que a gente tem tido um volume de situações novas que está, com certeza, trazendo a oportunidade de aprimorar o projeto.

Obrigado, Paula.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) - Obrigado, nobre Vereador.

Quero registrar a presença também aqui conosco do nobre Vereador Ricardo Nunes, aqui na Mesa.

Bem, vou ouvir mais duas pessoas; depois, a Secretaria responde; em seguida, a gente já faz outra rodada.

Primeiro, Diogo Ribeiro da Luz, do movimento Ame seu Bairro.

O SR. JOÃO RIBEIRO DA LUZ - Alô. Bom dia, senhoras e senhores da plateia; Bom dia a todos os membros da Mesa, à Secretária. Represento o movimento Ame seu Bairro, que acompanhou muito de perto o projeto de lei do zoneamento e, depois, a aprovação, que a gente reconhece que foi feito com muito esforço, com muito trabalho, muita dedicação, muita atenção aos pleitos da população. E nessa lei passou, quase de última hora, a aprovação dos predinhos junto dos bairros residenciais, o que nos parece até bastante interessante, porque é melhor para uma residência ter como suas vizinhas outras residências - mesmo que sejam quatro, cinco, seis, oito - do que um comércio ou uma coisa diferente. Então achamos bom, mas nós não vimos - e gostaríamos muito que tivesse - uma proteção de recuo, principalmente para as residências. Nem achamos tão importante o recuo de frente, mas o recuo que respeite a áreação (?) (arejamento?), a insolação e a altura dos demais imóveis.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) - Muito obrigado.

Próximo: Mário Roberto Fortunato, do Sindicato dos Agentes Vistores.

O SR. MÁRIO ROBERTO FORTUNATO - Bom dia, Srs. Vereadores, Secretária, presentes.

O tempo é curto, acho, para falar todas as dúvidas que a gente tem nesse código, mas só citando, acho que o Presidente da Comissão falou bem, que teremos várias audiências públicas, uma do quadro de multas, não é? E surgiu uma dúvida quanto ao quadro de multas. Minha parte é a fiscalização, eu que fiscalizo, que vou ter de fiscalizar isso, não é? E quanto a um exemplo apenas que tem de ver: o movimento de terra, na verdade seria um aterro, está dando como metro quadrado. Acho que a multa tem de ser proporcional ao dano causado. Imagine um terreno de mil metros quadrados que tenha um declive leve, praticamente nada: vai ter uma multa de 6 mil reais; um terreno de 250 metros quadrados, vamos dizer, na Vila Madalena, com um declive que, com o fundo da rua, dá três metros de diferença para o nível da rua. O justo dessa multa seria metro cúbico, pelo depósito de material que está havendo lá. Isso é apenas um exemplo de algumas coisas que estamos vendo. São pequenas coisas. Como falei, esse quadro está ótimo - ótimo, não, mas está indo no caminho certo da simplificação, de facilitar a fiscalização. Mas há algumas coisinhas, como essa, que eu gostaria de levantar.

Então, queria saber por que não metro cúbico e sim metro quadrado a figurar na lei.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) - Vamos passar à Secretária para responder esses três.

A SRA. PAULA MARIA MOTTA LARA - Vou começar de trás para frente.

A tabela de multas foi elaborada pela Secretaria das Subprefeituras, em princípio. Toda a parte de fiscalização da Secretaria é central. Eu não sei como é que eles desenvolveram isso dentro da Secretaria. Porque, como a Sel não fiscaliza, a Sel não aplica multa, houve uma decisão lá no começo, nessa participação, que a gente dividiu algumas tarefas. E a parte de fiscalização - inclusive o texto da fiscalização inteira, a gente tinha até outra proposta que não foi aceita pelo quadro da Subprefeitura de então.

Aí eu estou falando, acho, do SGUOS de então. Não sei como isso foi discutido para dentro de Subprefeitura, de fato, desconheço. A gente teria de olhar no processo para ver se existe algum registro de como foi feita a discussão, mas, enfim, veio de lá. Não sei dizer de pronto por que está metro quadrado e não metro cúbico. A gente precisaria dar uma analisada, mas, em princípio, talvez pela facilidade da aplicação da multa, porque eu acho muito difícil de calcular por metro cúbico no olhometro, num terreno. É muito mais fácil fazer um cálculo em metro quadrado, que é um elemento que normalmente a gente tem até na mão. Se for um terreno, é a área dele. Metro cúbico tem que pegar a altura, calcular um espaço, enfim, talvez tenha sido esse o motivo.

Preciso recuperar essa informação, não vou responder de bate-pronto, porque a fiscalização de fato não foi um tema interno da Sel a ponto de eu saber responder isso, mas me parece que o princípio que norteou era facilitar a aplicação das multas, não ter dúvida nas aplicações da multa. Como vou calcular a volumetria de um movimento de terra no meio de um terreno de vinte mil metros? Talvez na Vila Madalena, num terreno menor, seja até possível, mas se a gente pensa em grandes terrenos na periferia, talvez essa tenha sido a causa. Vamos verificar. Peço para que o pessoal anote essa questão.

Quanto ao problema dos predinhos, concordo plenamente com vocês. Deveria ter tido uma preocupação de estabelecer algum afastamento. Nos casos em que o loteamento tiver fixado alguma restrição contratual é porque o imóvel deve ser uma casa de dois andares, então, estaria resolvido pela própria restrição contratual dos lotes. Nos outros casos, vamos ter de pensar, porque quanto ao Código de Obras, como falei na minha apresentação, houve uma divisão de tarefas. Em princípio, o Código não vai entrar em questões de uso e ocupação do solo.

- Manifestação fora do microfone.

A SRA. PAULA MARIA MOTTA LARA – Nesse caso especificamente, como vamos tratar da questão do afastamento, porque a lei não tratou, o Código vai tratar, talvez a gente consiga tratar especificamente para esse e talvez para outros casos que tenham aí, a gente vai ter de levantar. Não poderemos ter soluções específicas de um ponto da Lei de Uso do Solo dentro do Código, mas talvez numa abrangência maior a gente consiga, no capítulo da implantação de insolação, resolver essa questão. (Palmas)

Vereador Paulo Frange, o recuo, em princípio, é a volta da fórmula. Como eu disse, há um grupo de trabalho discutindo a regulamentação. Por enquanto ainda muito interno da Secretaria, porque, na verdade, para regulamentar a gente tem de esperar a promulgação da lei. Não queremos trazer os critérios técnicos para dentro do corpo da lei, porque depois engessa e as alterações técnicas, que eventualmente sejam necessárias fazer, ficam dependendo de uma aprovação de lei. A ideia é que esses quesitos técnicos vão para o decreto.

Então a gente ainda tem um tempo para pensar melhor esse afastamento, checar o afastamento anterior da 13.885 e estabelecer um novo afastamento para essas áreas que precisam mesmo de insolação. Um é mais uma questão de volumetria, de não ter

grandes volumes, e o outro é uma questão de proporcionar um bem estar maior nos cômodos. Mas, em princípio, é algo parecido, se não for aquela, é algo que vai escalonar e temos de ver as várias faixas de gabarito que ficaram na lei, talvez possa ser por faixa de gabarito. Vamos facilitar esse cálculo, que não precisa ser calculando a altura. Está em estudo.

Quanto ao canteiro de obras, acho que hoje nada impede, porque hoje você pode ter um canteiro fora do terreno. Já existe essa figura no Código de Obras atual, que a gente está mantendo. Se há um terreno que não comporta o seu canteiro ou por algum outro motivo você queira fazer em outro lugar é possível, pede uma licença, para fazer um canteiro em outro em lugar. Para mais de uma obra, não saberia responder assim de pronto. Mas, particularmente, não vejo problema algum. O canteiro é uma situação da obra anterior, não está vinculada ao terreno, porque não é onde está acontecendo a obra. Acredito que podemos absorver essa ideia.

Agora, se a parte concluída tiver condições de funcionar plenamente pode ser dado o alvará para aquela área de funcionamento. Vai depender de cada projeto, em que situação, qual foi a área construída, mas é relativamente comum acontecer de certificado de conclusão parcial em que pede o alvará de funcionamento. Não há um impedimento a priori de que isso aconteça.

A questão do quadro de áreas que acho ser mais complexa, porque teria de ter uma vinculação desses dois imóveis por todo o sempre. Eles nunca poderiam ser desvinculados, porque aí a gente passaria a ter uma irregularidade em um deles. Outro, talvez tivesse atendendo, então precisaríamos pensar um pouco melhor.

A Lei de Uso do Solo, não tenho ainda domínio sobre o artigo, mas ela criou uma figura nos hospitais, especificamente, a figura de uma área que você pode ter um hospital ocupando várias áreas. Uma entidade. Na própria lei de Uso do Solo, na regulamentação, acho que isso não precisaria vir para o código, nos complexos hospitalares. Talvez para os hospitais essa seja a saída que já está na Lei de Uso e Ocupação do Solo, para os outros usos acho mais complicado. Temos pouquíssimos casos de passarela, tem o Lago São Francisco, por exemplo, mas os prédios são completamente independentes e tem uma permissão de passagem. Essa figura, eu acho que não vai dar para colocar no Código, porque é muito de Uso e Ocupação do Solo. Mas está anotado aqui e vamos discutir com os companheiros do Desenvolvimento Urbano.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Com a palavra a Sra. Regina Monteiro, do Ame São Paulo.

A SRA. REGINA MONTEIRO – Boa tarde! Apesar de ter participado dos outros grupos de revisão do Código de Obras, tanto da Lei 8266 e da última que ainda está em vigor, eu infelizmente não consegui ler o texto todo para entender. Então se eu fizer alguma pergunta que já foi debatida, é a primeira audiência que eu venho, então só para entender. Existem os artigos e as condições técnicas são os anexos, é isso? Então a partir daí estou vendo que o Art. 11, que está dando condições técnicas acontecerem. E aí fala assim: “o projeto da edificação equipamento deve observar as disposições técnicas estabelecidas no anexo 1, desse código independente da demonstração das peças gráficas. Item 5, que é justamente essa insolação e aeração. Como não tenho o tal do recuo estabelecido para esses predinhos – vou falar desse item específico – como não tenho o recuo de frente e de lado para os predinhos que saíram, mais ou menos de ultima hora e estamos tentando entender agora como isso irá funcionar na cidade, como fica, se isso, realmente é uma regra que terá de ser observada e nessa

conversa que vamos ter daqui para frente, como isso poderá ser inserido no Código, acredito ser o momento mesmo, porque é uma questão de afastamento, se isso vamos poder de alguma forma estabelecer de uma forma objetiva. Se ela não vai ser observada na hora da aprovação como é que vamos obrigar? E no item 5 está escrito que para você ter esse afastamento altura “H”, é aquela que soma a altura dos andares, para funcionar como esse termo técnico – vamos dizer assim – de insolação e aeração. É isso mesmo que entendi? Porque está lá no item 5.2.2. Então é isso mesmo? Fica muito solto, mas é a saída que temos para amarrar essa coisa dos recursos.

E outra coisa que não entendi, não achei aqui, como vocês mesmos falaram que estavam tão envolvidos no Plano Diretor e no Zoneamento, não conseguindo entender a lógica. Mas vi que você apresentou que o afastamento é de 28 metros. Não achei aqui. Onde está isso e se isso funciona, ok?

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Com a palavra o Vereador Ricardo Nunes.

O SR. RICARDO NUNES – Obrigado, Sr. Presidente Gilson Barreto, por quem cumprimento todos os Vereadores da Mesa, Sra. Secretária Paula Motta.

Secretária, tentarei ser bastante objetivo e pontual. Só para ilustrar a pergunta, quero fazer um breve contexto. Aprovamos agora a Lei de Zoneamento. E, na Lei de Zoneamento, de Uso e Ocupação do Solo, foi estabelecida uma nova tabela de multa. Só para ter um exemplo, há representantes presentes do Sindicato de Agentes Vistores, uma ação fiscal, hoje, um comércio que não tenha linha licença de funcionamento ele vai pagar R\$ 2 mil para cada 250 m².

Então, só para fazermos uma simulação e entender o contexto, num empreendimento de 500 m², ele vai ter 4 mil de multas logo de cara. Fora a ação fiscal que vem em seguida que são R\$ 4 mil a cada 250 m², isso para uma atividade permitida, para uma atividade que está dentro da Lei de Zoneamento. Dentro desse contexto, em seis dias, esse comerciante – que não tem a licença de funcionamento, mas está numa atividade, num local onde é permitido pela Lei de Uso e Ocupação – e ele será autuado em 12 mil. Salientando: dentro de uma atividade permitida.

Acho, Sra. Secretária, que é imperativo que o comerciante, mais do que, agora, depois da votação da Lei do Plano Diretor, da Lei de Uso e Ocupação, ele tenha a possibilidade de ter o auto de licença de funcionamento condicionado que vence dia 30 de março.

Ontem, no plenário, com muita surpresa, o Líder do Governo nos relatou que a senhora é contra o projeto que tramita na Casa com relação à prorrogação desse prazo de adesão.

Então, o primeiro ponto é esse, pois tem tudo a ver com a Lei de Uso ou o Código de Obras, que é tornar a cidade irreal e ilegal numa cidade legal que é o seu grande desafio. É o nosso desafio. Noventa e dois por cento de todos estabelecimentos de São Paulo, comercial, não têm a licença de funcionamento. Todo mundo sabe. Fizemos, inclusive, um trabalho grande na Casa sobre isso. E estamos numa fase de transição, onde será o marco, tendo daqui para trás e vai ter daqui para a frente.

Dentro desse contexto, Secretária, pediria para a senhora um posicionamento com relação ao Auto de Licenciamento de Funcionamento Condicionado e qual seria a posição, dentro do Código de Obras, com relação ao daqui para a frente – que está sendo debatido – e o que ficou para trás, o que já está construído.

E, dentro dessa concepção, o que a senhora analisa com relação à Lei da Anistia, se tem um prazo, se está sendo elaborada a minuta. É muito importante.

Uma outra questão que eu gostaria de comunicar, ah, desculpe, só para concluir, Sobre o Auto de Licença de Funcionamento Condicionado, Secretária, ele venceria dia 30 de março de 2013. Todos os Vereadores aqui, junto com o Dalton Silvano – que é ciumento – fizemos um projeto de lei que prorrogou. E só no ano de 2013 foram 2.267 Autos de Licença de Funcionamento.

Então é um tema muito importante que temos de votar – essa prorrogação – ou não, até o dia 30. Por isso, é superimportante o posicionamento da senhora.

Com relação à questão do Alvará, o que requer Alvará no Código de Obras, há um item que fala que tem de ter Alvará para reforma. Particularmente, não vejo muita lógica você ter de conseguir um Alvará para reforma, então pergunto à senhora se esta Casa não poderia avançar um pouco mais, tendo a concordância do Executivo, no sentido de que, em caso de reforma, faça-se um comunicado. É uma burocracia absurda, sem necessidade.

Se eu mudo uma porta na minha casa, ou uma parede, tenho de tirar Alvará de reforma? Quer dizer, está indo contra tudo aquilo que tentamos fazer de desburocratizar, de deixar as coisas mais eficientes.

Outra questão é que tentei fazer uma emenda à Lei de Uso e Ocupação do Solo, cujo Relator foi o nobre Relator Paulo Frange, que fez um trabalho fantástico junto com toda a Comissão de Política Urbana, mas não foi aprovada. Nessa emenda, as atividades NR só poderiam começar a funcionar com a Licença de Funcionamento.

Existe a questão do Código de Obras, que tem de ter o Certificado de Conclusão de Obra, obviamente, que fica atrelado a Licença de Funcionamento, infelizmente, até que a minha lei que está no Supremo Tribunal volte a vigorar. Aí a gente se depara com um problema grave, temporal, porque a emenda que tentei propor, mas que não prosperou, era para que pudessem se iniciar as atividades com o protocolo. Seria importante que tivéssemos uma ideia, e queria pedir a colaboração do senhor a fim de criarmos um mecanismo legal entre esse espaço de tempo de sair o Certificado definitivo, a Licença de Funcionamento definitiva, pois, por mais que haja boa vontade de que as coisas sejam agilizadas, é muito demorado. E não é justo a pessoa alugar um imóvel e esperar meses, ou ano, aguardando a Licença para poder iniciar as atividades. Isso é improdutivo na análise econômica e de desenvolvimento da Cidade; Essas eram as minhas ponderações, com uma preocupação muito grande com relação ao Código de Obras caminhar, de modo que os empreendedores desta Cidade possam ser beneficiados nessa agilização, no sentido de que todas as receitas da Cidade que pagam os engenheiros, arquitetos, secretários, vereadores, depende dos impostos do ISS, ou ICMS. Dessa forma, temos de atuar fazendo com que esses empreendedores tenham um acolhimento para que mantenham suas atividades e a Cidade prospere.

Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Tem a palavra o nobre Vereador Dalton Silvano.

O SR. DALTON SILVANO – Sr. Presidente, eu nem pretendia falar, mas o nobre Vereador Ricardo Nunes me motivou.

Em 2009, com a grande participação de todos os Srs. Vereadores, inclusive de V.Exa., nesta Casa, estava tramitando o projeto do Alvará que chamavam de Licença Temporária, e outros nomes parecidos, através da Mesa Diretora, e criamos a Lei do Alvará de Funcionamento Condicionado. Houve um debate intenso, e tive a oportunidade de ser o coordenador dessa lei.

O Decreto 49.969 – se não me falha a memória – é altamente leonino do ponto de vista

daquele que quer o Alvará, porque 90% está irregular na Cidade, é uma Cidade ilegal. Aí aquele que é de boa fé dá entrada no Alvará, tem 30 dias para atender o Comuniquê-se, depois não consegue, tem mais 30 dias; e caminha direto para a fiscalização. Ou seja, aquele que quer resolver o seu problema não consegue e, ainda, é o primeiro a ser fiscalizado, os outros que ficam quietos, os 90% ficam quietinhos lá com sua atividade que o fiscal não tem estrutura para ir fiscalizar a cidade inteira. Foi por isso que fizemos esse alvará aqui. Porque na maior parte das vezes, ou pelo menos grande parte, pelo menos uma parte dos motivos pelos quais não se consegue a documentação não é culpa do comerciante e quem dá causa eventualmente e normalmente é o poder público. Ou não tem o alvará do bombeiro, ou não tem o alvará da Sanitária. Ou seja, aí criamos um RT, atestado de responsabilidade técnica. Então, só para concluir aqui. Se a Prefeitura que tem de ajudar a dar o alvará, a documentação, não dá, o comerciante acaba pagando o pato.

Acho que essa questão de prorrogar até que o Poder Executivo, até que o Município não dê as condições para a pessoa regularizar a sua situação, eu acho que tem de ser prorrogado mesmo. É fundamental que se prorrogue porque, se não penalizado, aquele que de boa fé vai lá tirar o seu alvará normal não consegue daí já vai para ser multado. Esse alvará condicionado ele pega o RT dele lá, o engenheiro assina até que se consiga permitir o município que o comerciante ou que tenha atividade regularize sua atividade. Era isso.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Tem a palavra o Sr. Brasil Laerte.

O SR. BRASIL LAERTE – Sou Presidente da Confea São Paulo Trabalho e Empreendedorismo e Presidente Mundial da União Global Seguro dos Trabalhadores e Trabalhadoras Sustentáveis da Cidade.

Saímos em maratonas de audiências públicas da Lei de Uso e Ocupação de Solo, foram 50 audiências públicas, que a Câmara desenvolveu e na Prefeitura, também do PDE. O PDE saímos na frente porque apresentamos a tese do outro plano que foi as cotas de solidariedade e na Lei de Zoneamento estamos lutando e veio aprovada essa lei foram as cotas ambientais. Acho que o novo Código ele deve abordar em seus ditames, tanto as cotas de solidariedade e as cotas ambientais.

Outra coisa que gostaria de pontuar, acho que 60% da lei do Código deve ser mudada por esta Casa e as lideranças que vão comparecer nas audiências públicas é que vão apresentar sugestões e aí podemos criar um código para revolucionar São Paulo. Mas, vou me ater aqui e perguntar para a Secretária o seguinte: nós defendemos ou não uma Cidade necessária e a metrópole de São Paulo hoje é necessária. Noventa por cento dos empreendimentos são irregulares e isso gerou um grande sistema de corrupção de máfia que foram formadas em São Paulo, inclusive, para desviar SS e extorquir e assaltar os empreendedores na cidade de São Paulo que geram renda e são os padrões do funcionalismo público, tanto do Executivo, como também do Legislativo. Mas, eu vou pontuar a Cidade de São Paulo. A Cidade de São Paulo tem muita impunidade e é uma grande tragédia. Não só aqui, mas em outras cidades, vamos dizer, os empreendimentos sendo construídos em áreas de risco, áreas contaminadas, inclusive, shoppings.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) - Obrigado, Laerte.

O SR. BRASIL LAERTE - Estou encerrando.

Então, para encerrar, se não era possível, Secretária, nesse código, além da responsabilidade da Prefeitura e do empreendedor na construção de um prédio, se não fosse acrescentado um artigo aí que a responsabilidade fosse da Prefeitura, do

empreendedor, mas cabendo a fiscalização da Subprefeitura, do Legislativo, do Executivo e até do Ministério Público. Queria saber se seria possível acrescentar um artigo nesse sentido.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) - Muito obrigado.

O SENHOR BRASIL LAERTE - Era o que tinha a dizer. Obrigado pela palavra.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) - Obrigado, Laerte.

Ariovaldo Pereira. As inscrições estão encerradas. Só faltam mais três.

O SR. ARIOVALDO PEREIRA - Bom dia a todos.

Quero cumprimentar a Mesa na pessoa do Presidente, Vereador Gilson Barreto.

Quero ser bem objetivo, Secretária. A minha pergunta é para a senhora, e uma resposta. A Lei 11.228, sobre o certificado de conclusão de obra, no item 3.9, inciso 3.9.3, diz o seguinte: "A expedição de certificado de conclusão depende da prévia solução de multas porventura incidentes sobre a obra". Ela está sendo atualizada.

Na nova lei, no PL 466/2015, no artigo 33, que fala sobre o certificado de conclusão de obra, eu procurei no PL e não encontrei. Eu deduzo que foi excluído esse item da lei antiga na nova legislação.

Então pergunto para a senhora: o que que a senhora entende por "solução de multas"? Por que isso? Existem vários mandados de segurança contra a municipalidade, de que não estão sendo acatadas as súmulas do STF.

Súmula 70: é inadmissível a interdição de estabelecimento como meio coercitivo para a cobrança de tributo. É um mandado de segurança, 9698.

Súmula 323: é inadmissível apreensão de mercadorias como meio coercitivo para pagamento de tributos. É o julgado do recurso extraordinário 39.933.

Súmula 547: não é lícito à autoridade proibir que o contribuinte em débito adquira estampilhas, despache mercadoria nas alfândegas e exerça suas atividades profissionais. É o recurso extraordinário, 65.047.

Existem também pareceres da própria Procuradoria do Município, de 2009, 2010, 2011, 2006, 2013, 2014 - depois, posso repassar para a senhora -, e que dizem que, tendo em vista - isso é do Procurador, depois Secretário, o Massoneto e o Dr. Cláudio Lembo -, de que, tendo em vista... É, mais ou menos, por aí: tendo em vista os inúmeros processos contra a municipalidade quanto ao item 3.9.3, sugiro que as Subprefeituras, as Coordenadorias, as Secretarias atendam à Súmula do STF na expedição de qualquer tipo de certificado.

O que que acontece? Eu, por exemplo, estou com um problema em uma das Subprefeituras: eles condicionam a expedição do alvará na quitação de multa - e a lei não diz "quitação", ela diz "solução".

Então eu gostaria de saber: o que foi feito com esse item da lei antiga na atual legislação? O que a senhora entende por "solução de multa"? - que eu entendo que não é quitação.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) - Muito obrigado.

O SR. ARIOVALDO PEREIRA - E por que não se respeita a súmula do STF? Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) - Tem a palavra a Sr. Renata Noronha, do Movimento Mais Bairros Verdes.

A SR. RENATA NORONHA - Boa tarde, Sra. Secretária e Srs. Vereadores.

Não sou Advogada, mas constatei que no PL não existe a figura do desdobro. A Sra. Secretária mencionou aqui que, por um bom tempo, não houve nem desmembramento,

nem desdobro de lotes, exceto em alguns casos específicos.

Represento um movimento que discute muito a questão das ZCorrs, especificamente a da Rua Estados Unidos. Pactuamos com o Executivo e Legislativo a importância da preservação dessa ZCorr como uma figura urbanística que adequasse a transição de um bairro menos denso para um mais denso, e isso está refletido no artigo 10, §1º. Então, o que acontece? A ZCorr funciona também fora da ZER e da ZPR em casos específicos em que a rua, que dá o comando para a ZCorr, é lindeira à ZER ou ZPR, que é o nosso caso. Como existe a figura do lote marcando a ZCorr é importante que esse lote não seja nem lembrado com outros lotes de outras zonas que não sejam ZCorr, nem desmembrado - esse termo é o que está escrito. Então, ele se refere ao lote no §1º: "Os lotes de ZCorr, mencionados no §1º não podem ser desmembrados". Há a figura jurídica do desmembramento para gleba, não para lote. Não existe a figura do desdobro.

Portanto, o nosso comentário aqui é para que o Código de Obras, que tratará agora da questão da regulamentação de desdobro e de desmembramento, seja mais específico no artigo 10, §3º, disciplinando de forma clara que a vedação seja para qualquer tipo de divisão de lote. Então, na prática, não se pode pegar um lote e medi-lo na profundidade, porque, daí, ele perderá a característica de ZCorr: ele deixa de ter a frente para a via que estrutura a ZCorr e passa a ter a via transversal. Esse é o intuito da lei. Entretanto, a lei fala só em desmembramento e quando a Sra. Secretária fala em desdobro, me preocupa que este instituto não esteja incluído na lei. O desdobro é um detalhamento, é um tipo de desmembramento, mas na definição da lei não está contemplado. A lei não fala absolutamente nada de desdobro.

Então, só estou fazendo esse comentário em função da apresentação que a senhora fez, chamando a atenção para o desdobro. O desdobro não está tratado e ele precisa estar incluído no §3º, do artigo 10, do PL 272, tanto no Código de Obras, quanto na regulamentação.

Muito obrigada pela atenção.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Muito obrigada, Sra. Renata.

Tem a palavra a Sra. Adriana Levisky, da Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura.

A SRA. ADRIANA LEVISKY – Bom dia a todos.

A Asbea – Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura – teve a oportunidade de interagir e contribuir, de maneira bastante próxima, com a Secretaria de Licenciamento em um trabalho anterior ao envio do PL à Câmara e gostaria de reforçar a nossa disponibilidade para dar continuidade a esse trabalho aqui nesta Casa.

Nesse sentido, a própria Sra. Secretária Paula, hoje, colocou um tema, no início da fala, que trata sobre o item de segurança com relação a uma proposta apresentada pelo Corpo de Bombeiros e que nós, projetistas, entendemos de uma maneira bastante positiva, que é a busca de unificar o regramento. Temos, com relação à segurança, instruções técnicas do Corpo de Bombeiros, a legislação municipal, que regra sobre segurança, e as Normas Técnicas. Então tem norma específica de segurança de rota de fuga.

Para quem projeta e é responsável técnico pelo projeto, é uma insegurança bastante grande conseguir ter clareza dos interlocutores nas diversas instâncias; depois, a combinação da interpretação de regras que, muitas vezes, são desconexas, contraditórias, e assumir a responsabilidade por isso. Então, nesse sentido, queria deixar o posicionamento da AsBEA aqui. E ela fez um pergunta sobre como prosseguir

com relação a essa questão, de como poderíamos trabalhar especificamente sobre esse tema junto com a Câmara, junto com a Secretaria, o Corpo de Bombeiros e a entidade, para que possamos avançar e buscar que, eventualmente, a norma, na sua totalidade, seja o regramento que garanta as regras de segurança até que essa norma futuramente seja revista, substituída. Mas a norma é ser a regra para tudo. Essa é a primeira pergunta.

Com relação à questão da responsabilidade técnica, eu gostaria de deixar uma contribuição que parece bastante cara a nós, projetistas e arquitetos: existe a figura da transferência da responsabilidade, hoje no código em vigor e no PL também. Na medida em que há a possibilidade de uma transferência de responsabilidade técnica, e que ela não tem a comunicação eventualmente feita pelo contratante inicial, há uma mudança de responsável à revelia do projetista que elaborou inicialmente o projeto, algo que acontece muitas vezes.

Há uma fragilidade do ponto de vista da segurança jurídica do profissional responsável técnico com relação ao seu posicionamento junto conselho de classe. Então a sugestão que fica é que o código possa ajudar a qualificar esse relacionamento entre entes privados, inclusive, para que haja uma obrigatoriedade na comunicação, uma formalidade, para que haja uma anuência do responsável técnico pelo projeto para a passagem de bastão para o outro responsável.

Uma última colocação: é muito importante podermos admitir que a flexibilidade da lei se faça através do decreto. Isso é muito saudável para qualquer legislação, ainda mais leis que são longevas. As tecnologias mudam. Com isso, algum engessamento prejudica a absorção de novas tecnologias na construção civil. Então é muito positivo que a regulamentação esteja no decreto. Agora fica uma contribuição: talvez, em virtude de uma série de detalhamentos que ficam para o decreto, atrelar à entrada em vigor da lei à publicação do decreto, e, talvez, regram a futura revisão que se faça necessária no futuro de como fazer a revisão desse decreto, podendo garantir a qualidade que estamos tendo nesse momento, e a oportunidade de interlocução entre entes técnicos e poder público. Então a ideia é que se tenha uma comissão consolidada, formalizada, de representações para participar da revisão desse decreto. Tem outras questões técnicas sobre as quais podemos falar num momento mais oportuno.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Tem a palavra o Capitão Marcos de Mato, do Corpo de Bombeiros.

O SR. MARCOS DE MATO – Bom dia a todos – integrantes da Mesa, participantes.

Nós tivemos algumas reuniões com alguns Vereadores, com a própria comissão que elaborou a proposta, e fizemos sugestões para que fossem aditados alguns itens em dois artigos pelo menos, o 2º e o 71, na intenção de mitigar impactos que ocorrências adversas de natureza do bombeiro, como emergenciais, causem a toda a população. E a alteração que foi feita não incluiu esse aditamento. Eu queria que fosse revisto isso, porque a proposta do Corpo de Bombeiros é visando sempre vidas, além do impacto ao meio ambiente, ocorrências que podem gerar transtornos na parte viária, ambiental, que são danos que a ocorrências de bombeiros trazem – como muito tempo de fumaça, que vai poluindo o ambiente; o trânsito que causa um incêndio que dura por muito tempo, e que as viaturas ficam rodando em busca de água.

Vou entregar novamente a nossa proposta, para que seja incluída. E espero que vocês entendam que isso não é um capricho, mas, sim, um bem que vai trazer não somente à população como à instituição também.

Outra coisa que eu queria que fosse verificada é a necessidade de que, no alvará de funcionamento ou habite-se, seja obrigatório a apresentação do auto de vistoria do Corpo de Bombeiros. Isso vai garantir que vidas sejam poupadas. Temos diversos casos de edificações que estão sendo ocupadas. Quando ocorre algum acidente, você percebe que não está regulamentado pelo Corpo de Bombeiros. E isso não é raro. Na semana passada foram diversas ocorrências. Esse prédio mesmo que caiu, onde o bombeiro foi vitimado, não estava regularizado. Então, se, por pressa, derem o alvará de funcionamento, o habite-se, para um prédio de habitação, sem que este esteja de acordo com a norma dos bombeiros e acontecer um acidente, quem vai ser o responsável? Diretamente quem autorizou. O bombeiro, se ele autoriza, ele está garantindo que está em condições. Então a pressa nem sempre é adequada. Ao se agilizar, colocam-se vidas em jogo. E nenhum Vereador, que é o representante direto da população, quer no seu currículo que vidas foram levadas por uma simples aceleração do processo.

Então, mais uma vez, peço o aditamento da proposta do Corpo de Bombeiros, como também que seja colocada, na própria lei, a necessidade do auto de vistoria do Corpo de Bombeiros para a emissão do habite-se ou alvará de funcionamento.

Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Tem a palavra o nobre Vereador Souza Santos.

O SR. SOUZA SANTOS – Sr. Presidente Gilson Barreto, Secretária Paula Motta, senhores e senhoras aqui presentes.

Nós tivemos agora, por último, um grande projeto cujo relator é o Vereador Paulo Frange, com muita galhardia, e essa comissão trabalhou com muito afinco. O projeto 466/2015, que trata sobre o Código de Obras, tem algo muito temerário, e creio que a Comissão terá muito trabalho com isso. Até porque, conforme falamos na Comissão, nós não temos muita pressa para a aprovação desse projeto. Ser aprovado, sim, tal qual foi aprovado o zoneamento. Porém, traz uma questão nesse momento, que é o item 3.7.14 da Lei 11.228 de 92, que versa sobre o alvará de execução enquanto vigente poderá, a qualquer momento, receber termo aditivo para constar eventuais alterações de dados e execução de projeto modificativo. O novo projeto, o Código de Obras, vindo a esta Casa, retira isso. Gostaria, durante as audiências e também no consenso da Comissão, se assim os Srs. Vereadores de forma soberana, no plenário, acharem conveniente, reintroduzirmos essa questão que acho muito importante. Pegando o gancho do bombeiro que disse aqui para não atropelarmos e não apresentarmos de forma apressada uma planta, aprovar “a toque de caixa” ou “à moda vamos embora”, como dizem os nossos conterrâneos nordestinos.

Então só para essa apreciação e gostaria de ouvi-la nessa questão. Muito obrigado.

O SR. NELO RODOLFO – Sr. Presidente, peço à Secretária para disponibilizar uma cópia do filme que passou, por favor.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – A Comissão já está providenciando, Vereador Nelo Rodolfo.

Antes de passar a palavra à Sra. Secretária, quero parabenizar os agentes vistores que estão participando, porque na lei de zoneamento era difícil encontrarmos um profissional e era uma ferramenta de trabalho também. Devemos solicitar uma audiência pública e trazer os agentes vistores porque isso será uma ferramenta de trabalho também para os profissionais. Assim como também a Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura. Solicitar e convidar as outras entidades ligadas para

uma discussão da iniciativa privada a respeito, tanto quanto os outros segmentos que também queiram. Estamos à disposição.

Quero salientar que o Relator, Vereador Nelo Rodolfo tem essa responsabilidade de relatar juntamente com a Comissão e a partir de hoje estamos à disposição de todos os que queiram discutir e encaminhar documentos. Faremos depois a discussão com os Vereadores e vamos deixar os 55 Vereadores a par da discussão do Código de Obras. Secretária, por favor.

A SRA. SECRETÁRIA – Vou começar de traz para frente. Vereador Souza Santos, o que foi retirado do Código até por causa do plano diretor e da lei de uso e ocupação do solo, esta figura perversa que há hoje do projeto modificativo que pode modificar tudo. Muda terreno, muda uso, muda o responsável, muda proprietário e fica considerado como projeto modificativo garantindo em alguns casos o direito a uma legislação muito antiga, que já não é mais de interesse da Cidade. Já foi alterada legitimamente, democraticamente discutida nesta Casa, essa figura já está até sepultada por causa do plano diretor e da lei de uso e ocupação do solo.

Então o que o Código está fazendo é reafirmar o que já está afirmado nas legislações que fixaram limites para essa alteração. Quanto aos aditivos, aos alvarás, esses continuam podendo. Se mudar de proprietário, entra, pede um apostilamento do alvará e muda o nome, corrige erros, às vezes sai sem número.

Quanto ao Capitão Marcos, o nosso maior interesse na Secretaria é que tenhamos uma afinidade sobre a aplicação da questão da Segurança. Em momento nenhum o Poder Público Municipal abre mão do direito de verificar segurança de uso e segurança da vida das pessoas. Precisamos ajustar como faremos essa combinação com a norma técnica, porque as regras do Corpo de Bombeiros, as regras municipais e a norma são muito diferentes, hoje, entre si. Isso causa uma série de problemas, principalmente para meus colegas Arquitetos e Engenheiros, tornando a vida do cidadão muito complicada, porque ele acha que está atendendo a tudo e, na verdade, não está. Nós, do Poder Público, temos o maior interesse em sanar e pacificar essa situação. Faremos uma regra que deverá ser aplicada por todos os entes desse processo.

Outro ponto. Garantir revisão de decreto. Sempre insisto que não adianta colocar em lei tentando garantir coisas para o futuro. Vamos nos lembrar de que o Plano Diretor de 2002 deveria ter sido revisto em 2006. Entretanto, foi revisto quase 10 anos depois. O Código de Obras, de 1992, também previa, criava uma comissão permanente de revisão. Isso demonstra uma vontade política, do Governo Municipal e Câmara Municipal de São Paulo, de fazer esses ajustes periodicamente. Poderemos escrever no decreto, que ele deverá ser revisto, mas isso não significa que ele será revisto. Não tem como garantir, em um texto de lei, que haverá a revisão.

Quanto à questão da responsabilidade técnica, anuência na transferência, posso dizer que é um assunto recorrente. Podemos retomar a discussão.

Quanto à autoria de projetos, acredito que o nosso CAU e o nosso CREA garantem a autoria do projeto.

Quanto à questão da responsabilidade técnica, posso dizer que existe a responsabilidade, porque, sob o nosso ponto de vista, está correto. Agora, às vezes, o profissional atual não quer assinar a transferência e não está mais cuidando da obra. Há milhares de variantes para esse assunto. Então, acredito que podemos discutir a fim de tentarmos achar uma forma de proteger os bons profissionais, sem criar uma trava para o dono do negócio que, às vezes, fica no meio de uma questão entre dois profissionais.

E quanto à NBR, já havia pedido uma reunião, um grupo de trabalho, trazendo o Corpo de Bombeiros, para começarmos essa discussão de como é que poderemos compatibilizar isso tudo.

A Renata me perguntou sobre o desdobro. O fim do desdobro foi um choque na Secretaria, mas a intenção da Lei de Uso do Solo... Essa figura do desdobro é uma coisa paulista; paulistana, eu acho, não é nem paulista. Na Lei Federal nº 6766, de Parcelamento do Solo, não existe a figura do desdobro de lote. Existe, sim, parcelamento, desmembramento. E, aí, a legislação de São Paulo trouxe a figura do desdobro que, na verdade, nada mais é, hoje, na nova legislação, que um desmembramento sem doação de área. Então, vai se desmembrar sem haver, em algumas situações, a destinação à área pública: não terá de haver destinação à área verde, à área institucional. Isso, dentro da Secretaria, foi um "auê". O povo que, há anos, trabalha com desdobro, agora tem de pensar que aquele desdobro será chamado de desmembramento sem destinação de área pública. Portanto, não existe mais o desdobro. Agora, é desmembramento com ou sem destinação, nas condições que foram fixadas na Lei de Uso do Solo.

Quanto à questão do pagamento das multas e já entrando um pouco na questão do Alvará de Funcionamento dos Vereadores Ricardo Nunes e Dalton Silvano, estamos batalhando há muito tempo para tirar a trava do Cadin no Alvará de Funcionamento. É uma demanda muito antiga, a gente tentava, tentava e não conseguia. Acabou de ser aprovado na Lei de Uso e Ocupação do Solo. Está sendo revogada uma alteração que foi feita há oito ou seis anos, de sim, na minha opinião, absolutamente uma coisa meio maluca, eu estou devendo para a Prefeitura, mas eu não posso exercer as minhas atividades; então, não posso ganhar dinheiro e não posso pagar a Prefeitura. Ficou uma situação meio esquisita, mas isso já foi sanado. No Cadin já está devidamente pacificada essa questão do Cadin versus Alvará de Funcionamento.

- Manifestação fora do microfone.

A SRA PAULA MARIA MOTTA LARA – Não, está na Lei de Uso e Ocupação do Solo, agora terá de ter adaptação no sistema. Tão logo ela seja promulgada, imagino que já estejam tratando disso.

Sobre o pagamento das multas, há um entendimento de que a multa vai ser cobrada e vai ser paga. Isso não precisa necessariamente estar vinculado a um documento a ser emitido, porque a Prefeitura tem mecanismos próprios de cobrança de multa, que começa na esfera administrativa e chega na esfera judicial. Então, foi a intenção de retirar mesmo essa trava, foi deliberado.

- Manifestação fora do microfone.

A SRA PAULA MARIA MOTTA LARA – Mas, ainda está. Hoje está na lei, essa nova lei que está propondo que não tenha mais.

- Manifestação fora do microfone.

A SRA PAULA MARIA MOTTA LARA – Não, mas aí é um problema que a gente não pode discutir aqui, porque aí vou me alongar numa discussão que diz respeito a uma lei que eu estou propondo revogar. Então, não acho que a gente deva se prender nesse aspecto. É um assunto, como eu disse, que não é da Secretaria de Licenciamento, é das Subprefeituras e é muito polêmico mesmo.

Estou falando sobre a nova lei, que não vai exigir pagamento de multa, porque essa multa tem os caminhos próprios para ser cobrada, chegando até eventualmente a uma ação judicial.

- Manifestação fora do microfone.

A SRA PAULA MARIA MOTTA LARA – Não, não entendo, não sou advogada, sou arquiteta.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Teremos outras discussões e outras audiências públicas e retornaremos ao assunto.

A SRA PAULA MARIA MOTTA LARA – Não vou tecer comentários sobre a inconstitucionalidade ou não. Deixe-me ver, agora eu me perdi, estou subindo aqui, acho que agora cheguei o Ricardo Nunes.

Vereador, o senhor é o meu vereador, embora de lados, não é...? (Risos) O senhor sabe o quanto a Sel ajudou na aprovação daquela prorrogação da lei em 2013. Quando a gente estava chegando aqui, eu nem sabia da existência desse Alvará Condicionado e, mesmo assim, a gente tomou isso como uma luta nossa.

Entendemos que o pleito era absolutamente correto, assim como o Prefeito Fernando Haddad entendeu que era absolutamente correto. Renovamos duas vezes, se não me engano, foi a primeira, depois a segunda e acaba agora. Então, não sou contra a revogação. Eu acho que tem de fazer alguns ajustes na lei, porque a gente já acabou de aprovar uma Lei de Uso e Ocupação do Solo e precisamos ver que interferência isso pode ter com a Lei de Uso e Ocupação do Solo, que acabou de ser aprovada por esta Casa.

Então, acho que tem de ter um momento de reflexão e fazer talvez um prazo um pouco menor para poder dar um tempo para a Lei de Uso e Ocupação do Solo começar a valer. A gente precisa estudar isso, eu não sou contra a ideia, sou contra o texto da forma como ele está. Prorroga e deixa simplesmente para o futuro uma solução mais definitiva, que passa também pela questão da Anistia, que o senhor levantou.

Eu, Paula, Secretária de Licenciamento e a minha equipe – uma parte está presente – não estamos pensando em Lei de Anistia neste momento. Estamos focados no Código de Obras, temos de aprovar o Código, mudar esses procedimentos, fazer valer a nova lei. Depois vou fazer um apelo na questão do tempo para conseguirmos fazer valer a lei, mas ela está prevista no Plano Diretor. Foi um pleito que o Prefeito não vetou, ele concorda que haja uma Lei de Anistia.

A gente vai ter de estudar com calma, agora, com base desse novo marco legal do Plano Diretor, da Lei de Uso e Solo, como poderia ser uma anistia. Eu até defendo, algumas pessoas já me ouviram falar isso, eu defendo uma anistia, eu não defendo a regularização. E regularização resulta nisso que a gente está vendo até hoje. Na lei de 2003, há processo rodando na Prefeitura que agora, até meados do ano, a gente vai terminar com 95% deles, mas que ficaram aí segurando situações de fiscalização e uma série de outros problemas que trazem danos ao Município.

Por isso precisamos pensar bem como vai ser essa lei de regularização. A Secretaria vai participar dessa discussão, é óbvio, só que não neste momento. Vamos por partes. Primeiro foi o plano, a lei de uso do solo, o código, depois ainda vêm duas operações urbanas, para esta Casa, de importância muito grande para a Cidade e, paralelo a isso, a gente vai pensar na lei, chamada, de anistia.

As condições para regularizar uma obra que atenda à lei já estão no projeto. É aquele tal artigo 5º, daquela lei da década de 70, que a gente trouxe para o corpo do código, aliás, ela já estava lá, a gente só deu uma melhorada.

Certificado de conclusão nesse período, a gente pode pensar, é uma figura que eu não tinha ouvido ainda.

- Manifestação fora do microfone.

A SRA. PAULA MARIA MOTTA LARA – É, para um residencial basta o certificado de

conclusão. Mas a gente poderia pensar, a partir de agora que a ideia me foi apresentada, nunca tinha ouvido, de ter um período em que pudesse funcionar ainda sem o certificado de conclusão – se é o que eu entendi aqui. Então, acho que a gente tem de pensar.

A reforma interna não vai ser mais licenciada. Está na lista do que não vai ser licenciado.

- Manifestação fora do microfone.

A SRA. PAULA MARIA MOTTA LARA – Não, não. Reforma interna. Qualquer reforma interna. Se não mexer em volumetria, em taxa, em coeficiente, nada disso, o Poder Público não quer nem saber.

- Manifestação fora do microfone.

A SRA. PAULA MARIA MOTTA LARA – Bom, a gente pode ver o texto. Pode ser que não esteja claramente redigido, mas no *slide* que apresentei aqui, parece-me que está bem claro. Reforma interna não é objeto de deliberação.

- Manifestação fora do microfone.

A SRA. PAULA MARIA MOTTA LARA – A definição de reforma no código é ampliação de área construída. Talvez a gente possa mudar essa nomenclatura para não dar essa confusão. Na definição de reforma, se formos ver essa definição, reforma é quando se amplia a área construída e aí você muda as condições de quando foi licenciado em relação àqueles tópicos que o Poder Público vai analisar: volumetria, taxa, coeficiente, outorga onerosa e tal.

Reforma interna está listada aqui como aquelas obras de baixo impacto urbanístico – se não me falhe a memória. Então não vai ser analisado e não vai ser nem comunicado. A ideia é que não tenha comunicação, não tenha nada. Esse é um problema interno da Câmara: se quer dividir este auditório em dois. Estou dando um exemplo.

O SR. RICARDO NUNES – Sra. Secretária, apenas para concluir essa parte, a gente poderia trabalhar com a ideia de prorrogar o condicionado até a lei de anistia então? Porque há a vinculação.

A SRA. PAULA MARIA MOTTA LARA – Mas como vamos garantir a lei de anistia?

O SR. RICARDO NUNES – Está no Plano Diretor, Sra. Secretária.

A SRA. PAULA MARIA MOTTA LARA – Mas a aprovação...

O SR. RICARDO NUNES – Vamos fazer, temos obrigação de fazer.

A SRA. PAULA MARIA MOTTA LARA – Vamos pensar.

O SR. RICARDO NUNES – No prazo curto.

A SRA. PAULA MARIA MOTTA LARA – Comprometo-me a pensar como foi da outra vez, não tem problema.

O SR. RICARDO NUNES – Desculpa insistir.

A SRA. PAULA MARIA MOTTA LARA – Vamos discutir. Às vezes fica meio confuso, porque nós encaminhamos esse projeto em setembro, julho – não me lembro -, do ano passado. E, de lá para cá, já participamos de algumas audiências, como falei no começo, participamos de debates, conversamos com um monte de gente, estamos avançando na discussão do decreto e saiu a Lei de Uso e Ocupação do Solo, que naquele momento também estava sendo encaminhada para a Câmara. Então, algumas coisas que estou falando como se estivesse no projeto, na verdade estão na intenção de entrar no projeto. Vocês me desculpem porque é uma falha de raciocínio. Alguns pequenos ajustes já entregamos ao relator, mas nada de significativo. O debate que vem vindo, por exemplo, os 28 metros surgiu agora da lei do uso e ocupação do

solo, que foi estabelecido. O 28 era o antigo térreo mais oito, que eram os três metros. Então, daí é que surgiu a ideia de até os 28, que é padrão, é de três metros e, a partir daí, teria forma. Então, não está mesmo no texto. Eu estou falando como se tivesse, mas não está.

- Manifestação fora do microfone.

A SRA. PAULA MOTTA - É isso que eu falei. Na hora que estabelecer o afastamento que não entrou na Lei de Uso do Solo, a gente pensa em alguma fórmula de estabelecer esse recuo.

Peço desculpa por ter feito essa fala achando que todo mundo já sabe de tudo que está acontecendo em função das audiências, mas pouca gente esteve nas quatro audiências que já aconteceram. Falei coisas que já estão discutidas e parte delas já com o relator, com o Vereador Paulo Frange por conta da Lei de Uso e Ocupação do Solo. Nós vamos ter de fazer a redação e inserir. Acho que respondi a todos.

- Manifestação fora do microfone.

A SRA. PAULA MOTTA - Não, volumetria nós vamos ver. Afastamento está na volumetria, então, altura, gabarito, afastamento, isso tudo vai ser olhado sim.

A intenção é que saia no decreto um modelo de planta, tudo o que tem de aparecer nessa planta para que todas as questões que serão analisadas possam aparecer, serem vistoriadas e analisadas, aprovadas e tudo isso. Com certeza, terá corte e vai ter o velho escalonamento e tudo isso.

Agradeço, Sr. Presidente, a oportunidade de estar aqui de novo e gostaria de fazer um apelo para que o processo de elaboração dos ajustes que a lei precisa seguisse um pouco os moldes do que foi feito na Lei de Uso e Ocupação do Solo. Houve uma integração muito grande entre o Poder Executivo e a Comissão para que a gente possa já ir resolvendo as dúvidas, a nomenclatura para que no final esse projeto já seja de conhecimento de toda a sociedade e também para dentro do Executivo para que os tramites internos também sejam facilitados. Obrigada.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Nós queremos exatamente isso, Sra. Secretária, que seja um projeto de comum acordo entre Câmara Municipal e Executivo e que possamos aprovar uma lei para a cidade de São Paulo.

Agradeço a presença da Secretária Paula Motta. Teremos outras audiências públicas e os senhores serão convidados novamente. Considero esta como sendo a primeira audiência pública, mas de fato em termos do relator assumir os trabalhos, vamos continuar trabalhando para resolver essas questões pendentes.

Nada mais havendo a tratar encerro a presente audiência pública agradecendo a todos os senhores que nos ouviram. Muito obrigado.

Estão encerrados os nossos trabalhos.

Segue(m) juntado(s), nesta data,
documento(s) rubricado(s) sob nº
270a 438 e folha de informação
sob nº 5.107.1.16
Ass: EO
Adelina Ciccone
Assistente Legislativa
Emp. 10.10.10



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

PAR

679/2016

**PARECER Nº DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA,
METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 466/15**

Trata-se do **Projeto de Lei nº 466/15**, de autoria do Poder Executivo, que *aprova o Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo; introduz alterações nas Leis nº 15.150, de 6 de maio de 2010, e nº 15.764, de 27 de maio de 2013.*

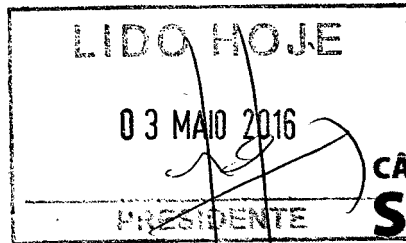
De acordo com a justificativa apresentada, o projeto visa “atualizar as normas edilícias vigentes, inclusive em compasso com o novo Plano Diretor Estratégico, oferecer resposta às demandas da sociedade relacionadas ao meio ambiente construído e sua adequação às atuais tecnologias construtivas, com ênfase na sustentabilidade ambiental, além de “explicitar, de forma clara, as responsabilidades do proprietário, possuidor e responsáveis técnicos, estabelecendo, ainda, regras afinadas com o processo de informatização do licenciamento da atividade edilícia”.

O projeto é composto de um texto básico, subdividido em oito capítulos, que tratam fundamentalmente de aspectos relativos ao controle da atividade edilícia, aos procedimentos de ordem administrativa e fiscalizatória, assim como de taxas, disposições quanto às edificações existentes, além de alinhamentos e melhoramentos viários.

Integram também o projeto dois anexos, o primeiro sobre disposições técnicas específicas referentes a canteiro de obras, implantação das edificações, condições ambientais, de acessibilidade, de aeração e insolação, de segurança de uso e circulação, equipamentos mecânicos, estacionamento e instalações sanitárias. O segundo anexo contém uma tabela que fixa as taxas para o exame e verificação de documentos de controle da atividade edilícia.

No âmbito da Câmara Municipal de São Paulo, a Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, manifestou-se pela **legalidade** da propositura, que está amparada nos artigos 13, incisos I e XX, e 160, VII, da Lei Orgânica do Município.

Tendo em vista as contribuições encaminhadas pelos srs. Vereadores, foi elaborado um substitutivo ao texto enviado pelo Executivo, com a finalidade de inserir as alterações sugeridas e consideradas pertinentes ao aprimoramento do projeto, de modo a se obter uma proposta que possibilite o estabelecimento de um conjunto de regras que permita a



CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

221
01-466/15
fils. 331
gh

**PARECER Nº DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA,
METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 466/15**

adequada implantação das edificações nos lotes, observando aspectos construtivos e ambientais.

Ante o exposto, considerando a relevância da iniciativa e a necessidade de atualização das normas edilícias atuais, tendo em vista o tempo decorrido desde a aprovação do Código de Obras e Edificações em vigor, bem como as inovações tecnológicas surgidas ao longo do tempo e a importância que os aspectos ambientais têm adquirido, a **Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente** manifesta-se **favoravelmente** à propositura, na forma do substitutivo a seguir.

**SUBSTITUTIVO Nº DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E
MEIO AMBIENTE AO PROJETO DE LEI 466/15**

Aprova o Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo; introduz alterações nas Leis nº 15.150, de 6 de maio de 2010, e nº 15.764, de 27 de maio de 2013.

A Câmara Municipal de São Paulo
D E C R E T A:

Folha nº 272	fls. 332
do Processo nº 01-466/2015	
Gabriel da Silva Martinez Ribeiro	
RF: 11.317	

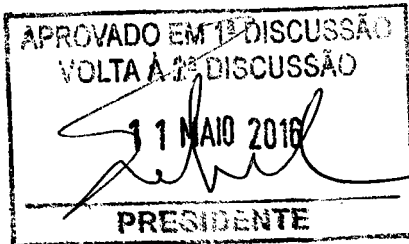
SUBSTITUTIVO Nº

DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA,

METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE AO PROJETO DE LEI 466/15



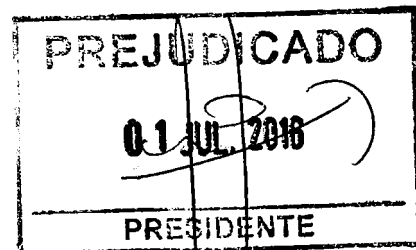
PROJETO DE LEI Nº ...



Aprova o Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo; introduz alterações nas Leis nº 15.150, de 6 de maio de 2010, e nº 15.764, de 27 de maio de 2013.

A Câmara Municipal de São Paulo

DECRETA:



CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica aprovado o Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo – COE, que disciplina, no Município de São Paulo, as regras gerais a serem observadas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras, edificações e equipamentos, dentro dos limites do imóvel, bem como os respectivos procedimentos administrativos, executivos e fiscalizatórios, sem prejuízo do disposto na legislação estadual e federal pertinente.

Art. 2º A análise dos projetos e dos pedidos de documentos de controle da atividade edilícia deve ser efetuada quanto à sua observância:

- I - às normas do Plano Diretor Estratégico - PDE, da Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS e das Operações Urbanas Consorciadas - OUC;
- II - aos planos de melhoramento viário aprovados;
- III - às servidões administrativas;
- IV - às restrições decorrentes das declarações de utilidade pública e de interesse social;
- V - às limitações decorrentes do tombamento e da preservação de imóveis; 2



Folha nº	273	2
do Processo nº 01-466/2015		
Gabriel da Silva Martinez Ribeiro		
RF: 11.317		

fls. 333

VI - às regras para mitigar o impacto ambiental e de vizinhança,

VII - às restrições para a ocupação de áreas com risco ou contaminadas;

VIII - a quaisquer leis ou regulamentos relacionados às características externas da edificação ou equipamento e sua inserção na paisagem urbana.

IX - às exigências relativas às condições de segurança de uso das edificações com alto potencial de risco a incêndios e emergências.

Art. 3º Para fins de aplicação das disposições deste Código, ficam adotadas as seguintes definições:

I - acessibilidade: condição de utilização, com segurança e autonomia, total ou assistida, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida, de edificação, espaço, mobiliário e equipamento;

II - acessível: edificação, espaço, mobiliário e equipamento que possa ser utilizado e vivenciado por qualquer pessoa, inclusive aquela com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme os parâmetros definidos em norma técnica pertinente;

III - adaptação razoável: modificações e ajustes necessários e adequados que não acarretem ônus desproporcional ou indevido, quando requeridos em cada caso, a fim de assegurar que as pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida possam gozar ou exercer, em igualdade de oportunidades com as demais pessoas, os direitos humanos e liberdades fundamentais;

IV - alinhamento: linha de divisa entre o terreno e o logradouro público;

V - andar: volume compreendido entre dois pavimentos consecutivos ou entre o pavimento e o nível superior de sua cobertura;

VI - ático: parte do volume superior de uma edificação, destinada a abrigar casa de máquinas, piso técnico de elevadores, equipamentos, caixa d'água e circulação vertical;

VII - beiral: prolongamento da cobertura que se sobressai das paredes externas da edificação;

VIII - canteiro de obras: espaço delimitado pelo tapume, destinado ao preparo e apoio à execução da obra ou serviço, incluindo os elementos provisórios que o compõem, tais como estande de vendas, alojamento, escritório de campo, depósitos, galeria,



Folha nº	274	3
do Processo nº	01-466/2015	
Gabriel da Silva Martinez Ribeiro		
RF: 11.317		

fls. 334

andaime, plataforma e tela protetora visando à proteção da edificação vizinha e logradouro público;

IX - edificação transitória: edificação de caráter não permanente, passível de montagem, desmontagem e transporte;

X - embargo: ordem de paralisação dos trabalhos na obra ou serviço em execução sem a respectiva licença ou por desatendimento à Legislação de Obras e Edificações - LOE ou LPUOS;

XI - equipamento: elemento não considerado como área construída, destinado a guarnecer ou completar uma edificação, a ela se integrando, tais como equipamentos mecânicos de transporte, tanques de armazenagem, bombas e sistemas de aquecimento solar e à gás, podendo ser:

a) equipamento permanente: equipamento de caráter duradouro;

b) equipamento transitório: equipamento de caráter não permanente, passível de montagem, desmontagem e transporte;

XII - interdição: ordem e ato de fechamento e desocupação do imóvel em situação irregular ou de risco em relação às condições de estabilidade, segurança ou salubridade;

XIII - mobiliário: elemento construtivo que não se enquadra como edificação ou equipamento, tais como:

a) guarita e módulo pré-fabricado;

b) jirau, estrado ou passadiço instalado à meia altura em compartimento;

c) abrigo ou telheiro sem vedação lateral em pelo menos 50% (cinquenta por cento) do perímetro;

d) estufas, quiosques, viveiros de plantas, churrasqueiras;

e) dutos de lareiras;

f) pérgulas;

XIV - movimento de terra: modificação do perfil do terreno ou substituição do solo em terrenos alagadiços ou que implique em alteração topográfica superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de desnível ou a 1.000,00m³ (mil metros cúbicos) de volume;



Folha nº	275	4	115	335
do Processo nº 01-466/2015				
Gabriel da Silva Martinez Ribeiro				
RF: 11.317				

XV - muro de arrimo: muro resistente, que trabalha por gravidade ou flexão, construído para conter maciço de terra, empuxo das águas de infiltração, sobrecarga de construção, sobreterro e situações similares;

XVI - obra complementar: edificação secundária ou parte da edificação que, funcionalmente, complementa a atividade desenvolvida no imóvel, tais como:

- a) passagem coberta de pedestre sem vedação lateral;
- b) abrigo de porta e portão, automóvel, lixo, recipiente de gás;
- c) casa de máquina isolada, cabine de força, cabine primária;
- d) caixa d'água elevada, chaminé e torre isoladas;
- e) bilheteria, portaria, caixa eletrônico;

XVII - obras de emergência: obra de caráter urgente, essenciais à garantia das condições de estabilidade, segurança ou salubridade do imóvel;

XVIII - pavimento: plano de piso;

XIX - pavimento térreo: aquele definido na LPUOS;

XX - pavimento de acesso: aquele definido na LPUOS;

XXI - pérgulas: vigas horizontais ou inclinadas, distanciadas regularmente, sem cobertura;

XXII - pessoa com deficiência: aquela que tem impedimento de longo prazo de natureza física, mental, intelectual ou sensorial, o qual, em interação com uma ou mais barreiras, pode obstruir sua participação plena e efetiva na sociedade em igualdade de condições com as demais pessoas;

XXIII - pessoa com mobilidade reduzida: aquela que tenha, por qualquer motivo, dificuldade de movimentação, permanente ou temporária, gerando redução efetiva da mobilidade, da flexibilidade, da coordenação motora ou da percepção, incluindo idoso, gestante, lactante, pessoa com criança de colo e obeso;

XXIV - reconstrução: obra destinada à recuperação e recomposição de uma edificação, motivada pela ocorrência de incêndio ou outro sinistro, mantendo-se as características anteriores, observadas as condições de adaptação à segurança de uso e de acessibilidade estabelecidas nesta lei; XXV - recuo: distância entre o limite externo da edificação e a divisa do lote, medida perpendicularmente a esta;

XXVI - reforma: intervenção na edificação que implique alteração da área construída ou da volumetria, com a simultânea manutenção de parte ou de toda a área existente,



Folha nº	276	5	III	336
do Processo nº 01-466/2015				
Gabriel da Silva Martinez Ribeiro				
RF: 11.317				

com ou sem mudança de uso;

XXVII - reforma sem acréscimo de área: intervenção na edificação sem alteração da área construída, que implique em modificação da estrutura, pé-direito ou compartimentação vertical, com ou sem mudança de uso;

XXVIII - requalificação: intervenção em edificação existente, visando a adequação e modernização das instalações, com ou sem mudança de uso;

XXIX - saliência: elemento arquitetônico, engastado ou apostado na edificação ou muro;

XXX - tapume: vedação provisória usada durante a construção, visando a proteção de terceiros e o isolamento da obra ou serviço;

XXXI - terraço aberto: peça justaposta à edificação, constituída em balcão aberto, sem ou com vedação, desde que retrátil ou vazada do tipo quebra-sol, em balanço ou não, complementar à unidade residencial ou não residencial, não abrigando função essencial ao pleno funcionamento da unidade;

XXXII - uso privado: espaço e compartimento de utilização exclusiva da população permanente da edificação.

XXXIII - uso restrito: espaço ou compartimento sem permanência humana, tais como aqueles destinados a depósito e equipamento.

Parágrafo único. Ficam também adotadas as seguintes abreviações:

- I - ART - Anotação de Responsabilidade Técnica perante o CREA;
- II - CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo;
- III - COE - Código de Obras e Edificações;
- IV - CREA - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;
- V - LOE - Legislação de Obras e Edificações, incluindo o COE;
- VI - LPUOS - Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;
- VII - PDE - Plano Diretor Estratégico;
- VIII - Prefeitura - Prefeitura do Município de São Paulo;
- IX - RRT - Registro de Responsabilidade Técnica perante o CAU.

CAPÍTULO II

DO CONTROLE DA ATIVIDADE EDILÍCIA



Folha nº 277	6	fls. 337
do Processo nº 01-466/2015		
Gabriel da Silva Martinez Ribeiro		
RF: 11.317		

Seção I

Das Responsabilidades e dos Direitos

Art. 4º É direito e responsabilidade do proprietário ou possuidor do imóvel requerer perante a Prefeitura a emissão dos documentos de controle da atividade edilícia de que trata este Código, respeitados o direito de vizinhança, a função social da propriedade e a legislação municipal correlata.

Parágrafo único. O licenciamento de projetos e obras e instalação de equipamentos não implica o reconhecimento, pela Prefeitura, do direito de propriedade ou posse sobre o imóvel.

Art. 5º Para fins de aplicação das disposições deste Código, considera-se:

I - proprietário: a pessoa física ou jurídica, detentora de título de propriedade do imóvel registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

II - possuidor: a pessoa física ou jurídica, bem como seu sucessor a qualquer título, que tenha de fato o exercício, pleno ou não, de usar o imóvel objeto da obra.

Parágrafo único. No caso de órgão ou entidade da Administração Pública Direta e Indireta, a titularidade pode ser comprovada pela apresentação de mandado de imissão na posse, expedido em ação expropriatória do imóvel, sendo admitido o licenciamento sobre parte da área constante do título de propriedade.

Art. 6º O possuidor tem os mesmos direitos do proprietário, desde que apresente a certidão de registro imobiliário e um dos seguintes documentos:

I - contrato com autorização expressa do proprietário;

II - compromisso de compra e venda devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

III - contrato representativo da relação jurídica existente entre o proprietário e o possuidor direto;

IV - escritura definitiva sem registro;

V - decisão judicial reconhecendo o direito de usucapião.

Parágrafo único. O proprietário ou possuidor que autoriza a obra ou serviço fica responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, edificações e equipamentos, bem como pela observância do projeto



Folha nº	278	7	115
do Processo nº 01-466/2015			
Gabriel da Silva Martinez Ribeiro			
RF: 11.317			

aprovado, das disposições deste Código, do respectivo decreto regulamentar, das normas aplicáveis e da legislação municipal correlata, bem como do Plano Diretor Estratégico - PDE e da Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS.

Art. 7º Todos os pedidos de documentos de controle da atividade edilícia devem ser subscritos pelo proprietário ou possuidor em conjunto com um profissional habilitado.

§ 1º A veracidade das informações e documentos apresentados nos pedidos e cadastro de que trata este Código é de inteira responsabilidade do proprietário ou possuidor e do profissional habilitado.

§ 2º O proprietário, o possuidor e o profissional habilitado ficam obrigados à observância das disposições deste Código, das regras indispensáveis ao seu cumprimento fixadas no respectivo decreto regulamentar e das normas aplicáveis, submetendo-se às penalidades previstas nesta lei.

Art. 8º Considera-se profissional habilitado o técnico registrado perante os órgãos federais fiscalizadores do exercício profissional, respeitadas as atribuições e limitações consignadas por aqueles organismos.

§ 1º O profissional habilitado pode assumir as funções de:

I - responsável técnico pelo projeto, sendo responsável pelo atendimento à legislação pertinente na elaboração do projeto, pelo conteúdo das peças gráficas e pelas especificações e exequibilidade de seu trabalho;

II - responsável técnico pela obra, sendo responsável pela correta execução da obra de acordo com o projeto aprovado e pela instalação e manutenção do equipamento, observadas as normas aplicáveis, zelando por sua segurança e assumindo as consequências diretas e indiretas advindas de sua atuação.

§ 2º O profissional habilitado pode atuar individual ou solidariamente e como pessoa física ou responsável por pessoa jurídica, facultado ao mesmo profissional a assunção das funções de responsável técnico pelo projeto, de responsável técnico pela obra, de responsável pela instalação do equipamento e de responsável pela manutenção do equipamento.

§ 3º Fica facultada a transferência da responsabilidade profissional, sendo obrigatória em caso de impedimento do técnico atuante, assumindo o novo profissional, perante a Prefeitura, a responsabilidade pela parte já executada, sem prejuízo da responsabilização do profissional anterior.



Folha nº 279	8	fls 339
do Processo nº 01-466/2015		
Gabriel da Silva Martinez Ribeiro		
RF: 11.317		

§ 4º No caso de ocorrer mudança de projeto com simultânea troca do responsável técnico pelo mesmo, o profissional inicial deverá ser comunicado do ocorrido.

Art. 9º A observância das disposições deste Código não desobriga o profissional do cumprimento das normas disciplinadoras de sua regular atuação, impostas pelo respectivo conselho profissional, e daquelas decorrentes da legislação federal, estadual e municipal.

Parágrafo único. A Prefeitura se exime do reconhecimento dos direitos autorais ou pessoais referentes à autoria do projeto e à responsabilidade técnica.

Art. 10. A Prefeitura não se responsabiliza pela estabilidade da edificação e do equipamento ou por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências do projeto, de sua execução ou instalação, bem como de sua utilização.

Art. 11. A conformidade do projeto às normas técnicas gerais e específicas de construção e às disposições legais e regulamentares aplicáveis aos aspectos interiores das edificações é de responsabilidade exclusiva do responsável técnico pelo projeto, de acordo com a declaração de responsabilidade a ser apresentada nos termos deste Código.

§ 1º O projeto de edificação ou equipamento deve observar as disposições técnicas estabelecidas no Anexo I deste Código, independentemente da demonstração nas peças gráficas apresentadas, bem como estar em consonância com a legislação estadual e federal aplicável e as normas pertinentes.

§ 2º O projeto de segurança de uso deve observar as disposições estabelecidas nas normas pertinentes ao sistema construtivo e de estabilidade, condições de escoamento, condições construtivas especiais de segurança de uso, potencial de risco, instalações elétricas e sistema de proteção contra descargas atmosféricas, equipamentos e sistemas de segurança contra incêndio e aos sistemas complementares.

§ 3º Podem ser aceitas outras soluções técnicas, com igual ou superior desempenho em relação ao estabelecido neste Código, desde que devidamente justificadas.

Seção II

Dos Documentos de Controle da Atividade Edilícia

Art. 12. A atividade edilícia depende de controle a ser exercido por meio da emissão



Folha nº	280	9	115 340
do Processo nº 01-466/2015			
Gabriel da Silva Martinez Ribeiro			
RF: 11.317			

de alvará, certificado, autorização ou registro em cadastro de acordo com o tipo de obra, serviço e equipamento a ser executado ou instalado, mediante procedimento administrativo e a pedido do interessado.

§ 1º Estão sujeitas a alvará de aprovação e execução as seguintes atividades:

- I - construção de edificação nova em lote não edificado;
- II - reforma de edificação existente;
- III - requalificação de edificação existente;
- IV - demolição de bloco existente isolado, com ou sem a simultânea manutenção de outros blocos existentes no lote;
- V - reconstrução de edificação regular, no todo ou em parte;
- VI - execução de muro de arrimo quando desvinculado de obra de edificação;
- VII - movimento de terra quando desvinculado de obra de edificação.

§ 2º Estão sujeitas a certificado as seguintes atividades:

- I - conclusão de obra licenciada;
- II - regularização de edificação existente;
- III - adaptação de edificação existente às condições de acessibilidade; IV
- adaptação de edificação existente às condições de segurança.

§ 3º Estão sujeitas a autorização:

- I - implantação ou utilização de edificação transitória ou equipamento transitório;
- II - utilização temporária de edificação licenciada para uso diverso;
- III - avanço de tapume sobre parte do passeio público;
- IV – avanço de grua sobre o espaço público;
- V - instalação de canteiro de obras e estande de vendas em imóvel distinto daquele em que a obra será executada.

§ 4º Estão sujeitas a cadastro e manutenção os seguintes equipamentos:

- I - equipamento mecânico de transporte permanente, tais como elevador, escada rolante e plataforma de elevação;
- II - tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins;
- III - equipamento de sistema especial de segurança da edificação, definido nos termos



deste Código.

Folha nº	281	10	fls 341
do Processo nº 01-466/2015			
Gabriel da Silva Martinez Ribeiro			
RF: 11.317			

Art. 13. Não estão sujeitas a licenciamento, nos termos deste Código, a execução de:

- I - obra e serviço de reparo e limpeza;
- II - restauro, entendido como a recuperação de imóvel sob o regime de preservação municipal, estadual ou federal, de modo a lhe restituir as características originais, a ser autorizado pelo órgão competente;
- 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 baixo de 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, 30,00m² (trinta metros quadrados);
- II - instalação de saliência, com as seguintes características:
 - a) elemento arquitetônico, viga, pilar, ornato, jardineira, floreira, balcão, aba horizontal e vertical, com até 0,40m (quarenta centímetros) de profundidade,
 - b) beiral da cobertura com até 1,50m (um metro e meio) de largura;
 - b)
 - c) brise vertical e horizontal com qualquer dimensão;
 - d) marquise em balanço, não sobreposta que avance no máximo até 50% (cinquenta por cento) das faixas de recuo obrigatório;
- III - construção de muro de divisa;
- IV - construção de muro de arrimo com altura máxima de 2,00m (dois metros);
- V - construção de espelho d'água, poço e fossa;
- VI - construção de piscina em edificação residencial unifamiliar e unidade habitacional no conjunto de habitações agrupadas horizontalmente;
- VII - substituição de material de revestimento exterior de parede e piso ou de cobertura ou telhado.

§ 2º Não se considera de baixo impacto urbanístico a obra que venha a causar



Folha nº	282	11	113 342
do Processo nº	01-466/2015		
Gabriel da Silva Martinez Ribeiro			
RF: 11.317			

modificação na estrutura da edificação e aquela executada em imóvel.

I - sob o regime de preservação cultural, histórica, artística, paisagística ou ambiental ou em vias de preservação, de interesse municipal, estadual ou federal;

II - situado em área envoltória de imóvel referido no inciso I deste parágrafo.

§ 3º As obras de que trata o § 2º deste artigo devem ser aprovadas por órgão de preservação municipal, estadual ou federal, conforme for o caso e devem ser adaptadas às condições de segurança de uso e de acessibilidade estabelecidas neste Código.

§ 4º Quando forem necessárias as obras de adaptação previstas no § 3º deste artigo, deve ser solicitada a aprovação do projeto de reforma ou de reconstrução, conforme o caso.

§ 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.

§ 6º As saliências citadas nas letras "a" e "b" do inciso II do § 1º deste artigo podem avançar sobre os recuos obrigatórios da LPUOS bem como sobre os afastamentos e áreas livres estabelecidos neste Código.

Art. 14. A atividade edilícia em imóvel da União, do Estado e do Município independe da expedição dos documentos de que trata este Código, ficando, no entanto, sujeita ao atendimento de suas disposições e da legislação pertinente à matéria.

Subseção I

Do Alvará de Aprovação

Art. 15. Mediante procedimento administrativo e a pedido do proprietário ou do possuidor do imóvel, a Prefeitura emite Alvará de Aprovação, que licencia o projeto para:

- I - construção de edificação nova;
- II - reforma de edificação existente;
- III - requalificação de edificação existente.

Parágrafo único. O Alvará de Aprovação deve incluir, quando necessário à



Folha nº	283	12	fls. 343
do Processo nº 01-466/2015			
Gabriel da Silva Martinez Ribeiro			
RF: 11.317			

implantação do projeto as informações relativas à previsão de.

I - demolição parcial ou total do existente;

II - execução de muro de arrimo;

III - execução de movimento de terra;

IV - instalação de equipamento mecânico de transporte permanente, tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins e de sistema especial de segurança da edificação, nos termos deste Código;

V - instalação de estande de vendas.

Art. 16. O pedido de Alvará de Aprovação deve ser instruído com:

I - documentação referente ao imóvel;

II - peças gráficas do projeto simplificado, exceto para a categoria de uso nR3, assinadas por profissional habilitado, conforme definição constante do respectivo decreto regulamentar;

III - levantamento topográfico elaborado por profissional habilitado de acordo com os requisitos técnicos a serem regulamentados;

IV - declaração assinada pelo profissional habilitado, atestando a conformidade do projeto no que diz respeito aos aspectos interiores da edificação em relação às disposições deste Código e legislação correlata;

V - declaração assinada pelo profissional habilitado, atestando a conformidade das condições de instalação de equipamento mecânico de transporte permanente, tanque de armazenagem, filtro, bomba de combustível e equipamentos afins e de sistema especial de segurança da edificação em relação às normas e legislação pertinente, quando for o caso.

§ 1º Se uma edificação for constituída por um conjunto de blocos cujos projetos forem elaborados por profissionais diferentes, respondem eles solidariamente pela implantação de todo o conjunto.

§ 2º Somente são aceitas divergências de até 5% (cinco por cento) entre as dimensões e área constantes do documento de propriedade apresentado e as apuradas no levantamento topográfico.

§ 3º Quando dentro do limite estabelecido no § 2º deste artigo, são observados os índices fixados pelo PDE e LPUOS em relação às menores dimensões e área apuradas.



Folha nº	284	13	ISS 344
do Processo nº 01-466/2015			
Gabriel da Silva Martinez Ribeiro			
RF: 11.317			

§ 4º Havendo divergência superior a 5% (cinco por cento) entre qualquer dimensão ou área constante do documento de propriedade e a apurada no levantamento topográfico, o Alvará de Aprovação pode ser emitido, ficando a emissão do Alvará de Execução condicionada à apresentação da certidão de matrícula do imóvel com dimensões e área retificadas.

Art. 17. As peças gráficas do projeto simplificado devem conter:

- I - implantação da edificação;
- II - planta baixa do perímetro de todos os andares;
- III - corte esquemático;
- IV - no caso de reforma com alteração de área, a indicação das edificações existentes e dos acréscimos ou decréscimos de área;
- V - quadro de áreas e demonstrativos do atendimento ao PDE e LPUOS;
- VI - informação sobre o manejo arbóreo, quando for o caso;
- VII - demonstração do atendimento às disposições deste Código.

Parágrafo Único. Ato do Executivo deve regulamentar a forma de apresentação e representação do projeto simplificado.

Art. 18. O Alvará de Aprovação perde a eficácia em 2 (dois) anos contados da data da publicação do despacho de deferimento do pedido, devendo, neste prazo, ser solicitado o respectivo Alvará de Execução.

Parágrafo único. Quando se tratar de edificação constituída de mais de um bloco isolado, o prazo do Alvará de Aprovação fica dilatado por mais 1 (um) ano para cada bloco excedente, até o prazo máximo de 5 (cinco) anos.

Art. 19. O Alvará de Aprovação pode ser revalidado desde que o projeto aprovado atenda à legislação em vigor por ocasião do deferimento do pedido de revalidação.

Parágrafo único. Se houver necessidade de análise técnica em função da edição de legislação posterior, deve ser solicitado novo alvará.

Art. 20. O Alvará de Aprovação pode, enquanto vigente, ser objeto de apostilamento para constar eventuais alterações de dados.

Parágrafo único. A alteração do projeto aprovado dar-se-á por meio da emissão de novo Alvará de Aprovação.



Folha nº	285	14	fls	345
do Processo nº 01-466/2015				
Gabriel da Silva Martinez Ribeiro				
RF: 11.317				

Art. 21. Pode ser emitido mais de um Alvará de Aprovação para o mesmo imóvel.

Art. 22. O Alvará de Aprovação pode ser expedido juntamente com o Alvará de Desdobro, por meio do mesmo procedimento, de acordo com o regulamento.

Subseção II

Do Alvará de Execução

Art. 23. Mediante procedimento administrativo e a pedido do proprietário ou possuidor do imóvel, a Prefeitura emite Alvará de Execução, que autoriza a execução e é indispensável para o início das obras de:

- I - construção de edificação nova;
- II - reforma de edificação existente;
- III - requalificação de edificação existente;
- IV - reconstrução de edificação que sofreu sinistro;
- V - demolição total de edificação ou de bloco isolado quando desvinculado de obra de edificação;
- VI - execução de muro de arrimo quando desvinculado de obra de edificação;
- VII - movimento de terra quando desvinculado de obra de edificação.

§ 1º Um único Alvará de Execução pode incluir, quando for o caso, o licenciamento de mais de um tipo de serviço ou obra elencado no “caput” deste artigo.

§ 2º O Alvará de Execução para edificação nova, reforma ou requalificação de edificação deve incluir, quando for o caso, a licença para:

- I - demolição parcial ou total da edificação existente;
- II - execução de muro de arrimo;
- III - movimento de terra necessário à execução do projeto;
- IV - instalação de equipamento mecânico de transporte permanente, tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins e de sistema especial de segurança da edificação, nos termos das disposições deste Código;
- V - instalação de canteiro de obras;
- VI - instalação de tapume;
- VII - transporte de terra ou entulho;



Folha nº	286	15	115	346
do Processo nº 01-466/2015				
Gabriel da Silva Martinez Ribeiro				
RF: 11.317				

VIII - avanço de grua sobre o espaço público.

§ 3º No caso do Alvará de Execução se referir a um conjunto de serviços ou obras a serem executados sob a responsabilidade de diversos profissionais, dele deve constar a área de atuação de cada um deles.

Art. 24. O pedido de Alvará de Execução deve ser instruído com documentos referentes ao terreno e ao projeto, assinado pelo profissional habilitado, de acordo com a natureza do pedido.

§ 1º O responsável técnico deve formalizar declaração de responsabilidade pela correta execução da obra, de acordo com o projeto aprovado, observadas as normas aplicáveis.

§ 2º Quando o pedido abranger a instalação de equipamento mecânico de transporte permanente, tais como elevador, escada rolante e plataforma de elevação, ou de tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins ou dispuser de sistema especial de segurança da edificação, deve ser formalizada declaração de responsabilidade assinada pelo profissional habilitado responsável pela instalação, atestando que os serviços atenderão às normas e às disposições legais pertinentes.

§ 3º O Alvará de Execução somente pode ser emitido após a comprovação do atendimento a eventuais ressalvas constantes do Alvará de Aprovação e o pagamento integral da outorga onerosa previsto na legislação urbanística, quando for o caso.

Art. 25. Quando houver mais de um Alvará de Aprovação em vigor para o mesmo imóvel, o Alvará de Execução pode ser concedido apenas para um deles.

Art. 26. Pode ser requerido Alvará de Execução parcial para cada bloco no caso do Alvará de Aprovação compreender edificação constituída de mais de um bloco, observado o seu prazo de vigência.

Art. 27. Após a emissão do Alvará de Execução, somente são aceitas pequenas alterações no projeto, não se admitindo mudança de uso, categoria de uso ou subcategoria de uso e alteração da área de terreno.

Parágrafo único. Na hipótese prevista no “caput” deste artigo, o projeto modificativo a ser aprovado não pode conter, em relação ao projeto anteriormente aprovado:

- I - alteração superior a 5% (cinco por cento) nas áreas computáveis;
- II - alteração superior a 5% (cinco por cento) nas áreas não computáveis;
- III - alteração superior a 5% (cinco por cento) na taxa de ocupação;



Folha nº 287	16
do Processo nº 01-466/2015	
Gabriel da Silva Martinez Ribeiro	
RF: 11.317	

Art. 28. Quando destinado à demolição total, execução de muro de arrimo e movimento de terra desvinculados de obra de edificação, o Alvará de Execução perde a eficácia se as obras não forem concluídas dentro do prazo de 2 (dois) anos contados da data da publicação do despacho de deferimento do pedido.

Art. 29. O Alvará de Execução para edificação nova, reforma, requalificação e reconstrução de edificação perde a eficácia:

I - caso a obra não tenha sido iniciada, em 2 (dois) anos a contar da data da publicação do despacho de deferimento do pedido;

II - caso a obra tenha sido iniciada, se permanecer paralisada por período superior a 1 (um) ano.

Parágrafo único. Considera-se início de obra o término das fundações da edificação ou de um dos blocos.

Art. 30. A obra paralisada com o Alvará de Execução caduco pode ser reiniciada após o reexame do projeto e a revalidação simultânea dos Alvarás de Aprovação e de Execução, desde que o projeto aprovado atenda à legislação em vigor por ocasião do deferimento do pedido de revalidação.

Parágrafo único. Pode ser aceita a continuação de obra parcialmente executada e paralisada que não atenda à legislação em vigor, desde que a edificação venha a ser utilizada para uso permitido na zona pelo PDE e LPUOS e não seja agravada a eventual desconformidade em relação:

I - aos índices urbanísticos e parâmetros de instalação e incomodidade estabelecidos na LPUOS;

II - às normas relativas às condições de higiene, salubridade, segurança de uso e acessibilidade estabelecidas na LOE.

Art. 31. O Alvará de Execução pode, enquanto vigente, ser objeto de apostilamento para constar eventuais alterações de dados.

Art. 32. O Alvará de Execução pode ser expedido juntamente com o Alvará de Aprovação, por meio de um mesmo procedimento.

Subseção III Do Certificado de Conclusão

Art. 33. Mediante procedimento administrativo e a pedido do proprietário ou possuidor,



Folha nº	288	17
do Processo nº 01-466/2015		
Gabriel da Silva Martinez Ribeiro		
RF: 11.317		

a Prefeitura expede Certificado de Conclusão quando da conclusão de obra ou serviço licenciado por meio de Alvará de Execução para:

- I - construção de edificação nova;
- II - reforma de edificação existente;
- III - requalificação de edificação existente;
- IV - reconstrução de edificação que sofreu sinistro;
- V - demolição total de edificação ou de bloco isolado;
- VI - execução de muro de arrimo;
- VII - movimento de terra.

§ 1º Pode ser concedido Certificado de Conclusão em caráter parcial se a parte concluída da edificação atender as exigências previstas na LOE, PDE e LPUOS para o uso a que se destina.

§ 2º No caso de edificação irregular, no todo ou em parte, que não atenda o disposto na LOE, PDE e LPUOS, o Certificado de Conclusão para reforma, parcial ou total, só pode ser concedido após a supressão da infração.

§ 3º Pode ser aceita pequena alteração que não descaracterize o projeto aprovado, nem implique divergência superior a 5% (cinco por cento) entre as medidas lineares e quadradas da edificação e de sua implantação no terreno constantes do projeto aprovado e aquelas observadas na obra executada.

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 aplicáveis e as disposições da legislação municipal, em especial deste Código;
- II - documentos e licenças eventualmente ressalvadas no Alvará de Execução.

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



Conclusão, quando for o caso.

Folha nº 289	18	ISS 349
do Processo nº 01-466/2015		
Gabriel da Silva Martinez Ribeiro		
RF: 11.317		

Subseção IV

Do Certificado de Regularização

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.

Art. 37. O Certificado de Regularização é o documento hábil para a comprovação da regularidade da edificação que não tenha sido objeto de Alvará de Execução e de Certificado de Conclusão, sendo válido quando acompanhado das peças gráficas aprovadas referentes à edificação, obra ou serviço executado, inclusive para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis, substituindo o Certificado de Conclusão.

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, exceto para a categoria de uso nR3, assinadas por profissional habilitado;

III - levantamento topográfico para a verificação das dimensões, área e localização do



Folha nº	290	19 fls	350
do Processo nº 01-466/2015			
Gabriel da Silva Martinez Ribeiro			
RF: 11.317			

imóvel, quando necessário;

IV - declaração assinada por profissional habilitado, atestando que a obra está concluída e em conformidade com as disposições do artigo 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.

Subseção V Do Certificado de Acessibilidade

Art. 39. Mediante procedimento administrativo e a pedido do proprietário ou possuidor, a Prefeitura expede Certificado de Acessibilidade quando da conclusão da adaptação da edificação existente às condições de acessibilidade às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme as disposições deste Código, normas regulamentares, normas técnicas e legislação correlata.

Art. 40. Devem ser adaptadas às condições de acessibilidade as edificações existentes destinadas ao uso:

I - público, entendida como aquela administrada por órgão ou entidade da Administração Pública Direta e Indireta ou por empresa prestadora de serviço público e destinada ao público em geral;

II - coletivo, entendida como aquela destinada à atividade não residencial;

III - privado, entendida como aquela destinada à habitação classificada como multifamiliar.

§ 1º Na edificação habitacional todas as áreas comuns devem ser acessíveis. **§ 2º** O atendimento ao disposto no “caput” deste artigo pode ser dispensado quando a adaptação necessária à edificação acarretar ônus desproporcional ou indevido ao seu proprietário ou possuidor, desde que tecnicamente justificado, conforme definido em regulamento.

Art. 41. O pedido de Certificado de Acessibilidade deve ser instruído com:



Folha nº	291	20	fls 351
do Processo nº 01-466/2015			
Gabriel da Silva Martinez Ribeiro			
RF: 11.317			

I - documentação referente ao imóvel;

II - peças gráficas do projeto simplificado das obras e serviços de adaptação propostos, exceto para a categoria de uso nR3, assinadas por profissional habilitado;

III - declaração do profissional responsável pela obra, atestando a sua conclusão e execução de acordo com as disposições da legislação municipal e, em especial, deste Código, bem como das normas pertinentes à acessibilidade no interior da edificação na data do protocolo do processo.

Parágrafo único. O cadastro de elevador e demais equipamentos mecânicos de transporte permanente nos sistemas da Prefeitura é requisito para a emissão do Certificado de Acessibilidade, quando for o caso.

Art. 42. O Certificado de Acessibilidade pode ser requerido junto com o Certificado de Regularização ou Certificado de Segurança relativo à edificação.

Subseção VI

Do Certificado de Segurança

Art. 43. Mediante procedimento administrativo e a pedido do proprietário ou possuidor, a Prefeitura expede Certificado de Segurança, documento que comprova a adaptação da edificação existente às condições de segurança de uso, conforme o disposto neste Código, as normas aplicáveis e a legislação correlata.

Parágrafo único. O Certificado de Segurança deve incluir o Certificado de Acessibilidade caso a edificação ainda não tenha este documento.

Art. 44. O pedido de Certificado de Segurança deve ser instruído com:

I - documentação referente ao imóvel;

II - peças gráficas do projeto simplificado das obras e serviços de adaptação propostos, assinadas por profissional habilitado;

III - declaração assinada por profissional habilitado, atestando a conformidade da edificação às disposições deste Código e legislação correlata;

IV - Certificado de Acessibilidade ou documentação exigida neste Código para a sua emissão, quando for o caso;

V - outras declarações referentes às condições de uso dos equipamentos, exigidas em legislação municipal.



Folha nº 292 21
do Processo nº 01-466/2015
Gabriel da Silva Martinez Ribeiro
RF: 11.317

fls. 352

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 sistemas da Prefeitura é requisito para a emissão do Certificado de Segurança, quando for o caso.

Subseção VII

Do Alvará de Autorização

Art. 45. Mediante procedimento administrativo e a pedido do proprietário ou possuidor, a Prefeitura concede Alvará de Autorização para:

- I - implantação ou utilização de edificação transitória ou equipamento transitório;
- II - utilização temporária de edificação licenciada para uso diverso;
- III - avanço de tapume sobre parte do passeio público;
- IV - avanço de grua sobre o espaço público;
- V - instalação de canteiro de obras e estande de vendas em imóvel distinto daquele em que a obra será executada.

Art. 46. O pedido de Alvará de Autorização deve ser instruído com:

- I - documentação referente ao imóvel;
- II - peças gráficas do projeto simplificado da edificação assinadas por profissional habilitado, quando for o caso;
- III - declaração assinada por profissional habilitado, atestando a conformidade da edificação às disposições deste Código e legislação correlata;
- IV - outros documentos e licenças exigidos na legislação municipal, conforme o caso.

§ 1º 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 Alvará de Autorização, quando for o caso.

§ 2º O Alvará de Autorização de que trata o “caput” deste artigo perde a eficácia no prazo de 6 (seis) meses, podendo ser revalidado uma vez por igual período, a pedido do interessado.



Folha nº	293	22	115	353
do Processo nº 01-466/2015				
Gabriel da Silva Martinez Ribeiro				
RF: 11.317				

Subseção VIII

Do Cadastro e Manutenção de Equipamentos

Art. 47. Mediante procedimento administrativo, o proprietário ou possuidor, deve cadastrar nos sistemas da Prefeitura os seguintes equipamentos:

I - equipamento mecânico de transporte permanente, tais como elevador, escada rolante e plataforma de elevação;

II - tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins;

III - equipamento de sistema especial de segurança da edificação, nos termos deste Código.

Art. 48. O cadastro deve ser instruído com:

I - peças gráficas e memorial com a descrição e localização de cada equipamento, assinada por profissional habilitado;

II - declaração assinada por profissional habilitado, atestando que o equipamento foi instalado conforme o projeto aprovado e atende às normas aplicáveis e às disposições da legislação municipal na data do protocolo.

Art. 49. O responsável técnico pela manutenção das condições de uso do equipamento deve renovar o cadastro, sob pena de caducidade e aplicação das sanções previstas neste Código, a cada período de:

I - 1 (um) ano, no caso de elevador e demais equipamentos mecânicos de transporte permanente;

II - 5 (cinco) anos, no caso de tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins e de equipamento de sistema especial de segurança da edificação.

Subseção IX

Da Ficha Técnica e Diretrizes de Projeto

Art. 50. A pedido do interessado, a Prefeitura emite Ficha Técnica do imóvel, da qual deve constar as informações relativas ao uso e ocupação do solo, à incidência de



Folha nº	294	23	fts	354
do Processo nº 01-466/2015				
Gabriel da Silva Martinez Ribeiro				
RF: 11.317				

melhoramentos urbanísticos e aos demais dados cadastrais disponíveis.

Art. 51. A pedido do interessado, a Prefeitura analisa consultas a respeito de esclarecimento e aplicação do PDE, LPUOS e COE em projetos arquitetônicos e emite Diretrizes de Projeto.

Parágrafo Único. O pedido deve ser instruído com documentação e peças gráficas que permitam o entendimento do projeto e da consulta formulada.

CAPÍTULO III DAS TAXAS

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 como fato gerador os pedidos de alvará, certificado, autorização, cadastro e manutenção previstos neste Código.

§ 1º Considera-se ocorrido o fato gerador no ato do protocolo dos pedidos de documentos e do cadastro de equipamentos.

§ 2º A fixação da alíquota, base de cálculo e ocorrência do fato gerador, correspondentes a cada espécie de pedido, tem como base a Tabela constante do Anexo II deste Código.

§ 3º A taxa deve ser integralmente recolhida no momento da ocorrência do fato gerador, pelo proprietário ou possuidor do imóvel ou por quem efetivar o pedido.

§ 4º Na omissão total ou parcial do recolhimento de eventual diferença, cabe lançamento de ofício, regularmente notificado o sujeito passivo, com prazo de 30 (trinta) dias para pagamento ou impugnação administrativa.

§ 5º O valor da taxa deve ser atualizado anualmente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou por outro índice que venha a substituí-lo.

§ 6º O débito resultante do procedimento previsto no § 4º deste artigo não pago até a data do vencimento deve ser atualizado da forma e pelo índice de correção estabelecidos na Lei nº 10.734, de 30 de junho de 1989, com a redação dada pela Lei nº 13.275, de 4 de janeiro de 2002, e acrescido de juros moratórios calculados à taxa de 0,33% (trinta e três centésimos por cento), por dia de atraso, sobre o valor do



Folha nº	295	24	fls. 355
do Processo nº 01-466/2015			
Gabriel da Silva Martinez Ribeiro			
RF: 11.317			

débito, até o limite de 20% (vinte por cento), sem prejuízo, quando for o caso, do acréscimo de honorários advocatícios, custas e demais despesas judiciais, conforme a legislação municipal pertinente.

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.

§ 1º 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 programas promovidos por sociedades civis sem fins lucrativos conveniadas com a Secretaria Municipal de Habitação.

§ 2º A Prefeitura pode fornecer gratuitamente projetos de arquitetura e executivo para a construção de moradia econômica.

§ 3º 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.

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.

Parágrafo único. O disposto no “caput” aplica-se aos pedidos referentes a edificação nova, reforma, requalificação e reconstrução de edificação existente, com ou sem mudança de uso, em imóvel público reversível de entidade da administração direta e indireta.

CAPÍTULO IV DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Seção I Dos Procedimentos Gerais



Folha nº	296	25	MS 356
do Processo nº 01-466/2015			
Gabriel da Silva Martinez Ribeiro			
RF: 11.317			

Art. 55. O pedido instruído pelo interessado deve ser analisado conforme a sua natureza, observadas as normas municipais, em especial as prescrições da LOE, PDE, LPUOS, sem prejuízo da observância das disposições estaduais e federais pertinentes.

§ 1º O pedido deve ser instruído com todos os elementos necessários à sua apreciação, nos termos das normas legais e regulamentares.

§ 2º Todos os documentos exigidos para a instrução dos pedidos podem ser substituídos por equivalentes eletrônicos ou por documentos disponíveis nos cadastros e bancos de dados da Prefeitura.

§ 3º Os diversos pedidos referentes ao mesmo imóvel, bem como os recursos contra os respectivos despachos, podem ser analisados em um único processo.

Art. 56. O pedido deve ser deferido se o processo estiver devidamente instruído e o projeto observar a legislação pertinente à matéria.

Art. 57. O processo que apresentar elementos incompletos ou incorretos ou necessitar de complementação da documentação ou esclarecimentos deve ser objeto de um único comunicado (“comunique-se”) para que as falhas sejam sanadas.

Parágrafo único. O prazo para atendimento do comunicado é de 30 (trinta) dias contados da data da sua publicação, podendo, ser prorrogado, uma única vez, por igual período.

Art. 58. No pedido de Certificado de Regularização e nos pedidos de Certificado de Acessibilidade e Certificado de Segurança, quando houver necessidade de execução de obras ou serviços para a adaptação da edificação às normas aplicáveis, podem ser emitidas, respectivamente:

I - Notificação de Exigências Complementares – NEC, com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias;

II - Intimação para Execução de Obras e Serviços – IEOS, com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias.

Parágrafo único. Nos casos previstos no “caput” deste artigo, a pedido do interessado, por motivo justificado, o prazo pode ser prorrogado uma única vez por igual período.

Art. 59. O pedido deve ser indeferido nas seguintes situações:

I - ausência da documentação exigida ou projeto apresentado com insuficiência de informação de modo a impedir a análise e decisão do pedido;



Folha nº	297	26
do Processo nº 01-466/2015		
Gabriel da Silva Martinez Ribeiro		
RF: 11.317		

fls. 357

II - projeto com infrações insanáveis frente ao disposto no PDE e na LPUOS,

III - não atendimento ao "comunique-se" no prazo concedido;

IV - não atendimento à NEC no prazo concedido;

V - não atendimento à IEOS no prazo concedido;

VI - alteração do uso do projeto de edificação.

Art. 60. O prazo para a interposição de recurso é de 30 (trinta) dias a contar da data da publicação do despacho de indeferimento, após o qual o processo deve ser arquivado, sem prejuízo da ação fiscal correspondente e cobrança das taxas devidas.

Art. 61. Os prazos fixados neste Código são contados em dias corridos, a partir do primeiro dia útil após o evento de origem até o seu dia final inclusive.

Parágrafo único. Caso não haja expediente no dia final do prazo, prorroga-se automaticamente o seu término para o dia útil imediatamente posterior.

Art. 62. Os prazos de validade do Alvará de Aprovação e do Alvará de Execução ficam suspensos enquanto perdurar qualquer um dos seguintes impedimentos ao início ou prosseguimento da obra:

I - decisão judicial determinando ou que implique a paralisação ou o não início da obra;

II - calamidade pública;

III - declaração de utilidade pública ou interesse social;

Art. 63. Os documentos de controle da atividade edilícia de que trata este Código podem, enquanto vigentes, a qualquer tempo, mediante ato da autoridade competente, ser:

I - revogados, atendendo a relevante interesse público;

II - cassados, em caso de desvirtuamento, por parte do interessado, da licença concedida ou de descumprimento de exigência estabelecida em sua emissão;

III - anulados, em caso de comprovação de ilegalidade em sua expedição.

Art. 64. O Certificado de Conclusão, o Certificado de Regularização, o Certificado de Acessibilidade e o Certificado de Segurança perdem sua eficácia caso ocorram alterações de ordem física no imóvel em relação às condições regularmente aceitas pela Prefeitura.

Art. 65. O Alvará de Autorização é expedido a título precário, podendo ser cancelado a qualquer tempo por desvirtuamento de seu objeto ou desinteresse em sua



Folha nº 298	27	III	358
do Processo nº 01-466/2015			
Gabriel da Silva Martinez Ribeiro			
RF: 11.317			

manutenção ou revalidação.

Art. 66. O cadastro de equipamentos perde a eficácia caso ocorra alteração de ordem física no equipamento em relação às condições regularmente cadastradas na Prefeitura ou caso a respectiva renovação não seja solicitada dentro do prazo legal.

Art. 67. Constatada a qualquer tempo a não veracidade das declarações apresentadas nos pedidos de que trata esta lei, aplicam-se, ao proprietário ou possuidor e profissionais envolvidos, as penalidades administrativas previstas neste Código, sem prejuízo das sanções criminais cabíveis.

§ 1º A atuação irregular do profissional deve ser comunicada ao órgão federal fiscalizador do exercício profissional.

§ 2º Caso haja elementos que indiquem a prática de infração penal, a Prefeitura comunicará o fato à autoridade policial competente.

Art. 68. Caso se tenha notícia de fato que possa ensejar a cassação ou anulação do documento expedido, nos termos dos incisos II e III do artigo 62 deste Código, a Prefeitura deve notificar o interessado para a apresentação de defesa no prazo de 30 (trinta) dias, de forma a garantir o contraditório e a ampla defesa, podendo, na defesa, comprovar ter sido sanada a irregularidade.

§ 1º Por motivo relevante ou para evitar prejuízo de difícil reparação, a Prefeitura pode suspender os efeitos do documento emitido até decisão sobre sua anulação ou cassação.

§ 2º Decorrido o prazo para defesa, a Prefeitura pode efetuar as diligências cabíveis e pedir esclarecimentos a outro órgão público envolvido.

§ 3º No prazo de 30 (trinta) dias, a autoridade deve decidir a respeito da anulação ou cassação do documento.

Seção II

Das Instâncias e Prazos para Despacho

Art. 69. As instâncias administrativas para a apreciação e decisão dos pedidos de que trata este Código, protocolados a partir da data de sua vigência, são as seguintes:

I - para os pedidos de competência da Secretaria Municipal de Licenciamento:

- a) Diretor de Divisão Técnica;
- b) Coordenador;



Folha nº	299	28	115
do Processo nº 01-466/2015			
Gabriel da Silva Martinez Ribeiro			
RF: 11.317			

c) Secretário Municipal de Licenciamento;

II - para os pedidos de competência das Subprefeituras:

a) Supervisor Técnico de Uso do Solo e Licenciamentos;

b) Coordenador de Planejamento e Desenvolvimento Urbano;

c) Subprefeito.

§ 1º Cabe recurso à autoridade imediatamente superior àquela que proferiu a decisão.

§ 2º A competência para a apreciação dos pedidos e decisão em primeira instância pode ser delegada aos técnicos e chefes de seção, mediante portaria do Secretário Municipal de Licenciamento ou do Secretário Municipal de Coordenação das Subprefeituras, mantida a competência originária para a apreciação e decisão dos recursos.

§ 3º Os despachos do Secretário Municipal de Licenciamento e dos Subprefeitos em grau de recurso, bem como o decurso do prazo recursal encerram definitivamente a instância administrativa.

Art. 70. O prazo para a decisão dos pedidos não pode exceder 90 (noventa) dias, inclusive quando se tratar de recurso.

§ 1º Prazos diferentes podem ser fixados por ato do Executivo, em função da complexidade da análise do pedido.

§ 2º O curso do prazo fixado no “caput” deste artigo fica suspenso durante a pendência do atendimento, pelo interessado, das exigências feitas no “comunique-se”.

Art. 71. Escoado o prazo para a decisão do processo de Alvará de Aprovação, o interessado pode requerer o Alvará de Execução.

§ 1º Decorridos 30 (trinta) dias contados da data do protocolo do pedido do Alvará de Execução, caso o processo não tenha sido indeferido, a obra pode ser iniciada, sendo de inteira responsabilidade do proprietário ou possuidor e profissionais envolvidos a adequação da obra às posturas municipais.

§ 2º Quando solicitado Alvará de Aprovação e de Execução em conjunto, o prazo para a decisão é de 120 (cento e vinte) dias.

§ 3º Nos casos de incidência de outorga onerosa, o início da obra fica condicionado à comprovação de seu pagamento.

Seção III



Folha nº	300	29
do Processo nº 01-466/2015		
Gabriel da Silva Martinez Ribeiro		
RF: 11.317		

fls. 360

Dos Procedimentos Especiais

Art. 72. O Executivo regulamentará no prazo de 90 dias, os procedimentos, exigências e prazos diferenciados para exame de pedidos relativos ao licenciamento de:

- I - empreendimento da Administração Pública Direta e Indireta;
- II - 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 específica;
- III - polo gerador de tráfego;
- IV - empreendimento gerador de impacto ambiental;
- V - empreendimento gerador de impacto de vizinhança;
- VI - serviços, obras e empreendimentos que, por sua natureza, admitam procedimentos simplificados.
- VII - empreendimento com alto potencial de risco a incêndio e emergências.
- VIII- empreendimentos enquadrados na categoria de uso nR3.

CAPÍTULO V DA EDIFICAÇÃO EXISTENTE

Seção I Da Edificação Regular

Art. 73. Para os fins de aplicação deste Código, a edificação existente é considerada regular quando:

- I - tiver Certificado de Conclusão ou documento equivalente;
- II - constar do Setor de Edificações Regulares do Cadastro de Edificações do Município.



Folha nº	301	30
do Processo nº	01-466/2015	
Gabriel da Silva Martinez Ribeiro		
RF: 11.317		

Parágrafo único. É aceita como regular a edificação cuja área seja menor ou apresente divergência de, no máximo, 5% (cinco por cento) para maior em relação à área constante do documento utilizado para a comprovação de sua regularidade.

Seção II Da Reforma

Art. 74. A edificação regularmente existente pode ser reformada desde que a edificação resultante não crie nem agrave eventual desconformidade com a LOE, PDE ou LPUOS.

Art. 75. A edificação existente irregular, no todo ou em parte, que atenda ao disposto na LOE, PDE ou LPUOS pode ser regularizada e reformada, expedindo-se o Certificado de Regularização para a área a ser regularizada e Alvará de Aprovação para a reforma pretendida.

Art. 76. A edificação irregular, no todo ou em parte, que não atenda na parte irregular ao disposto na LOE, PDE ou LPUOS pode ser reformada desde que seja prevista a supressão da infração.

Parágrafo único. No caso previsto no “caput” deste artigo, o Certificado de Conclusão para a reforma, parcial ou total, só pode ser concedido após a supressão da infração.

Seção III Da Requalificação

Art. 77. A edificação existente licenciada de acordo com a legislação edilícia vigente anteriormente a 23 de setembro de 1992, data da entrada em vigor da Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992, e com área regular lançada no Cadastro de Edificações do Município pelo período mínimo de 10 (dez) anos, independentemente de sua condição de regularidade na data do protocolo do pedido, pode ser requalificada, nos termos deste Código.

Art. 78. Na requalificação, são aceitas soluções que, por implicação de caráter estrutural, não atendam às disposições previstas na LOE, PDE ou LPUOS, desde que não comprometam a salubridade, nem acarretem redução de acessibilidade e de segurança de uso.

§ 1º As disposições deste artigo referem-se a condições existentes de implantação,



Folha nº 302	31	ISS 362
do Processo nº 01-466/2015		
Gabriel da Silva Martinez Ribeiro		
RF: 11.317		

iluminação, insolação, circulação, acessibilidade, estacionamento de veículos e segurança de uso da edificação.

§ 2º O projeto deve observar soluções de acessibilidade que atendam aos princípios da adaptação razoável de acordo com o estabelecido neste Código. **Art. 79.** Na requalificação, admite-se a ampliação da área construída para suprir as necessidades de adequação e modernização das instalações da edificação, ainda que ultrapassados os índices urbanísticos e não observados os recuos estabelecidos no PDE ou LPUOS.

§ 1º No caso previsto no "caput" deste artigo, admite-se, a critério da Prefeitura, o acréscimo do coeficiente de aproveitamento em até 10% (dez por cento) e da taxa de ocupação em até 20% (vinte por cento) em relação aos índices da edificação existente a ser requalificada.

§ 2º Considera-se não computável o aumento de área quando destinado à melhoria das condições de segurança de uso, acessibilidade e higiene da edificação existente.

Seção IV

Da Reconstrução

Art. 80. A edificação regular pode ser reconstruída, no todo ou em parte, quando motivada pela ocorrência de incêndio ou outro sinistro.

§ 1º Na reconstrução deve ser prevista a adaptação da edificação às condições de segurança de uso e de acessibilidade de acordo com o estabelecido neste Código. § 2º No caso previsto no § 1º deste artigo ou quando se pretenda introduzir alterações em relação à edificação anteriormente existente, a área a ser acrescida deve ser analisada como reforma.

Art. 81 A Prefeitura pode recusar, no todo ou em parte, a reconstrução nos moldes anteriores de edificação com índices e volumetria em desacordo com o disposto na LOE, PDE ou LPUOS que seja considerada prejudicial ao interesse urbanístico.

CAPÍTULO VI

DOS PROCEDIMENTOS FISCALIZATÓRIOS RELATIVOS À ATIVIDADE EDILÍCIA

Seção I

Verificação da Regularidade da Obra



Folha nº	303	32	363
do Processo nº 01-466/2015			
Gabriel da Silva Martinez Ribeiro			
RF: 11.317			

Art. 82. Toda obra, edificação, serviço e equipamento pode, a qualquer tempo, ser vistoriado pela Prefeitura para a verificação do cumprimento das normas estabelecidas neste Código.

Art. 83. Deve ser mantido, no local da obra ou serviço, o documento que comprova o licenciamento da atividade edilícia em execução, sob pena de lavratura de autos de intimação e de multa, nos termos deste Código e legislação pertinente à matéria.

Art. 84. Constatada irregularidade na execução da obra, devem ser adotados os seguintes procedimentos:

I - para a obra sem licença expedida pela Prefeitura, ao proprietário ou possuidor, devem ser lavrados, concomitantemente:

- a) auto de multa por execução da obra sem licença;
- b) auto de embargo;
- c) auto de intimação para adotar as providências visando a solução da irregularidade no prazo de 5 (cinco) dias;

II - pelo desvirtuamento da licença, ao proprietário ou possuidor e ao responsável técnico pela obra, devem ser lavrados:

- a) auto de intimação para adotar as providências visando a solução da irregularidade no prazo de 5 (cinco) dias e auto de multa por execução da obra com desvirtuamento da licença;
- b) no caso do desatendimento da intimação, auto de embargo e correspondente auto de multa de embargo;

III - pelo desatendimento de qualquer disposição deste Código, devem ser lavrados:

- a) auto de intimação para adotar as providências visando o atendimento da disposição deste Código no prazo de 5 (cinco) dias;
- b) auto de multa correspondente à infração.

§ 1º Durante o embargo, fica permitida somente a execução dos serviços indispensáveis à eliminação das infrações que o motivaram, observadas as exigências da legislação pertinente à matéria.

§ 2º O embargo cessa somente após:

- I - a eliminação das infrações que o motivaram, em se tratando de obra com licença;
- II - a expedição de Alvará de Autorização ou Alvará de Execução, em se tratando de obra sem licença.



Folha nº 304	33	fls 364
do Processo nº 01-466/2015		
Gabriel da Silva Martinez Ribeiro		
RF: 11.317		

Art. 85. A Prefeitura, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao embargo, deve vistoriar a obra e, se constatada resistência ao embargo, adotar os seguintes procedimentos:

I - aplicar multas diárias, ao proprietário ou ao possuidor e ao responsável técnico pela obra, até a sua paralisação ou até que a regularização da situação seja comunicada ao setor competente e confirmada pela Prefeitura no prazo de 5 (cinco) dias contados da data do protocolo da comunicação;

II - caso a aplicação das multas diárias se mostre insuficiente, solicitar auxílio policial bem como providenciar os meios necessários ao imediato cumprimento do embargo, tais como a apreensão de materiais e o desmonte ou lacração de equipamentos e edificações transitórias, lavrando o respectivo auto;

III - noticiar imediatamente, à autoridade policial, o desrespeito ao embargo, requerendo a instauração de inquérito policial para a apuração da responsabilidade do infrator por crime de desobediência.

Parágrafo único. Para os fins do disposto neste Código, considera-se resistência ao embargo o prosseguimento dos trabalhos no imóvel sem a eliminação das irregularidades exigidas no auto de intimação.

Art. 86. Esgotadas todas as providências administrativas para a paralisação da obra, o servidor municipal deve:

I - extrair cópia das principais peças do processo administrativo para encaminhamento à Delegacia de Polícia, a fim de instruir o inquérito policial;

II - expedir ofícios ao CREA ou CAU com as informações do processo administrativo para a apuração da responsabilidade profissional;

III - encaminhar o processo original ao setor jurídico para manifestação e posterior encaminhamento ao Departamento Judicial da Procuradoria Geral do Município para as providências de ajuizamento da ação judicial cabível, sem prejuízo da incidência de multas diárias, em processo próprio, caso persistam as irregularidades.

Art. 87. Constatada situação de risco, em vistoria técnica realizada por servidor com competência específica, além das autuações referidas nos artigos 82 a 84 deste Código, deve ser imediatamente lavrado o auto de interdição, seguindo-se, no que couber, os procedimentos previstos na Seção II deste Capítulo.

Parágrafo único. Na hipótese prevista no “caput” deste artigo, pode ocorrer o levantamento parcial do embargo para o fim específico da execução das medidas



Folha nº	305	34	365
do Processo nº 01-466/2015			
Gabriel da Silva Martinez Ribeiro			
RF: 11.317			

necessárias à eliminação do risco, ficando condicionado a apresentação de ART ou RRT relacionando os serviços a serem executados e seu cronograma de execução.

Seção II

Da Verificação da Estabilidade, Segurança e Salubridade da Obra

Art. 88. Verificada a inexistência de condições de estabilidade, segurança ou salubridade de uma obra, edificação, serviço ou equipamento, o proprietário ou o possuidor e o responsável técnico pela obra devem ser intimados a dar início às medidas necessárias à solução da irregularidade no prazo de 5 (cinco) dias, devendo ainda ser lavrado o auto de interdição total ou parcial do imóvel, dando-se ciência aos proprietários e ocupantes.

§ 1º No caso de a irregularidade constatada apresentar perigo de ruína ou contaminação, ocorrerá, se necessário, a interdição do entorno do imóvel.

§ 2º O não cumprimento da intimação para a regularização necessária ou interdição implica responsabilidade exclusiva do infrator, eximindo-se a Prefeitura da responsabilidade pelos danos decorrentes de eventual sinistro.

§ 3º Durante a interdição, fica permitida somente a execução dos serviços indispensáveis à eliminação da irregularidade constatada.

Art. 89. Decorrido o prazo concedido, a Prefeitura deve adotar as seguintes medidas:

I - pelo desatendimento da intimação, aplicar multas diárias ao infrator até que sejam adotadas as medidas exigidas;

II - verificada a desobediência à interdição:

- a) solicitar auxílio policial para o imediato cumprimento da interdição, lavrando o respectivo auto;
- b) noticiar imediatamente, à autoridade policial, o desrespeito à interdição, requerendo a instauração de inquérito policial para a apuração da responsabilidade do infrator por crime de desobediência;
- c) encaminhar o processo para as providências de ajuizamento da ação judicial cabível, sem prejuízo da incidência de multas diárias caso persista o desatendimento da intimação prevista no inciso I deste artigo.



Folha nº	306	35	fls. 366
do Processo nº 01-466/2015			
Gabriel da Silva Martinez Ribeiro			
RF: 11.317			

Art. 90. O atendimento da intimação não desobriga o proprietário ou possuidor e o responsável técnico pela obra do cumprimento das formalidades necessárias à regularização da obra, sob pena de aplicação das sanções cabíveis.

Art. 91. O proprietário ou possuidor do imóvel que constatar perigo de ruína ou contaminação pode, devidamente assistido por profissional habilitado, dar início imediato às obras de emergência, comunicando o fato, por escrito, à Prefeitura e justificando e informando a natureza dos serviços a serem executados, observadas as exigências da legislação pertinente à matéria.

Seção III

Das Penalidades

Art. 92. A inobservância de qualquer disposição deste Código constitui infração sujeita à aplicação das penalidades previstas na Tabela de Multas constante do seu Anexo III.

Art. 93. As penalidades previstas por desrespeito às normas deste Código aplicam-se também em relação a imóveis de valor cultural, histórico, artístico, paisagístico ou ambiental preservados ou a serem preservados e, ainda, a imóveis que, em razão do seu gabarito de altura e recuos, sejam necessários à preservação da volumetria do entorno, sem prejuízo da incidência das penalidades previstas em legislação própria.

Art. 94. A edificação concluída sem a obtenção de Certificado de Conclusão enseja a intimação do infrator para, no prazo de 5 (cinco) dias, solicitar o documento à Prefeitura, sob pena de lavratura do correspondente auto de multa.

§ 1º O pedido de Certificado de Conclusão suspende a ação fiscalizatória até a emissão desse documento ou o indeferimento do pedido, o que ocorrer primeiro.

§ 2º A multa será reaplicada a cada 90 (noventa) dias até a regularização da edificação, limitado esse período a 1 (um ano).

Art. 95. A edificação concluída sem a obtenção de Certificado de Acessibilidade e de Certificado de Segurança enseja a intimação do infrator para, no prazo de 5 (cinco) dias, solicitar o documento à Prefeitura, sob pena de lavratura do correspondente auto de multa.

§ 1º O pedido de Certificado de Acessibilidade ou de Certificado de Segurança suspende a ação fiscalizatória até a emissão desse documento ou o indeferimento do pedido, o que ocorrer primeiro.



Folha nº 307	36
do Processo nº 01-466/2015	
Gabriel da Silva Martinez Ribeiro	
RF: 11.317	

fls. 367

§ 2º A multa será reaplicada a cada 90 (noventa) dias até a regularização da edificação, limitado esse período a 1 (um ano).

Art. 96. Para os efeitos deste Código, considera-se infrator o proprietário ou possuidor do imóvel e, quando for o caso, o responsável técnico pela obra.

§ 1º O infrator deve ser notificado pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, ou, ainda, por edital nas hipóteses de recusa do recebimento da notificação ou de sua não localização.

§ 2º. O infrator considera-se notificado quando encaminhada a notificação por via postal ao endereço constante do cadastro da Municipalidade.

§ 3º Quando prevista a aplicação de multa ao proprietário ou possuidor e ao responsável técnico pela obra, a responsabilidade é solidária, considerando-se ambos os infratores.

§ 4º Os sucessores do proprietário ou do possuidor do imóvel também respondem pelas penalidades.

Art. 97. Contra os atos de fiscalização previstos neste Código, cabe defesa ao Supervisor Técnico de Fiscalização, da Subprefeitura, no prazo de 15 (quinze) dias, contados:

I - para a intimação e o embargo, a partir da data da respectiva notificação;

II - para a multa, a partir da data de sua publicação no Diário Oficial da Cidade.

§ 1º Contra o despacho decisório que desacolher a defesa, caberá um único recurso, ao Subprefeito, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da publicação do despacho.

§ 2º As defesas e recursos suspendem a exigibilidade dos autos de multa impugnados.

§ 3º A defesa contra o auto de embargo não suspende a ação fiscalizatória e não obsta a aplicação de outras multas previstas neste Código.

Art. 98. Ao proprietário ou possuidor devem ser aplicadas multas nos valores indicados na Tabela de Multas e, ao responsável técnico pela obra, multas na proporção de 80% (oitenta por cento) dos referidos valores.

Art. 99. A reincidência da infração, assim considerada a referente à mesma obra e ao mesmo documento, gera a aplicação das penalidades com acréscimo de 20% (vinte por cento) a cada reincidência, até o limite de 2 (duas) vezes o valor da multa inicial.



Folha nº 308	37
do Processo nº 01-466/2015	
Gabriel da Silva Martinez Ribeiro	
RF: 11.317	

fls. 368

Art. 100. Para a aplicação dos dispositivos deste Capítulo as moradias econômicas, os prazos devem ser dilatados até o triplo dos prazos previstos e reduzidos os valores das multas em 50% (cinquenta por cento) dos valores devidos.

Art. 101. O valor da multa deve ser atualizado anualmente pela variação do IPCA, apurado pelo IBGE, ou por outro índice que venha a substituí-lo.

Art. 102. Quando não paga até a data do vencimento, o valor da multa deve ser atualizado da forma e pelo índice de correção estabelecidos na Lei nº 10.734, de 1989, com a redação dada pela Lei nº 13.275, de 2002, e acrescido de juros moratórios calculados à taxa de 0,33% (trinta e três centésimos por cento), por dia de atraso, sobre o valor do débito, até o limite de 20% (vinte por cento), sem prejuízo, quando for o caso, do acréscimo de honorários advocatícios, custas e demais despesas judiciais, conforme a legislação municipal pertinente.

CAPÍTULO VII

DO ALINHAMENTO E DO MELHORAMENTO VIÁRIO

Art. 103. Para os fins deste Código, consideram-se fixados os atuais alinhamentos e nivelamento dos logradouros públicos existentes no Município de São Paulo, oficializados ou pertencentes a loteamento aceito ou regularizado, bem como daqueles oriundos de melhoramento viário executado sob a responsabilidade do Poder Público Municipal, Estadual ou Federal.

Parágrafo único. No caso de indefinição, a pedido do interessado, a Prefeitura deve fornecer o alinhamento e nivelamento, mediante a emissão de certidão.

Art. 104. Enquanto não executados, devem ser observados os novos alinhamentos aprovados constantes das leis de melhoramento viário.

Parágrafo único. O disposto no “caput” deste artigo não se aplica aos planos de melhoramento publicados anteriormente a 31 de Dezembro de 1971, data da entrada em vigor da Lei 7.688 - 30 de Dezembro de 1971, desde que não exista declaração de utilidade pública em vigor por ocasião da emissão da aprovação do projeto.

Art. 1054. A alteração de alinhamento de logradouro público que importe em alargamento, estreitamento ou retificação, total ou parcial, deve ser objeto de plano de melhoramento viário aprovado por lei.

Parágrafo único. A alteração de nivelamento de logradouro público, parcial ou em toda sua extensão, pode ser definida por ato do Executivo.



Folha nº	309	38	369
do Processo nº 01-466/2015			
Gabriel da Silva Martinez Ribeiro			
RF: 11.317			

Art. 106. É permitida a execução de qualquer obra em imóvel totalmente atingido por plano de melhoramento público e sem declaração de utilidade pública ou de interesse social em vigor, observado o disposto na LOE, PDE e LPUOS.

§ 1º No caso de declaração de utilidade pública ou de interesse social em vigor, permite-se a execução de qualquer obra, a título precário, observado o disposto na LOE, PDE e LPUOS, não sendo devida ao proprietário qualquer indenização pela benfeitoria ou acessão quando da execução do melhoramento público.

§ 2º Considera-se também como totalmente atingido por melhoramento público o imóvel:

I - cujo remanescente não possibilite a execução de edificação que atenda ao disposto na LOE, PDE e LPUOS;

II - no qual, por decorrência de nova situação de nivelamento do logradouro, seja dificultada a implantação de edificações, a critério da Prefeitura.

Art. 107. A edificação nova e as novas partes da edificação existente, nas reformas com aumento de área executadas em imóvel parcialmente atingido por plano de melhoramento público aprovado por lei e sem declaração de utilidade pública ou de interesse social em vigor, devem observar as seguintes disposições:

I - atender aos recuos mínimos obrigatórios, à taxa de ocupação e ao coeficiente de aproveitamento estabelecidos no PDE e LPUOS, em relação ao lote original;

II - observar soluções que garantam, após a execução do plano de melhoramento público, o pleno atendimento, pelas edificações remanescentes, das disposições previstas na LOE, PDE e LPUOS em relação ao lote resultante da desapropriação, inclusive com a previsão de demolição total se for o caso.

Art. 108. No caso de imóvel parcialmente atingido por plano de melhoramento aprovado por lei com declaração de utilidade pública ou de interesse social em vigor, a edificação nova e as novas partes da edificação existente, nas reformas com aumento de área devem observar aos recuos mínimos obrigatórios, à taxa de ocupação e ao coeficiente de aproveitamento estabelecidos no PDE e LPUOS e as disposições do COE em relação ao lote resultante da desapropriação.

§ 1º. Observadas as condições estabelecidas no "caput" deste artigo, fica assegurado, ao proprietário que doar à Prefeitura do Município de São Paulo a parcela do imóvel necessária à execução do melhoramento viário aprovado por lei, o direito de utilizar também esta parcela doada no cálculo do coeficiente de aproveitamento.

Folha nº 310	11S 370
do Processo nº 01-466/2015	
Gabriel da Silva Martinez Ribeiro	
RF: 11.317	





Folha nº 311	39	113 371
do Processo nº 01-466/2015		
Gabriel da Silva Martinez Ribeiro		
RF: 11.317		

§ 2º Atendidas as disposições do “caput” deste artigo, a execução de edificação na faixa a ser desapropriada poderá ser permitida pela Prefeitura, a título precário, devendo ser prevista sua demolição total e não sendo devida ao proprietário qualquer indenização pela benfeitoria ou acessão quando da execução do melhoramento público.

§ 3º No caso de o melhoramento prever a instituição de faixa não edificável, não se aplica o disposto no § 1º deste artigo, devendo a faixa ser indicada no projeto da edificação e constar do documento a ser emitido.

CAPÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 109. Para fins de aplicação dos índices de ocupação e aproveitamento do solo, observados os limites estabelecidos na LPUOS, não é considerada área construída computável:

I - o terraço aberto, com área construída máxima por pavimento equivalente a 5% (cinco por cento) da área do terreno;

II - o mobiliário definido como jirau constituído de estrado ou passadiço instalado a meia altura em compartimento, com pé-direito máximo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros), sem permanência humana prolongada, ocupando, no máximo, 30% (trinta por cento) da área do compartimento.

III - os demais tipos de mobiliário e a obra complementar com área construída de até 30,00m² (trinta metros quadrados);

IV - a saliência, com as seguintes características:

a) aba horizontal e vertical, “brise” com até 0,40m (quarenta centímetros) de profundidade, beiral da cobertura com até 1,50m (um metro e meio) de largura;

b) viga, pilar, ornato e ornamento com até 0,40m (quarenta centímetros) de avanço;

c) jardineira e floreira com até 0,40m (quarenta centímetros) de avanço;

d) marquise não sobreposta que avance até 50% (cinquenta por cento) das faixas de recuo obrigatório;

V - a área técnica, sem permanência humana, destinada a equipamentos;

Folha nº 312
do Processo nº 01-466/2015
Gabriel da Silva Martinez Ribeiro
RF: 11.317



Folha nº	313	40	ns. 373
do Processo nº 01-466/2015			
Gabriel da Silva Martinez Ribeiro			
RF: 11.317			

VI - o compartimento de apoio ao uso da edificação localizado em pavimento destinado a estacionamento de veículos, motocicletas e bicicletas, inclusive a vestiários, instalações sanitárias e pequenos depósitos de uso comum;

§ 1º A área construída do abrigo de lixo pode ser superior ao estabelecido no inciso III deste artigo, quando tecnicamente justificado.

§ 2º As saliências elencadas nas letras “a”, “b” e “c” do inciso III deste artigo não são consideradas para fins do cálculo da área construída e podem ocupar as faixas de recuos estabelecidas na LPUOS e dos afastamentos previstos neste Código.

§ 3º. No equipamento destinado à prestação de serviço público de uso coletivo, a cobertura de quadra esportiva, quando destinada à captação de água de chuva ou à instalação de sistema de energia solar de aquecimento de água para utilização pela própria atividade desenvolvida na edificação, não será computada no cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação.

Art. 110. A edificação cuja titularidade seja do Município, Estado e União, 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.

Art. 111. Os artigos 2º e 13 da Lei nº 15.150, de 6 de maio de 2010, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 2º

§ 1º São consideradas “Áreas Especiais de Tráfego – AET:

I - AET 1 – Minianel Viário: vias classificadas pela legislação vigente como Estruturais N1, N3 e Coletoras, inseridas no Minianel Viário;

II - AET 2 – na área externa ao Minianel Viário: vias classificadas pela legislação vigente como Estruturais N1, N2 e N3; e

III - AET 3 – áreas de Operação Urbana: em todas as vias, independentemente de sua classificação.



Folha nº	314	41
do Processo nº 01-466/2015		
Gabriel da Silva Martinez Ribeiro		
RF: 11.317		

§ 2º Para fins de enquadramento das edificações como Polos Geradores de Tráfego – PGT, são consideradas vagas de estacionamento de veículos o somatório das vagas oferecidas no projeto, excetuadas aquelas destinadas a carga e descarga, atendimento médico de emergência, segurança, motocicletas e bicicletas.”

“Art. 13. A Certidão de Diretrizes é documento obrigatório para a obtenção de Alvará de Aprovação e Execução, de Alvará de Execução e de Certificado de Regularização para empreendimento qualificado como Polo Gerador de Tráfego.

§ 1º Quando se tratar de pedido de Alvará de Aprovação, este será expedido mediante manifestação favorável da CET em relação ao cumprimento, no projeto do empreendimento, do disposto nos incisos I a III do parágrafo único do artigo 4º desta lei.

§ 2º No caso de pedido de Certificado de Regularização, também deverá ser apresentado o Termo de Recebimento e Aceitação Definitivo – TRAD.

§ 3º No caso de projeto modificativo ou de mudança do projeto no decorrer da análise, somente será necessária a apresentação de nova certidão quando ocorrer uma das seguintes alterações em relação ao projeto original analisado por CET:

- a) alteração de uso, categoria de uso ou subcategoria de uso;
- b) acréscimo superior a 5% (cinco por cento) nas áreas computáveis e não computáveis;
- c) alteração em mais de 5% (cinco por cento) na taxa de ocupação.

Art. 112. Os artigos 82 e 83 da Lei nº 15.764, de 27 de maio de 2013, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 82.



Folha nº	315	42	MS. 375
do Processo nº 01-466/2015			
Gabriel da Silva Martinez/Ribeiro			
RF: 11.317			

IV. emitir parecer sobre a aplicação da legislação de edificações e de uso, ocupação e parcelamento do solo e do Plano Diretor Estratégico – PDE, em especial no que diz respeito à implantação e afastamentos de edificação em função de determinantes construtivas resultantes de:

- a) áreas sujeitas a alagamento;
- b) restrição à construção de subsolo em terrenos contaminados e, quando exigido por órgão ambiental competente;
- c) lençol freático em níveis próximos ao perfil do terreno;
- d) edificação vizinha implantada nos termos da LPUOS;

.....”

“**Art. 83.** A CEUSO é composta de 8 (oito) membros, todos com seus respectivos suplentes, sendo 4 (quatro) do Poder Público e 4 (quatro) da sociedade civil pertencentes a entidades ligadas à engenharia, arquitetura e construção civil, na forma definida em decreto.

.....

§ 2º Os representantes da CEUSO devem ser arquitetos ou engenheiros, podendo o representante da Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos ser Procurador do Município.

.....”

Art. 113. Ficam isentos do pagamento da TEV-COE e taxas em geral, bem como dispensados do pagamento dos preços públicos os pedidos de parcelamento do solo de interesse social e de mercado popular.

Art. 114. O parcelamento do solo de imóvel cuja titularidade seja da União, do Estado e do Município fica sujeito ao prévio exame dos órgãos municipais competentes, independentemente da expedição dos documentos de que trata este Código.

§ 1º Caso apresentado, o pedido de parcelamento do solo do Município, Estado e União fica isento do pagamento da TEV-COE e dispensado do pagamento dos preços públicos.



Folha nº 316	43	fls 376
do Processo nº 01-466/2015		
Gabriel da Silva Martinez Ribeiro		
RF: 11.317		

§ 2º A isenção a que se refere o § 1º deste artigo aplica-se, inclusive, as entidades da Administração Pública Indireta.

Art. 115. Aplicam-se os procedimentos administrativos estabelecidos neste Código aos processos em andamento na data de sua entrada em vigor.

§ 1º A reconsideração do despacho de primeira instância administrativa protocolada anteriormente à data da entrada em vigor deste Código deve ser apreciada pela segunda instância nele estabelecida.

§ 2º O recurso em trâmite na última instância decisória extinta por este Código deve ser apreciado nesta instância quando:

I - protocolado anteriormente à data de sua entrada em vigor;

II - protocolado após a data de sua entrada em vigor, porém dentro do prazo estabelecido pela legislação anterior para este fim.

§ 3º Aplicam-se as disposições dos §§ 1º e 2º deste artigo aos processos em andamento nos termos da Lei nº 11.522, de 3 de maio de 1994, Lei nº 13.558, de 14 de abril de 2003, e Lei nº 13.876, de 23 de julho de 2004.

Art. 116. O pedido protocolado até a data do início da vigência deste Código, ainda sem despacho decisório ou com interposição de recurso dentro do prazo legal, deve ser analisado e decidido de acordo com os requisitos técnicos da legislação anterior.

§ 1º No caso de que trata o “caput” deste artigo, não será admitida qualquer mudança, alteração ou modificação que implique no agravamento das desconformidades em relação ao estabelecido neste Código.

§ 2º Por opção e a pedido do interessado, a análise e decisão podem ocorrer integralmente nos termos deste Código.

§ 3º No caso previsto no § 2º deste artigo, não será admitida a apresentação do projeto simplificado previsto neste Código, devendo o interessado, para tanto, desistir do processo em aberto, protocolar novo pedido e recolher as taxas devidas.

Art. 117. O prazo de vigência do Alvará de Aprovação a ser expedido em processo protocolado em data anterior à data da entrada em vigor deste Código será de 3 (três) anos.

Parágrafo único. O disposto no “caput” deste artigo aplica-se aos Alvarás de Aprovação e aos Alvarás de Aprovação e Execução já emitidos e vigentes na data da entrada em vigor deste Código.



Folha nº	317	44	fls. 377
do Processo nº 01-466/2015			
Gabriel da Silva Martinez Ribeiro			
RF: 11.317			

Art. 118. O Executivo, à vista da evolução tecnológica e dos costumes, promoverá a constante atualização das prescrições deste Código, fixando, para tanto, os seguintes objetivos:

I - promoção das adequações e remanejamentos administrativos necessários ao processo de modernização e atualização deste Código, inclusive no que se refere à estrutura operacional da fiscalização;

II - estabelecimento de novos procedimentos que permitam a reunião do maior número de experiências e informações de entidades e órgãos técnicos internos e externos à Prefeitura;

III - estabelecimento de rotinas e sistemáticas de consulta a entidades representativas da comunidade.

Parágrafo único. A Secretaria Municipal de Licenciamento é o órgão responsável pela coordenação do procedimento de atualização de que trata o “caput” deste artigo.

Art. 119. A não observância das disposições deste Código, de seu decreto regulamentar e das normas aplicáveis sujeita o proprietário ou o possuidor e o profissional habilitado aos procedimentos fiscalizatórios e à aplicação das penalidades estabelecidas na Tabela de Multas constante do Anexo III desta lei, sem prejuízo das sanções administrativas e medidas judiciais cabíveis.

Art. 120. Os projetos para áreas sob intervenção urbanística promovida pelo Poder Público, os equipamentos públicos, os programas habitacionais de interesse social, bem como o 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 do Mercado Popular - HMP e moradia econômica, definidos em legislação municipal, podem ser objeto de normas especiais diversas das adotadas por este Código e apropriadas à finalidade do empreendimento, fixadas por ato do Executivo.

Art. 121. O Executivo regulamentará esta lei no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de sua publicação.

Art. 122. Esta lei entrará em vigor no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de sua publicação, junto com sua regulamentação, revogadas a Lei nº 5.534, de 18 de julho de 1958, o artigo 5º da Lei nº 8.382, de 13 de abril de 1976, Lei nº 9.843, de 4 de janeiro de 1985, Lei nº 10.671, de 28 de outubro de 1988, Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992, Lei nº 11.441, de 12 de novembro de 1993, Lei nº 11.693, de 22 de dezembro de 1994, Lei nº 11.783, de 26 de maio de 1995, Lei nº 11.859, de 31 de



Folha nº	318	45	ns 378
do Processo nº 01-466/2015			
Gabriel da Silva Martínez Ribeiro			
RF: 11.317			

agosto de 1995, Lei nº 11.948, 8 de dezembro de 1995, Lei nº 12.561, de 8 de janeiro de 1998, Lei nº 12.597, de 16 de abril de 1998, Lei nº 12.815, de 6 de abril de 1999, Lei nº 12.821, de 7 de abril de 1999, Lei nº 12.936, de 7 de dezembro de 1999, Lei nº 13.369, de 3 de junho de 2002, Lei nº 13.779, de 11 de fevereiro de 2004, Lei nº 14.459, de 3 de julho de 2007, Lei nº 15.649, de 5 de dezembro de 2012, e Lei nº 15.831, de 24 de junho de 2013, e o artigo 12 da Lei nº 16.124, de 9 de março de 2015.

Folha nº	319
do Processo nº	01-466/2015
de	Gabriel da Silva Martinez Ribeiro
RF:	11.317

Anexo I integrante da Lei nº , de de

DISPOSIÇÕES TÉCNICAS

1. CANTEIRO DE OBRAS

1.1. Durante a execução da obra ou serviço é obrigatória a manutenção do passeio desobstruído e em perfeitas condições, conforme legislação municipal aplicável, sendo vedada sua utilização, ainda que temporária, como canteiro de obras ou para carga e descarga de materiais de construção.

1.1.1. Os elementos do canteiro de obras não podem prejudicar a arborização da rua, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

1.2. É obrigatório o fechamento do canteiro de obras no alinhamento, por alvenaria ou tapume.

1.3. Durante o desenvolvimento de serviços de fachada na obra situada no alinhamento ou próximo a ele, é obrigatório o avanço do tapume sobre o passeio de forma a proteger o pedestre.

1.4. Concluído o serviço de fachada ou paralisada a obra por período superior a 30 (trinta) dias, o tapume deve ser obrigatoriamente recuado para o alinhamento.

2. DA IMPLANTAÇÃO

2.1. A implantação de qualquer edificação no lote, deve atender às disposições previstas no PDE e LPUOS, em especial aos recuos em relação às divisas do lote .

2.2. A edificação deve respeitar as normas referentes ao afastamento em relação às águas correntes ou dormentes, faixas de domínio público de rodovias e ferrovias, linhas de alta tensão, dutos e canalizações.

2.3. Em atendimento ao disposto no Código Civil, deve ser observado:

I - reserva de espaço para passagem de canalização de águas provenientes de lotes a montante, inclusive para a canalização de esgoto;

II - distância mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para a abertura voltada para as divisas do lote, bem como metade dessa distância quando a abertura estiver perpendicular à divisa do lote, independentemente da existência ou da altura do muro de divisa.

Folha nº	320
do Processo nº	01-466/2015
de	concedido de 8,50m
RF: 11.317	ter sido fixada de forma

2.4. Nos cruzamentos dos logradouros públicos, deve ser previsto (três metros e cinquenta centímetros), salvo se tal concordância tiver sido fixada de forma diversa em arruamento ou plano de melhoramento público.

2.5. Para os terrenos edificados, é facultativa a construção de muro de fecho em suas divisas, observadas as disposições do PDE e LPUOS.

3. DAS CONDIÇÕES AMBIENTAIS

3.1. A execução de qualquer tipo de obra junto a represa, lago, lagoa, rio, córrego e demais corpos d'água naturais deve atender as disposições de Área de Preservação Permanente - APP estabelecidas na legislação ambiental federal, estadual e municipal pertinente.

3.2. Junto a corpo d'água canalizado em galeria fechada a execução de qualquer tipo de obra deve observar afastamentos de forma a constituir faixa não edificável, de acordo com o regulamento.

3.3. O manejo arbóreo decorrente da implantação do projeto de que trata o COE depende de licença do órgão municipal competente, observada a legislação municipal pertinente.

3.4. O despejo das águas pluviais e das águas servidas canalizadas, inclusive daquelas provenientes do funcionamento de equipamento, bem como a ligação de esgoto, devem ser feitos por canalização ligada à rede coletora, de acordo com as normas municipais e aquelas emanadas da concessionária competente, sob pena de multa renovável a cada 30 (trinta) dias.

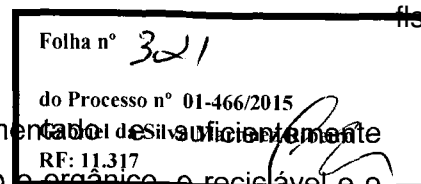
3.4.1. A edificação situada em área desprovida de rede coletora pública de esgoto deve ser provida de instalação destinada ao armazenamento, tratamento e destinação de esgoto, de acordo com as normas pertinentes.

3.4.2. Não será permitido o despejo de águas pluviais sobre as calçadas e os imóveis vizinhos, devendo ser conduzidas por canalização sob o passeio à rede coletora, de acordo com as normas emanadas do órgão competente, sob pena de multa renovável a cada 30 (trinta) dias.

3.5. Qualquer movimento de terra deve ser executado com o devido controle tecnológico, a fim de assegurar a estabilidade, prevenir erosões e garantir a segurança dos imóveis e logradouros limítrofes, bem como não impedir ou alterar o curso natural do escoamento de águas pluviais e fluviais.

3.6. O despejo do entulho da obra, bem como o material descartado pelo movimento de terra deve ser feito em local licenciado para tal finalidade, de acordo com a legislação municipal específica.

3.7. Toda edificação a ser construída com área superior a 750,00m² (setecentos e cinquenta



metros quadrados) deve ser dotada de abrigo compartimentado e suficientemente dimensionado para a guarda dos diversos tipos de lixo, tais como o orgânico, o reciclável e o tóxico, localizado no interior do lote e com acesso direto ao logradouro.

3.7.1. Não se aplica o disposto no subitem 3.7 às residências unifamiliares e às habitações agrupadas horizontalmente sem formar condomínio.

3.8. A edificação nova com área construída superior a 1.500,00m² (mil e quinhentos metros quadrados) deve ser provida de instalação destinada a receber sistema de aquecimento de água por meio do aproveitamento da energia solar, quando destinada a:

I - uso residencial, exceto as residências unifamiliares e as unidades habitacionais agrupadas horizontalmente sem formar condomínio com até 3 (três) banheiros;

II - uso não residencial que disponha de instalações para vestiário e banho ou local onde se desenvolva atividade que utilize água aquecida;

III - qualquer uso, quando for construída piscina de água aquecida.

3.8.1. O sistema de instalações hidráulicas e os equipamentos de aquecimento de água por energia solar devem ser dimensionados para atender, no mínimo, 40% (quarenta por cento) de toda a demanda anual de energia necessária para o aquecimento da água.

3.8.1.1. Admite-se desempenho inferior ao estabelecido neste subitem 3.8.1, no caso de comprovada inviabilidade técnica para alcançar o percentual mínimo estabelecido.

3.8.1.2. Admite-se a adoção de outro sistema ou tecnologia que assegure o mesmo desempenho da redução do consumo de energia estabelecido neste subitem 3.8.1

3.9. Toda edificação deve dispor de instalação permanente para gás combustível e, quando utilizado, o recipiente de gás deve ser armazenado fora da edificação, em ambiente exclusivo e dotado de abertura para ventilação permanente.

3.10. As unidades condominiais, inclusive as habitacionais, devem dispor de sistema de medição individualizada do consumo de água, energia e gás.

4. DAS CONDIÇÕES DE ACESSIBILIDADE

4.1. Devem atender às condições de acessibilidade às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida estabelecidas no COE e legislação correlata, a edificação nova e a edificação existente em caso de sua reforma, requalificação ou regularização, quando destinada a uso:

I - público, entendido como aquele administrado por órgão ou entidade da Administração Pública Direta e Indireta ou por empresa prestadora de serviço público e destinado ao público

Folha nº 322
do Processo nº 01-466/2015
Gabriel da Silva Martinez Ribeiro
RF: 11.317

em geral;

II - coletivo, entendido como aquele destinado à atividade não residencial.

4.1.2. As áreas comuns da edificação multifamiliar também devem observar as condições de acessibilidade.

4.2. Ficam dispensadas do atendimento das exigências estabelecidas neste item 4:

I - a edificação residencial unifamiliar, a unidade habitacional no conjunto de habitações agrupadas horizontalmente e a unidade habitacional na edificação de uso multifamiliar;

II - o espaço e o compartimento de utilização restrita e exclusiva em edificação destinada a uso não residencial;

III - o espaço onde se desenvolve atividade específica que justifique a restrição de acesso;

IV - o andar superior de edificação de pequeno porte destinado a uso não residencial.

4.3. Na reforma e na requalificação da edificação existente, com ou sem mudança de uso, caso haja inviabilidade técnica de atendimento às condições de acessibilidade, deve ser realizada a adaptação razoável, nos termos do regulamento, não podendo ser reduzidas as condições já implantadas.

4.4. A edificação deve ser dotada de rampa com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para vencer desnível entre o logradouro público ou área externa e o piso correspondente à soleira de ingresso, admitida a instalação de equipamento mecânico de transporte permanente para esta finalidade.

4.4.1 O equipamento mecânico de transporte permanente destinado às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, quando prevista sua instalação, pode ocupar as faixas de recuo de frente, laterais e de fundo, não sendo considerado área computável no cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação.

4.5 O único ou pelo menos um dos elevadores da edificação deve ser acessível, podendo ser substituído por rampa quando o desnível a vencer for igual ou inferior a 12,00m (doze metros), observadas as normas pertinentes.

4.6. A edificação deve dispor de, pelo menos, uma instalação sanitária em local acessível e com dimensões adaptadas ao uso por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida, em quantidade e localização adequada ao uso a que se destina.

4.7. Devem ser fixadas vagas especiais para estacionamento de veículo para uso por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida e para idosos em número proporcional ao número de vagas para automóveis previsto no projeto, na proporcionalidade da tabela abaixo, observado o mínimo de uma:

Folha nº 323
do Processo nº 01-466/2015
Gabriel da Silva Martinez Ribeiro
RF: 11.317

VAGAS PARA AUTOMÓVEIS (conforme o tipo de estacionamento)	VAGAS ESPECIAIS
Privativo com até 100 vagas	1 vaga
Privativo com mais de 100 vagas	1%
Coletivo com até 10 vagas	2%
Coletivo com mais de 10 vagas	3%

5. DAS CONDIÇÕES DE AERAÇÃO E INSOLAÇÃO

5.1 A edificação, instalação ou equipamento, a partir de 10m (dez metros) de altura em relação ao perfil natural do terreno deve observar afastamento contínuo, lateral e de fundo, que pode ser escalonado, e que deve ser dimensionado de acordo com fórmula a seguir, respeitado o mínimo de 3 m (três metros):

$$A = (H - 6) \div 10$$

onde:

A = afastamento lateral e de fundo;

H = altura da edificação em metros contados a partir do perfil do terreno.

5.2. A distância mínima obrigatória entre blocos de uma mesma edificação é igual à soma dos afastamentos de cada bloco calculados conforme item 5.1 deste Código.

5.3 Observadas às normas pertinentes, a aeração e a insolação naturais dos compartimentos podem ser proporcionadas pelos seguintes espaços, para os quais as aberturas devem estar voltadas:

I - recuo obrigatório previsto na LPUOS;

II - espaço do logradouro;

III - afastamento previsto no item 5.1 e 5.2 deste Código;

IV - área livre descoberta interna.

5.3.1. A área livre interna ao lote deve apresentar as seguintes dimensões de acordo com a altura H da edificação contada do perfil do terreno:

I – quando H igual ou inferior a 10m (dez metros): área mínima de 5,00m² (cinco metros quadrados) e largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

Folha nº	324
do Processo nº	01-466/2015
RF:	11.317

II – quando H superior a 10m (dez metros): dimensão mínima correspondente a um retângulo com lados iguais ou superiores a 2A por 3A.

5.4. No caso de área sujeita a diretrizes urbanísticas próprias, operação urbana ou outra situação onde haja a dispensa da observância dos recuos previstos no PDE e LPUOS, fica dispensado o atendimento ao afastamento A estabelecido neste Código, sendo a edificação insolada e aerada pelo espaço do logradouro público.

5.5. Quando houver edificação vizinha implantada sem atendimento de recuo nas divisas laterais e de fundo, admite-se a justaposição da nova edificação à edificação lindeira, sem prejuízo dos índices de ocupação e aproveitamento previstos na LPUOS.

5.5.1 A justaposição fica dispensada da análise específica de órgão técnico quando, no trecho da divisa onde ocorrer a justaposição, a altura da nova edificação não ultrapassar a altura da edificação lindeira existente.

6. DAS CONDIÇÕES DE SEGURANÇA DE USO E CIRCULAÇÃO

6.1. Toda edificação e equipamento deve atender às disposições construtivas consideradas essenciais para a segurança de uso e circulação dos usuários, estabelecidas no COE e nas normas pertinentes ao assunto.

6.2. A edificação existente que não apresente condições de segurança de uso deve ser adaptada às condições de segurança de uso, exceto quando se enquadrar em uma das seguintes situações:

I - esteja desobrigada de saídas de emergência e rotas de saída protegidas, de acordo com normas pertinentes;

II - seja destinada a uso residencial;

III - tenha sido objeto de adaptação às normas de segurança e se mantenha sem alteração de ordem física ou de utilização em relação ao regularmente licenciado;

IV - tenha sido licenciada nos termos da Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992, e se mantenha sem alteração de ordem física ou de utilização em relação ao regularmente licenciado;

V - tenha sido licenciada nos termos da Lei nº 8.266, de 20 de junho de 1975, e se mantenha sem alteração de ordem física ou de utilização em relação ao regularmente licenciado.

6.3. Toda edificação existente a ser reformada ou requalificada ou reconstruída deve ser adaptada às condições de segurança de uso.

6.4. O cálculo da população, o dimensionamento, a quantidade e o tipo de escada, as 6

Folha nº	325
do Processo nº	01-466/2015
RF:	11.317

distâncias máximas a percorrer e a necessidade de previsão de elevadores de emergência estabelecidos em função do uso e altura da edificação, de acordo com as normas pertinentes relativas a saídas de emergência em edificações.

6.5 A edificação que apresentar alto potencial de risco a incêndio ou emergências deve dispor de sistema de segurança especial, constituído do conjunto de instalações e equipamentos que deve entrar em funcionamento e ser utilizado de forma adequada em situação de emergência, de acordo com o regulamento.

6.5.1. A edificação destinada a comércio de venda de mercadorias em geral, prestação de serviços automotivos, indústria, oficina e depósito, em função de sua altura, área e material predominantemente depositado, manipulado ou comercializado, deve dispor de sistema especial de segurança.

7. DO EQUIPAMENTO MECÂNICO

7.1. Todo equipamento mecânico, independentemente de sua posição no imóvel, deve ser instalado de forma a não transmitir, ao imóvel vizinho e ao logradouro público, ruído, vibração e temperatura em níveis superiores aos previstos nos regulamentos oficiais próprios.

7.1.1. O guindaste, ponte rolante e outros equipamentos assemelhados devem observar o afastamento mínimo das divisas estabelecido na LPUOS em função da sua altura em relação ao perfil do terreno.

7.2. O elevador e os demais equipamentos mecânicos de transporte vertical não podem se constituir no único meio de circulação e acesso do pedestre à edificação.

7.3. A edificação com mais de 5 (cinco) andares ou que apresente desnível superior a 12,00m (doze metros) contado do piso do último andar até o piso do andar inferior, incluídos os pavimentos destinados a estacionamento, deve ser servida por elevador de passageiro, observadas as seguintes condições:

I - no mínimo, 1 (um) elevador, em edificação com até 10 (dez) andares ou com desnível igual ou inferior a 24,00m (vinte e quatro metros);

II - no mínimo, 2 (dois) elevadores, em edificação com mais de 10 (dez) andares ou com desnível superior a 24,00m (vinte e quatro metros).

7.3.1. Todo andar deve ser servido pelo número mínimo de elevadores exigidos, inclusive aquele destinado a estacionamento.

7.3.2. No cálculo dos andares, no cálculo do desnível e na obrigatoriedade de parada, não são considerados o ático, o pavimento de cobertura sem utilização, o andar destinado à

Folha nº 326 fls. 386

do Processo nº 01-466/2015

Gabriel da Silva Martinez Ribeiro

RF: 11.317

Folha nº 322
do Processo nº 01-466/2015
Gabriel da Silva Martinez Ribeiro
RF: 11.317

zeladoria e o andar de uso privado de andar contíguo.

8. DO ESTACIONAMENTO

8.1. Os espaços para acesso, circulação e estacionamento de veículos devem ser projetados, dimensionados e executados livres de qualquer interferência estrutural ou física. 8.2. O acesso de veículos em lote de esquina deve distar, no mínimo, 6,00m (seis metros) do início do ponto de encontro do prolongamento dos alinhamentos dos logradouros, salvo na edificação residencial unifamiliar e no conjunto de habitações agrupadas horizontalmente.

8.2.1. Em virtude das características do logradouro, a distância estabelecida no subitem 8.2 pode ser alterada a critério da Prefeitura.

8.3. A rampa de veículo deve observar recuo de 4,00m (quatro metros) do alinhamento do logradouro para seu início e apresentar declividade máxima de:

I - 20% (vinte por cento), quando destinada à circulação de automóvel e utilitário;

II - 12% (doze por cento), quando destinada à circulação de caminhão e ônibus.

8.3.1. O piso entre o alinhamento e o início da rampa pode ter inclinação de até 5% (cinco por cento).

8.4. O piso do estacionamento pode ter inclinação de, no máximo, 5% (cinco por cento).

8.5. Deve ser previsto espaço de manobra e estacionamento de veículo de forma que essas operações não sejam executadas no espaço do logradouro público.

8.6. Devem ser previstas vagas para motocicletas, em função do tipo de estacionamento, em acréscimo às vagas destinadas para automóveis, observada a proporcionalidade da tabela abaixo: mínima de 5% (cinco por cento) em relação àquelas.

8.7. Admite-se a utilização de equipamento mecânico para estacionamento de veículos, observadas as normas técnicas aplicáveis e as disposições da LOE e LPUOS sobre acesso e circulação de veículos entre o logradouro público e o imóvel.

8.8. O espaço destinado a bicicletas previsto na LPUOS será dimensionado e configurado de acordo com regulamentação.

Folha nº	328
do Processo nº	01-466/2015
Gabriel da Silva Martinez Ribeiro	
RF: 11.317	

9. DAS INSTALAÇÕES SANITÁRIAS

9.1. Toda edificação deve dispor de instalações sanitárias em função da atividade desenvolvida e do número de usuários.

9.2. A edificação destinada a uso residencial deve dispor de instalações sanitárias na seguinte quantidade mínima:

I - residência unifamiliar e unidade residencial em condomínio: 1 (uma) bacia, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro;

II - áreas de uso comum de edificações multifamiliares: 1 (uma) bacia, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro, para cada sexo, sendo, no mínimo, uma das instalações adaptadas ao uso por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida.

9.3. Na edificação de uso não residencial, a quantidade de instalações sanitárias deve ser calculada em função da natureza das atividades exercidas e de sua população, garantido o mínimo de 1 (uma) bacia e 1 (um) lavatório para cada sexo.

9.3.1. A distribuição das instalações sanitárias para cada sexo deve decorrer da atividade desenvolvida.

ANEXO II integrante da Lei nº

, de

de

de

Folha nº

329

do Processo nº 01-466/2015

Gabriel da Silva Martinez Ribeiro

RF: 11.317

TABELA DE TAXAS PARA EXAME E VERIFICAÇÃO DOS PEDIDOS DE DOCUMENTOS DE CONTROLE DA ATIVIDADE EDILÍCIA (R\$)

Documento	Tipificação	Unidade	Residência unifamiliar	Outros usos (área construída)			Observação
				até 1.500m ²	de 1.500 a 20.000m ²	acima de 20.000m ²	
Ficha técnica	Diretrizes de Projeto	unidade	150,00	150,00	150,00	150,00	
	Pedido	m ²	1,00	2,00	3,00	4,00	
Alvará de Aprovação de edificação nova	Pedido inicial	m ²	2,00	4,00	6,00	8,00	área a ser construída
	Revalidação	m ²	2,00	2,00	2,00	2,00	
Alvará de Aprovação de reforma	Pedido inicial	m ²	2,00	4,00	6,00	8,00	área a ser reformada
	Revalidação	m ²	2,00	2,00	2,00	2,00	
Alvará de Aprovação de requalificação	Pedido inicial	m ²		4,00	4,00	4,00	área a ser requalificada
	Revalidação	m ²		2,00	2,00	2,00	
Alvará de Execução	Edificação nova	unidade	350,00	700,00	700,00	700,00	
	Reforma	unidade	350,00	700,00	700,00	700,00	
	Requalificação	unidade	350,00	700,00	700,00	700,00	
	Reconstrução	unidade	350,00	700,00	700,00	700,00	
	Demolição	unidade	350,00	700,00	700,00	700,00	
	Muro de arrimo	unidade	350,00	700,00	700,00	700,00	
	Movimento de terra	unidade	350,00	700,00	700,00	700,00	
Projeto Modificativo	Edificação nova	m ²	1,00	2,00	3,00	4,00	área a ser construída
	Reforma	m ²	0,50	1,00	2,00	3,00	área a ser reformada
	Requalificação	m ²		1,00	1,00	1,00	área a ser requalificada
Revalidação de Alvará de Aprovação e de Alvará de Execução	Edificação nova	unidade	350,00	700,00	700,00	700,00	
	Reforma	unidade	350,00	700,00	700,00	700,00	
	Requalificação	unidade	350,00	700,00	700,00	700,00	
Certificado de Conclusão		isento					
Certificado de Regularização		m ²	2,00	4,00	6,00	8,00	área a ser regularizada
Certificado de Acessibilidade		m ²		2,00	4,00	4,00	área objeto do pedido
Certificado de Segurança		m ²		2,00	2,00	4,00	área objeto do pedido
Alvará de Autorização	Implantação de edificação transitória	m ²		2,00	2,00	2,00	

Folha nº

330

fls 390

do Processo nº 01-466/2015

Gabriel da Silva Martinez Ribeiro

RE: 11.317

	Implantação de equipamento transitório	unidade		700,00	1.400,00	1.400,00	
	Utilização temporária de edificação licenciada para uso diverso	m²		2,00	2,00	2,00	
	Avanço do tapume sobre parte do passeio público	unidade		700,00	1.400,00	1.400,00	
	Avanço de grua sobre o espaço público	unidade		700,00	1.400,00	1.400,00	
	Instalação de canteiro de obras e estande de vendas em imóvel distinto	m²		2,00	2,00	2,00	área objeto do pedido
Cadastro de equipamento	Elevador	unidade	150,00	150,00	150,00	150,00	
	Equipamento mecânico de transporte permanente	unidade	150,00	150,00	150,00	150,00	
	Tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins	unidade	150,00	150,00	150,00	150,00	
	Sistema especial de segurança	m²		2,00	2,00	4,00	área objeto do pedido
Manutenção de equipamento	Elevador	unidade	150,00	150,00	150,00	150,00	
	Equipamento mecânico de transporte permanente	unidade	150,00	150,00	150,00	150,00	
	Tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins	unidade	150,00	150,00	150,00	150,00	
	Sistema especial de segurança	m²		2,00	2,00	4,00	área objeto do pedido
Recurso		unidade	350,00	700,00	1.400,00	1.400,00	
Instalação de tapume		m	8,00	8,00	8,00	8,00	
Transporte de terra ou entulho		valor fixo	150,00	150,00	150,00	150,00	
Certidão de Alinhamento e Nivelamento		valor fixo	150,00	150,00	150,00	150,00	

Folha nº 331

115 391

do Processo nº 01-466/2015

Gabriel da Silva Martinez Ribeiro

DE: 11.317

ANEXO III Integrante da Lei nº , de de

TABELA DE MULTAS				
Infração	Especificação	Valor	Unidade	Base de Cálculo
VALORES DAS MULTAS DE EMBARGO				
Execução de obra sem licença ou seu desvirtuamento	Edificação nova	R\$ 130,00	m²	área executada
	Reforma	R\$ 130,00	m²	área executada
	Requalificação	R\$ 130,00	m²	área executada
	Reconstrução	R\$ 130,00	m²	área executada
	Demolição	R\$ 18,00	m²	área executada
	Muro de arrimo	R\$ 65,00	m linear	medido na base do muro
	Movimento de terra	R\$ 6,00	m²	área executada
	Transporte de terra ou entulho	R\$ 390,00	viagem	viagem
Falta de Alvará de Autorização ou seu desvirtuamento	Implantação e/ou utilização de edificação transitória	R\$ 2.600,00	valor fixo	
	Implantação e/ou utilização de equipamento transitório	R\$ 2.600,00	valor fixo	
	Implantação de canteiro de obras em imóvel distinto	R\$ 2.600,00	valor fixo	
	Implantação de estande de vendas em imóvel distinto	R\$ 1.300,00	valor fixo	
	Avanço do tapume sobre parte do passeio público	R\$ 130,00	m linear	medido ao longo do alinhamento
	Avanço de grua sobre espaço público	R\$ 2.600,00	unidade	
	Utilização temporária de edificação licenciada para outro uso	R\$ 2.600,00	valor fixo	
Resistência ao embargo		10%		multa correspondente ao embargo
VALORES DAS DEMAIS MULTAS				
Falta de cadastro ou manutenção ou seu desvirtuamento	Equipamento mecânico de transporte permanente, incluindo elevadores	R\$ 390,00	unidade	
	Tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins	R\$ 390,00	unidade	

	Sistema especial de segurança	R\$ 7,00	m²	
Edificação concluída sem Certificado	Certificado de Conclusão	R\$ 200,00	m²	
	Certificado de Acessibilidade	R\$ 200,00	m²	
	Certificado de Segurança	R\$ 200,00	m²	
Resistência à interdição		R\$ 50,00	m²	área interditada
Descumprimento da intimação prevista no art. 87 do COE		R\$ 150,00	m²	área interditada
Falta de documento no local da obra ou serviço		R\$ 1.300,00	valor fixo	
Demais infrações às disposições do COE, cujo valor não conste desta Tabela		R\$ 500,00	valor fixo	

Folha nº 332

do Processo nº 01-466/2015

área utilizada

Gabriel da Silva Martinez Ribeiro

RF: 11.317

área utilizada



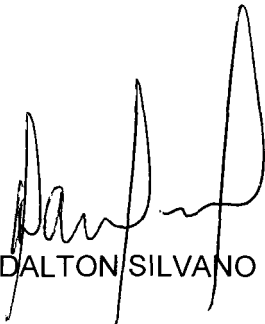
**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

333 fls. 393
21-466/15
pr

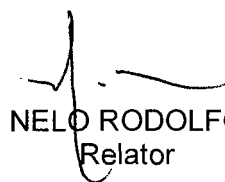
**PARECER Nº DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA,
METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 466/15**

Sala da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, em

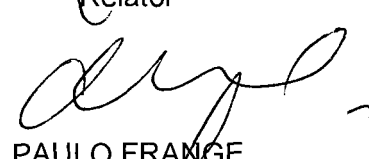
COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE

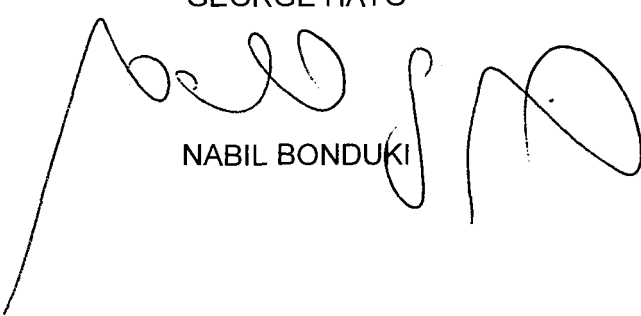

DALTON SILVANO


GILSON BARRETO


NELO RODOLFO
Relator


GEORGE HATO


PAULO FRANGE


NABIL BONDUKI


SOUZA SANTOS

RELCOM
698/2016

PUBLICADO NO DIÁRIO OFICIAL

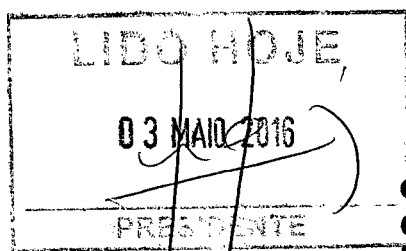
DE ____/____/____

Pág. ____ Col. ____

Conferido ____

Segue(m) juntado(s), nesta
data, documento(s) rubricado(s)
sob nº(s) 334 a 338 e
folha de informação sob
nº 13.051.16

Marcia Gazotti
Auxiliar Técnico Administrativo
RF 51.935

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULOMarcia Gazoti
RF 51.539

PARECER CONJUNTO Nº DAS COMISSÕES REUNIDAS DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA; DE EDUCAÇÃO, CULTURA E ESPORTES; DE TRÂNSITO, TRANSPORTE, ATIVIDADE ECONÔMICA, TURISMO, LAZER E GASTRONOMIA; DE SAÚDE, PROMOÇÃO SOCIAL, TRABALHO E MULHER E DE FINANÇAS E ORÇAMENTO SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 466/15

De autoria do Executivo, o Projeto de Lei nº 466/15 *aprova o Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo; introduz alterações nas Leis nº 15.150, de 6 de maio de 2010, e nº 15.764, de 27 de maio de 2013.*

A Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa manifestou-se pela **legalidade** deste Projeto de Lei.

A **Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente** manifestou-se **favoravelmente** à proposição nos termos do substitutivo apresentado.

De acordo com a justificativa apresentada, o projeto visa "atualizar as normas edíficas vigentes, inclusive em compasso com o novo Plano Diretor Estratégico, oferecer resposta às demandas da sociedade relacionadas ao meio ambiente construído e sua adequação às atuais tecnologias construtivas, com ênfase na sustentabilidade ambiental, além de "explicitar, de forma clara, as responsabilidades do proprietário, possuidor e responsáveis técnicos, estabelecendo, ainda, regras afinadas com o processo de informatização do licenciamento da atividade edífica".

Considerando a necessidade de atualização das normas edíficas atuais, tendo em vista o tempo decorrido desde a aprovação do Código de Obras e Edificações em vigor, bem como as inovações tecnológicas surgidas ao longo do tempo e a importância que os aspectos ambientais têm adquirido, a **Comissão de Administração Pública** manifesta-se **favoravelmente** à proposição nos termos do substitutivo apresentado pela douta **Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente**.

A **Comissão de Educação, Cultura e Esportes**, considerando os aspectos que lhe compete analisar, também se posiciona **favoravelmente** à aprovação da proposição nos termos do substitutivo apresentado pela douta **Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente**.

Considerando a importância do objetivo pretendido com esta proposição, e dentro do que lhe compete opinar, a **Comissão de Trânsito, Transporte, Atividade Econômica, Turismo, Lazer e Gastronomia** manifesta-se **favoravelmente** à proposição nos termos do substitutivo apresentado pela douta **Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente**.

A **Comissão de Saúde, Promoção Social, Trabalho, Idoso e Mulher**, reconhecendo o caráter meritório da iniciativa, sob o ponto de vista da salubridade das edificações, manifesta-se de modo **favorável** ao projeto em pauta nos termos do substitutivo apresentado pela douta **Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente**.



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Marcia Gazoti
RF 51.539

**PARECER CONJUNTO Nº DAS COMISSÕES REUNIDAS DE
ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA; DE EDUCAÇÃO, CULTURA E ESPORTES; DE TRÂNSITO,
TRANSPORTE, ATIVIDADE ECONÔMICA, TURISMO, LAZER E GASTRONOMIA; DE
SAÚDE, PROMOÇÃO SOCIAL, TRABALHO E MULHER E DE FINANÇAS E
ORÇAMENTO SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 466/15**

Quanto ao aspecto financeiro, a **Comissão de Finanças e Orçamento** nada tem a
opor à aprovação da propositura, posicionando-se com parecer **favorável** a sua aprovação
nos termos do substitutivo apresentado pela **Comissão de Política Urbana, Metropolitana
e Meio Ambiente**.

Sala das Comissões Reunidas, em 03/05/16.

COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

QUITO FORMIGA

ANDREA MATARAZZO

LAÉRCIO BENKO

AURÉLIO MIGUEL

JULIANA CARDOSO

CELSO JATENE

USHITARO KAMIA

COMISSÃO DE EDUCAÇÃO, CULTURA E ESPORTES

REIS

CLAUDINHO DE SOUZA

PASTOR EDEMILSON CHAVES

ELISEU GABRIEL

PAULO FIORILO

JEAN MADEIRA

TONINHO VESPOLI



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº 336 do processo
nº 01-466 de 2015

fls. 397

Marcia Gázoti
RF 51.539

PARECER CONJUNTO Nº
ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA; DE EDUCAÇÃO, CULTURA E ESPORTES; DE TRÂNSITO,
TRANSPORTE, ATIVIDADE ECONÔMICA, TURISMO, LAZER E GASTRONOMIA; DE
SAÚDE, PROMOÇÃO SOCIAL, TRABALHO E MULHER E DE FINANÇAS E
ORÇAMENTO SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 466/15

COMISSÃO DE TRÂNSITO, TRANSPORTE, ATIVIDADE ECONÔMICA, TURISMO,
LAZER E GASTRONOMIA

ADILSON AMADEU

RICARDO TEIXEIRA

RICARDO YOUNG

JOSÉ POLICE NETO

SALOMÃO PEREIRA

SENIVAL MOURA

TONINHO PAIVA

COMISSÃO DE SAÚDE, PROMOÇÃO SOCIAL, TRABALHO E MULHER

ANÍBEL DE FREITAS

JAMIL MURAD

NOEMI NONATO

RUBENS GALVO

PATRÍCIA BEZERRA

WADIIH MUTRAN



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Marcia Gazoti
RF 51.539

**PARECER CONJUNTO Nº DAS COMISSÕES REUNIDAS DE
ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA; DE EDUCAÇÃO, CULTURA E ESPORTES; DE TRÂNSITO,
TRANSPORTE, ATIVIDADE ECONÔMICA, TURISMO, LAZER E GASTRONOMIA; DE
SAÚDE, PROMOÇÃO SOCIAL, TRABALHO E MULHER E DE FINANÇAS E
ORÇAMENTO SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 466/15**

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

JONAS CAMISA NOVA

EDIR SALES

ABOU ANNI

ADOLFO QUINTAS

JAIR TATTO

OTA

ATÍLIO FRANCISCO

AURÉLIO NOMURA

RICARDO NUNES

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO FINAL

SESSÃO: 354-SE
DATA: 11/05/2016
FL: 10 DE 14
Marcia Gazoti
RF 51.589

- "PL 466/2015, DO EXECUTIVO. Aprova o Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo; introduz alterações nas Leis nº 15.150, de 6 de maio de 2010, e nº 15.764, de 27 de maio de 2013. FASE DA DISCUSSÃO: 1ª. Aprovação mediante voto favorável da maioria absoluta dos membros da Câmara. HÁ SUBSTITUTIVO DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE."

(...)

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato – PT) Em discussão.

(...)

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato – PT) – Não há mais oradores inscritos.

Está encerrada a discussão.

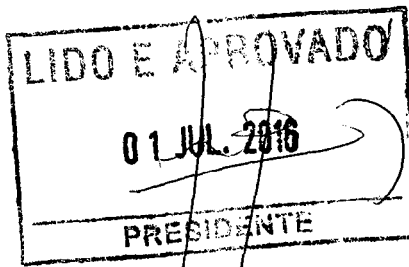
Passemos ao encaminhamento de votação.

Tem a palavra, para encaminhar, o nobre Vereador Eduardo Tuma. (Pausa) S.Exa. ausente. Como é o único Vereador inscrito, está encerrado o encaminhamento de votação.

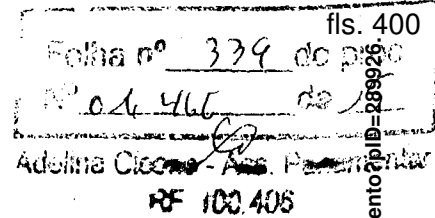
O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato – PT) – A votos o Substitutivo da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente ao PL 466/2015. Os Srs. Vereadores favoráveis permaneçam como estão; os contrários, ou aqueles que desejarem verificação nominal de votação, manifestem-se agora.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Donato – PT) – Aprovado em primeira discussão.

Volta em segunda.



CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO



339

REQUERIMENTO

Senhor Presidente,

Requeremos à Douta Mesa, na forma regimental, o ENCERRAMENTO DA DISCUSSÃO do PL 466/2015 devendo o mesmo passar à fase de votação.

Sala das Sessões,

Vereador

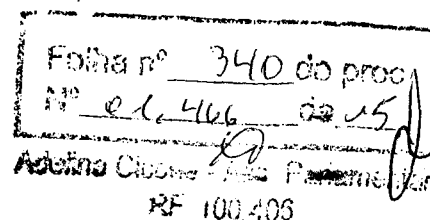
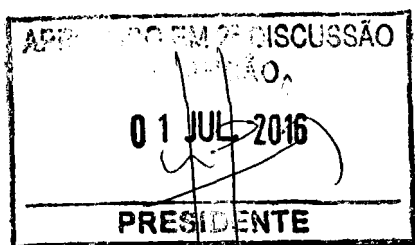
CMSP - SEP. 21 - 04/07/2016 - 14:38 - 004702 - 2/2



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Requerimento de encerramento da discussão

N.º VEREADORES	N.º VEREADORES
1 ABOU ANNI (PV)	29 JOSELITO (PC do B)
2 ADILSON AMADEU (PTB)	30 JOSÉ POLICE NETO (PSD)
3 ADOLFO QUINTAS (PSD)	31 JULIANA CARDOSO (PT)
4 ALFREDINHO (PT)	32 LAÉRCIO BENKO (PHS)
5 ANDREA MATARAZZO (PSDB)	33 MÁRIO COVAS NETO (PSDB)
6 ANÍBAL DE FREITAS (PV)	34 MILTON LEITE (DEM)
7 ANTONIO CARLOS RODRIGUES (PR)	35 NABIL BONDUKI (PT)
8 ANTONIO DONATO (PT)	36 NATALINI (PV)
9 ARI FRIEDENBACH (PHS)	37 NELO RODOLFO (PMDB)
10 ARSELINO TATTO (PT)	38 NOEMI NONATO (PR)
11 ATILIO FRANCISCO (PRB)	39 OTA (PSB)
12 AURÉLIO MIGUEL (PR)	40 PATRÍCIA BEZERRA (PSDB)
13 AURÉLIO NOMURA (PSDB)	41 PAULO FIORILO (PT)
14 CALVO (PMDB)	42 PAULO FRANGE (PTB)
15 CELSO JATENE (PR)	43 QUITO FORMIGA (PSDB)
16 CLAUDINHO DE SOUZA (PSDB)	44 REIS (PT)
17 CONTE LOPES (PP)	45 RICARDO NUNES (PMDB)
18 DALTON SILVANO (DEM)	46 RICARDO TEIXEIRA (PROS)
19 DAVID SOARES (DEM)	47 RICARDO YOUNG (REDE)
20 EDEMILSON CHAVES (PTB)	48 SALOMÃO PEREIRA (PSDB)
21 EDIR SALES (PSD)	49 SANDRA TADEU (DEM)
22 EDUARDO TUMA (PSDB)	50 SENIVAL MOURA (PT)
23 ELISEU GABRIEL (PSB)	51 SOUZA SANTOS (PRB)
24 GEORGE HATO (PMDB)	52 TONINHO PAIVA (PR)
25 GILSON BARRETO (PSDB)	53 TONINHO VESPOLI (PSOL)
26 JAIR TATTO (PT)	54 VAVÁ (PT)
27 JEAN MADEIRA (PRB)	55 WADIIH MUTRAN (PDT)
28 JONAS CAMISA NOVA (DEM)	



fls. 402

SUBSTITUTIVO DO PROJETO DE LEI Nº ...N 466/15

Aprova o Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo; introduz alterações nas Leis nº 15.150, de 6 de março de 2010, e nº 15.764, de 27 de maio de 2013.

A Câmara Municipal de São Paulo

DECRETA:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

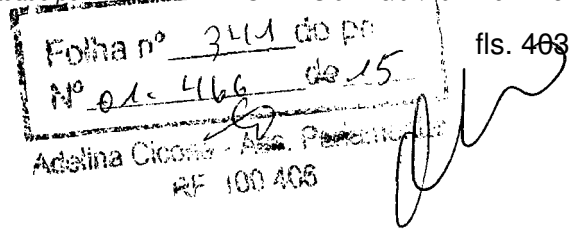
Art. 1º Fica aprovado o Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo - COE, que disciplina, no Município de São Paulo, as regras gerais a serem observadas no projeto, no licenciamento, na execução, na manutenção e na utilização de obras, edificações e equipamentos, dentro dos limites do imóvel, bem como os respectivos procedimentos administrativos, executivos e fiscalizatórios, sem prejuízo do disposto na legislação estadual e federal pertinente.

Art. 2º A análise dos projetos e dos pedidos e documentos de controle da atividade edilícia deve ser efetuada quanto à sua observância:

I - às normas do Plano Diretor Estratégico - PDE, da Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS e das Operações Urbanas Consorciadas - OUC;

II - aos planos de melhoramento viário aprovados;

109 - 952.21 - 28/06/2016 - 21:56 - 00452 - 1/1



III - às servidões administrativas;

IV - às restrições decorrentes das declarações de utilidade pública e de interesse social;

V - às limitações decorrentes do tombamento e da preservação de imóveis;

VI - às regras para mitigar o impacto ambiental e de vizinhança;

VII - às restrições para a ocupação de áreas com risco ou contaminadas;

VIII - a quaisquer leis ou regulamentos relacionados às características externas da edificação ou equipamento e sua inserção na paisagem urbana;

IX - às exigências relativas às condições de segurança de uso das edificações com alto potencial de risco de incêndios e situações de emergência.

Art. 3º Para fins de aplicação das disposições deste Código ficam adotadas as seguintes definições:

I - acessibilidade: condição de utilização, com segurança e autonomia, total ou assistida, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida, de edificação, espaço, mobiliário e equipamento;

II - acessível: edificação, espaço, mobiliário e equipamento que possa ser utilizado e vivenciado por qualquer pessoa, inclusive aquela com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme os parâmetros definidos em norma técnica pertinente;

III - adaptação razoável: modificações e ajustes necessários e adequados que não acarretem ônus desproporcional ou indevido, quando requeridos em cada caso, a fim de assegurar que as pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida possam gozar ou exercer, em igualdade de oportunidades com as demais pessoas, os direitos humanos e liberdades fundamentais;

IV - alinhamento: linha de divisa entre o terreno e o logradouro público;

V - andar: volume compreendido entre dois pavimentos consecutivos ou entre o pavimento e o nível superior de sua cobertura;

VI - ático: parte do volume superior de uma edificação, destinada a abrigar casa de máquinas, piso técnico de elevadores, equipamentos, caixa d'água e circulação vertical;

VII - beiral: prolongamento da cobertura que se sobressai das paredes externas da edificação;

VIII - canteiro de obras: espaço delimitado pelo tapume, destinado ao preparo e apoio à execução da obra ou serviço, incluindo os elementos provisórios que o compõem, tais como estande de vendas, alojamento, escritório de campo, depósitos, galeria, andaime, plataforma e tela protetora visando à proteção da edificação vizinha e logradouro público;

IX - demolição: total derrubamento de uma edificação;

X - edificação: obra coberta destinada a abrigar atividade humana ou qualquer instalação, equipamento e material;

XI - edificação transitória: edificação de caráter não permanente, passível de montagem, desmontagem e transporte;

XII - embargo: ordem de paralisação dos trabalhos na obra ou serviço em execução sem a respectiva licença ou por desatendimento à Legislação de Obras e Edificações - LOE ou LPUOS;

XIII - equipamento: elemento não considerado como área construída, destinado a guarnecer ou completar uma edificação, a ela se integrando, tais como equipamentos mecânicos de transporte, tanques de armazenagem, bombas e sistemas de energia, aquecimento solar e a gás, podendo ser: a) equipamento permanente: equipamento de caráter duradouro;

b) equipamento transitório: equipamento de caráter não permanente, passível de montagem, desmontagem e transporte;

XIV - interdição: ordem e ato de fechamento e desocupação do imóvel em situação irregular ou de risco em relação às condições de estabilidade, segurança ou salubridade;

Folha nº 343 do proc
Nº 01.466 de 15
Adelina Cicco - Adv. Parlamentar
RF 100.403 fls. 403

XV - mobiliário: elemento construtivo que não se enquadra como edificação ou equipamento, tais como:

- a) guarita e módulo pré-fabricado;
- b) jirau, elemento constituído de estrado ou passadiço, instalado a meia altura em compartimento;
- c) abrigo ou telheiro sem vedação lateral em pelo menos 50% (cinquenta por cento) do perímetro;
- d) estufas, quiosques, viveiros de plantas, churrasqueiras;
- e) dutos de lareiras;
- f) pérgulas;

XVI - movimento de terra: modificação do perfil do terreno ou substituição do solo em terrenos alagadiços ou que implique em alteração topográfica superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de desnível ou a 1.000,00m³ (mil metros cúbicos) de volume;

XVII - muro de arrimo: muro resistente, que trabalha por gravidade ou flexão, construído para conter maciço de terra, empuxo das águas de infiltração, sobrecarga de construção, sobreterro e situações similares;

XVIII - obra complementar: edificação secundária ou parte da edificação que, funcionalmente, complementa a atividade desenvolvida no imóvel, tais como:

- a) passagem coberta de pedestre sem vedação lateral;
- b) abrigo de porta e portão, automóvel, lixo, recipiente de gás e entrada e medidores de concessionárias;
- c) casa de máquina isolada, cabine de força, cabine primária;
- d) reservatório em geral, elevado e enterrado, haminé e torre isoladas;
- e) bilheteria, portaria, caixa eletrônico;

Folha nº 344 do proc
Nº 01.466 de 15
Adelina Cícero - Ana. Pedronetti

fls. 406

RF 100.406

XIX - obras de emergência: obra de caráter urgente, essenciais à garantia das condições de estabilidade, segurança ou salubridade do imóvel;

XX - pavimento: plano de piso;

XXI - pavimento térreo: aquele definido na LPUOS;

XXII - pavimento de acesso: aquele definido na LPUOS;

XXIII - peça gráfica: representação gráfica de elementos para a compreensão de um projeto ou obra;

XXIV - pérgulas: vigas horizontais ou inclinadas, sem cobertura;

XXV - pessoa com deficiência: aquela que tem impedimento de longo prazo de natureza física, mental, intelectual ou sensorial, o qual, em interação com uma ou mais barreiras, pode obstruir sua participação plena e efetiva na sociedade em igualdade de condições com as demais pessoas;

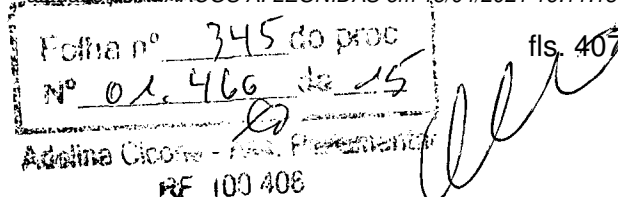
XXVI - pessoa com mobilidade reduzida: aquela que tenha, por qualquer motivo, dificuldade de movimentação, permanente ou temporária, gerando redução efetiva da mobilidade, da flexibilidade, da coordenação motora ou da percepção, incluindo idoso, gestante, lactante, pessoa com criança de colo e obeso;

XXVII - reconstrução: obra destinada à recuperação e recomposição de uma edificação, motivada pela ocorrência de incêndio ou outro sinistro, mantendo-se as características anteriores, observadas as concepções de adaptação à segurança de uso e de acessibilidade estabelecidas nesta lei;

XXVIII - recuo: distância entre o limite externo da edificação e a divisa do lote, medida perpendicularmente a esta;

XXIX - reforma: intervenção na edificação que implique alteração da área construída ou da volumetria, com a simultânea manutenção de parte ou de toda a área existente, com ou sem mudança de uso;

XXX - reforma sem acréscimo de área: intervenção na edificação sem alteração da área construída, que implique em modificação da estrutura, pé-direito ou compartimentação vertical, com ou sem mudança de uso;



XXXI - reparo: obra ou serviço destinado à manutenção de um edifício, sem implicar mudança de uso, acréscimo ou supressão de área, alteração da estrutura, da compartimentação horizontal e vertical, da volumetria, e dos espaços destinados à circulação, iluminação e ventilação;

XXXII - requalificação: intervenção em edificação existente, visando a adequação e modernização das instalações, com ou sem mudança de uso;

XXXIII - saliência: elemento arquitetônico, engastado ou apostado na edificação ou muro, tais como aba horizontal e vertical, marquise, jardineira, floreira, ornamento e brise;

XXXIV - tapume: vedação provisória usada durante a construção, visando a proteção de terceiros e o isolamento da obra ou serviço;

XXXV - terraço aberto: peça justaposta à edificação, constituída em balcão aberto, sem ou com vedação, desde que retrátil ou variada do tipo quebra-sol, em balanço ou não, complementar à unidade residencial ou não residencial, não abrigando função essencial ao pleno funcionamento da unidade;

XXXVI - uso privado: espaço ou compartimento de utilização exclusiva da população permanente da edificação;

XXXVII - uso restrito: espaço, ou compartimento, ou elemento interno ou externo, disponível estritamente para pessoas autorizadas.

Parágrafo único. Ficam também adotadas as seguintes abreviações:

I - ART - Anotação de Responsabilidade Técnica perante o CREA;

II - CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo;

III - COE - Código de Obras e Edificações;

IV - CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia;

V - LOE - Legislação de Obras e Edificações, incluindo o COE;

VI - LPUOS - Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;

VII - PDE - Plano Diretor Estratégico;

Folha nº 346 do pro.
Nº 02.406 de 15
Adelina Cicone - Ass. Permanente
RF 100.408

fls. 408

VIII - Prefeitura - Prefeitura do Município de São Paulo;

IX - RRT - Registro de Responsabilidade Técnica perante o CAU.

CAPÍTULO II

DO CONTROLE DA ATIVIDADE EDILÍCIA

Seção I

Das Responsabilidades e dos Direitos

Art. 4º É direito e responsabilidade do proprietário ou possuidor do imóvel requerer perante a Prefeitura a emissão dos documentos de controle da atividade edilícia de que trata este Código, respeitados o direito de vizinhança, a função social da propriedade e a legislação municipal correlata.

Parágrafo único. O licenciamento de projetos e obras e instalação de equipamentos não implica o reconhecimento, pela Prefeitura, do direito de propriedade ou posse sobre o imóvel.

Art. 5º Para fins de aplicação das disposições deste Código, considera-se:

I - proprietário: a pessoa física ou jurídica, detentora de título de propriedade do imóvel registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

II - possuidor: a pessoa física ou jurídica, bem como seu sucessor a qualquer título, que tenha de fato o exercício, pleno ou não, de usar o imóvel objeto da obra.

Parágrafo único. No caso de órgão ou entidade da Administração Pública Direta e Indireta, a titularidade pode ser comprovada pela apresentação de mandado de emissão na posse, expedido em ação expropriatória do imóvel, sendo admitido o licenciamento sobre parte da área constante do título de propriedade.

Art. 6º O possuidor tem os mesmos direitos do proprietário, desde que apresente a certidão de registro imobiliário e um dos seguintes documentos:

I - contrato com autorização expressa do proprietário;

Folha nº 347 do processo
Nº 01.466 de 15
Adelina Clotilde - Adv. Parcelamento
RF 100.400 fls. 409

II - compromisso de compra e venda devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

III - contrato representativo da relação jurídica existente entre o proprietário e o possuidor direto;

IV - escritura definitiva sem registro;

V - decisão judicial reconhecendo o direito de usucapião.

Parágrafo único. O proprietário ou possuidor que autoriza a obra ou serviço fica responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, edificações e equipamentos, bem como pela observância do projeto aprovado, das disposições deste Código, do respectivo decreto regulamentar, das normas técnicas aplicáveis e da legislação municipal correlata, bem como do Plano Diretor Estratégico - PDE e da Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS.

Art. 7º Todos os pedidos de documentos de controle da atividade edilícia devem ser subscritos pelo proprietário ou possuidor em conjunto com um profissional habilitado.

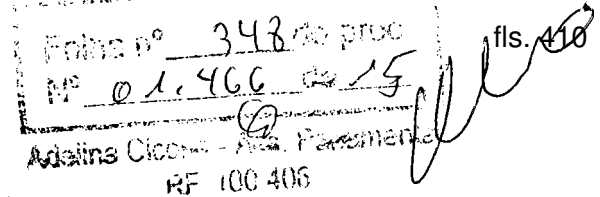
§ 1º A veracidade das informações e documentos apresentados nos pedidos e cadastro de que trata este Código é de inteira responsabilidade do proprietário ou possuidor e do profissional habilitado.

§ 2º O proprietário, o possuidor e o profissional habilitado ficam obrigados à observância das disposições deste Código, das regras indispensáveis ao seu cumprimento fixadas no respectivo decreto regulamentar e das normas técnicas aplicáveis, submetendo-se às penalidades previstas nesta lei.

Art. 8º Considera-se profissional habilitado o técnico registrado perante os órgãos federais fiscalizadores do exercício profissional, respeitadas as atribuições e limitações consignadas por aqueles organismos.

§ 1º O profissional habilitado pode assumir as funções de:

I - responsável técnico pelo projeto, sendo responsável pelo atendimento à legislação pertinente na elaboração do projeto, pelo conteúdo das peças gráficas e pelas especificações e exequibilidade de seu trabalho;



II - responsável técnico pela obra, sendo responsável pela correta execução da obra de acordo com o projeto aprovado e pela instalação e manutenção do equipamento, observadas as normas técnicas aplicáveis, zelando por sua segurança e assumindo as consequências diretas e indiretas advindas de sua atuação.

§ 2º O profissional habilitado pode atuar individual ou solidariamente e como pessoa física ou responsável por pessoa jurídica, facultado ao mesmo profissional a assunção das funções de responsável técnico pelo projeto, de responsável técnico pela obra, de responsável pela instalação do equipamento e de responsável pela manutenção do equipamento.

§ 3º Fica facultada a transferência da responsabilidade profissional, sendo obrigatória em caso de impedimento do técnico atuante, assumindo o novo profissional, perante a Prefeitura, a responsabilidade pela parte já executada, sem prejuízo da responsabilização do profissional anterior.

§ 4º No caso de alteração do projeto com simultânea troca do seu responsável técnico, o profissional inicial deverá ser comunicado do ocorrido.

Art. 9º A observância das disposições deste Código não desobriga o profissional do cumprimento das normas disciplinadoras de sua regular atuação, impostas pelo respectivo conselho profissional, e daquelas decorrentes da legislação federal, estadual e municipal.

Parágrafo único. A Prefeitura se exime do conhecimento dos direitos autorais ou pessoais referentes à autoria do projeto e à responsabilidade técnica.

Art. 10. A Prefeitura não se responsabiliza pela estabilidade da edificação e do equipamento ou por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências do projeto, de sua execução ou instalação, bem como de sua utilização.

Art. 11. A conformidade do projeto às normas técnicas gerais e específicas de construção e às disposições legais e regulamentares aplicáveis aos aspectos interiores das edificações é de responsabilidade exclusiva do responsável técnico pelo projeto, de acordo com a declaração de responsabilidade a ser apresentada nos termos deste Código.

§ 1º O projeto de edificação ou equipamento deve observar as disposições técnicas estabelecidas no Anexo I deste Código, independentemente da demonstração nas

Folha nº 349 do pro.	fls. 411
Nº 01.466 de 15	
Adelina Cícero - Adv. Paralela	
RF 100 406	

peças gráficas apresentadas, bem como estar em consonância com a legislação estadual e federal aplicável e as normas pertinentes.

§ 2º O projeto de segurança de uso deve observar as disposições estabelecidas nas normas pertinentes ao sistema construtivo e de estabilidade, condições de escoamento, condições construtivas especiais de segurança de uso, potencial de risco, instalações elétricas e sistema de proteção contra descargas atmosféricas, equipamentos e sistemas de segurança contra incêndio e aos sistemas complementares.

§ 3º Podem ser aceitas outras soluções técnicas, com igual ou superior desempenho em relação ao estabelecido neste Código, desde que devidamente justificadas.

§ 4º O projeto deve observar as normas específicas e aquelas emitidas pelas concessionárias de serviços públicos, tais como, de água, esgoto, energia elétrica e gás.

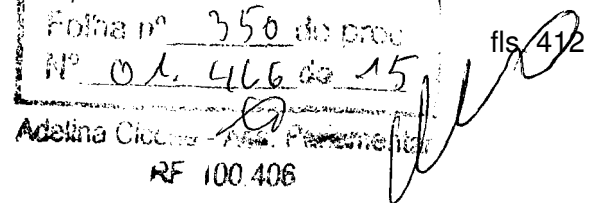
Seção II

Dos Documentos de Controle da Atividade Edilícia

Art. 12. A atividade edilícia depende de controle a ser exercido por meio da emissão de alvará, certificado, autorização ou registro em cadastro de acordo com o tipo de obra, serviço e equipamento a ser executado ou instalado, mediante procedimento administrativo e a pedido do interessado.

§ 1º Estão sujeitas a alvará de aprovação e execução as seguintes atividades:

- I - construção de edificação nova em lote não edificado;
- II - reforma de edificação existente;
- III - requalificação de edificação existente;
- IV - demolição de bloco existente isolado, com ou sem a simultânea manutenção de outros blocos existentes no lote;
- V - reconstrução de edificação regular, no todo ou em parte;
- VI - execução de muro de arrimo quando desvinculado de obra de edificação;



VII - movimento de terra quando desvinculado de obra de edificação.

§ 2º Estão sujeitas a certificado as seguintes atividades:

- I - conclusão de obra licenciada;
- II - regularização de edificação existente;
- III - adaptação de edificação existente às condições de acessibilidade;
- IV - adaptação de edificação existente às condições de segurança de uso.

§ 3º Estão sujeitas a autorização:

- I - implantação ou utilização de edificação transitória ou equipamento transitório;
- II - utilização temporária de edificação licenciada para uso diverso;
- III - avanço de tapume sobre parte do passeio público;
- IV - avanço de grua sobre o espaço público;
- V - instalação de canteiro de obras e estande de vendas em imóvel distinto daquele em que a obra será executada.

§ 4º Estão sujeitas a cadastro e manutenção os seguintes equipamentos:

- I - equipamento mecânico de transporte permanente, tais como elevador, escada rolante e plataforma de elevação;
- II - tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins;
- III - equipamento de sistema especial de segurança da edificação, definido nos termos deste Código.

Art. 13. Não estão sujeitas a licenciamento, nos termos deste Código, a execução de:

- I - obra e serviço de reparo e limpeza;

VII - substituição de material de revestimento exterior de parede e piso ou de cobertura ou telhado;

VIII - passagem coberta com largura máxima de 3m (três metros) e sem vedação lateral.

§ 2º Não se considera de baixo impacto urbanístico a obra que venha a causar modificação na estrutura da edificação e aquela executada em imóvel:

I - sob o regime de preservação cultural, histórica, artística, paisagística ou ambiental ou em vias de preservação, de interesse municipal, estadual ou federal;

II - situado em área envoltória de imóvel referido no inciso I deste parágrafo.

§ 3º As obras de que trata o § 2º deste artigo devem ser aprovadas por órgão de preservação municipal, estadual ou federal conforme for o caso e devem ser adaptadas às condições de segurança de uso e de acessibilidade estabelecidas neste Código.

§ 4º Quando forem necessárias as obras de adaptação previstas no § 3º deste artigo, deve ser solicitada a aprovação do projeto de reforma ou de reconstrução, conforme o caso.

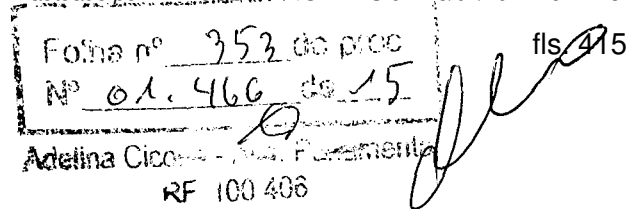
§ 5º A obra e serviço de baixo impacto urbanístico nos termos deste artigo não são considerados para o cálculo da taxa de ocupação e não são descontados no cálculo de áreas permeáveis do projeto.

Art. 14. A atividade edilícia em imóvel da União, do Estado e do Município e de suas respectivas autarquias universitárias independe da expedição dos documentos de que trata este Código, ficando, no entanto, sujeita ao atendimento de suas disposições e da legislação pertinente à matéria.

Subseção I

Do Alvará de Aprovação

Art. 15. Mediante procedimento administrativo e a pedido do proprietário ou do possuidor do imóvel, a Prefeitura emite Alvará de Aprovação, que licencia o projeto para:



- I - construção de edificação nova;
- II - reforma de edificação existente;
- III - requalificação de edificação existente.

Parágrafo único. O Alvará de Aprovação deve incluir, quando necessário à implantação do projeto as informações relativas à previsão de:

- I - demolição parcial ou total do existente;
- II - execução de muro de arrimo;
- III - execução de movimento de terra;
- IV - instalação de equipamento mecânico de transporte permanente, tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins e de equipamento de sistema especial de segurança da edificação, nos termos deste Código;
- V - instalação de estande de vendas.

Art. 16. O pedido de Alvará de Aprovação deve ser instruído com:

- I - documentação referente ao imóvel;
- II - peças gráficas do projeto simplificado assinadas por profissional habilitado, conforme estabelecido neste Código e decreto regulamentar;
- III - levantamento topográfico elaborado por profissional habilitado de acordo com os requisitos técnicos a serem regulamentados;
- IV - declaração assinada pelo profissional habilitado, atestando a conformidade do projeto no que diz respeito aos aspectos interiores da edificação em relação às disposições deste Código e legislação correlata;
- V - declaração assinada pelo profissional habilitado, atestando a conformidade das condições de instalação de equipamento mecânico de transporte permanente, tanque de armazenagem, filtro, bomba de combustível e equipamentos afins e de sistema especial de segurança da edificação em relação às normas e legislação pertinente, quando for o caso.

Folha nº 354 do proc
Nº 01.466 de 15
Deletina Cícero - / 100.406
fls. 416

§ 1º Se uma edificação for constituída por um conjunto de blocos cujos projetos forem elaborados por profissionais diferentes, respondem eles solidariamente pela implantação de todo o conjunto.

§ 2º Somente são aceitas divergências de até 5% (cinco por cento) entre as dimensões e área constantes do documento de propriedade apresentado e as apuradas no levantamento topográfico.

§ 3º Quando dentro do limite estabelecido no § 2º deste artigo, são observados os índices fixados pelo PDE e LPUOS em relação às menores dimensões e área apuradas.

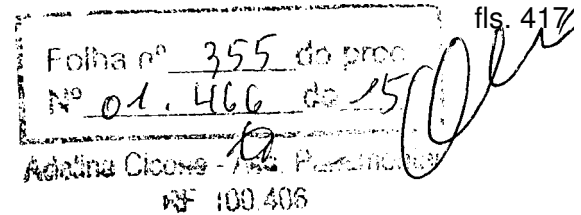
§ 4º Havendo divergência superior a 5% (cinco por cento) entre qualquer dimensão ou área constante do documento de propriedade e a apurada no levantamento topográfico, o Alvará de Aprovação pode ser emitido, ficando a emissão do Alvará de Execução condicionada à apresentação da certidão de matrícula do imóvel com dimensões e área retificadas.

Art. 17. As peças gráficas do projeto simplificado devem conter:

- I - implantação da edificação;
- II - planta baixa do perímetro de todos os andares;
- III - corte esquemático;
- IV - no caso de reforma com alteração de área a indicação das edificações existentes e dos acréscimos ou decréscimos de área;
- V - quadro de áreas e demonstrativos do atendimento ao PDE e LPUOS;
- VI - informação sobre o manejo arbóreo, quando for o caso;
- VII - demonstração do atendimento às disposições deste Código.

§1º No caso de projetos para usos não residencial especial ou incomodo à vizinhança residencial definido na LPUOS, a planta apresentada deverá conter ainda:

- I- Identificação das rotas de fuga



- II- Localização das escadas de segurança
- III- Localização da circulação comum horizontal
- IV- Cálculo da lotação dos pavimentos e do escoamento da população segundo as condições estabelecidas no item 6 do Anexo I desta Lei.

§2º Ato do Executivo deve regulamentar a forma de apresentação e representação do projeto simplificado, de acordo com o porte e complexidade dos empreendimentos.

Art. 18. O Alvará de Aprovação perde a eficácia em 2 (dois) anos contados da data da publicação do despacho de deferimento do pedido, devendo, neste prazo, ser solicitado o respectivo Alvará de Execução.

Parágrafo único. Quando se tratar de edificação constituída de mais de um bloco isolado, o prazo do Alvará de Aprovação fica dilatado por mais 1 (um) ano para cada bloco excedente, até o prazo máximo de 5 (cinco) anos.

Art. 19. O Alvará de Aprovação pode ser revalidado desde que o projeto aprovado atenda à legislação em vigor por ocasião do deferimento do pedido de revalidação.

Parágrafo único. Se houver necessidade de análise técnica em função da edição de legislação posterior, deve ser solicitado novo alvará.

Art. 20. O Alvará de Aprovação pode, enquanto vigente, ser objeto de apostilamento para constar eventuais alterações de dados.

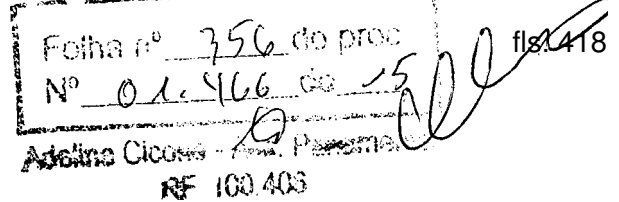
Parágrafo único. A alteração do projeto aprovado dar-se-á por meio da emissão de novo Alvará de Aprovação.

Art. 21. Pode ser emitido mais de um Alvará de Aprovação para o mesmo imóvel.

Art. 22. O Alvará de Aprovação pode ser expedido juntamente com o Alvará de Desmembramento, por meio do mesmo procedimento, de acordo com o regulamento.

Subseção II

Do Alvará de Execução



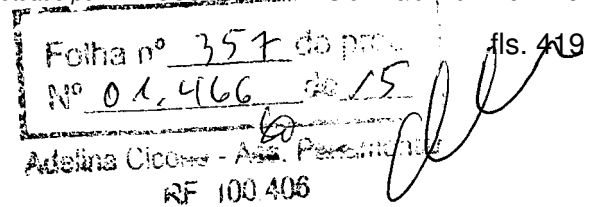
Art. 23. Mediante procedimento administrativo e a pedido do proprietário ou possuidor do imóvel, a Prefeitura emite Alvará de Execução, que autoriza a execução e é indispensável para o início das obras de:

- I - construção de edificação nova;
- II - reforma de edificação existente;
- III - requalificação de edificação existente;
- IV - reconstrução de edificação que sofreu sinistro;
- V - demolição total de edificação ou de bloco isolado quando desvinculado de obra de edificação;
- VI - execução de muro de arrimo quando desvinculado de obra de edificação;
- VII - movimento de terra quando desvinculado de obra de edificação.

§ 1º Um único Alvará de Execução pode incluir, quando for o caso, o licenciamento de mais de um tipo de serviço ou obra elencado no “caput” deste artigo.

§ 2º O Alvará de Execução para edificação nova, reforma ou requalificação de edificação deve incluir, quando for o caso, a licença para:

- I - demolição parcial ou total da edificação existente;
- II - execução de muro de arrimo;
- III - movimento de terra necessário à execução do projeto;
- IV - instalação de equipamento mecânico de transporte permanente, tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins e de sistema especial de segurança da edificação, nos termos das disposições deste Código;
- V - instalação de canteiro de obras;
- VI - instalação de tapume;
- VII - transporte de terra ou entulho;



VIII - avanço de grua sobre o espaço público.

§ 3º No caso do Alvará de Execução se refere a um conjunto de serviços ou obras a serem executados sob a responsabilidade de diversos profissionais, dele deve constar a área de atuação de cada um deles.

§ 4º No caso de pedido para demolição de bloco isolado, independente de construção de outras obras ou de reforma no mesmo terreno, o licenciamento se dá de forma declaratória, pelo proprietário, devendo ser assistido por profissional habilitado somente se a edificação apresentar 3 (três) ou mais pavimentos.

Art. 24. O pedido de Alvará de Execução deve ser instruído com documentos referentes ao terreno e ao projeto, assinado pelo profissional habilitado, de acordo com a natureza do pedido.

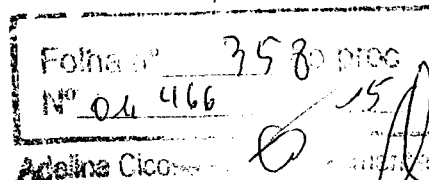
§ 1º O responsável técnico deve formalizar declaração de responsabilidade pela correta execução da obra, de acordo com o projeto aprovado, observadas as normas técnicas aplicáveis.

§ 2º Quando o pedido abranger a instalação de equipamento mecânico de transporte permanente, tais como elevador, escada rolante e plataforma de elevação, ou de tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins ou dispuser de sistema especial de segurança da edificação, deve ser formalizada declaração de responsabilidade assinada pelo profissional habilitado responsável pela instalação, atestando que os serviços atendem às normas e às disposições legais pertinentes.

§ 3º O Alvará de Execução somente pode ser emitido após a comprovação do atendimento a eventuais ressalvas constantes do Alvará de Aprovação e o pagamento integral da outorga onerosa previsto na legislação urbanística, quando for o caso.

Art. 25. Quando houver mais de um Alvará de Aprovação em vigor para o mesmo imóvel, o Alvará de Execução pode ser concedido apenas para um deles.

Art. 26. Pode ser requerido Alvará de Execução parcial para cada bloco no caso do Alvará de Aprovação compreender edificação constituída de mais de um bloco, observado o seu prazo de vigência.



Art. 27. Após a emissão do Alvará de Execução, somente são aceitas pequenas alterações no projeto, não se admitindo mudança de uso, categoria de uso ou subcategoria de uso e alteração da área de terreno.

Parágrafo único. Na hipótese prevista no “caput” deste artigo, o projeto modificativo a ser aprovado não pode conter, em relação ao projeto anteriormente aprovado:

- I - alteração superior a 5% (cinco por cento) nas áreas computáveis;
- II - alteração superior a 5% (cinco por cento) nas áreas não computáveis;
- III - alteração superior a 5% (cinco por cento) na taxa de ocupação.

Art. 28. Quando destinado à demolição total, execução de muro de arrimo e movimento de terra desvinculados de obra de edificação, o Alvará de Execução perde a eficácia se as obras não forem concluídas dentro do prazo de 2 (dois) anos contados da data da publicação do despacho de deferimento do pedido.

Art. 29. O Alvará de Execução para edificação nova, reforma, requalificação e reconstrução de edificação perde a eficácia:

- I - caso a obra não tenha sido iniciada, em 2 (dois) anos a contar da data da publicação do despacho de deferimento do pedido;
- II - caso a obra tenha sido iniciada, se permanecer paralisada por período superior a 1 (um) ano.

§1º Considera-se início de obra o término das fundações da edificação ou de um dos blocos.

§2º O prazo de validade do alvará de execução fica suspenso durante a tramitação de eventual projeto modificativo.

§3º O prazo de validade do alvará de execução pode ser renovado após a aprovação do projeto modificativo.

Art. 30. A obra paralisada com o Alvará de Execução caduco pode ser reiniciada após o reexame do projeto e a revalidação simultânea dos Alvarás de Aprovação e de Execução, desde que o projeto aprovado atenda à legislação em vigor por ocasião do deferimento do pedido de revalidação.

Parágrafo único. Pode ser aceita a continuação de obra parcialmente executada e paralisada que não atenda à legislação em vigor, desde que a edificação venha a ser utilizada para uso permitido na zona pelo FDE e LPUOS e não seja agravada a eventual desconformidade em relação:

Folha nº 359 do processo
Nº 01.466 de 16
Adelina Ciconi - 1ª. Secretária
RF 100.406

fls. 421

I - aos índices urbanísticos e parâmetros de instalação e incomodidade estabelecidos na LPUOS;

II - às normas relativas às condições de higiene, salubridade, segurança de uso e acessibilidade estabelecidas na LOE.

Art. 31. O Alvará de Execução pode, enquanto vigente, ser objeto de apostilamento para constar eventuais alterações de dados.

Art. 32. O Alvará de Execução pode ser expedido juntamente com o Alvará de Aprovação, por meio de um mesmo procedimento, sendo neste caso o prazo de validade equivalente à soma dos prazos de validade de cada Alvará.

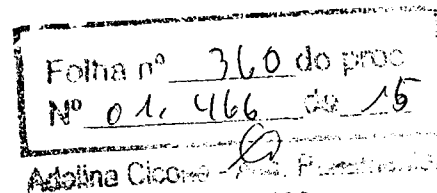
Subseção III

Do Certificado de Conclusão

Art. 33. Mediante procedimento administrativo e a pedido do proprietário ou possuidor, a Prefeitura expede Certificado de Conclusão quando da conclusão de obra ou serviço licenciado por meio de Alvará de Execução para:

- I - construção de edificação nova;
- II - reforma de edificação existente;
- III - requalificação de edificação existente;
- IV - reconstrução de edificação que sofreu sinistro;
- V - demolição total de edificação ou de bloco isolado;
- VI - execução de muro de arrimo;
- VII - movimento de terra.

§ 1º Pode ser concedido Certificado de Conclusão em caráter parcial se a parte concluída da edificação atender as exigências previstas na LOE, PDE e LPUOS para o uso a que se destina.



fls. 422

§ 2º No caso de edificação irregular, no todo ou em parte, que não atenda o disposto na LOE, PDE e LPUOS, o Certificado de Conclusão para reforma, parcial ou total, só pode ser concedido após a supressão da infração.

§ 3º Para emissão do Certificado de Conclusão são aceitas pequenas alterações que não descaracterizem o projeto aprovado e que não impliquem em divergência superior a 5% (cinco por cento) entre as medidas lineares e quadradas da edificação e de sua implantação constantes do projeto aprovado e aquelas observadas na obra executada.

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 resolvidas no Alvará de Execução.

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 Conclusão, quando for o caso.

Subseção IV

Do Certificado de Regularização

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.

Art. 37. O Certificado de Regularização é o documento hábil para a comprovação da regularidade da edificação que não tenha sido objeto de Alvará de Execução e de Certificado de Conclusão, sendo válido quando acompanhado das peças gráficas aprovadas referentes à edificação, obra ou serviço executado, inclusive para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis, substituindo o Certificado de Conclusão.

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 artigo 36 deste Código e legislação correlata;

V - outros documentos e licenças exigidos na legislação municipal, conforme o caso.

Folha nº 362	do processo	115.424
Nº 01.406	de 25	
Adelina Cicoria - Ass. Perito		
RF 100 406		

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.

Subseção V

Do Certificado de Acessibilidade

Art. 39. Mediante procedimento administrativo e a pedido do proprietário ou possuidor, a Prefeitura expede Certificado de Acessibilidade quando da conclusão da adaptação da edificação existente às condições de acessibilidade às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme as disposições deste Código, normas regulamentares, normas técnicas e legislação correlata.

Art. 40. Devem ser adaptadas às condições de acessibilidade as edificações existentes destinadas ao uso:

I - público, entendida como aquela administrada por órgão ou entidade da Administração Pública Direta e Indireta ou por empresa prestadora de serviço público e destinada ao público em geral;

II - coletivo, entendida como aquela destinada à atividade não residencial;

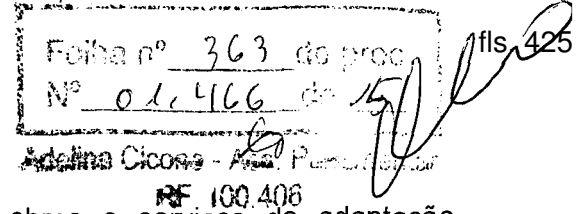
III - privado, entendida como aquela destinada à habitação classificada como multifamiliar.

§ 1º Na edificação habitacional multifamiliar todas as áreas comuns devem ser acessíveis.

§ 2º O atendimento ao disposto no “caput” deste artigo pode ser dispensado quando a adaptação necessária à edificação acarretar ônus desproporcional ou indevido ao seu proprietário ou possuidor, desde que tecnicamente justificado, conforme definido em regulamento.

Art. 41. O pedido de Certificado de Acessibilidade deve ser instruído com:

I - documentação referente ao imóvel;



II - peças gráficas do projeto simplificado das obras e serviços de adaptação propostos, assinadas por profissional habilitado, conforme estabelecido neste Código e decreto regulamentar;

III - declaração do profissional responsável pela obra, atestando a sua conclusão e execução de acordo com as disposições da legislação municipal e, em especial, deste Código, bem como das normas pertinentes à acessibilidade no interior da edificação na data do protocolo do processo.

Parágrafo único. O cadastro de elevador e demais equipamentos mecânicos de transporte permanente nos sistemas da Prefeitura é requisito para a emissão do Certificado de Acessibilidade, quando for o caso.

Art. 42. O Certificado de Acessibilidade pode ser requerido junto com o Certificado de Regularização ou Certificado de Segurança relativo à edificação.

Subseção VI

Do Certificado de Segurança

Art. 43. Mediante procedimento administrativo e a pedido do proprietário ou possuidor, a Prefeitura expede Certificado de Segurança, documento que comprova a adaptação da edificação existente às condições de segurança de uso, conforme o disposto neste Código, as normas técnicas aplicáveis e a legislação correlata.

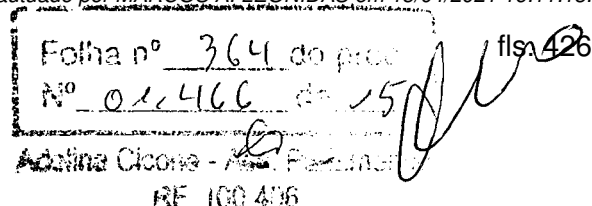
Parágrafo único. O Certificado de Segurança deve incluir o Certificado de Acessibilidade caso a edificação ainda não tenha este documento.

Art. 44. O pedido de Certificado de Segurança deve ser instruído com:

I - documentação referente ao imóvel;

II - peças gráficas do projeto simplificado das obras e serviços de adaptação propostos, assinadas por profissional habilitado;

III - declaração assinada por profissional habilitado, atestando a conformidade da edificação às disposições deste Código e legislação correlata;



IV - Certificado de Acessibilidade ou documentação exigida neste Código para a sua emissão, quando for o caso;

V - outras declarações referentes às condições de uso dos equipamentos, exigidas em legislação municipal.

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 sistemas da Prefeitura é requisito para a emissão do Certificado de Segurança, quando for o caso.

Subseção VII

Do Alvará de Autorização

Art. 45. Mediante procedimento administrativo e a pedido do proprietário ou possuidor, a Prefeitura concede Alvará de Autorização para:

I - implantação ou utilização de edificação transitória ou equipamento transitório, incluído estande de vendas no mesmo local de implantação da obra;

II - utilização temporária de edificação licenciada para uso diverso;

III - avanço de tapume sobre parte do passeio público;

IV - avanço de grua sobre o espaço público;

V - instalação de canteiro de obras e estande de vendas em imóvel distinto daquele em que a obra será executada.

Art. 46. O pedido de Alvará de Autorização deve ser instruído com:

I - documentação referente ao imóvel;

II - peças gráficas do projeto simplificado da edificação assinadas por profissional habilitado, quando for o caso;

III - declaração assinada por profissional habilitado, atestando a conformidade da edificação às disposições deste Código e legislação correlata;

Folha nº 305 do pro.	fls. 427
Nº 01.466.82-5	
Adelina Cicosa - Ass. Parlamentar	
R\$ 100.406	

IV - outros documentos e licenças exigidos na legislação municipal, conforme o caso.

§ 1º 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 Alvará de Autorização, quando for o caso.

§ 2º O Alvará de Autorização de que trata o "caput" deste artigo perde a eficácia no prazo de 6 (seis) meses, podendo ser revalidado uma vez por igual período, a pedido do interessado.

Subseção VIII

Do Cadastro e Manutenção de Equipamentos

Art. 47. Mediante procedimento administrativo, o proprietário ou possuidor, deve cadastrar nos sistemas da Prefeitura os seguintes equipamentos:

I - equipamento mecânico de transporte permanente, tais como elevador, escada rolante e plataforma de elevação;

II - tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins;

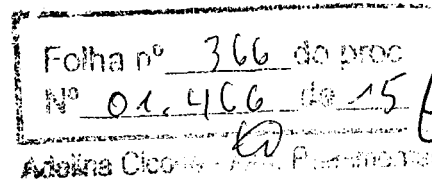
III - equipamento de sistema especial de segurança da edificação, nos termos deste Código.

Art. 48. O cadastro deve ser instruído com:

I - peças gráficas e memorial com a descrição e localização de cada equipamento, assinada por profissional habilitado;

II - declaração assinada por profissional habilitado, atestando que o equipamento foi instalado conforme o projeto aprovado e atende às normas técnicas aplicáveis e às disposições da legislação municipal na data do protocolo.

Art. 49. O responsável técnico pela manutenção das condições de uso do equipamento deve renovar o cadastro, sob pena de caducidade e aplicação das sanções previstas neste Código, a cada período de:



I - 1 (um) ano, no caso de elevador e demais equipamentos mecânicos de transporte permanente;

II - 5 (cinco) anos, no caso de tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins e de equipamento de sistema especial de segurança da edificação.

Subseção IX

Da Ficha Técnica e Diretrizes de Projeto

Art. 50. A pedido do interessado, a Prefeitura emite Ficha Técnica do imóvel, da qual deve constar as informações relativas ao uso e ocupação do solo, à incidência de melhoramentos urbanísticos e aos demais dados cadastrais disponíveis.

Art. 51. A pedido do interessado, a Prefeitura analisa consultas para o esclarecimento quanto à aplicação do PDE, LPUOS e COE em projetos arquitetônicos e emite as Diretrizes de Projeto.

Parágrafo único. O pedido deve ser instruído com documentação e peças gráficas que permitam o entendimento do projeto e da consulta formulada.

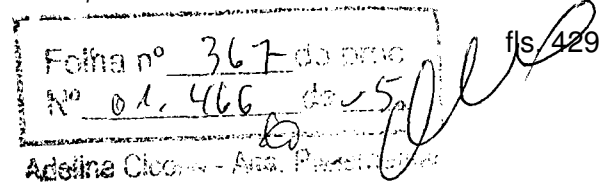
CAPÍTULO III

DAS TAXAS

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 como fato gerador os pedidos de alvará, certificado, autorização, cadastro e manutenção previstos neste Código.

§ 1º Considera-se ocorrido o fato gerador no ato do protocolo dos pedidos de documentos e do cadastro de equipamentos.

§ 2º A fixação da alíquota, base de cálculo e ocorrência do fato gerador, correspondentes a cada espécie de pedido, tem como base a Tabela constante do Anexo II deste Código.



§ 3º A taxa deve ser integralmente recolhida no momento da ocorrência do fato gerador, pelo proprietário ou possuidor do imóvel ou por quem efetivar o pedido.

§ 4º Na omissão total ou parcial do recolhimento de eventual diferença, cabe lançamento de ofício, regularmente notificado o sujeito passivo, com prazo de 30 (trinta) dias para pagamento ou impugnação administrativa.

§ 5º O valor da taxa deve ser atualizado anualmente, em 1º de fevereiro, pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou por outro índice que venha a substituí-lo, verificada entre janeiro e dezembro do exercício anterior.

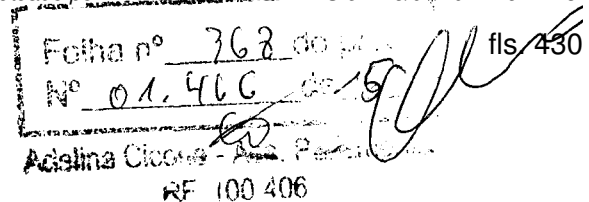
6º O débito resultante do procedimento previsto no § 4º deste artigo não pago até a data do vencimento deve ser atualizado na forma e pelo índice de correção estabelecidos na Lei nº 10.734, de 30 de junho de 1989, com a redação dada pela Lei nº 13.275, de 4 de janeiro de 2002, e acrescido de juros moratórios calculados à taxa de 0,33% (trinta e três centésimos por cento), por dia de atraso, sobre o valor do débito, até o limite de 20% (vinte por cento) sem prejuízo, quando for o caso, do acréscimo de honorários advocatícios, custas e demais despesas judiciais, conforme a legislação municipal pertinente.

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

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

§ 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.

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.

Parágrafo único. O disposto no “caput” aplica-se aos pedidos referentes a edificação nova, reforma, requalificação e reconstrução de edificação existente, com ou sem mudança de uso, em imóvel público reversível de entidade da administração direta e indireta.

CAPÍTULO IV

DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Seção I

Dos Procedimentos Gerais

Art. 55. O pedido instruído pelo interessado deve ser analisado conforme a sua natureza, observadas as normas municipais em especial as prescrições da LOE, PDE, LPUOS, sem prejuízo da observância das disposições estaduais e federais pertinentes.

§ 1º O pedido deve ser instruído com todos os elementos necessários à sua apreciação, nos termos das normas legais e regulamentares.

§ 2º Todos os documentos exigidos para a instrução dos pedidos podem ser substituídos por equivalentes eletrônicos ou por documentos disponíveis nos cadastros e bancos de dados da Prefeitura.

§ 3º Os diversos pedidos referentes ao mesmo imóvel, bem como os recursos contra os respectivos despachos, podem ser analisados em um único processo.

Art. 56. O pedido deve ser deferido se o processo estiver devidamente instruído e o projeto observar a legislação pertinente à matéria.

Art. 57. O processo que apresentar elementos incompletos ou incorretos ou necessitar de complementação da documentação ou esclarecimentos deve ser objeto de um único comunicado ("comunique-se") para que as falhas sejam sanadas.

Parágrafo único. O prazo para atendimento do comunicado é de 30 (trinta) dias contados da data da sua publicação, podendo, ser prorrogado, uma única vez, por igual período.

Art. 58. No pedido de Certificado de Regularização e nos pedidos de Certificado de Acessibilidade e Certificado de Segurança, quando houver necessidade de execução de obras ou serviços para a adaptação da edificação às normas técnicas aplicáveis, podem ser emitidas, respectivamente:

I - Notificação de Exigências Complementares – NEC, com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias;

II - Intimação para Execução de Obras e Serviços – IEOS, com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias.

Parágrafo único. Nos casos previstos no "caput" deste artigo, a pedido do interessado, por motivo justificado, o prazo pode ser prorrogado uma única vez por igual período.

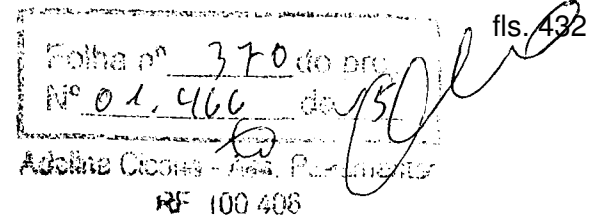
Art. 59. O pedido deve ser indeferido nas seguintes situações:

I - ausência da documentação exigida ou projeto apresentado com insuficiência de informação de modo a impedir a análise e decisão do pedido;

II - projeto com infrações insanáveis frente ao disposto no PDE e na LPUOS;

III - não atendimento ao "comunique-se" no prazo concedido;

IV - não atendimento à NEC no prazo concedido;



V - não atendimento à IEOS no prazo concedido;

VI - alteração do uso do projeto de edificação.

Art. 60. O prazo para a interposição de recurso é de 30 (trinta) dias a contar da data da publicação do despacho de indeferimento, após o qual o processo deve ser arquivado, sem prejuízo da ação fiscal correspondente e cobrança das taxas devidas.

Art. 61. Os prazos fixados neste Código são contados em dias corridos, a partir do primeiro dia útil após o evento de origem até o seu dia final inclusive.

Parágrafo único. Caso não haja expediente no dia final do prazo, prorroga-se automaticamente o seu término para o dia útil imediatamente posterior.

Art. 62. Os prazos de validade do Alvará de Aprovação e do Alvará de Execução ficam suspensos enquanto perdurar qualquer um dos seguintes impedimentos ao início ou prosseguimento da obra:

I - decisão judicial determinando ou que implique a paralisação ou o não início da obra;

II - calamidade pública;

III - declaração de utilidade pública ou interesse social.

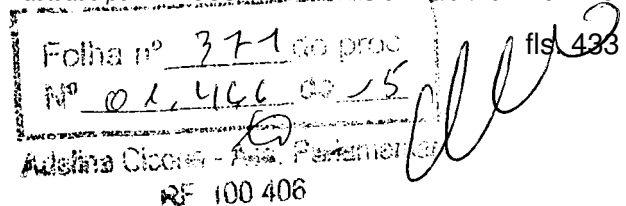
Art. 63. Os documentos de controle da atividade edilícia de que trata este Código podem, enquanto vigentes, a qualquer tempo, mediante ato da autoridade competente, ser:

I - revogados, atendendo a relevante interesse público;

II - cassados, em caso de desvirtuamento, por parte do interessado, da licença concedida ou de descumprimento de exigência estabelecida em sua emissão;

III - anulados, em caso de comprovação de ilegalidade em sua expedição.

Art. 64. O Certificado de Conclusão, o Certificado de Regularização, o Certificado de Acessibilidade e o Certificado de Segurança perdem sua eficácia caso ocorram alterações de ordem física no imóvel em relação às condições regularmente aceitas pela Prefeitura.



Art. 65. O Alvará de Autorização é expedido a título precário, podendo ser cancelado a qualquer tempo por desvirtuamento de seu objeto ou desinteresse em sua manutenção ou revalidação.

Art. 66. O cadastro de equipamentos perde a eficácia caso ocorra alteração de ordem física no equipamento em relação às condições regularmente cadastradas na Prefeitura ou caso a respectiva renovação não seja solicitada dentro do prazo legal.

Art. 67. Constatada a qualquer tempo a não veracidade das declarações apresentadas nos pedidos de que trata esta lei, aplicam-se, ao proprietário ou possuidor e profissionais envolvidos, as penalidades administrativas previstas neste Código, sem prejuízo das sanções criminais cabíveis.

§ 1º A atuação irregular do profissional deve ser comunicada ao órgão federal fiscalizador do exercício profissional.

§ 2º Caso haja elementos que indiquem a prática de infração penal, a Prefeitura comunicará o fato à autoridade policial competente.

Art. 68. Caso se tenha notícia de fato que possa ensejar a cassação ou anulação do documento expedido, nos termos dos incisos II e III do artigo 62 deste Código, a Prefeitura deve notificar o interessado para a apresentação de defesa no prazo de 30 (trinta) dias, de forma a garantir o contraditório e a ampla defesa, podendo, na defesa, comprovar ter sido sanada a irregularidade.

§ 1º Por motivo relevante ou para evitar prejuízo de difícil reparação, a Prefeitura pode suspender os efeitos do documento emitido até decisão sobre sua anulação ou cassação.

§ 2º Decorrido o prazo para defesa, a Prefeitura pode efetuar as diligências cabíveis e pedir esclarecimentos a outro órgão público envolvido.

§ 3º No prazo de 30 (trinta) dias, a autoridade deve decidir a respeito da anulação ou cassação do documento.

Seção II

Das Instâncias e Prazos para Despacho

Art. 69. As instâncias administrativas para a apreciação e decisão dos pedidos de que trata este Código, protocolados a partir da data de sua vigência, são as seguintes:

I - para os pedidos de competência da Secretaria Municipal de Licenciamento:

- a) Diretor de Divisão Técnica;
- b) Coordenador;
- c) Secretário Municipal de Licenciamento;

II - para os pedidos de competência das Subprefeituras:

- a) Supervisor Técnico de Uso do Solo e Licenciamentos;
- b) Coordenador de Planejamento e Desenvolvimento Urbano;
- c) Subprefeito.

§ 1º Cabe recurso à autoridade imediatamente superior àquela que proferiu a decisão.

§ 2º A competência para a apreciação dos pedidos e decisão em primeira instância pode ser delegada aos técnicos e chefes de seção, mediante portaria do Secretário Municipal de Licenciamento ou do Secretário Municipal de Coordenação das Subprefeituras, mantida a competência originária para a apreciação e decisão dos recursos.

§ 3º Os despachos do Secretário Municipal de Licenciamento e dos Subprefeitos em grau de recurso, bem como o decurso do prazo recursal encerram definitivamente a instância administrativa.

Art. 70. O prazo para a decisão dos pedidos não pode exceder 90 (noventa) dias, inclusive quando se tratar de recurso.

§ 1º Prazos diferentes podem ser fixados por ato do Executivo, em função da complexidade da análise do pedido.

§ 2º O curso do prazo fixado no "caput" deste artigo fica suspenso durante a pendência do atendimento, pelo interessado, das exigências feitas no "comunique-se".

Folha nº 373 do proc.
Nº 01.466 de 15
Antônia Cícero - Ass. Parlamentar

Art. 71. Escoado o prazo para a decisão do processo de Alvará de Aprovação, o interessado pode requerer o Alvará de Execução.

§ 1º Decorridos 30 (trinta) dias contados da data do protocolo do pedido do Alvará de Execução, caso o processo não tenha sido indeferido, a obra pode ser iniciada, sendo de inteira responsabilidade do proprietário ou possuidor e profissionais envolvidos a adequação da obra às posturas municipais.

§ 2º Quando solicitado Alvará de Aprovação e de Execução em conjunto, o prazo para a decisão é de 120 (cento e vinte) dias.

§ 3º Nos casos de incidência de outorga onerosa, o início da obra fica condicionado à comprovação de seu pagamento.

Seção III Dos Procedimentos Especiais

Art. 72. O Executivo regulamentará, no prazo de 90 dias, os procedimentos, exigências e prazos diferenciados para exame de pedidos relativos ao licenciamento de:

I - empreendimento da Administração Pública Direta e Indireta;

II - 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 específica;

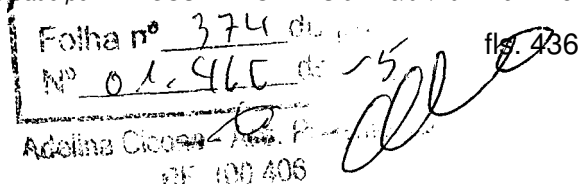
III - polo gerador de tráfego;

IV - empreendimento gerador de impacto ambiental;

V - empreendimento gerador de impacto de vizinhança;

VI - empreendimento com alto potencial de risco de incêndios e situações de emergência;

VII - empreendimento que envolva usos especiais ou incômodos;



VIII - residência unifamiliar, serviços, obras e empreendimentos que, por sua natureza, admitam procedimentos simplificados.

Parágrafo único: No licenciamento de residência unifamiliar pode ser emitido um único documento que englobe os alvarás de aprovação e execução.

CAPÍTULO V

DA EDIFICAÇÃO EXISTENTE

Seção I

Da Edificação Regular

Art. 73. Para os fins de aplicação deste Código, a edificação existente é considerada regular quando:

- I - tiver Certificado de Conclusão ou documento equivalente;
- II - constar do Setor de Edificações Regulares do Cadastro de Edificações do Município.

Parágrafo único. A edificação cuja área seja menor ou apresente divergência de, no máximo, 5% (cinco por cento) para maior em relação à área constante do documento utilizado para a comprovação de sua regularidade é considerada como regular para fins de aplicação da LPUOS e COE, em especial as disposições deste Capítulo V.

Seção II

Da Reforma

Art. 74. A edificação regularmente existente pode ser reformada desde que a edificação resultante não crie nem agrave eventual desconformidade com a LOE, PDE ou LPUOS.

Art. 75. A edificação existente irregular, no todo ou em parte, que atenda ao disposto na LOE, PDE ou LPUOS pode ser regularizada e reformada, expedindo-se o Certificado de Regularização para a área a ser regularizada e Alvará de Aprovação para a reforma pretendida.

Folha nº 375 do proc
Nº 01,406 do 15
Adelina Cic...
fls. 43

Art. 76. A edificação irregular, no todo ou em parte, que não atenda na parte irregular ao disposto na LOE, PDE ou LPUOS pode ser reformada desde que seja prevista a supressão da infração.

Parágrafo único. No caso previsto no “caput” deste artigo, o Certificado de Conclusão para a reforma, parcial ou total, só pode ser concedido após a supressão da infração.

Seção III

Da Requalificação

Art. 77. A edificação existente licenciada de acordo com a legislação edilícia vigente anteriormente a 23 de setembro de 1992, data da entrada em vigor da Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992, e com área regular lançada no Cadastro de Edificações do Município pelo período mínimo de 10 (dez) anos, independentemente de sua condição de regularidade na data do protocolo do pedido, pode ser requalificada, nos termos deste Código.

Art. 78. Na requalificação, são aceitas soluções que, por implicação de caráter estrutural, não atendam às disposições previstas na LOE, PDE ou LPUOS, desde que não comprometam a salubridade, nem acarretem redução de acessibilidade e de segurança de uso.

§ 1º As disposições deste artigo referem-se às condições existentes de implantação, iluminação, insolação, circulação, acessibilidade, estacionamento de veículos e segurança de uso da edificação.

§ 2º O projeto deve observar soluções de acessibilidade que atendam aos princípios da adaptação razoável de acordo com o estabelecido neste Código.

Art. 79. Na requalificação, admite-se a ampliação da área construída para suprir as necessidades de adequação e modernização das instalações da edificação, ainda que ultrapassados os índices urbanísticos e não observados os recuos estabelecidos no PDE ou LPUOS.

§ 1º No caso previsto no “caput” deste artigo, admite-se, a critério da Prefeitura, o acréscimo do coeficiente de aproveitamento em até 10% (dez por cento) e da taxa de ocupação em até 20% (vinte por cento) em relação aos índices da edificação existente a ser requalificada.

Folha nº 377 do proc
Nº 01.466 do
Adelina Cio. [assinatura]
[assinatura] fls. 438

§ 2º Considera-se não computável no coeficiente de aproveitamento e na taxa de ocupação o aumento de área quando destinado à melhoria das condições de segurança de uso, acessibilidade e higiene da edificação existente.

Seção IV

Da Reconstrução

Art. 80. A edificação regular pode ser reconstruída, no todo ou em parte, em caso de ocorrência de incêndio ou outro sinistro.

§ 1º Na reconstrução, deve ser prevista a adaptação da edificação às condições de segurança de uso e de acessibilidade de acordo com o estabelecido neste Código.

§ 2º No caso previsto no § 1º deste artigo ou quando se pretenda introduzir alterações em relação à edificação anteriormente existente, a área a ser acrescida deve ser analisada como reforma.

Art. 81 A Prefeitura pode recusar, no todo ou em parte, a reconstrução nos moldes anteriores de edificação com índices e volumetria em desacordo com o disposto na LOE, PDE ou LPUOS que seja considerada prejudicial ao interesse urbanístico.

CAPÍTULO VI

DOS PROCEDIMENTOS FISCALIZATÓRIOS RELATIVOS À ATIVIDADE EDILÍCIA

Seção I

Verificação da Regularidade da Obra

Art. 82. Toda obra, edificação, serviço e equipamento pode, a qualquer tempo, ser vistoriado pela Prefeitura para a verificação do cumprimento das normas estabelecidas neste Código.

Art. 83. Deve ser mantido, no local da obra ou serviço, o documento que comprova o licenciamento da atividade edilícia em execução, sob pena de lavratura de autos de intimação e de multa, nos termos deste Código e legislação pertinente à matéria, ressalvada a situação prevista no artigo 14 deste Código.

Folha nº 378 do proc
Nº 01.466 do 15
Adelina Cio

fls 489

Art. 84. Constatada irregularidade na execução da obra, devem ser adotados os seguintes procedimentos:

I - para a obra sem licença expedida pela Prefeitura, ao proprietário ou possuidor, devem ser lavrados, concomitantemente:

- a) auto de multa por execução da obra sem licença;
- b) auto de embargo;
- c) auto de intimação para adotar as providências visando a solução da irregularidade no prazo de 5 (cinco) dias;

II - pelo desvirtuamento da licença, ao proprietário ou possuidor e ao responsável técnico pela obra, devem ser lavrados:

- a) auto de intimação para adotar as providências visando a solução da irregularidade no prazo de 5 (cinco) dias e auto de multa por execução da obra com desvirtuamento da licença;
- b) no caso do desatendimento da intimação, auto de embargo e correspondente auto de multa de embargo;

III - pelo desatendimento de qualquer disposição deste Código, devem ser lavrados:

- a) auto de intimação para adotar as providências visando o atendimento da disposição deste Código no prazo de 5 (cinco) dias;
- b) auto de multa correspondente à infração.

§ 1º Durante o embargo, fica permitida somente a execução dos serviços indispensáveis à eliminação das infrações que o motivaram, observadas as exigências da legislação pertinente à matéria.

§ 2º O embargo cessa somente após:

- I - a eliminação das infrações que o motivaram em se tratando de obra com licença;
- II - a expedição de Alvará de Autorização ou Alvará de Execução, em se tratando de obra sem licença.

Folha nº	379	378
Nº	01.446	de 15
Adelina C...		

fls. 440

Art. 85. A Prefeitura, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao embargo, deve vistoriar a obra e, se constatada resistência ao embargo, adotar os seguintes procedimentos:

I - aplicar multas diárias, ao proprietário ou ao possuidor e ao responsável técnico pela obra, até a sua paralisação ou até que a regularização da situação seja comunicada ao setor competente e confirmada pela Prefeitura no prazo de 5 (cinco) dias contados da data do protocolo da comunicação;

II - caso a aplicação das multas diárias se mostre insuficiente, solicitar auxílio policial bem como providenciar os meios necessários ao imediato cumprimento do embargo, tais como a apreensão de materiais e o desmonte ou lacração de equipamentos e edificações transitórias, lavrando o respectivo auto;

III - noticiar imediatamente, à autoridade policial, o desrespeito ao embargo, requerendo a instauração de inquérito policial para a apuração da responsabilidade do infrator por crime de desobediência.

Parágrafo único. Para os fins do disposto neste Código, considera-se resistência ao embargo o prosseguimento dos trabalhos no imóvel sem a eliminação das irregularidades exigidas no auto de intimação.

Art. 86. Esgotadas todas as providências administrativas para a paralisação da obra, o servidor municipal deve:

I - extrair cópia das principais peças do processo administrativo para encaminhamento à Delegacia de Polícia, a fim de instruir o inquérito policial;

II - expedir ofícios ao CREA ou CAU com as informações do processo administrativo para a apuração da responsabilidade profissional;

III - encaminhar o processo original ao setor jurídico para manifestação e posterior encaminhamento ao Departamento Judicial da Procuradoria Geral do Município para as providências de ajuizamento da ação judicial cabível, sem prejuízo da incidência de multas diárias, em processo próprio, caso persistam as irregularidades.

Art. 87. Constatada situação de risco, em vistoria técnica realizada por servidor com competência específica, além das autuações referidas nos artigos 83 a 85 deste Código, deve ser imediatamente lavrado o auto de interdição, seguindo-se, no que couber, os procedimentos previstos na Seção II deste Capítulo.

Folha nº 380379
 Nº 01. 466 de 15
 Adeline Cicco - Ass. Jurídica
 RF 100 406
 fls. 441

Parágrafo único. Na hipótese prevista no "caput" deste artigo, pode ocorrer o levantamento parcial do embargo para o fim específico da execução das medidas necessárias à eliminação do risco, ficando condicionado à apresentação de ART ou RRT relacionando os serviços a serem executados e seu cronograma de execução.

Seção II

Da Verificação da Estabilidade, Segurança e Salubridade da Obra

Art. 88. Verificada a inexistência de condições de estabilidade, segurança ou salubridade de uma obra, edificação, serviço ou equipamento, o proprietário ou o possuidor e o responsável técnico pela obra devem ser intimados a dar início às medidas necessárias à solução da irregularidade no prazo de 5 (cinco) dias, devendo ainda ser lavrado o auto de interdição total ou parcial do imóvel, dando-se ciência aos proprietários e ocupantes.

§ 1º No caso de a irregularidade constatada apresentar perigo de ruína ou contaminação, ocorrerá, se necessário, a interdição do entorno do imóvel.

§ 2º O não cumprimento da intimação para a regularização necessária ou interdição implica responsabilidade exclusiva do infrator, eximindo-se a Prefeitura da responsabilidade pelos danos decorrentes de eventual sinistro.

§ 3º Durante a interdição, fica permitida somente a execução dos serviços indispensáveis à eliminação da irregularidade constatada.

Art. 89. Decorrido o prazo concedido, a Prefeitura deve adotar as seguintes medidas:

I - pelo desatendimento da intimação, aplicar multas diárias ao infrator até que sejam adotadas as medidas exigidas;

II - verificada a desobediência à interdição:

a) solicitar auxílio policial para o imediato cumprimento da interdição, lavrando o respectivo auto;

b) noticiar imediatamente, à autoridade policial, o desrespeito à interdição, requerendo a instauração de inquérito policial para a apuração da responsabilidade do infrator por crime de desobediência;

Folha nº 381 do proc
Nº 011 400 do 15
Adelina Ciccone - Adv. Parlamentar
RF 100 406

fls. 442

c) encaminhar o processo para as providências de ajuizamento da ação judicial cabível, sem prejuízo da incidência de multas diárias caso persista o desatendimento da intimação prevista no inciso I deste artigo.

Art. 90. O atendimento da intimação não desobriga o proprietário ou possuidor e o responsável técnico pela obra do cumprimento das formalidades necessárias à regularização da obra, sob pena de aplicação das sanções cabíveis.

Art. 91. O proprietário ou possuidor do imóvel que constatar perigo de ruína ou contaminação pode, devidamente assistido por profissional habilitado, dar início imediato às obras de emergência, comunicando o fato, por escrito, à Prefeitura e justificando e informando a natureza dos serviços a serem executados, observadas as exigências da legislação pertinente à matéria.

Seção III

Das Penalidades

Art. 92. A inobservância de qualquer disposição deste Código constitui infração sujeita à aplicação das penalidades previstas na Tabela de Multas constante do seu Anexo III.

Art. 93. As penalidades previstas por desrespeito às normas deste Código aplicam-se também em relação a imóveis de valor cultural, histórico, artístico, paisagístico ou ambiental preservados ou a serem preservados e, ainda, a imóveis que, em razão do seu gabarito de altura e recuos, sejam necessários à preservação da volumetria do entorno, sem prejuízo da incidência das penalidades previstas em legislação própria.

Art. 94. A edificação concluída sem a obtenção de Certificado de Conclusão enseja a intimação do infrator para, no prazo de 5 (cinco) dias, solicitar o documento à Prefeitura, sob pena de lavratura do correspondente auto de multa.

§ 1º O pedido de Certificado de Conclusão suspende a ação fiscalizatória até a emissão desse documento ou o indeferimento do pedido, o que ocorrer primeiro.

§ 2º A multa será reaplicada a cada 90 (noventa) dias até a regularização da edificação, limitado esse período a 1 (um ano)

Art. 95. A edificação concluída sem a obtenção de Certificado de Acessibilidade e de Certificado de Segurança enseja a intimação do infrator para, no prazo de 5 (cinco)

Folha nº 381
 Nº 01.466 de 15
 Adelina Cicco
 RF 100.406

dias, solicitar o documento à Prefeitura, sob pena de lavratura do correspondente auto de multa.

§ 1º O pedido de Certificado de Acessibilidade ou de Certificado de Segurança suspende a ação fiscalizatória até a emissão desse documento ou o indeferimento do pedido, o que ocorrer primeiro.

§ 2º A multa será reaplicada a cada 90 (noventa) dias até a regularização da edificação, limitado esse período a 1 (um ano).

Art. 96. Para os efeitos deste Código, considera-se infrator o proprietário ou possuidor do imóvel e, quando for o caso, o responsável técnico pela obra.

§ 1º O infrator deve ser notificado pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, ou, ainda, por edital nas hipóteses de recusa do recebimento da notificação ou de sua não localização.

§ 2º. O infrator considera-se notificado quando encaminhada a notificação por via postal ao endereço constante do cadastro da Municipalidade.

§ 3º Quando prevista a aplicação de multa ao proprietário ou possuidor e ao responsável técnico pela obra, a responsabilidade é solidária, considerando-se ambos os infratores.

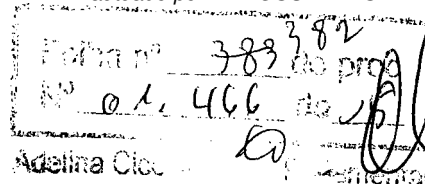
§ 4º Os sucessores do proprietário ou do possuidor do imóvel também respondem pelas penalidades.

Art. 97. Contra os atos de fiscalização previstos neste Código, cabe defesa ao Supervisor Técnico de Fiscalização, da Subprefeitura, no prazo de 15 (quinze) dias, contados:

I - para a intimação e o embargo, a partir da data da respectiva notificação;

II - para a multa, a partir da data de sua publicação no Diário Oficial da Cidade.

§ 1º Contra o despacho decisório que desacomodar a defesa, caberá um único recurso, ao Subprefeito, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da publicação do despacho.



§ 2º As defesas e recursos suspendem a exigibilidade dos autos de multa impugnados.

§ 3º A defesa contra o auto de embargo não suspende a ação fiscalizatória e não obsta a aplicação de outras multas previstas neste Código.

Art. 98. Ao proprietário ou possuidor devem ser aplicadas multas nos valores indicados na Tabela de Multas e, ao responsável técnico pela obra, multas na proporção de 80% (oitenta por cento) dos referidos valores.

Art. 99. A reincidência da infração, assim considerada a referente à mesma obra e ao mesmo documento, gera a aplicação das penalidades com acréscimo de 20% (vinte por cento) a cada reincidência, até o limite de 2 (duas) vezes o valor da multa inicial.

Art. 100. Para a aplicação dos dispositivos deste Capítulo, os prazos devem ser dilatados até o triplo dos prazos previstos e reduzidos os valores das multas em 90% (noventa por cento) dos valores devidos para :

- I- as moradias econômicas
- II- os templos religiosos.

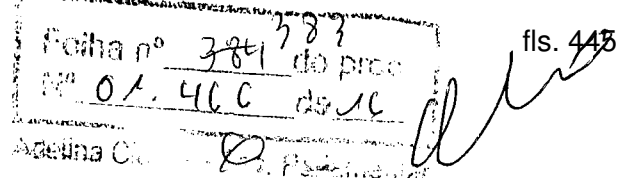
Art. 101. O valor da multa deve ser atualização anualmente em 1º de fevereiro, pela variação do IPCA, apurado pelo IBGE, ou por outro índice que venha a substituí-lo, verificada entre janeiro e dezembro do exercício anterior..

Art. 102. Quando não paga até a data do vencimento, o valor da multa deve ser atualizado da forma e pelo índice de correção estabelecidos na Lei nº 10.734, de 1989, com a redação dada pela Lei nº 11.275, de 2002, e acrescido de juros moratórios calculados à taxa de 0,33% (trinta e três centésimos por cento), por dia de atraso, sobre o valor do débito, até o limite de 20% (vinte por cento), sem prejuízo, quando for o caso, do acréscimo de honorários advocatícios, custas e demais despesas judiciais, conforme a legislação municipal pertinente.

CAPÍTULO VII

DO ALINHAMENTO E DO MELHORAMENTO VIÁRIO

Art. 103. Para os fins deste Código, consideram-se fixados os atuais alinhamentos e nivelamento dos logradouros públicos existentes no Município de São Paulo, oficializados ou pertencentes a loteamento aceito ou regularizado, bem como daqueles oriundos de melhoramento viário executado sob a responsabilidade do Poder Público Municipal, Estadual ou Federal.



Parágrafo único. No caso de indefinição, a pedido do interessado, a Prefeitura deve fornecer o alinhamento e nivelamento, mediante a emissão de certidão.

Art. 104. Enquanto não executados, devem ser observados os novos alinhamentos aprovados constantes das leis de melhoramento viário.

Parágrafo único. O disposto no "caput" deste artigo não se aplica aos planos de melhoramento publicados anteriormente a 08 de novembro de 1988, data da entrada em vigor da Lei 10.676, de 07 de novembro de 1988, desde que não exista declaração de utilidade pública em vigor por ocasião da emissão da aprovação do projeto.

Art. 105. A alteração de alinhamento de logradouro público que importe em alargamento, estreitamento ou retificação, total ou parcial, deve ser objeto de plano de melhoramento viário aprovado por lei.

Parágrafo único. A alteração de nivelamento de logradouro público, parcial ou em toda sua extensão, pode ser definida por ato do Executivo.

Art. 106. É permitida a execução de qualquer obra em imóvel totalmente atingido por plano de melhoramento público e sem declaração de utilidade pública ou de interesse social em vigor, observado o disposto na LOE, PDE e LPUOS.

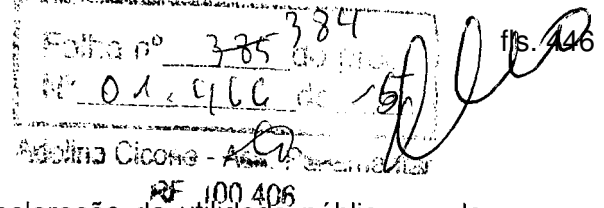
§ 1º No caso de declaração de utilidade pública ou de interesse social em vigor, permite-se a execução de qualquer obra, a título precário, observado o disposto na LOE, PDE e LPUOS, não sendo devida ao proprietário qualquer indenização pela benfeitoria ou acessão quando da execução do melhoramento público.

§ 2º Considera-se também como totalmente atingido por melhoramento público o imóvel:

I - cujo remanescente não possibilite a execução de edificação que atenda ao disposto na LOE, PDE e LPUOS;

II - no qual, por decorrência de nova situação de nivelamento do logradouro, seja dificultada a implantação de edificações, a critério da Prefeitura.

Art. 107. A edificação nova e as novas partes da edificação existente, nas reformas com aumento de área executadas em imóvel parcialmente atingido por plano de



melhoramento público aprovado por lei e sem declaração de utilidade pública ou de interesse social em vigor, devem observar as seguintes disposições:

I - atender aos recuos mínimos obrigatórios, à taxa de ocupação e ao coeficiente de aproveitamento estabelecidos no PDE e LPUC 3, em relação ao lote original;

II - observar soluções que garantam, após a execução do plano de melhoramento público, o pleno atendimento, pelas edificações remanescentes, das disposições previstas na LOE, PDE e LPUOS em relação ao lote resultante da desapropriação, inclusive com a previsão de demolição total se for o caso.

Art. 108. No caso de imóvel parcialmente atingido por plano de melhoramento aprovado por lei e com declaração de utilidade pública ou de interesse social em vigor, a edificação nova e as novas partes da edificação existente nas reformas com aumento de área devem observar aos recuos mínimos obrigatórios, à taxa de ocupação e ao coeficiente de aproveitamento estabelecidos no PDE e LPUOS e as disposições do COE em relação ao lote resultante da desapropriação.

§ 1º. Observadas as condições estabelecidas no “caput” deste artigo, fica assegurado, ao proprietário que doar à Prefeitura do Município de São Paulo a parcela do imóvel necessária à execução do melhoramento viário aprovado por lei, o direito de utilizar também essa parcela doada no cálculo do coeficiente de aproveitamento.

§ 2º Atendidas as disposições do “caput” deste artigo, a execução de edificação na faixa a ser desapropriada poderá ser permitida pela Prefeitura, a título precário, devendo ser prevista sua demolição total e não sendo devida ao proprietário qualquer indenização pela benfeitoria ou acessão quando da execução do melhoramento público.

§ 3º No caso de o melhoramento prever a instituição de faixa não edificável, não se aplica o disposto no § 1º deste artigo, devendo a faixa ser indicada no projeto da edificação e constar do documento a ser emitido.

CAPÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 109. Para fins de aplicação dos índices de ocupação e aproveitamento do solo, observados os limites estabelecidos na LPUUS, não é considerada área construída computável:

I - o terraço aberto, com área construída máxima por pavimento equivalente a 5% (cinco por cento) da área do terreno;

II - o mobiliário definido como jirau, constituído de estrado ou passadiço, inclusive em estrutura metálica instalado a meia altura em compartimento, com pé-direito máximo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros), sem permanência humana prolongada, ocupando, no máximo, 30% (trinta por cento) da área do compartimento.

III - os demais tipos de mobiliário e a obra complementar com área construída de até 30,00m² (trinta metros quadrados);

IV - a saliência, com as seguintes características e dimensões em relação ao plano da fachada da edificação:

a) elemento arquitetônico, ornato, ornamento, jardineira, floreira, brise, aba horizontal e vertical, com até 0,40m (quarenta centímetros) de profundidade;

b) viga, pilar com até 0,40m (quarenta centímetros) de avanço;

c) beiral da cobertura com até 1,50m (um metro e meio) de largura;

d) marquise em balanço, não sobreposta que avance, no máximo, até 50% (cinquenta por cento) das faixas de recuo obrigatório e com área máxima de 30,00m² (trinta metros quadrados);

V - a área técnica, sem permanência humana, destinada a instalações e equipamentos;

VI - no pavimento destinado a estacionamento de veículos, motocicletas e bicicletas:

a) o compartimento de uso comum de apoio ao uso da edificação, tal como vestiário, instalação sanitária e depósitos;

b) as áreas de uso comum de circulação de pedestres, horizontal e vertical;

VII - no prédio residencial as áreas cobertas de uso comum localizadas:

Folha nº 387 do proc
Nº 6 1.466 de 15
Adelina Ciccone - Ass. P.
RF 100 406

fls. 448

a) no pavimento térreo;

b) em qualquer pavimento, observado o limite de 3,00 m² (três metros quadrados) por habitação;

VIII - no prédio de uso não residencial:

a) o pavimento térreo sem vedação, sendo admitido o fechamento do controle de acesso e as caixas de escada da edificação;

b) a circulação vertical de uso comum.

IX - No estabelecimento de ensino universitário mantido por instituição sem fins lucrativos, as áreas destinadas ao atender o à população, com serviços públicos essenciais e gratuitos, não será computada no cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação, até o limite estabelecido na LPUOS.

§ 1º A área construída do abrigo de lixo pode ser superior ao estabelecido no inciso III do "caput" deste artigo, quando tecnicamente justificado.

§ 2º As saliências a que se referem as alíneas "a", "b" e "c" do inciso IV do "caput" deste artigo não são consideradas para fins do cálculo da área construída e podem ocupar as faixas de recuo estabelecidas na LPUOS e dos afastamentos previstos neste Código.

§ 3º. Quando o recuo de frente for dispensado pela LPUOS admite-se o avanço até 0,40m (quarenta centímetros) de elemento arquitetônico, ornato, ornamento, jardineira, floreira, brise, aba horizontal e vertical, e terraços sobre o passeio público, desde que observada a altura livre de 3,0m (três metros) do nível do passeio e que não interfira nas instalações públicas.

§ 4º. No equipamento destinado à prestação de serviço público de uso coletivo, a cobertura de quadra esportiva, quando destinada à captação de água de chuva ou à instalação de sistema de energia solar de aquecimento de água para utilização pela própria atividade desenvolvida na edificação não será computada no cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação.

Folha nº 388 do proc
Nº 01.466 de 15
Austina Cicora - Ass. Procurador
RF 100 406
fls. 449

§ 5º As áreas sob a projeção das saliências poderão ser consideradas para cálculo para os índices de permeabilidade **Art. 110.** 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.

Art. 111. Os artigos 2º e 13 da Lei nº 15.150, de 6 de maio de 2010, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“**Art. 2º**.....

§ 1º São consideradas “Áreas Especiais de Tráfego – AET:

I - AET 1 – Minianel Viário: vias classificadas pela legislação vigente como Estruturais N1 e N3, inseridas no Minianel Viário;

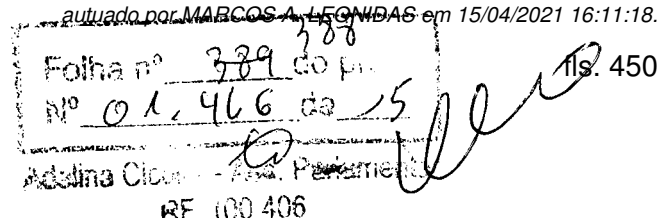
II - AET 2 – na área externa ao Minianel Viário: vias classificadas pela legislação vigente como Estruturais N1, N2 e N3;

III - AET 3 – áreas de Operação Urbana: em todas as vias, independentemente de sua classificação.

§ 2º Para fins de enquadramento das edificações como Polos Geradores de Tráfego – PGT, são consideradas vagas de estacionamento de veículos o somatório das vagas oferecidas no projeto, excetuadas aquelas destinadas a carga e descarga, atendimento médico de emergência, segurança, motocicletas e bicicletas.”

“**Art. 13.** A Certidão de Diretrizes é documento obrigatório para a obtenção de Alvará de Aprovação e Execução, de Alvará de Execução e de Certificado de Regularização para empreendimento qualificado como Polo Gerador de Tráfego.

§ 1º Quando se tratar de pedido de Alvará de Aprovação, este será expedido mediante manifestação favorável da CET em relação ao cumprimento, no projeto do



empreendimento, do disposto nos incisos I a I do parágrafo único do artigo 4º desta lei.

§ 2º No caso de pedido de Certificado de Regularização, também deverá ser apresentado o Termo de Recebimento e Aceitação Definitivo – TRAD.

§ 3º No caso de projeto modificativo ou de mudança do projeto no decorrer da análise, fica dispensada a apresentação de nova certidão quando as alterações em relação ao projeto original analisado por CET:

- a) não impliquem em alteração de uso, categoria de uso ou subcategoria de uso;
- b) não ultrapassem 5% (cinco por cento) nas áreas computáveis e não computáveis, na taxa de ocupação e no número de vagas para veículos;
- c) não impliquem em alteração de acessos de pedestres e veículos.”

Art. 112. Os artigos 82 e 83 da Lei nº 15.704, de 27 de maio de 2013, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“**Art. 82.**

IV. emitir parecer sobre a aplicação da legislação de edificações e de uso, ocupação e parcelamento do solo e do Plano Diretor Estratégico – PDE, em especial no que diz respeito à implantação e afastamentos de edificação em especial relativas a nível do pavimento térreo em função de determinantes construtivas resultantes de:

- a) áreas sujeitas a alagamento;
- b) restrição à construção de subsolo em terrenos contaminados e, quando exigido por órgão ambiental competente;
- c) lençol freático em níveis próximos ao perfil do terreno;

V. ...

VI. decidir quanto à dispensa dos recuos laterais e de fundo quando o lote vizinho apresentar edificação encostada na divisa do lote, conforme análise caso a caso.

.....”

Folha nº 389
 Nº 01.466 do proc
 Adeline L. de F. P. de S. S.
 Fls. 451

Art. 83. A CEUSO é composta de 8 (oito) membros, todos com seus respectivos suplentes, sendo 4 (quatro) do Poder Público e 4 (quatro) da sociedade civil pertencentes a entidades ligadas à engenharia, arquitetura e construção civil, na forma definida em decreto.

§ 2º Os representantes da CEUSO devem ser arquitetos ou engenheiros, podendo o representante da Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos ser Procurador do Município.

Art. 113. Ficam isentos do pagamento da TEV-COE e taxas em geral, bem como dispensados do pagamento dos preços públicos os pedidos de parcelamento do solo de interesse social e de mercado popular.

Art. 114. O parcelamento do solo de imóvel cuja titularidade seja da União, do Estado e do Município fica sujeito ao prévio exame dos órgãos municipais competentes, independentemente da expedição dos documentos estabelecidos na LPUOS.

§ 1º Caso apresentado, o pedido de parcelamento do solo do Município, Estado e União fica isento do pagamento da TEV-COE e dispensado do pagamento dos preços públicos.

§ 2º A isenção a que se refere o § 1º deste artigo aplica-se, inclusive, às entidades da Administração Pública Indireta.

Art. 115. Aplicam-se os procedimentos administrativos estabelecidos neste Código aos processos em andamento na data de sua entrada em vigor.

§ 1º A reconsideração do despacho de primeira instância administrativa protocolada anteriormente à data da entrada em vigor deste Código deve ser apreciada pela segunda instância conforme estabelecido no artigo 69.

§ 2º O recurso em trâmite na última instância decisória extinta por este Código deve ser apreciado nesta instância quando:

I - protocolado anteriormente à data de sua entrada em vigor;

II - protocolado após a data de sua entrada em vigor, porém dentro do prazo estabelecido pela legislação anterior para este fim.

§ 3º Aplicam-se as disposições dos §§ 1º e 2º deste artigo aos processos em andamento nos termos da Lei nº 11.522, de 3 de maio de 1994, Lei nº 13.558, de 14 de abril de 2003, e Lei nº 13.876, de 23 de julho de 2004.

Art. 116. O pedido protocolado até a data de início da vigência deste Código, ainda sem despacho decisório ou com interposição de recurso dentro do prazo legal, deve ser analisado e decidido de acordo com os requisitos técnicos da legislação anterior.

§ 1º No caso de que trata o "caput" deste artigo, não será admitida qualquer mudança, alteração ou modificação que implique no agravamento das desconformidades em relação ao estabelecido neste Código.

§ 2º Por opção e a pedido do interessado, a análise e decisão podem ocorrer integralmente nos termos deste Código.

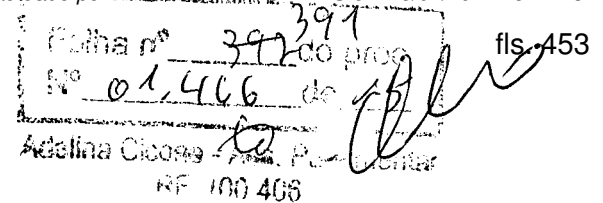
§ 3º No caso previsto no § 2º deste artigo, não será admitida a apresentação do projeto simplificado previsto neste Código, devendo o interessado, para tanto, desistir do processo em aberto, protocolar novo pedido e recolher as taxas devidas.

Art. 117. O prazo de vigência do Alvará de Aprovação a ser expedido em processo protocolado em data anterior à data da entrada em vigor deste Código será de 3 (três) anos.

Parágrafo único. O disposto no "caput" deste artigo aplica-se aos Alvarás de Aprovação e aos Alvarás de Aprovação e Execução já emitidos e vigentes na data da entrada em vigor deste Código.

Art. 118. O Executivo, à vista da evolução tecnológica e dos costumes, promoverá a constante atualização das prescrições deste Código, fixando, para tanto, os seguintes objetivos:

I - promoção das adequações e remanejamentos administrativos necessários ao processo de modernização e atualização desse Código, inclusive no que se refere à estrutura operacional da fiscalização;



II - estabelecimento de novos procedimentos que permitam a reunião do maior número de experiências e informações de entidades e órgãos técnicos internos e externos à Prefeitura;

III - estabelecimento de rotinas e sistemáticas de consulta a entidades representativas da comunidade.

Parágrafo único. A Secretaria Municipal de Licenciamento é o órgão responsável pela coordenação do procedimento de atualização de que trata o “caput” deste artigo.

Art. 119. A não observância das disposições deste Código, de seu decreto regulamentar e das normas técnicas aplicáveis sujeita o proprietário ou o possuidor e o profissional habilitado aos procedimentos fiscalizatórios e à aplicação das penalidades estabelecidas na Tabela de Multas constante do Anexo III desta lei, sem prejuízo das sanções administrativas e medidas judiciais cabíveis.

Art. 120. A Prefeitura pode firmar convênio com órgão de classe de arquitetos e engenheiros visando o aprimoramento dos mecanismos de controle do exercício profissional.

Art. 121. A Prefeitura deve implantar sistema de gestão eletrônico visando à simplificação e transparência do processo de licenciamento, para que o agente público e o munícipe possam acompanhar toda a tramitação dos pedidos.

Art. 122. Os projetos para áreas sob intervenção urbanística promovida pelo Poder Público, os equipamentos públicos, os programas habitacionais de interesse social, bem como o 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 do Mercado Popular - HMP e moradia econômica, definidos em legislação municipal, podem ser objeto de normas especiais diversas das adotadas por este Código e apropriadas à finalidade do empreendimento, fixadas por ato do Executivo.

Art. 123. O Executivo regulamentará esta lei no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data de sua publicação.

Art. 124. Esta lei entrará em vigor no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data de sua publicação, junto com sua regulamentação, revogadas a Lei nº 5.534, de 18 de julho de 1958, o artigo 5º da Lei nº 8.382, de 13 de abril de 1976, Lei nº 9.843,

[illegible]

Folha nº 394 do proc. fls. 455
 Nº 01.466 de 15
 Recibo Cidreira - Pcs. Penitenciária
 RF 100.408

Anexo I integrante do Projeto de Lei nº 466 de 2015.

DISPOSIÇÕES TÉCNICAS

1. CANTEIRO DE OBRAS

1.1. Durante a execução da obra ou serviço é obrigatória a manutenção do passeio desobstruído e em perfeitas condições, conforme legislação municipal aplicável, sendo vedada sua utilização, ainda que temporária, como canteiro de obras ou para carga e descarga de materiais de construção.

1.1.1. Os elementos do canteiro de obras não podem prejudicar a arborização da rua, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

1.2. É obrigatório o fechamento do canteiro de obras no alinhamento, por alvenaria ou tapume.

1.3. Durante o desenvolvimento de serviços de fachada na obra situada no alinhamento ou próximo a ele, é obrigatório o avanço do tapume sobre o passeio de forma a proteger o pedestre.

1.4. Concluído o serviço de fachada ou paralisada a obra por período superior a 30 (trinta) dias, o tapume deve ser obrigatoriamente recuado para o alinhamento.

2. DA IMPLANTAÇÃO

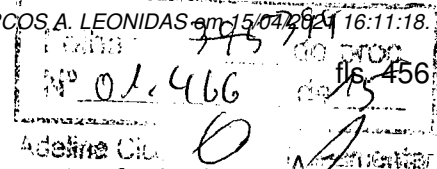
2.1. A implantação de qualquer edificação no lote, deve atender às disposições previstas no PDE e LPUOS, em especial aos recuos em relação às divisas do lote.

2.2. A edificação deve respeitar as normas referentes ao afastamento em relação às águas correntes ou dormentes, faixas de domínio público de rodovias e ferrovias, linhas de alta tensão, dutos e canalizações.

2.3. Em atendimento ao disposto no Código Civil, deve ser observado:

I - reserva de espaço para passagem de canalização de águas provenientes de lotes a montante, inclusive para a canalização de esgoto;

II - distância mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para a abertura voltada para as divisas do lote, bem como metade dessa distância quando a abertura estiver perpendicular à divisa do lote, independentemente da existência ou da altura do muro de divisa.



2.4. Nos cruzamentos dos logradouros públicos, deve ser previsto canto chanfrado de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), salvo se tal concordância tiver sido fixada de forma diversa em arruamento ou plano de melhoramento público.

2.5. Para os terrenos edificados, é facultativa a construção de muro de fecho em suas divisas, observadas as disposições do PDE e LPUOS.

3. DAS CONDIÇÕES AMBIENTAIS

3.1. A execução de qualquer tipo de obra junto a represa, lago, lagoa, rio, córrego e demais corpos d'água naturais deve atender as disposições de Área de Preservação Permanente - APP estabelecidas na legislação ambiental federal, estadual e municipal pertinente.

3.2. Junto a corpo d'água canalizado em galeria fechada, a execução de qualquer tipo de obra deve observar afastamentos de forma a constituir faixa não edificável, de acordo com o regulamento.

3.3. O manejo arbóreo decorrente da implantação do projeto de que trata o COE depende de licença do órgão municipal competente, observada a legislação municipal pertinente.

3.4. O despejo das águas pluviais e das águas servidas canalizadas, inclusive daquelas provenientes do funcionamento de equipamento, bem como a ligação de esgoto, devem ser feitos por canalização ligada à rede coletora, de acordo com as normas municipais e aquelas emanadas da concessionária competente, sob pena de multa renovável a cada 30 (trinta) dias.

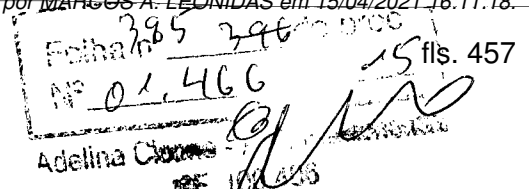
3.4.1. A edificação situada em área desprovida de rede coletora pública de esgoto deve ser provida de instalação destinada ao armazenamento, tratamento e destinação de esgoto, de acordo com as normas pertinentes.

3.4.2. Não será permitido o despejo de águas pluviais sobre as calçadas e os imóveis vizinhos, devendo ser conduzidas por canalização sob o passeio à rede coletora, de acordo com as normas emanadas do órgão competente, sob pena de multa renovável a cada 30 (trinta) dias.

3.5. Qualquer movimento de terra deve ser executado com o devido controle tecnológico, a fim de assegurar a estabilidade, prevenir erosões e garantir a segurança dos imóveis e logradouros limítrofes, bem como não impedir ou alterar o curso natural do escoamento de águas pluviais e fluviais.

3.6. O despejo do entulho da obra, bem como o material descartado pelo movimento de terra deve ser feito em local licenciado para tal finalidade, de acordo com a legislação municipal específica.

3.7. Toda edificação a ser construída com área superior a 750,00m² (setecentos e cinquenta



metros quadrados) deve ser dotada de abrigo compartimentado e suficientemente dimensionado para a guarda dos diversos tipos de lixo, tais como o orgânico, o reciclável e o tóxico, localizado no interior do lote e com acesso direto ao logradouro.

3.7.1. Não se aplica o disposto no subitem 3.7 às residências unifamiliares e às habitações agrupadas horizontalmente sem formar condomínio.

3.8. A edificação nova com área construída superior a 1.500,00m² (mil e quinhentos metros quadrados) deve ser provida de instalação destinada a receber sistema de aquecimento de água por meio do aproveitamento da energia solar, quando destinada a:

I - uso residencial, exceto as residências unifamiliares e as unidades habitacionais agrupadas horizontalmente sem formar condomínio com até 3 (três) banheiros;

II - uso não residencial que disponha de instalações para vestiário e banho ou local onde se desenvolva atividade que utilize água aquecida;

III - qualquer uso, quando for construída piscina de água aquecida.

3.8.1. O sistema de instalações hidráulicas e os equipamentos de aquecimento de água por energia solar devem ser dimensionados para atender, no mínimo, 40% (quarenta por cento) de toda a demanda anual de energia necessária para o aquecimento da água.

3.8.1.1. Admite-se desempenho inferior ao estabelecido neste subitem 3.8.1, no caso de comprovada inviabilidade técnica para alcançar o percentual mínimo estabelecido.

3.8.1.2. Admite-se a adoção de outro sistema ou tecnologia que assegure o mesmo desempenho da redução do consumo de energia estabelecido neste subitem 3.8.1

3.9. Toda edificação deve dispor de instalação permanente para gás combustível e, quando utilizado, o recipiente de gás deve ser armazenado fora da edificação, em ambiente exclusivo e dotado de abertura para ventilação permanente.

3.10. As unidades condominiais, inclusive as habitacionais, devem dispor de sistema de medição individualizada do consumo de água, energia e gás.

4. DAS CONDIÇÕES DE ACESSIBILIDADE

4.1. Devem atender às condições de acessibilidade às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida estabelecidas no COE e legislação correlata, a edificação nova e a edificação existente em caso de sua reforma, requalificação ou regularização, quando destinada a uso:

I - público, entendido como aquele administrado por órgão ou entidade da Administração Pública Direta e Indireta ou por empresa prestadora de serviço público e destinado ao público em geral;

Folha nº 297 de 310
 Nº 01.466
 458
 RF 100 305

II - coletivo, entendido como aquele destinado à atividade não residencial.

4.1.2. As áreas comuns da edificação multifamiliar também devem observar as condições de acessibilidade.

4.2. Ficam dispensadas do atendimento das exigências estabelecidas neste item 4:

I - a edificação residencial unifamiliar, a unidade habitacional no conjunto de habitações agrupadas horizontalmente e a unidade habitacional na edificação de uso multifamiliar;

II - o espaço e o compartimento de utilização restrita e exclusiva em edificação destinada a uso não residencial;

III - o espaço onde se desenvolve atividade específica que justifique a restrição de acesso;

IV - o andar superior de edificação de pequeno porte destinado a uso não residencial.

4.3. Na reforma e na requalificação da edificação existente, com ou sem mudança de uso, caso haja inviabilidade técnica de atendimento às condições de acessibilidade, deve ser realizada a adaptação razoável, nos termos do regulamento, não podendo ser reduzidas as condições já implantadas.

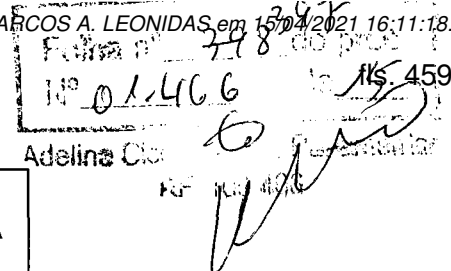
4.4. A edificação deve ser dotada de rampa com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para vencer desnível entre o logradouro público ou área externa e o piso correspondente à soleira de ingresso, admitida a instalação de equipamento mecânico de transporte permanente para esta finalidade.

4.4.1 O equipamento mecânico de transporte permanente destinado às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, quando prevista sua instalação, pode ocupar as faixas de recuo de frente, laterais e de fundo, não sendo considerado área computável no cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação.

4.5. O único ou pelo menos um dos elevadores da edificação deve ser acessível, podendo ser substituído por rampa quando o desnível a vencer for igual ou inferior a 12,00m (doze metros), observadas as normas pertinentes.

4.6. A edificação deve dispor de pelo menos uma instalação sanitária em local acessível e com dimensões adaptadas ao uso por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida, em quantidade e localização adequada ao uso a que se destina.

4.7. Devem ser fixadas vagas especiais para estacionamento de veículo para uso por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida, e para idosos, em número proporcional ao número de vagas para automóveis previsto no projeto, na proporcionalidade da tabela abaixo, observado o mínimo de 1 (uma) vaga:



VAGAS PARA AUTOMÓVEIS (conforme o tipo de uso do estacionamento)	VAGAS ESPECIAIS	VAGAS PARA IDOSOS
Privativo com até 100 vagas	1 vaga	1 vaga
Privativo com mais de 100 vagas	1%	1%
Coletivo com até 10 vagas	2%	2%
Coletivo com mais de 10 vagas	3%	3%

5. DAS CONDIÇÕES DE AERAÇÃO E INSOLAÇÃO

5.1 A edificação, instalação ou equipamento, a partir de 10m (dez metros) de altura em relação ao perfil natural do terreno deve observar afastamento contínuo, lateral e de fundo, que pode ser escalonado, e que deve ser dimensionado de acordo com fórmula a seguir, respeitado o mínimo de 3 m (três metros).

$$A = (H - 6) \div 10$$

onde:

A = afastamento lateral e de fundo;

H = altura da edificação em metros contados a partir do perfil do terreno.

5.2. A distância mínima obrigatória entre blocos de uma mesma edificação é igual à soma dos afastamentos de cada bloco calculados conforme item 5.1 deste Código.

5.3 Observadas às normas pertinentes, a aeração e a insolação naturais dos compartimentos podem ser proporcionadas pelos seguintes espaços, para os quais as aberturas devem estar voltadas:

I - recuo obrigatório previsto na LPUOS;

II - espaço do logradouro;

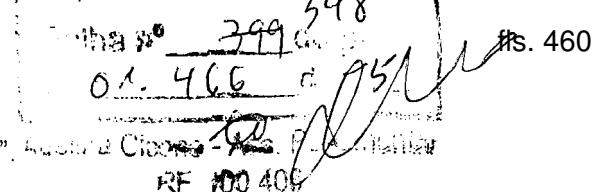
III - afastamento previsto no item 5.1 e 5.2 deste Código;

IV - área livre descoberta interna.

5.3.1. A área livre interna ao lote deve apresentar as seguintes dimensões de acordo com a altura "H" da edificação contada do perfil do terreno:

I – quando "H" igual ou inferior a 10m (dez metros): área mínima de 5,00m² (cinco metros quadrados) e largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

II – quando "H" superior a 10m (dez metros): dimensão correspondente a um retângulo com



lados iguais ou superiores, respectivamente, a "2A" por "3A".

5.4. No caso de área sujeita a diretrizes urbanísticas próprias, operação urbana ou outra situação onde haja a dispensa da observância dos recuos previstos no PDE e LPUOS, fica dispensado o atendimento ao afastamento "A" estabelecido neste Código, sendo a edificação insolada e aerada pelo espaço do logradouro público.

5.5. Quando houver edificação vizinha implantada sem atendimento de recuo nas divisas laterais e de fundo, admite-se a justaposição da nova edificação à edificação lindeira, sem prejuízo dos índices de ocupação e aproveitamento previstos na LPUOS.

5.5.1 A justaposição fica dispensada da análise específica de órgão técnico quando, no trecho da divisa onde ocorrer a justaposição, a altura da nova edificação não ultrapassar a altura da edificação lindeira existente.

5.6. No caso das edificações residenciais que se beneficiarem de aumento de altura máxima, nos termos do art. 91 da Lei 16.402 de 22 de março de 2016, o afastamento contínuo deverá ser de no mínimo 3,00 m de todas as divisas com lotes inseridos em Zona Exclusivamente Residencial, assim definidos na referida lei.

6. DAS CONDIÇÕES DE SEGURANÇA DE USO E CIRCULAÇÃO

6.1. Toda edificação e equipamento devem atender às disposições construtivas consideradas essenciais para a segurança de uso e circulação dos usuários, estabelecidas nas normas pertinentes ao assunto.

6.2. A edificação existente que não apresente condições de segurança de uso deve ser adaptada às condições de segurança de uso, exceto quando se enquadrar em uma das seguintes situações:

I - esteja desobrigada de saídas de emergência e rotas de saída protegidas, de acordo com normas pertinentes;

II - seja destinada a uso residencial;

III - tenha sido objeto de adaptação às normas de segurança e se mantenha sem alteração de ordem física ou de utilização em relação ao regularmente licenciado;

IV - tenha sido licenciada nos termos da Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992, e se mantenha sem alteração de ordem física ou de utilização em relação ao regularmente licenciado;

V - tenha sido licenciada nos termos da Lei nº 8.266, de 20 de junho de 1975, e se mantenha sem alteração de ordem física ou de utilização em relação ao regularmente licenciado.

6.3. Toda edificação existente a ser reformada, requalificada ou reconstruída deve ser adaptada às condições de segurança de uso.

6.4. O cálculo da população, o dimensionamento, a quantidade e o tipo de escada, as distâncias máximas a percorrer e a necessidade de previsão de elevadores de emergência são estabelecidos em função do uso e altura da edificação de acordo com as normas pertinentes relativas a saídas de emergência em edificações.

6.5. A edificação que apresentar alto potencial de risco a incêndio ou emergências deve dispor de sistema de segurança especial, constituído do conjunto de instalações e equipamentos que deve entrar em funcionamento e ser utilizado de forma adequada em situação de emergência, de acordo com o regulamento.

6.5.1. A edificação destinada a comércio de venda de mercadorias em geral, prestação de serviços automotivos, indústria, oficina e depósito, em função de sua altura, área e material predominantemente depositado, manipulado ou comercializado, deve dispor de sistema especial de segurança.

7. DO EQUIPAMENTO MECÂNICO

7.1. Todo equipamento mecânico, independentemente de sua posição no imóvel, deve ser instalado de forma a não transmitir, ao imóvel vizinho e ao logradouro público, ruído, vibração e temperatura em níveis superiores aos previstos nos regulamentos oficiais próprios.

7.1.1. O guindaste, ponte rolante e outros equipamentos assemelhados devem observar o afastamento mínimo das divisas estabelecido na LPUOS em função da sua altura em relação ao perfil do terreno.

7.2. O elevador e os demais equipamentos mecânicos de transporte vertical não podem se constituir no único meio de circulação e acesso do pedestre à edificação.

7.3. A edificação com mais de 5 (cinco) andares ou que apresente desnível superior a 12,00m (doze metros) contado do piso do último andar até o piso do andar inferior, incluídos os pavimentos destinados a estacionamento, deve ser servida por elevador de passageiro, observadas as seguintes condições:

I - no mínimo, 1 (um) elevador, em edificação com até 10 (dez) andares ou com desnível igual ou inferior a 24,00m (vinte e quatro metros);

II - no mínimo, 2 (dois) elevadores, em edificação com mais de 10 (dez) andares ou com desnível superior a 24,00m (vinte e quatro metros).

7.3.1. Todo andar deve ser servido pelo número mínimo de elevadores exigidos, inclusive aquele destinado a estacionamento.

7.3.2. No cômputo dos andares, no cálculo do desnível e na obrigatoriedade de parada, não são considerados o ático, o pavimento de cobertura sem utilização, o andar destinado à zeladoria e o andar de uso privado de andar contíguo.

8. DO ESTACIONAMENTO

8.1. Os espaços para acesso, circulação e estacionamento de veículos devem ser projetados, dimensionados e executados livres de qualquer interferência estrutural ou física.

8.2. O acesso de veículos em lote de esquina deve distar, no mínimo, 6,00m (seis metros) do início do ponto de encontro do prolongamento dos alinhamentos dos logradouros, salvo na edificação residencial unifamiliar e no conjunto de habitações agrupadas horizontalmente.

8.2.1. Em virtude das características do logradouro, a distância estabelecida no subitem 8.2 pode ser alterada a critério da Prefeitura.

8.3. A rampa de veículo deve observar recuo de 4,00m (quatro metros) do alinhamento do logradouro para seu início e apresentar declividade máxima de:

I - 20% (vinte por cento), quando destinada à circulação de automóvel e utilitário;

II - 12% (doze por cento), quando destinada à circulação de caminhão e ônibus.

8.3.1. O piso entre o alinhamento e o início da rampa pode ter inclinação de até 5% (cinco por cento).

8.4. O piso do estacionamento pode ter inclinação de, no máximo, 5% (cinco por cento).

8.5. Deve ser previsto espaço de manobra e estacionamento de veículo de forma que essas operações não sejam executadas no espaço do logradouro público.

8.6. Devem ser previstas vagas para motocicletas, em função do tipo de estacionamento, em acréscimo às vagas destinadas para automóveis, observada a proporcionalidade mínima de 5% (cinco por cento) em relação àquelas.

8.7. Admite-se a utilização de equipamento mecânico para estacionamento de veículos, observadas as normas técnicas aplicáveis e as disposições da LOE e LPUOS sobre acesso e circulação de veículos entre o logradouro público e o imóvel.

8.8. O espaço destinado a bicicletas previsto na LPUOS será dimensionado e configurado de acordo com regulamentação.

9. DAS INSTALAÇÕES SANITÁRIAS

9.1. Toda edificação deve dispor de instalações sanitárias em função da atividade desenvolvida e do número de usuários.

9.2. A edificação destinada a uso residencial deve dispor de instalações sanitárias na seguinte quantidade mínima:

I - residência unifamiliar e unidade residencial em condomínio: 1 (uma) bacia, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro;

II - áreas de uso comum de edificações multifamiliares: 1 (uma) bacia, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro, para cada sexo, sendo, no mínimo, uma das instalações adaptadas ao uso por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida.

9.3. Na edificação de uso não residencial, a quantidade de instalações sanitárias deve ser calculada em função da natureza das atividades exercidas e de sua população, garantido o mínimo de 1 (uma) bacia e 1 (um) lavatório para cada sexo.

9.3.1. A distribuição das instalações sanitárias para cada sexo deve decorrer da atividade desenvolvida.

Folha nº 462 de 466

fls. 464

Nº 01.466 de 15

Adelina Ciccone - Adv. P. Leão

RF 100 406

ANEXO II integrante do Projeto de Lei nº 466 de 2015.

TABELA DE TAXAS PARA EXAME E VERIFICAÇÃO DOS PEDIDOS DE DOCUMENTOS DE CONTROLE DA ATIVIDADE EDILÍCIA (R\$)							
Documento	Tipificação	Unidade	Residência unifamiliar	Outros usos (área construída)			Observação
				até 1.500m ²	de 1.500 a 20.000m ²	acima de 20.000m ²	
Ficha técnica	Pedido	unidade	150,00	150,00	150,00	150,00	
Diretrizes de Projeto	Pedido	m ²	1,00	2,00	3,00	4,00	
Alvará de Aprovação de edificação nova	Pedido inicial	m ²	2,00	4,50	6,00	8,00	área a ser construída
	Revalidação	m ²	2,00	2,00	2,00	2,00	
Alvará de Aprovação de reforma	Pedido inicial	m ²	2,00	4,50	6,00	8,00	área a ser reformada
	Revalidação	m ²	2,00	2,00	2,00	2,00	
Alvará de Aprovação de requalificação	Pedido inicial	m ²		4,00	4,00	4,00	área a ser requalificada
	Revalidação	m ²		2,00	2,00	2,00	
Alvará de Execução	Edificação nova	unidade	350,00	720,00	720,00	720,00	
	Reforma	unidade	350,00	720,00	720,00	720,00	
	Requalificação	unidade	350,00	720,00	720,00	720,00	
	Reconstrução	unidade	350,00	720,00	720,00	720,00	
	Demolição	unidade	350,00	720,00	720,00	720,00	
	Muro de arrimo	unidade	350,00	720,00	720,00	720,00	
	Movimento de terra	unidade	350,00	720,00	720,00	720,00	
Projeto Modificativo	Edificação nova	m ²	1,00	2,50	3,00	4,00	área a ser construída
	Reforma	m ²	0,50	1,00	2,00	3,00	área a ser reformada
	Requalificação	m ²		1,00	1,00	1,00	área a ser requalificada
Revalidação de Alvará de Aprovação e de Alvará de Execução	Edificação nova	unidade	350,00	720,00	720,00	720,00	
	Reforma	unidade	350,00	720,00	720,00	720,00	
	Requalificação	unidade	350,00	720,00	720,00	720,00	
Certificado de Conclusão		isento					
Certificado de Regularização		m ²	2,00	4,00	6,00	8,00	área a ser regularizada
Certificado de Acessibilidade		m ²		2,00	3,00	4,00	área objeto do pedido
Certificado de Segurança		m ²		2,00	2,00	4,00	área objeto do pedido
Alvará de Autorização	Implantação de edificação transitória	m ²		2,00	2,00	2,00	

Folha nº 403 do proc
Nº 0.1. 405 de 15

fls. 465

	Implantação de equipamento transitório	unidade		700,00	1.400,00	1.400,00	
	Utilização temporária de edificação licenciada para uso diverso	m²		2,00	2,00	2,00	
	Avanço do tapume sobre parte do passeio público	unidade		700,00	1.400,00	1.400,00	
	Avanço de grua sobre o espaço público	unidade		700,00	1.400,00	1.400,00	
	Instalação de canteiro de obras e estande de vendas em imóvel distinto	m²		2,00	2,00	2,00	área objeto do pedido
Cadastro de equipamento	Elevador	unidade	150,00	150,00	150,00	150,00	
	Equipamento mecânico de transporte permanente	unidade	150,00	150,00	150,00	150,00	
	Tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins	unidade	150,00	150,00	150,00	150,00	
	Sistema especial de segurança	m²		2,00	2,00	4,00	área objeto do pedido
Manutenção de equipamento	Elevador	unidade	150,00	150,00	150,00	150,00	
	Equipamento mecânico de transporte permanente	unidade	150,00	150,00	150,00	150,00	
	Tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins	unidade	150,00	150,00	150,00	150,00	
	Sistema especial de segurança	m²		2,00	2,00	4,00	área objeto do pedido
Recurso		unidade	350,00	700,00	1.400,00	1.400,00	
Instalação de tapume		m	8,00	8,00	8,00	8,00	
Transporte de terra ou entulho		valor fixo	150,00	150,00	150,00	150,00	
Certidão de Alinhamento e Nivelamento		valor fixo	150,00	150,00	150,00	150,00	

ANEXO III integrante do Projeto de Lei nº 466 de 2015.

Folha nº 404
 Nº 01.400
 15
 Adolfo Cláudio - Adv. Pleno
 100.400

TABELA DE MULTAS				
Infração	Especificação	Valor	Unidade	Base de Cálculo (a)
VALORES DAS MULTAS DE EMBARGO				
Execução da obra sem a licença ou seu desvirtuamento	Edificação nova	R\$ 130,00	m²	área executada
	Reforma	R\$ 130,00	m²	área executada
	Requalificação	R\$ 130,00	m²	área executada
	Reconstrução	R\$ 130,00	m²	área executada
	Demolição	R\$ 18,00	m²	área executada
	Muro de arrimo	R\$ 65,00	m linear	medido na base do muro
	Movimento de terra	R\$ 6,00	m²	área executada
	Transporte de terra ou entulho	R\$ 390,00	viagem	viagem
Falta de Alvará de Autorização ou seu desvirtuamento	Implantação e/ou utilização de edificação transitória	R\$ 2.600,00	valor fixo	
	Implantação e/ou utilização de equipamento transitório	R\$ 2.600,00	valor fixo	
	Implantação de canteiro de obras em imóvel distinto	R\$ 2.600,00	valor fixo	
	Implantação de estande de vendas em imóvel distinto	R\$ 1.300,00	valor fixo	
	Avanço do tapume, sobre parte do passeio público	R\$ 130,00	m linear	medido ao longo do alinhamento
	Avanço de grua sobre espaço público	R\$ 2.600,00	unidade	
	Utilização temporária de edificação licenciada para outro uso	R\$ 2.600,00	valor fixo	
Resistência ao embargo		10%		multa correspondente à infração
VALORES DAS DEMAIS MULTAS				
Falta de cadastro, manutenção ou seu desvirtuamento	Equipamento mecânico de transporte permanente, incluindo elevadores	R\$ 390,00	unidade	
	Tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins	R\$ 390,00	unidade	
	Sistema especial de segurança	R\$ 7,00	m²	área utilizada

Processo nº 405 do proc. fls. 467

Existência de edificação sem o Certificado	Certificado de Conclusão	R\$ 200,00	m²	área objeto da intervenção
	Certificado de Acessibilidade	R\$ 200,00	m²	área objeto da intervenção
	Certificado de Segurança	R\$ 200,00	m²	área objeto da intervenção
Resistência à interdição		R\$ 50,00	m²	área interditada
Descumprimento da intimação prevista no art. 88		R\$ 150,00	m²	área interditada
Falta de documento no local da obra ou serviço		R\$ 1.300,00	valor fixo	
Demais infrações às disposições do COE, cujo valor não conste desta Tabela		R\$ 500,00	valor fixo	

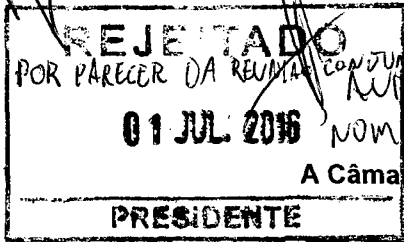
(a) Conforme regulamento pelo Executivo

Protocolo nº 406 do proc.
nº 01.466 de 15.468

Adelina Oliveira - 7.ª. Parlamentar

RF 100 403

SUBSTITUTIVO Nº 2 AO PROJETO DE LEI 466/15



"Aprova o Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo; introduz alterações nas Leis nº 15.150, de 6 de maio de 2010, e nº 15.764, de 27 de maio de 2013."

A Câmara Municipal de São Paulo DE C R E T A: CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica aprovado o Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo – COE, que disciplina, no Município de São Paulo, as regras gerais a serem observadas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras, edificações e equipamentos, dentro dos limites do imóvel, bem como os respectivos procedimentos administrativos, executivos e fiscalizatórios, sem prejuízo do disposto na legislação estadual e federal pertinente.

Art. 2º A análise dos projetos e dos pedidos de documentos de controle da atividade edilícia deve ser efetuada quanto à sua observância:

- I - às normas do Plano Diretor Estratégico - PDE, da Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS e das Operações Urbanas Consorciadas - OUC;
- II - aos planos de melhoramento viário aprovados;
- III - às servidões administrativas;
- IV - às restrições decorrentes das declarações de utilidade pública e de interesse social;
- V - às limitações decorrentes do tombamento e da preservação de imóveis;
- VI - às regras para mitigar o impacto ambiental e de vizinhança;
- VII - às restrições para a ocupação de áreas com risco ou contaminadas;
- VIII - a quaisquer leis ou regulamentos relacionados às características externas da edificação ou equipamento e sua inserção na paisagem urbana.
- IX - às exigências relativas às condições de segurança de uso das edificações com alto potencial de risco a incêndios e emergências.

Art. 3º Para fins de aplicação das disposições deste Código, ficam adotadas as seguintes definições:

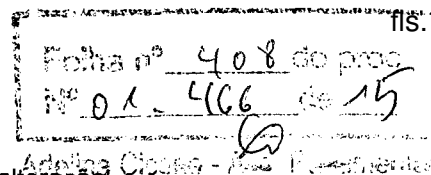
- I - acessibilidade: condição de utilização, com segurança e autonomia, total ou assistida, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida, de edificação, espaço, mobiliário e equipamento;
- II - acessível: edificação, espaço, mobiliário e equipamento que possa ser utilizado e vivenciado por qualquer pessoa, inclusive aquela com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme os parâmetros definidos em norma técnica pertinente;
- III - adaptação razoável: modificações e ajustes necessários e adequados que não acarretem ônus desproporcional ou indevido, quando requeridos em cada caso, a fim de assegurar que as pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida possam gozar ou exercer, em igualdade de oportunidades com as demais pessoas, os direitos humanos e liberdades fundamentais;
- IV - alinhamento: linha de divisa entre o terreno e o logradouro público;
- V - andar: volume compreendido entre dois pavimentos consecutivos ou entre o pavimento e o nível superior de sua cobertura;
- VI - ático: parte do volume superior de uma edificação, destinada a abrigar casa de máquinas, piso técnico de elevadores, equipamentos, caixa d'água e circulação vertical;
- VII - beiral: prolongamento da cobertura que se sobressai das paredes externas da edificação;
- VIII - canteiro de obras: espaço delimitado pelo tapume, destinado ao preparo e apoio à execução da obra ou serviço, incluindo os elementos provisórios que o compõem, tais como estande de vendas, alojamento, escritório de campo, depósitos, galeria, andaime, plataforma e tela protetora visando à proteção da edificação vizinha e logradouro público;

3
 4
 5
 6
 7
 8
 9
 10
 11
 12
 13
 14
 15
 16
 17
 18
 19
 20
 21
 22
 23
 24
 25
 26
 27
 28
 29
 30
 31
 32
 33
 34
 35
 36
 37
 38
 39
 40
 41
 42
 43
 44
 45
 46
 47
 48
 49
 50
 51
 52
 53
 54
 55
 56
 57
 58
 59
 60
 61
 62
 63
 64
 65
 66
 67
 68
 69
 70
 71
 72
 73
 74
 75
 76
 77
 78
 79
 80
 81
 82
 83
 84
 85
 86
 87
 88
 89
 90
 91
 92
 93
 94
 95
 96
 97
 98
 99
 100

Folha nº 407 do proc
Nº 01.406 de 15

RF 100 406

- IX - edificação transitória: edificação de caráter não permanente, passível de montagem, desmontagem e transporte;
- X - embargo: ordem de paralisação dos trabalhos na obra ou serviço em execução sem a respectiva licença ou por desatendimento à Legislação de Obras e Edificações - LOE ou LPUOS;
- XI - equipamento: elemento não considerado como área construída, destinado a guarnecer ou completar uma edificação, a ela se integrando, tais como equipamentos mecânicos de transporte, tanques de armazenagem, bombas e sistemas de aquecimento solar e à gás, podendo ser:
- a) equipamento permanente: equipamento de caráter duradouro;
 - b) equipamento transitório: equipamento de caráter não permanente, passível de montagem, desmontagem e transporte;
- XII - interdição: ordem e ato de fechamento e desocupação do imóvel em situação irregular ou de risco em relação às condições de estabilidade, segurança ou salubridade;
- XIII - mobiliário: elemento construtivo que não se enquadra como edificação ou equipamento, tais como:
- a) guarita e módulo pré-fabricado;
 - b) jirau, estrado ou passadiço instalado à meia altura em compartimento;
 - c) abrigo ou telheiro sem vedação lateral em pelo menos 50% (cinquenta por cento) do perímetro;
 - d) estufas, quiosques, viveiros de plantas, churrasqueiras;
 - e) dutos de lareiras;
 - f) pérgulas;
- XIV - movimento de terra: modificação do perfil do terreno ou substituição do solo em terrenos alagadiços ou que implique em alteração topográfica superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de desnível ou a 1.000,00m³ (mil metros cúbicos) de volume;
- XV - muro de arrimo: muro resistente, que trabalha por gravidade ou flexão, construído para conter maciço de terra, empuxo das águas de infiltração, sobrecarga de construção, sobreterro e situações similares;
- XVI - obra complementar: edificação secundária ou parte da edificação que, funcionalmente, complementa a atividade desenvolvida no imóvel, tais como:
- a) passagem coberta de pedestre sem vedação lateral;
 - b) abrigo de porta e portão, automóvel, lixo, recipiente de gás;
 - c) casa de máquina isolada, cabine de força, cabine primária;
 - d) caixa d'água elevada, chaminé e torre isoladas;
 - e) bilheteria, portaria, caixa eletrônico;
- XVII - obras de emergência: obra de caráter urgente, essenciais à garantia das condições de estabilidade, segurança ou salubridade do imóvel;
- XVIII - pavimento: plano de piso;
- XIX - pavimento térreo: aquele definido na LPUOS;
- XX - pavimento de acesso: aquele definido na LPUOS;
- XXI - pérgulas: vigas horizontais ou inclinadas, distanciadas regularmente, sem cobertura;
- XXII - pessoa com deficiência: aquela que tem impedimento de longo prazo de natureza física, mental, intelectual ou sensorial, o qual, em interação com uma ou mais barreiras, pode obstruir sua participação plena e efetiva na sociedade em igualdade de condições com as demais pessoas;
- XXIII - pessoa com mobilidade reduzida: aquela que tenha, por qualquer motivo, dificuldade de movimentação, permanente ou temporária, gerando redução efetiva da mobilidade, da flexibilidade, da coordenação motora ou da percepção, incluindo idoso, gestante, lactante, pessoa com criança de colo e obeso;
- XXIV - reconstrução: obra destinada à recuperação e recomposição de uma edificação, motivada pela ocorrência de incêndio ou outro sinistro, mantendo-se as características anteriores, observadas as condições de adaptação à segurança de uso e de acessibilidade estabelecidas nesta lei;
- XXV - recuo: distância entre o limite externo da edificação e a divisa do lote, medida perpendicularmente a esta;
- XXVI - reforma: intervenção na edificação que implique alteração da área construída ou da volumetria, com a simultânea manutenção de parte ou de toda a área



existente, com ou sem mudança de uso;

XXVII - reforma sem acréscimo de área: intervenção na edificação sem alteração da área construída, que implique em modificação da estrutura, pé-direito ou compartimentação vertical, com ou sem mudança de uso;

XXVIII - requalificação: intervenção em edificação existente, visando a adequação e modernização das instalações, com ou sem mudança de uso;

XXIX - saliência: elemento arquitetônico, engastado ou apostado na edificação ou muro;

XXX - tapume: vedação provisória usada durante a construção, visando a proteção de terceiros e o isolamento da obra ou serviço;

XXXI - terraço aberto: peça justaposta à edificação, constituída em balcão aberto, sem ou com vedação, desde que retrátil ou vazada do tipo quebra-sol, em balanço ou não, complementar à unidade residencial ou não residencial, não abrigando função essencial ao pleno funcionamento da unidade;

XXXII - uso privado: espaço e compartimento de utilização exclusiva da população permanente da edificação.

XXXIII - uso restrito: espaço ou compartimento sem permanência humana, tais como aqueles destinados a depósito e equipamento.

Parágrafo único. Ficam também adotadas as seguintes abreviações:

- I - ART - Anotação de Responsabilidade Técnica perante o CREA;
- II - CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo;
- III - COE - Código de Obras e Edificações;
- IV - CREA - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;
- V - LOE - Legislação de Obras e Edificações, incluindo o COE;
- VI - LPUOS - Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;
- VII - PDE - Plano Diretor Estratégico;
- VIII - Prefeitura - Prefeitura do Município de São Paulo;
- IX - RRT - Registro de Responsabilidade Técnica perante o CAU.

CAPÍTULO II

DO CONTROLE DA ATIVIDADE EDILÍCIA

Seção I

Das Responsabilidades e dos Direitos

Art. 4º É direito e responsabilidade do proprietário ou possuidor do imóvel requerer perante a Prefeitura a emissão dos documentos de controle da atividade edilícia de que trata este Código, respeitados o direito de vizinhança, a função social da propriedade e a legislação municipal correlata.

Parágrafo único. O licenciamento de projetos e obras e instalação de equipamentos não implica o reconhecimento, pela Prefeitura, do direito de propriedade ou posse sobre o imóvel.

Art. 5º Para fins de aplicação das disposições deste Código, considera-se:

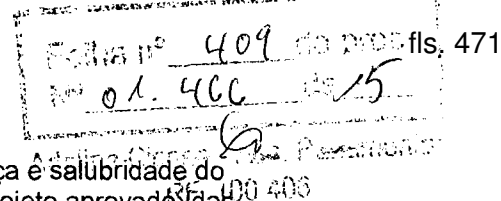
- I - proprietário: a pessoa física ou jurídica, detentora de título de propriedade do imóvel registrado no Cartório de Registro de Imóveis;
- II - possuidor: a pessoa física ou jurídica, bem como seu sucessor a qualquer título, que tenha de fato o exercício, pleno ou não, de usar o imóvel objeto da obra.

Parágrafo único. No caso de órgão ou entidade da Administração Pública Direta e Indireta, a titularidade pode ser comprovada pela apresentação de mandado de imissão na posse, expedido em ação expropriatória do imóvel, sendo admitido o licenciamento sobre parte da área constante do título de propriedade.

Art. 6º O possuidor tem os mesmos direitos do proprietário, desde que apresente a certidão de registro imobiliário e um dos seguintes documentos:

- I - contrato com autorização expressa do proprietário;
- II - compromisso de compra e venda devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis;
- III - contrato representativo da relação jurídica existente entre o proprietário e o possuidor direto;
- IV - escritura definitiva sem registro;
- V - decisão judicial reconhecendo o direito de usucapião.

Parágrafo único. O proprietário ou possuidor que autoriza a obra ou serviço fica



responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, edificações e equipamentos, bem como pela observância do projeto aprovado, das disposições deste Código, do respectivo decreto regulamentar, das normas aplicáveis e da legislação municipal correlata, bem como do Plano Diretor Estratégico - PDE e da Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS.

Art. 7º Todos os pedidos de documentos de controle da atividade edilícia devem ser subscritos pelo proprietário ou possuidor em conjunto com um profissional habilitado.

§ 1º A veracidade das informações e documentos apresentados nos pedidos e cadastro de que trata este Código é de inteira responsabilidade do proprietário ou possuidor e do profissional habilitado.

§ 2º O proprietário, o possuidor e o profissional habilitado ficam obrigados à observância das disposições deste Código, das regras indispensáveis ao seu cumprimento fixadas no respectivo decreto regulamentar e das normas aplicáveis, submetendo-se às penalidades previstas nesta lei.

Art. 8º Considera-se profissional habilitado o técnico registrado perante os órgãos federais fiscalizadores do exercício profissional, respeitadas as atribuições e limitações consignadas por aqueles organismos.

§ 1º O profissional habilitado pode assumir as funções de:

I - responsável técnico pelo projeto, sendo responsável pelo atendimento à legislação pertinente na elaboração do projeto, pelo conteúdo das peças gráficas e pelas especificações e exequibilidade de seu trabalho;

II - responsável técnico pela obra, sendo responsável pela correta execução da obra de acordo com o projeto aprovado e pela instalação e manutenção do equipamento, observadas as normas aplicáveis, zelando por sua segurança e assumindo as consequências diretas e indiretas advindas de sua atuação.

§ 2º O profissional habilitado pode atuar individual ou solidariamente e como pessoa física ou responsável por pessoa jurídica, facultado ao mesmo profissional a assunção das funções de responsável técnico pelo projeto, de responsável técnico pela obra, de responsável pela instalação do equipamento e de responsável pela manutenção do equipamento.

§ 3º Fica facultada a transferência da responsabilidade profissional, sendo obrigatória em caso de impedimento do técnico atuante, assumindo o novo profissional, perante a Prefeitura, a responsabilidade pela parte já executada, sem prejuízo da responsabilização do profissional anterior.

§ 4º No caso de ocorrer mudança de projeto com simultânea troca do responsável técnico pelo mesmo, o profissional inicial deverá ser comunicado do ocorrido.

Art. 9º A observância das disposições deste Código não desobriga o profissional do cumprimento das normas disciplinadoras de sua regular atuação, impostas pelo respectivo conselho profissional, e daquelas decorrentes da legislação federal, estadual e municipal.

Parágrafo único. A Prefeitura se exime do reconhecimento dos direitos autorais ou pessoais referentes à autoria do projeto e à responsabilidade técnica.

Art. 10. A Prefeitura não se responsabiliza pela estabilidade da edificação e do equipamento ou por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências do projeto, de sua execução ou instalação, bem como de sua utilização.

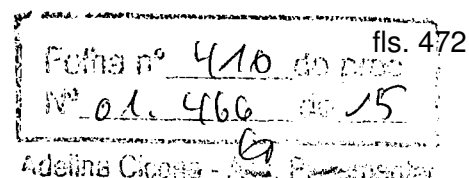
Art. 11. A conformidade do projeto às normas técnicas gerais e específicas de construção e às disposições legais e regulamentares aplicáveis aos aspectos interiores das edificações é de responsabilidade exclusiva do responsável técnico pelo projeto, de acordo com a declaração de responsabilidade a ser apresentada nos termos deste Código.

§ 1º O projeto de edificação ou equipamento deve observar as disposições técnicas estabelecidas no Anexo I deste Código, independentemente da demonstração nas peças gráficas apresentadas, bem como estar em consonância com a legislação estadual e federal aplicável e as normas pertinentes.

§ 2º O projeto de segurança de uso deve observar as disposições estabelecidas nas normas pertinentes ao sistema construtivo e de estabilidade, condições de escoamento, condições construtivas especiais de segurança de uso, potencial de risco, instalações elétricas e sistema de proteção contra descargas atmosféricas, equipamentos e sistemas de segurança contra incêndio e aos sistemas complementares.

§ 3º Podem ser aceitas outras soluções técnicas, com igual ou superior desempenho em relação ao estabelecido neste Código, desde que devidamente justificadas.

Seção II



Dos Documentos de Controle da Atividade Edilícia

Art. 12. A atividade edilícia depende de controle a ser exercido por meio da emissão de alvará, certificado, autorização ou registro em cadastro de acordo com o tipo de obra, serviço e equipamento a ser executado ou instalado, mediante procedimento administrativo e a pedido do interessado.

§ 1º Estão sujeitas a alvará de aprovação e execução as seguintes atividades:

- I - construção de edificação nova em lote não edificado;
- II - reforma de edificação existente;
- III - requalificação de edificação existente;
- IV - demolição de bloco existente isolado, com ou sem a simultânea manutenção de outros blocos existentes no lote;
- V - reconstrução de edificação regular, no todo ou em parte;
- VI - execução de muro de arrimo quando desvinculado de obra de edificação;
- VII - movimento de terra quando desvinculado de obra de edificação.

§ 2º Estão sujeitas a certificado as seguintes atividades: I - conclusão de obra licenciada;

- II - regularização de edificação existente;
- III - adaptação de edificação existente às condições de acessibilidade;
- IV - adaptação de edificação existente às condições de segurança.

§ 3º Estão sujeitas a autorização:

- I - implantação ou utilização de edificação transitória ou equipamento transitório;
- II - utilização temporária de edificação licenciada para uso diverso;
- III - avanço de tapume sobre parte do passeio público;
- IV - avanço de grua sobre o espaço público;
- V - instalação de canteiro de obras e estande de vendas em imóvel distinto daquele em que a obra será executada.

§ 4º Estão sujeitas a cadastro e manutenção os seguintes equipamentos:

- I - equipamento mecânico de transporte permanente, tais como elevador, escada rolante e plataforma de elevação;
- II - tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins;
- III - equipamento de sistema especial de segurança da edificação, definido nos termos deste Código.

Art. 13. Não estão sujeitas a licenciamento, nos termos deste Código, a execução de:

- I - obra e serviço de reparo e limpeza;
- II - restauro, entendido como a recuperação de imóvel sob o regime de preservação municipal, estadual ou federal, de modo a lhe restituir as características originais, a ser autorizado pelo órgão competente;
- 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 baixo de 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, 30,00m² (trinta metros quadrados);
- II - instalação de saliência, com as seguintes características:
 - a) elemento arquitetônico, viga, pilar, ornato, jardineira, floreira, balcão, aba horizontal e vertical, com até 0,40m (quarenta centímetros) de profundidade,
 - b) beiral da cobertura com até 1,50m (um metro e meio) de largura;
 - c) brise vertical e horizontal com qualquer dimensão;
 - d) marquise em balanço, não sobreposta que avance no máximo até 50% (cinquenta por cento) das faixas de recuo obrigatório;
- III - construção de muro de divisa;
- IV - construção de muro de arrimo com altura máxima de 2,00m (dois metros);
- V - construção de espelho d'água, poço e fossa;
- VI - construção de piscina em edificação residencial unifamiliar e unidade habitacional no conjunto de habitações agrupadas horizontalmente;
- VII - substituição de material de revestimento exterior de parede e piso ou de

Folha nº 411 do 150473
 Nº 01.406 do 15
 Adeline Cicone - 7a. Parcela
 NF 100.406

cobertura ou telhado.

§ 2º Não se considera de baixo impacto urbanístico a obra que venha a causar modificação na estrutura da edificação e aquela executada em imóvel:

- I - sob o regime de preservação cultural, histórica, artística, paisagística ou ambiental ou em vias de preservação, de interesse municipal, estadual ou federal;
- II - situado em área envoltória de imóvel referido no inciso I deste parágrafo.

§ 3º As obras de que trata o § 2º deste artigo devem ser aprovadas por órgão de preservação municipal, estadual ou federal, conforme for o caso e devem ser adaptadas às condições de segurança de uso e de acessibilidade estabelecidas neste Código.

§ 4º Quando forem necessárias as obras de adaptação previstas no § 3º deste artigo, deve ser solicitada a aprovação do projeto de reforma ou de reconstrução, conforme o caso.

§ 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.

§ 6º As saliências citadas nas letras "a" e "b" do inciso II do § 1º deste artigo podem avançar sobre os recuos obrigatórios da LPUOS bem como sobre os afastamentos e áreas livres estabelecidos neste Código.

Art. 14. A atividade edilícia em imóvel da União, do Estado e do Município independe da expedição dos documentos de que trata este Código, ficando, no entanto, sujeita ao atendimento de suas disposições e da legislação pertinente à matéria.

Subseção I

Do Alvará de Aprovação

Art. 15. Mediante procedimento administrativo e a pedido do proprietário ou do possuidor do imóvel, a Prefeitura emite Alvará de Aprovação, que licencia o projeto para:

- I - construção de edificação nova;
- II - reforma de edificação existente;
- III - requalificação de edificação existente.

Parágrafo único. O Alvará de Aprovação deve incluir, quando necessário à implantação do projeto as informações relativas à previsão de:

- I - demolição parcial ou total do existente;
- II - execução de muro de arrimo;
- III - execução de movimento de terra;
- IV - instalação de equipamento mecânico de transporte permanente, tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins e de sistema especial de segurança da edificação, nos termos deste Código;
- V - instalação de estande de vendas.

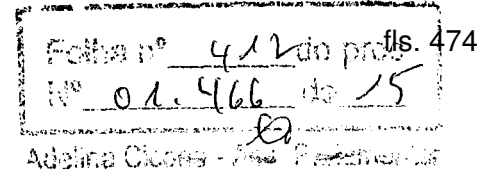
Art. 16. O pedido de Alvará de Aprovação deve ser instruído com:

- I - documentação referente ao imóvel;
- II - peças gráficas do projeto simplificado, exceto para a categoria de uso nR3, assinadas por profissional habilitado, conforme definição constante do respectivo decreto regulamentar;
- III - levantamento topográfico elaborado por profissional habilitado de acordo com os requisitos técnicos a serem regulamentados;
- IV - declaração assinada pelo profissional habilitado, atestando a conformidade do projeto no que diz respeito aos aspectos interiores da edificação em relação às disposições deste Código e legislação correlata;
- V - declaração assinada pelo profissional habilitado, atestando a conformidade das condições de instalação de equipamento mecânico de transporte permanente, tanque de armazenagem, filtro, bomba de combustível e equipamentos afins e de sistema especial de segurança da edificação em relação às normas e legislação pertinente, quando for o caso.

§ 1º Se uma edificação for constituída por um conjunto de blocos cujos projetos forem elaborados por profissionais diferentes, respondem eles solidariamente pela implantação de todo o conjunto.

§ 2º Somente são aceitas divergências de até 5% (cinco por cento) entre as dimensões e área constantes do documento de propriedade apresentado e as apuradas no levantamento topográfico.

§ 3º Quando dentro do limite estabelecido no § 2º deste artigo, são observados os índices fixados pelo PDE e LPUOS em relação às menores dimensões e área apuradas.



§ 4º Havendo divergência superior a 5% (cinco por cento) entre qualquer dimensão ou área constante do documento de propriedade e a apurada no levantamento topográfico, o Alvará de Aprovação pode ser emitido, ficando a emissão do Alvará de Execução condicionada à apresentação da certidão de matrícula do imóvel com dimensões e área retificadas.

Art. 17. As peças gráficas do projeto simplificado devem conter:

- I - implantação da edificação;
- II - planta baixa do perímetro de todos os andares;
- III - corte esquemático;
- IV - no caso de reforma com alteração de área, a indicação das edificações existentes e dos acréscimos ou decréscimos de área;
- V - quadro de áreas e demonstrativos do atendimento ao PDE e LPUOS;
- VI - informação sobre o manejo arbóreo, quando for o caso;
- VII - demonstração do atendimento às disposições deste Código.

Parágrafo Único. Ato do Executivo deve regulamentar a forma de apresentação e representação do projeto simplificado.

Art. 18. O Alvará de Aprovação perde a eficácia em 2 (dois) anos contados da data da publicação do despacho de deferimento do pedido, devendo, neste prazo, ser solicitado o respectivo Alvará de Execução.

Parágrafo único. Quando se tratar de edificação constituída de mais de um bloco isolado, o prazo do Alvará de Aprovação fica dilatado por mais 1 (um) ano para cada bloco excedente, até o prazo máximo de 5 (cinco) anos.

Art. 19. O Alvará de Aprovação pode ser revalidado desde que o projeto aprovado atenda à legislação em vigor por ocasião do deferimento do pedido de revalidação.

Parágrafo único. Se houver necessidade de análise técnica em função da edição de legislação posterior, deve ser solicitado novo alvará.

Art. 20. O Alvará de Aprovação pode, enquanto vigente, ser objeto de apostilamento para constar eventuais alterações de dados.

Parágrafo único. A alteração do projeto aprovado dar-se-á por meio da emissão de novo Alvará de Aprovação.

Art. 21. Pode ser emitido mais de um Alvará de Aprovação para o mesmo imóvel.

Art. 22. O Alvará de Aprovação pode ser expedido juntamente com o Alvará de Desdobro, por meio do mesmo procedimento, de acordo com o regulamento.

Subseção II

Do Alvará de Execução

Art. 23. Mediante procedimento administrativo e a pedido do proprietário ou possuidor do imóvel, a Prefeitura emite Alvará de Execução, que autoriza a execução e é indispensável para o início das obras de:

- I - construção de edificação nova;
- II - reforma de edificação existente;
- III - requalificação de edificação existente;
- IV - reconstrução de edificação que sofreu sinistro;
- V - demolição total de edificação ou de bloco isolado quando desvinculado de obra de edificação;
- VI - execução de muro de arrimo quando desvinculado de obra de edificação;
- VII - movimento de terra quando desvinculado de obra de edificação.

§ 1º Um único Alvará de Execução pode incluir, quando for o caso, o licenciamento de mais de um tipo de serviço ou obra elencado no "caput" deste artigo.

§ 2º O Alvará de Execução para edificação nova, reforma ou requalificação de edificação deve incluir, quando for o caso, a licença para:

- I - demolição parcial ou total da edificação existente;
- II - execução de muro de arrimo;
- III - movimento de terra necessário à execução do projeto;
- IV - instalação de equipamento mecânico de transporte permanente, tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins e de sistema especial de segurança da edificação, nos termos das disposições deste Código;
- V - instalação de canteiro de obras;
- VI - instalação de tapume;
- VII - transporte de terra ou entulho;

20º

Fls. 475
Folha nº 413 do pro
Nº 01.466 10/15
Adelina Cicco
RF 100 408

VIII - avanço de grua sobre o espaço público.

§ 3º No caso do Alvará de Execução se referir a um conjunto de serviços ou obras a serem executados sob a responsabilidade de diversos profissionais, dele deve constar a área de atuação de cada um deles.

Art. 24. O pedido de Alvará de Execução deve ser instruído com documentos referentes ao terreno e ao projeto, assinado pelo profissional habilitado, de acordo com a natureza do pedido.

§ 1º O responsável técnico deve formalizar declaração de responsabilidade pela correta execução da obra, de acordo com o projeto aprovado, observadas as normas aplicáveis.

§ 2º Quando o pedido abranger a instalação de equipamento mecânico de transporte permanente, tais como elevador, escada rolante e plataforma de elevação, ou de tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins ou dispuser de sistema especial de segurança da edificação, deve ser formalizada declaração de responsabilidade assinada pelo profissional habilitado responsável pela instalação, atestando que os serviços atenderão às normas e às disposições legais pertinentes.

§ 3º O Alvará de Execução somente pode ser emitido após a comprovação do atendimento a eventuais ressalvas constantes do Alvará de Aprovação e o pagamento integral da outorga onerosa previsto na legislação urbanística, quando for o caso.

Art. 25. Quando houver mais de um Alvará de Aprovação em vigor para o mesmo imóvel, o Alvará de Execução pode ser concedido apenas para um deles.

Art. 26. Pode ser requerido Alvará de Execução parcial para cada bloco no caso do Alvará de Aprovação compreender edificação constituída de mais de um bloco, observado o seu prazo de vigência.

Art. 27. Após a emissão do Alvará de Execução, somente são aceitas pequenas alterações no projeto, não se admitindo mudança de uso, categoria de uso ou subcategoria de uso e alteração da área de terreno.

Parágrafo único. Na hipótese prevista no "caput" deste artigo, o projeto modificativo a ser aprovado não pode conter, em relação ao projeto anteriormente aprovado:

- I - alteração superior a 5% (cinco por cento) nas áreas computáveis;
- II - alteração superior a 5% (cinco por cento) nas áreas não computáveis;
- III - alteração superior a 5% (cinco por cento) na taxa de ocupação;

Art. 28. Quando destinado à demolição total, execução de muro de arrimo e movimento de terra desvinculados de obra de edificação, o Alvará de Execução perde a eficácia se as obras não forem concluídas dentro do prazo de 2 (dois) anos contados da data da publicação do despacho de deferimento do pedido.

Art. 29. O Alvará de Execução para edificação nova, reforma, requalificação e reconstrução de edificação perde a eficácia:

- I - caso a obra não tenha sido iniciada, em 2 (dois) anos a contar da data da publicação do despacho de deferimento do pedido;
- II - caso a obra tenha sido iniciada, se permanecer paralisada por período superior a 1 (um) ano.

Parágrafo único. Considera-se início de obra o término das fundações da edificação ou de um dos blocos.

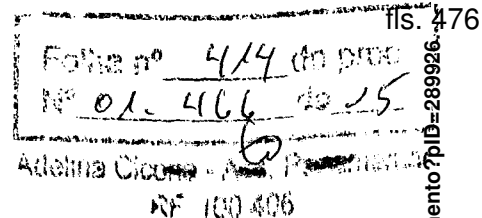
Art. 30. A obra paralisada com o Alvará de Execução caduco pode ser reiniciada após o reexame do projeto e a revalidação simultânea dos Alvarás de Aprovação e de Execução, desde que o projeto aprovado atenda à legislação em vigor por ocasião do deferimento do pedido de revalidação.

Parágrafo único. Pode ser aceita a continuação de obra parcialmente executada e paralisada que não atenda à legislação em vigor, desde que a edificação venha a ser utilizada para uso permitido na zona pelo PDE e LPUOS e não seja agravada a eventual desconformidade em relação:

- I - aos índices urbanísticos e parâmetros de instalação e incomodidade estabelecidos na LPUOS;
- II - às normas relativas às condições de higiene, salubridade, segurança de uso e acessibilidade estabelecidas na LOE.

Art. 31. O Alvará de Execução pode, enquanto vigente, ser objeto de apostilamento para constar eventuais alterações de dados.

Art. 32. O Alvará de Execução pode ser expedido juntamente com o Alvará de Aprovação, por meio de um mesmo procedimento.



Subseção III Do Certificado de Conclusão

Art. 33. Mediante procedimento administrativo e a pedido do proprietário ou possuidor, a Prefeitura expede Certificado de Conclusão quando da conclusão de obra ou serviço licenciado por meio de Alvará de Execução para:

- I - construção de edificação nova;
- II - reforma de edificação existente;
- III - requalificação de edificação existente;
- IV - reconstrução de edificação que sofreu sinistro;
- V - demolição total de edificação ou de bloco isolado;
- VI - execução de muro de arrimo;
- VII - movimento de terra.

§ 1º Pode ser concedido Certificado de Conclusão em caráter parcial se a parte concluída da edificação atender as exigências previstas na LOE, PDE e LPUOS para o uso a que se destina.

§ 2º No caso de edificação irregular, no todo ou em parte, que não atenda o disposto na LOE, PDE e LPUOS, o Certificado de Conclusão para reforma, parcial ou total, só pode ser concedido após a supressão da infração.

§ 3º Pode ser aceita pequena alteração que não descaracterize o projeto aprovado, nem implique divergência superior a 5% (cinco por cento) entre as medidas lineares e quadradas da edificação e de sua implantação no terreno constantes do projeto aprovado e aquelas observadas na obra executada.

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 aplicáveis e as disposições da legislação municipal, em especial deste Código;
- II - documentos e licenças eventualmente ressalvadas no Alvará de Execução.

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 Conclusão, quando for o caso.

Subseção IV Do Certificado de Acessibilidade

Art. 36. Mediante procedimento administrativo e a pedido do proprietário ou possuidor, a Prefeitura expede Certificado de Acessibilidade quando da conclusão da adaptação da edificação existente às condições de acessibilidade às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme as disposições deste Código, normas regulamentares, normas técnicas e legislação correlata.

Art. 37. Devem ser adaptadas às condições de acessibilidade as edificações existentes destinadas ao uso:

- I - público, entendida como aquela administrada por órgão ou entidade da Administração Pública Direta e Indireta ou por empresa prestadora de serviço público e destinada ao público em geral;
- II - coletivo, entendida como aquela destinada à atividade não residencial;
- III - privado, entendida como aquela destinada à habitação classificada como multifamiliar.

§ 1º Na edificação habitacional todas as áreas comuns devem ser acessíveis.

§ 2º O atendimento ao disposto no "caput" deste artigo pode ser dispensado quando a adaptação necessária à edificação acarretar ônus desproporcional ou indevido ao seu proprietário ou possuidor, desde que tecnicamente justificado, conforme definido em

Fls. 477
 Folha nº 415 do processo
 Nº 01.466 22/1
 Adelina Cicco - Ass. Procurador
 RF 100.406

regulamento.

Art. 38. O pedido de Certificado de Acessibilidade deve ser instruído com:

- I - documentação referente ao imóvel;
 - II - peças gráficas do projeto simplificado das obras e serviços de adaptação propostos, exceto para a categoria de uso nR3, assinadas por profissional habilitado;
 - III - declaração do profissional responsável pela obra, atestando a sua conclusão e execução de acordo com as disposições da legislação municipal e, em especial, deste Código, bem como das normas pertinentes à acessibilidade no interior da edificação na data do protocolo do processo.
- Parágrafo único. O cadastro de elevador e demais equipamentos mecânicos de transporte permanente nos sistemas da Prefeitura é requisito para a emissão do Certificado de Acessibilidade, quando for o caso.

Art. 39. O Certificado de Acessibilidade pode ser requerido junto com o Certificado de Regularização ou Certificado de Segurança relativo à edificação.

Subseção VI Do Certificado de Segurança

Art. 40. Mediante procedimento administrativo e a pedido do proprietário ou possuidor, a Prefeitura expede Certificado de Segurança, documento que comprova a adaptação da edificação existente às condições de segurança de uso, conforme o disposto neste Código, as normas aplicáveis e a legislação correlata.

Parágrafo único. O Certificado de Segurança deve incluir o Certificado de Acessibilidade caso a edificação ainda não tenha este documento.

Art. 41. O pedido de Certificado de Segurança deve ser instruído com:

- I - documentação referente ao imóvel;
 - II - peças gráficas do projeto simplificado das obras e serviços de adaptação propostos, assinadas por profissional habilitado;
 - III - declaração assinada por profissional habilitado, atestando a conformidade da edificação às disposições deste Código e legislação correlata;
 - IV - Certificado de Acessibilidade ou documentação exigida neste Código para a sua emissão, quando for o caso;
 - V - outras declarações referentes às condições de uso dos equipamentos, exigidas em legislação municipal.
- 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 sistemas da Prefeitura é requisito para a emissão do Certificado de Segurança, quando for o caso.

Subseção VII Do Alvará de Autorização

Art. 42. Mediante procedimento administrativo e a pedido do proprietário ou possuidor, a Prefeitura concede Alvará de Autorização para:

- I - implantação ou utilização de edificação transitória ou equipamento transitório;
- II - utilização temporária de edificação licenciada para uso diverso;
- III - avanço de tapume sobre parte do passeio público;
- IV - avanço de grua sobre o espaço público;
- V - instalação de canteiro de obras e estande de vendas em imóvel distinto daquele em que a obra será executada.

Art. 43. O pedido de Alvará de Autorização deve ser instruído com:

- I - documentação referente ao imóvel;
- II - peças gráficas do projeto simplificado da edificação assinadas por profissional habilitado, quando for o caso;
- III - declaração assinada por profissional habilitado, atestando a conformidade da edificação às disposições deste Código e legislação correlata;

único comunicado ("comunique-se") para que as falhas sejam sanadas.
Parágrafo único. O prazo para atendimento do comunicado é de 30 (trinta) dias contados da data da sua publicação, podendo, ser prorrogado, uma única vez, por igual período.

Art. 55. No pedido de Certificado de Regularização e nos pedidos de Certificado de Acessibilidade e Certificado de Segurança, quando houver necessidade de execução de obras ou serviços para a adaptação da edificação às normas aplicáveis, podem ser emitidas, respectivamente:

- I - Notificação de Exigências Complementares – NEC, com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias;
- II - Intimação para Execução de Obras e Serviços – IEOS, com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias.

Parágrafo único. Nos casos previstos no "caput" deste artigo, a pedido do interessado, por motivo justificado, o prazo pode ser prorrogado uma única vez por igual período.

Art. 56. O pedido deve ser indeferido nas seguintes situações:

- I - ausência da documentação exigida ou projeto apresentado com insuficiência de informação de modo a impedir a análise e decisão do pedido;
- II - projeto com infrações insanáveis frente ao disposto no PDE e na LPUOS;
- III - não atendimento ao "comunique-se" no prazo concedido;
- IV - não atendimento à NEC no prazo concedido;
- V - não atendimento à IEOS no prazo concedido;
- VI - alteração do uso do projeto de edificação.

Art. 57. O prazo para a interposição de recurso é de 30 (trinta) dias a contar da data da publicação do despacho de indeferimento, após o qual o processo deve ser arquivado, sem prejuízo da ação fiscal correspondente e cobrança das taxas devidas.

Art. 58. Os prazos fixados neste Código são contados em dias corridos, a partir do primeiro dia útil após o evento de origem até o seu dia final inclusive.

Parágrafo único. Caso não haja expediente no dia final do prazo, prorroga-se automaticamente o seu término para o dia útil imediatamente posterior.

Art. 59. Os prazos de validade do Alvará de Aprovação e do Alvará de Execução ficam suspensos enquanto perdurar qualquer um dos seguintes impedimentos ao início ou prosseguimento da obra:

- I - decisão judicial determinando ou que implique a paralisação ou o não início da obra;
- II - calamidade pública;
- III - declaração de utilidade pública ou interesse social;

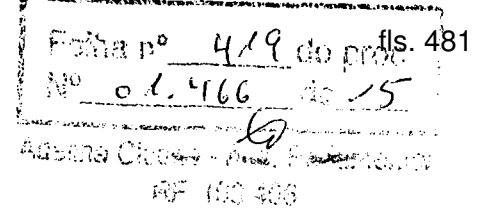
Art. 60. Os documentos de controle da atividade edilícia de que trata este Código podem, enquanto vigentes, a qualquer tempo, mediante ato da autoridade competente, ser:

- I - revogados, atendendo a relevante interesse público;
- II - cassados, em caso de desvirtuamento, por parte do interessado, da licença concedida ou de descumprimento de exigência estabelecida em sua emissão;
- III - anulados, em caso de comprovação de ilegalidade em sua expedição.

Art. 61. O Certificado de Conclusão, o Certificado de Regularização, o Certificado de Acessibilidade e o Certificado de Segurança perdem sua eficácia caso ocorram alterações de ordem física no imóvel em relação às condições regularmente aceitas pela Prefeitura.

Art. 62. O Alvará de Autorização é expedido a título precário, podendo ser cancelado a qualquer tempo por desvirtuamento de seu objeto ou desinteresse em sua manutenção ou revalidação.

Art. 63. O cadastro de equipamentos perde a eficácia caso ocorra alteração de ordem física no equipamento em relação às condições regularmente cadastradas na Prefeitura



ou caso a respectiva renovação não seja solicitada dentro do prazo legal.

Art. 64. Constatada a qualquer tempo a não veracidade das declarações apresentadas nos pedidos de que trata esta lei, aplicam-se, ao proprietário ou possuidor e profissionais envolvidos, as penalidades administrativas previstas neste Código, sem prejuízo das sanções criminais cabíveis.

§ 1º A atuação irregular do profissional deve ser comunicada ao órgão federal fiscalizador do exercício profissional.

§ 2º Caso haja elementos que indiquem a prática de infração penal, a Prefeitura comunicará o fato à autoridade policial competente.

Art. 65. Caso se tenha notícia de fato que possa ensejar a cassação ou anulação do documento expedido, nos termos dos incisos II e III do artigo 62 deste Código, a Prefeitura deve notificar o interessado para a apresentação de defesa no prazo de 30 (trinta) dias, de forma a garantir o contraditório e a ampla defesa, podendo, na defesa, comprovar ter sido sanada a irregularidade.

§ 1º Por motivo relevante ou para evitar prejuízo de difícil reparação, a Prefeitura pode suspender os efeitos do documento emitido até decisão sobre sua anulação ou cassação.

§ 2º Decorrido o prazo para defesa, a Prefeitura pode efetuar as diligências cabíveis e pedir esclarecimentos a outro órgão público envolvido.

§ 3º No prazo de 30 (trinta) dias, a autoridade deve decidir a respeito da anulação ou cassação do documento.

Seção II Das Instâncias e Prazos para Despacho

Art. 66. As instâncias administrativas para a apreciação e decisão dos pedidos de que trata este Código, protocolados a partir da data de sua vigência, são as seguintes:

I - para os pedidos de competência da Secretaria Municipal de Licenciamento:

- a) Diretor de Divisão Técnica;
- b) Coordenador;
- c) Secretário Municipal de Licenciamento;

II - para os pedidos de competência das Subprefeituras:

- a) Supervisor Técnico de Uso do Solo e Licenciamentos;
- b) Coordenador de Planejamento e Desenvolvimento Urbano;
- c) Subprefeito.

§ 1º Cabe recurso à autoridade imediatamente superior àquela que proferiu a decisão.

§ 2º A competência para a apreciação dos pedidos e decisão em primeira instância pode ser delegada aos técnicos e chefes de seção, mediante portaria do Secretário Municipal de Licenciamento ou do Secretário Municipal de Coordenação das Subprefeituras, mantida a competência originária para a apreciação e decisão dos recursos.

§ 3º Os despachos do Secretário Municipal de Licenciamento e dos Subprefeitos em grau de recurso, bem como o decurso do prazo recursal encerram definitivamente a instância administrativa.

Art. 67. O prazo para a decisão dos pedidos não pode exceder 90 (noventa) dias, inclusive quando se tratar de recurso.

§ 1º Prazos diferentes podem ser fixados por ato do Executivo, em função da complexidade da análise do pedido.

§ 2º O curso do prazo fixado no "caput" deste artigo fica suspenso durante a pendência do atendimento, pelo interessado, das exigências feitas no "comunique-se".

Art. 68. Escoado o prazo para a decisão do processo de Alvará de Aprovação, o interessado pode requerer o Alvará de Execução.

§ 1º Decorridos 30 (trinta) dias contados da data do protocolo do pedido do Alvará de Execução, caso o processo não tenha sido indeferido, a obra pode ser iniciada, sendo de inteira responsabilidade do proprietário ou possuidor e profissionais envolvidos a adequação da obra às posturas municipais.

§ 2º Quando solicitado Alvará de Aprovação e de Execução em conjunto, o prazo para a decisão é de 120 (cento e vinte) dias.

§ 3º Nos casos de incidência de outorga onerosa, o início da obra fica

Folha nº 420 do p. 482
 Nº 01.406 de 15
 Adalino Cláudio - Adv. P. 100.000
 RF 100.000

condicionado à comprovação de seu pagamento.

Seção III Dos Procedimentos Especiais

Art. 69. O Executivo regulamentará no prazo de 90 dias, os procedimentos, exigências e prazos diferenciados para exame de pedidos relativos ao licenciamento de:

- I - empreendimento da Administração Pública Direta e Indireta;
- II - 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 específica;
- III - polo gerador de tráfego;
- IV - empreendimento gerador de impacto ambiental;
- V - empreendimento gerador de impacto de vizinhança;
- VI - serviços, obras e empreendimentos que, por sua natureza, admitam procedimentos simplificados.
- VII - empreendimento com alto potencial de risco a incêndio e emergências.
- VIII - empreendimentos enquadrados na categoria de uso nR3.

CAPÍTULO V DA EDIFICAÇÃO EXISTENTE Seção I Da Edificação Regular

Art. 70. Para os fins de aplicação deste Código, a edificação existente é considerada regular quando:

- I - tiver Certificado de Conclusão ou documento equivalente;
- II - constar do Setor de Edificações Regulares do Cadastro de Edificações do Município.

Parágrafo único. É aceita como regular a edificação cuja área seja menor ou apresente divergência de, no máximo, 5% (cinco por cento) para maior em relação à área constante do documento utilizado para a comprovação de sua regularidade.

Seção II Da Reforma

Art. 71. A edificação regularmente existente pode ser reformada desde que a edificação resultante não crie nem agrave eventual desconformidade com a LOE, PDE ou LPUOS.

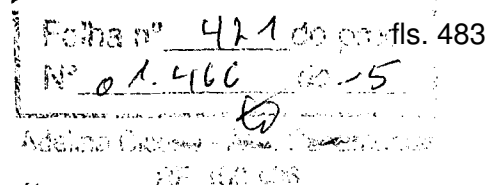
Art. 72. A edificação existente irregular, no todo ou em parte, que atenda ao disposto na LOE, PDE ou LPUOS pode ser regularizada e reformada, expedindo-se o Certificado de Regularização para a área a ser regularizada e Alvará de Aprovação para a reforma pretendida.

Art. 73. A edificação irregular, no todo ou em parte, que não atenda na parte irregular ao disposto na LOE, PDE ou LPUOS pode ser reformada desde que seja prevista a supressão da infração.

Parágrafo único. No caso previsto no "caput" deste artigo, o Certificado de Conclusão para a reforma, parcial ou total, só pode ser concedido após a supressão da infração.

Seção III Da Requalificação

Art. 74. A edificação existente licenciada de acordo com a legislação edilícia vigente anteriormente a 23 de setembro de 1992, data da entrada em vigor da Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992, e com área regular lançada no Cadastro de Edificações do Município pelo período mínimo de 10 (dez) anos, independentemente de sua condição de regularidade na data do protocolo do pedido, pode ser requalificada, nos termos deste Código.



Art. 75. Na requalificação, são aceitas soluções que, por implicação de caráter estrutural, não atendam às disposições previstas na LOE, PDE ou LPUOS, desde que não comprometam a salubridade, nem acarretem redução de acessibilidade e de segurança de uso.

§ 1º As disposições deste artigo referem-se a condições existentes de implantação, iluminação, insolação, circulação, acessibilidade, estacionamento de veículos e segurança de uso da edificação.

§ 2º O projeto deve observar soluções de acessibilidade que atendam aos princípios da adaptação razoável de acordo com o estabelecido neste Código.

Art. 76. Na requalificação, admite-se a ampliação da área construída para suprir as necessidades de adequação e modernização das instalações da edificação, ainda que ultrapassados os índices urbanísticos e não observados os recuos estabelecidos no PDE ou LPUOS.

§ 1º No caso previsto no "caput" deste artigo, admite-se, a critério da Prefeitura, o acréscimo do coeficiente de aproveitamento em até 10% (dez por cento) e da taxa de ocupação em até 20% (vinte por cento) em relação aos índices da edificação existente a ser requalificada.

§ 2º Considera-se não computável o aumento de área quando destinado à melhoria das condições de segurança de uso, acessibilidade e higiene da edificação existente.

Seção IV

Da Reconstrução

Art. 77. A edificação regular pode ser reconstruída, no todo ou em parte, quando motivada pela ocorrência de incêndio ou outro sinistro.

§ 1º Na reconstrução deve ser prevista a adaptação da edificação às condições de segurança de uso e de acessibilidade de acordo com o estabelecido neste Código. § 2º No caso previsto no § 1º deste artigo ou quando se pretenda introduzir alterações em relação à edificação anteriormente existente, a área a ser acrescida deve ser analisada como reforma.

Art. 78 A Prefeitura pode recusar, no todo ou em parte, a reconstrução nos moldes anteriores de edificação com índices e volumetria em desacordo com o disposto na LOE, PDE ou LPUOS que seja considerada prejudicial ao interesse urbanístico.

CAPÍTULO VI

DOS PROCEDIMENTOS FISCALIZATÓRIOS RELATIVOS À ATIVIDADE

EDILÍCIA

Seção I

Verificação da Regularidade da Obra

Art. 79. Toda obra, edificação, serviço e equipamento pode, a qualquer tempo, ser vistoriado pela Prefeitura para a verificação do cumprimento das normas estabelecidas neste Código.

Art. 80. Deve ser mantido, no local da obra ou serviço, o documento que comprova o licenciamento da atividade edilícia em execução, sob pena de lavratura de autos de intimação e de multa, nos termos deste Código e legislação pertinente à matéria.

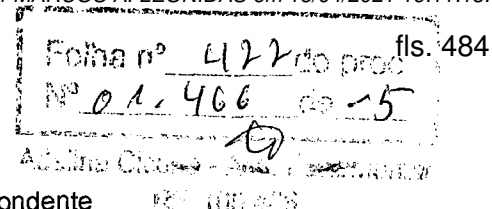
Art. 81. Constatada irregularidade na execução da obra, devem ser adotados os seguintes procedimentos:

I - para a obra sem licença expedida pela Prefeitura, ao proprietário ou possuidor, devem ser lavrados, concomitantemente:

- auto de multa por execução da obra sem licença;
- auto de embargo;
- auto de intimação para adotar as providências visando a solução da irregularidade no prazo de 5 (cinco) dias;

II - pelo desvirtuamento da licença, ao proprietário ou possuidor e ao responsável técnico pela obra, devem ser lavrados:

- auto de intimação para adotar as providências visando a solução da irregularidade no prazo de 5 (cinco) dias e auto de multa por execução da obra com



desvirtuamento da licença;

b) no caso do desatendimento da intimação, auto de embargo e correspondente auto de multa de embargo;

III - pelo desatendimento de qualquer disposição deste Código, devem ser lavrados:

a) auto de intimação para adotar as providências visando o atendimento da disposição deste Código no prazo de 5 (cinco) dias;

b) auto de multa correspondente à infração.

§ 1º Durante o embargo, fica permitida somente a execução dos serviços indispensáveis à eliminação das infrações que o motivaram, observadas as exigências da legislação pertinente à matéria.

§ 2º O embargo cessa somente após:

I - a eliminação das infrações que o motivaram, em se tratando de obra com licença;

II - a expedição de Alvará de Autorização ou Alvará de Execução, em se tratando de obra sem licença.

Art. 82. A Prefeitura, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao embargo, deve vistoriar a obra e, se constatada resistência ao embargo, adotar os seguintes procedimentos:

I - aplicar multas diárias, ao proprietário ou ao possuidor e ao responsável técnico pela obra, até a sua paralisação ou até que a regularização da situação seja comunicada ao setor competente e confirmada pela Prefeitura no prazo de 5 (cinco) dias contados da data do protocolo da comunicação;

II - caso a aplicação das multas diárias se mostre insuficiente, solicitar auxílio policial bem como providenciar os meios necessários ao imediato cumprimento do embargo, tais como a apreensão de materiais e o desmonte ou lacração de equipamentos e edificações transitórias, lavrando o respectivo auto;

III - noticiar imediatamente, à autoridade policial, o desrespeito ao embargo, requerendo a instauração de inquérito policial para a apuração da responsabilidade do infrator por crime de desobediência.

Parágrafo único. Para os fins do disposto neste Código, considera-se resistência ao embargo o prosseguimento dos trabalhos no imóvel sem a eliminação das irregularidades exigidas no auto de intimação.

Art. 83. Esgotadas todas as providências administrativas para a paralisação da obra, o servidor municipal deve:

I - extrair cópia das principais peças do processo administrativo para encaminhamento à Delegacia de Polícia, a fim de instruir o inquérito policial;

II - expedir ofícios ao CREA ou CAU com as informações do processo administrativo para a apuração da responsabilidade profissional;

III - encaminhar o processo original ao setor jurídico para manifestação e posterior encaminhamento ao Departamento Judicial da Procuradoria Geral do Município para as providências de ajuizamento da ação judicial cabível, sem prejuízo da incidência de multas diárias, em processo próprio, caso persistam as irregularidades.

Art. 84. Constatada situação de risco, em vistoria técnica realizada por servidor com competência específica, além das autuações referidas nos artigos 82 a 84 deste Código, deve ser imediatamente lavrado o auto de interdição, seguindo-se, no que couber, os procedimentos previstos na Seção II deste Capítulo.

Parágrafo único. Na hipótese prevista no "caput" deste artigo, pode ocorrer o levantamento parcial do embargo para o fim específico da execução das medidas necessárias à eliminação do risco, ficando condicionado à apresentação de ART ou RRT relacionando os serviços a serem executados e seu cronograma de execução.

Seção II

Da Verificação da Estabilidade, Segurança e Salubridade da Obra

Art. 85. Verificada a inexistência de condições de estabilidade, segurança ou salubridade de uma obra, edificação, serviço ou equipamento, o proprietário ou o possuidor e o responsável técnico pela obra devem ser intimados a dar início às medidas necessárias à solução da irregularidade no prazo de 5 (cinco) dias, devendo ainda ser lavrado o auto de

interdição total ou parcial do imóvel, dando-se ciência aos proprietários e ocupantes.

§ 1º No caso de a irregularidade constatada apresentar perigo de ruína ou contaminação, ocorrerá, se necessário, a interdição do entorno do imóvel.

§ 2º O não cumprimento da intimação para a regularização necessária ou interdição implica responsabilidade exclusiva do infrator, eximindo-se a Prefeitura da responsabilidade pelos danos decorrentes de eventual sinistro.

§ 3º Durante a interdição, fica permitida somente a execução dos serviços indispensáveis à eliminação da irregularidade constatada.

Art. 86. Decorrido o prazo concedido, a Prefeitura deve adotar as seguintes medidas:

I - pelo desatendimento da intimação, aplicar multas diárias ao infrator até que sejam adotadas as medidas exigidas;

II - verificada a desobediência à interdição:

a) solicitar auxílio policial para o imediato cumprimento da interdição, lavrando o respectivo auto;

b) noticiar imediatamente, à autoridade policial, o desrespeito à interdição, requerendo a instauração de inquérito policial para a apuração da responsabilidade do infrator por crime de desobediência;

c) encaminhar o processo para as providências de ajuizamento da ação judicial cabível, sem prejuízo da incidência de multas diárias caso persista o desatendimento da intimação prevista no inciso I deste artigo.

Art. 87. O atendimento da intimação não desobriga o proprietário ou possuidor e o responsável técnico pela obra do cumprimento das formalidades necessárias à regularização da obra, sob pena de aplicação das sanções cabíveis.

Art. 88. O proprietário ou possuidor do imóvel que constatar perigo de ruína ou contaminação pode, devidamente assistido por profissional habilitado, dar início imediato às obras de emergência, comunicando o fato, por escrito, à Prefeitura e justificando e informando a natureza dos serviços a serem executados, observadas as exigências da legislação pertinente à matéria.

Seção III Das Penalidades

Art. 89. A inobservância de qualquer disposição deste Código constitui infração sujeita à aplicação das penalidades previstas na Tabela de Multas constante do seu Anexo III.

Art. 90. As penalidades previstas por desrespeito às normas deste Código aplicam-se também em relação a imóveis de valor cultural, histórico, artístico, paisagístico ou ambiental preservados ou a serem preservados e, ainda, a imóveis que, em razão do seu gabarito de altura e recuos, sejam necessários à preservação da volumetria do entorno, sem prejuízo da incidência das penalidades previstas em legislação própria.

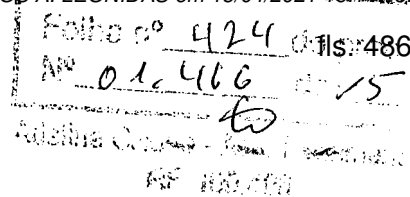
Art. 91. A edificação concluída sem a obtenção de Certificado de Conclusão enseja a intimação do infrator para, no prazo de 5 (cinco) dias, solicitar o documento à Prefeitura, sob pena de lavratura do correspondente auto de multa.

§ 1º O pedido de Certificado de Conclusão suspende a ação fiscalizatória até a emissão desse documento ou o indeferimento do pedido, o que ocorrer primeiro.

§ 2º A multa será reaplicada a cada 90 (noventa) dias até a regularização da edificação, limitado esse período a 1 (um ano).

Art. 92. A edificação concluída sem a obtenção de Certificado de Acessibilidade e de Certificado de Segurança enseja a intimação do infrator para, no prazo de 5 (cinco) dias, solicitar o documento à Prefeitura, sob pena de lavratura do correspondente auto de multa.

§ 1º O pedido de Certificado de Acessibilidade ou de Certificado de Segurança suspende a ação fiscalizatória até a emissão desse documento ou o indeferimento do pedido, o que ocorrer primeiro.



§ 2º A multa será re aplicada a cada 90 (noventa) dias até a regularização da edificação, limitado esse período a 1 (um ano).

Art. 93. Para os efeitos deste Código, considera-se infrator o proprietário ou possuidor do imóvel e, quando for o caso, o responsável técnico pela obra.

§ 1º O infrator deve ser notificado pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, ou, ainda, por edital nas hipóteses de recusa do recebimento da notificação ou de sua não localização.

§ 2º. O infrator considera-se notificado quando encaminhada a notificação por via postal ao endereço constante do cadastro da Municipalidade.

§ 3º Quando prevista a aplicação de multa ao proprietário ou possuidor e ao responsável técnico pela obra, a responsabilidade é solidária, considerando-se ambos os infratores.

§ 4º Os sucessores do proprietário ou do possuidor do imóvel também respondem pelas penalidades.

Art. 94. Contra os atos de fiscalização previstos neste Código, cabe defesa ao Supervisor Técnico de Fiscalização, da Subprefeitura, no prazo de 15 (quinze) dias, contados:

- I - para a intimação e o embargo, a partir da data da respectiva notificação;
- II - para a multa, a partir da data de sua publicação no Diário Oficial da Cidade.

§ 1º Contra o despacho decisório que desacolher a defesa, caberá um único recurso, ao Subprefeito, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da publicação do despacho.

§ 2º As defesas e recursos suspendem a exigibilidade dos autos de multa impugnados.

§ 3º A defesa contra o auto de embargo não suspende a ação fiscalizatória e não obsta a aplicação de outras multas previstas neste Código.

Art. 95. Ao proprietário ou possuidor devem ser aplicadas multas nos valores indicados na Tabela de Multas.

Parágrafo único. Ao responsável técnico pela obra será aplicado multa de 80% (oitenta por cento) do valor aplicado na primeira multa.

Art. 96. A reincidência da infração, assim considerada a referente à mesma obra e ao mesmo documento, gera a aplicação das penalidades com acréscimo de 10% (vinte por cento) a cada reincidência, até o limite de 2 (duas) vezes o valor da multa inicial.

Art. 97. Para a aplicação dos dispositivos deste Capítulo às moradias econômicas, os prazos devem ser dilatados até o triplo dos prazos previstos e reduzidos os valores das multas em 50% (cinquenta por cento) dos valores devidos.

Art. 98. O valor da multa deve ser atualizado anualmente pela variação do IPCA, apurado pelo IBGE, ou por outro índice que venha a substituí-lo.

Art. 99. Quando não paga até a data do vencimento, o valor da multa deve ser atualizado da forma e pelo índice de correção estabelecidos na Lei nº 10.734, de 1989, com a redação dada pela Lei nº 13.275, de 2002, e acrescido de juros moratórios calculados à taxa de 0,33% (trinta e três centésimos por cento), por dia de atraso, sobre o valor do débito, até o limite de 20% (vinte por cento), sem prejuízo, quando for o caso, do acréscimo de honorários advocatícios, custas e demais despesas judiciais, conforme a legislação municipal pertinente.

CAPÍTULO VII DO ALINHAMENTO E DO MELHORAMENTO VIÁRIO

Art. 100. Para os fins deste Código, consideram-se fixados os atuais

Adelina Cionez - Adv. Procuradora

alinhamentos e nivelamento dos logradouros públicos existentes no Município de São Paulo, oficializados ou pertencentes a loteamento aceito ou regularizado, bem como daqueles oriundos de melhoramento viário executado sob a responsabilidade do Poder Público Municipal, Estadual ou Federal.

Parágrafo único. No caso de indefinição, a pedido do interessado, a Prefeitura deve fornecer o alinhamento e nivelamento, mediante a emissão de certidão.

Art. 101. Enquanto não executados, devem ser observados os novos alinhamentos aprovados constantes das leis de melhoramento viário.

Parágrafo único. O disposto no "caput" deste artigo não se aplica aos planos de melhoramento publicados anteriormente a 31 de Dezembro de 1971, data da entrada em vigor da Lei 7.688 - 30 de Dezembro de 1971, desde que não exista declaração de utilidade pública em vigor por ocasião da emissão da aprovação do projeto.

Art. 102. A alteração de alinhamento de logradouro público que importe em alargamento, estreitamento ou retificação, total ou parcial, deve ser objeto de plano de melhoramento viário aprovado por lei.

Parágrafo único. A alteração de nivelamento de logradouro público, parcial ou em toda sua extensão, pode ser definida por ato do Executivo.

Art. 103. É permitida a execução de qualquer obra em imóvel totalmente atingido por plano de melhoramento público e sem declaração de utilidade pública ou de interesse social em vigor, observado o disposto na LOE, PDE e LPUOS.

§ 1º No caso de declaração de utilidade pública ou de interesse social em vigor, permite-se a execução de qualquer obra, a título precário, observado o disposto na LOE, PDE e LPUOS, não sendo devida ao proprietário qualquer indenização pela benfeitoria ou acessão quando da execução do melhoramento público.

§ 2º Considera-se também como totalmente atingido por melhoramento público o imóvel:

I - cujo remanescente não possibilite a execução de edificação que atenda ao disposto na LOE, PDE e LPUOS;

II - no qual, por decorrência de nova situação de nivelamento do logradouro, seja dificultada a implantação de edificações, a critério da Prefeitura.

Art. 104. A edificação nova e as novas partes da edificação existente, nas reformas com aumento de área executadas em imóvel parcialmente atingido por plano de melhoramento público aprovado por lei e sem declaração de utilidade pública ou de interesse social em vigor, devem observar as seguintes disposições:

I - atender aos recuos mínimos obrigatórios, à taxa de ocupação e ao coeficiente de aproveitamento estabelecidos no PDE e LPUOS, em relação ao lote original;

II - observar soluções que garantam, após a execução do plano de melhoramento público, o pleno atendimento, pelas edificações remanescentes, das disposições previstas na LOE, PDE e LPUOS em relação ao lote resultante da desapropriação, inclusive com a previsão de demolição total se for o caso.

Art. 105. No caso de imóvel parcialmente atingido por plano de melhoramento aprovado por lei com declaração de utilidade pública ou de interesse social em vigor, a edificação nova e as novas partes da edificação existente, nas reformas com aumento de área devem observar aos recuos mínimos obrigatórios, à taxa de ocupação e ao coeficiente de aproveitamento estabelecidos no PDE e LPUOS e as disposições do COE em relação ao lote resultante da desapropriação.

§ 1º. Observadas as condições estabelecidas no "caput" deste artigo, fica assegurado, ao proprietário que doar à Prefeitura do Município de São Paulo a parcela do imóvel necessária à execução do melhoramento viário aprovado por lei, o direito de utilizar também esta parcela doada no cálculo do coeficiente de aproveitamento.

§ 2º Atendidas as disposições do "caput" deste artigo, a execução de edificação na faixa a ser desapropriada poderá ser permitida pela Prefeitura, a título precário, devendo ser prevista sua demolição total e não sendo devida ao proprietário qualquer indenização pela benfeitoria ou acessão quando da execução do melhoramento público.

§ 3º No caso de o melhoramento prever a instituição de faixa não edificável, não se aplica o disposto no § 1º deste artigo, devendo a faixa ser indicada no projeto da edificação e constar do documento a ser emitido.

CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 106. Para fins de aplicação dos índices de ocupação e aproveitamento do solo, observados os limites estabelecidos na LPUOS, não é considerada área construída computável:

- I - o terraço aberto, com área construída máxima por pavimento equivalente a 5% (cinco por cento) da área do terreno;
 - II - o mobiliário definido como jirau constituído de estrado ou passadiço instalado a meia altura em compartimento, com pé-direito máximo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros), sem permanência humana prolongada destinado exclusivamente para estoque de mercadorias no caso de uso NR, ocupando, no máximo, 30% (trinta por cento) da área do compartimento.
 - III - os demais tipos de mobiliário e a obra complementar com área construída de até 30,00m² (trinta metros quadrados);
 - IV - a saliência, com as seguintes características:
 - a) aba horizontal e vertical, "brise" com até 0,40m (quarenta centímetros) de profundidade, beiral da cobertura com até 1,50m (um metro e meio) de largura;
 - b) viga, pilar, ornato e ornamento com até 0,40m (quarenta centímetros) de avanço;
 - c) jardineira e floreira com até 0,40m (quarenta centímetros) de avanço;
 - d) marquise não sobreposta que avance até 50% (cinquenta por cento) das faixas de recuo obrigatório;
 - V - a área técnica, sem permanência humana, destinada a equipamentos;
 - VI - o compartimento de apoio ao uso da edificação localizado em pavimento destinado a estacionamento de veículos, motocicletas e bicicletas, inclusive a vestiários, instalações sanitárias e pequenos depósitos de uso comum;
- § 1º A área construída do abrigo de lixo pode ser superior ao estabelecido no inciso III deste artigo, quando tecnicamente justificado.
- § 2º As saliências elencadas nas letras "a", "b" e "c" do inciso III deste artigo não são consideradas para fins do cálculo da área construída e podem ocupar as faixas de recuos estabelecidas na LPUOS e dos afastamentos previstos neste Código.
- § 3º. No equipamento destinado à prestação de serviço público de uso coletivo, a cobertura de quadra esportiva, quando destinada à captação de água de chuva ou à instalação de sistema de energia solar de aquecimento de água para utilização pela própria atividade desenvolvida na edificação, não será computada no cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação.

Art. 107. A edificação cuja titularidade seja do Município, Estado e União, 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.

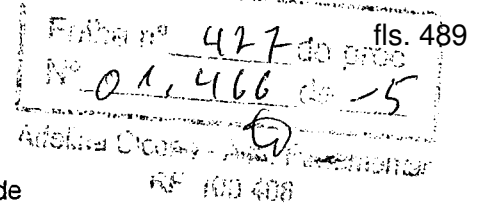
Parágrafo único. O atendimento às normas de estabilidade, segurança, salubridade e acessibilidade na edificação de que trata o "caput" deste artigo é de responsabilidade do ente público que a ocupa.

Art. 108. Os artigos 2º e 13 da Lei nº 15.150, de 6 de maio de 2010, passam a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 2º.....

§ 1º São consideradas "Áreas Especiais de Tráfego – AET:

- I - AET 1 – Minianel Viário: vias classificadas pela legislação vigente como Estruturais N1, N3 e Coletoras, inseridas no Minianel Viário;
- II - AET 2 – na área externa ao Minianel Viário: vias classificadas pela legislação vigente como Estruturais N1, N2 e N3; e
- III - AET 3 – áreas de Operação Urbana: em todas as vias, independentemente



de sua classificação.

§ 2º Para fins de enquadramento das edificações como Polos Geradores de Tráfego – PGT, são consideradas vagas de estacionamento de veículos o somatório das vagas oferecidas no projeto, excetuadas aquelas destinadas a carga e descarga, atendimento médico de emergência, segurança, motocicletas e bicicletas.”

“Art. 13. A Certidão de Diretrizes é documento obrigatório para a obtenção de Alvará de Aprovação e Execução, de Alvará de Execução e de Certificado de Regularização para empreendimento qualificado como Polo Gerador de Tráfego.

§ 1º Quando se tratar de pedido de Alvará de Aprovação, este será expedido mediante manifestação favorável da CET em relação ao cumprimento, no projeto do empreendimento, do disposto nos incisos I a III do parágrafo único do artigo 4º desta lei.

§ 2º No caso de pedido de Certificado de Regularização, também deverá ser apresentado o Termo de Recebimento e Aceitação Definitivo – TRAD.

§ 3º No caso de projeto modificativo ou de mudança do projeto no decorrer da análise, somente será necessária a apresentação de nova certidão quando ocorrer uma das seguintes alterações em relação ao projeto original analisado por CET:

- a) alteração de uso, categoria de uso ou subcategoria de uso;
- b) acréscimo superior a 5% (cinco por cento) nas áreas computáveis e não computáveis;
- c) alteração em mais de 5% (cinco por cento) na taxa de ocupação.

Art. 109. Os artigos 82 e 83 da Lei nº 15.764, de 27 de maio de 2013, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 82.

IV. emitir parecer sobre a aplicação da legislação de edificações e de uso, ocupação e parcelamento do solo e do Plano Diretor Estratégico – PDE, em especial no que diz respeito à implantação e afastamentos de edificação em função de determinantes construtivas resultantes de:

- a) áreas sujeitas a alagamento;
- b) restrição à construção de subsolo em terrenos contaminados e, quando exigido por órgão ambiental competente;
- c) lençol freático em níveis próximos ao perfil do terreno;
- d) edificação vizinha implantada nos termos da LPUOS;

“Art. 83. A CEUSO é composta de 8 (oito) membros, todos com seus respectivos suplentes, sendo 4 (quatro) do Poder Público e 4 (quatro) da sociedade civil pertencentes a entidades ligadas à engenharia, arquitetura e construção civil, na forma definida em decreto.

§ 2º Os representantes da CEUSO devem ser arquitetos ou engenheiros, podendo o representante da Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos ser Procurador do Município.

Art. 110. Ficam isentos do pagamento da TEV-COE e taxas em geral, bem como dispensados do pagamento dos preços públicos os pedidos de parcelamento do solo de interesse social e de mercado popular.

Art. 111. O parcelamento do solo de imóvel cuja titularidade seja da União, do Estado e do Município fica sujeito ao prévio exame dos órgãos municipais competentes, independentemente da expedição dos documentos de que trata este Código.

§ 1º Caso apresentado, o pedido de parcelamento do solo do Município, Estado e União fica isento do pagamento da TEV-COE e dispensado do pagamento dos preços públicos.

§ 2º A isenção a que se refere o § 1º deste artigo aplica-se, inclusive, às entidades da Administração Pública Indireta.

Art. 112. Aplicam-se os procedimentos administrativos estabelecidos neste Código aos processos em andamento na data de sua entrada em vigor.

§ 1º A reconsideração do despacho de primeira instância administrativa

protocolada anteriormente à data da entrada em vigor deste Código deve ser apreciada pela segunda instância nele estabelecida.

§ 2º O recurso em trâmite na última instância decisória extinta por este Código deve ser apreciado nesta instância quando:

- I - protocolado anteriormente à data de sua entrada em vigor;
- II - protocolado após a data de sua entrada em vigor, porém dentro do prazo estabelecido pela legislação anterior para este fim.

§ 3º Aplicam-se as disposições dos §§ 1º e 2º deste artigo aos processos em andamento nos termos da Lei nº 11.522, de 3 de maio de 1994, Lei nº 13.558, de 14 de abril de 2003, e Lei nº 13.876, de 23 de julho de 2004.

Art. 113. O pedido protocolado até a data do início da vigência deste Código, ainda sem despacho decisório ou com interposição de recurso dentro do prazo legal, deve ser analisado e decidido de acordo com os requisitos técnicos da legislação anterior.

§ 1º No caso de que trata o "caput" deste artigo, não será admitida qualquer mudança, alteração ou modificação que implique no agravamento das desconformidades em relação ao estabelecido neste Código.

§ 2º Por opção e a pedido do interessado, a análise e decisão podem ocorrer integralmente nos termos deste Código.

§ 3º No caso previsto no § 2º deste artigo, não será admitida a apresentação do projeto simplificado previsto neste Código, devendo o interessado, para tanto, desistir do processo em aberto, protocolar novo pedido e recolher as taxas devidas.

Art. 114. O prazo de vigência do Alvará de Aprovação a ser expedido em processo protocolado em data anterior à data da entrada em vigor deste Código será de 3 (três) anos.

Parágrafo único. O disposto no "caput" deste artigo aplica-se aos Alvarás de Aprovação e aos Alvarás de Aprovação e Execução já emitidos e vigentes na data da entrada em vigor deste Código.

Art. 115. O Executivo, à vista da evolução tecnológica e dos costumes, promoverá a constante atualização das prescrições deste Código, fixando, para tanto, os seguintes objetivos:

- I - promoção das adequações e remanejamentos administrativos necessários ao processo de modernização e atualização deste Código, inclusive no que se refere à estrutura operacional da fiscalização;
- II - estabelecimento de novos procedimentos que permitam a reunião do maior número de experiências e informações de entidades e órgãos técnicos internos e externos à Prefeitura;
- III - estabelecimento de rotinas e sistemáticas de consulta a entidades representativas da comunidade.

Parágrafo único. A Secretaria Municipal de Licenciamento é o órgão responsável pela coordenação do procedimento de atualização de que trata o "caput" deste artigo.

Art. 116. A não observância das disposições deste Código, de seu decreto regulamentar e das normas aplicáveis sujeita o proprietário ou o possuidor e o profissional habilitado aos procedimentos fiscalizatórios e à aplicação das penalidades estabelecidas na Tabela de Multas constante do Anexo III desta lei, sem prejuízo das sanções administrativas e medidas judiciais cabíveis.

Art. 117. Os projetos para áreas sob intervenção urbanística promovida pelo Poder Público, os equipamentos públicos, os programas habitacionais de interesse social, bem como o 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 do Mercado Popular - HMP e moradia econômica, definidos em legislação municipal, podem ser objeto de normas especiais diversas das adotadas por este Código e apropriadas à finalidade do empreendimento, fixadas por ato do Executivo.

Art. 118. O Executivo regulamentará esta lei no prazo de 60 (sessenta) dias

Folha nº 429 do processo
 Nº 01.466 de 15
 Adeline Cicow - Ass. Planejamento
 RF 100.408

contados da data de sua publicação.

Art. 119. Esta lei entrará em vigor no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de sua publicação, junto com sua regulamentação, revogadas a Lei nº 5.534, de 18 de julho de 1958, o artigo 5º da Lei nº 8.382, de 13 de abril de 1976, Lei nº 9.843, de 4 de janeiro de 1985, Lei nº 10.671, de 28 de outubro de 1988, Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992, Lei nº 11.441, de 12 de novembro de 1993, Lei nº 11.693, de 22 de dezembro de 1994, Lei nº 11.783, de 26 de maio de 1995, Lei nº 11.859, de 31 de agosto de 1995, Lei nº 11.948, de 8 de dezembro de 1995, Lei nº 12.561, de 8 de janeiro de 1998, Lei nº 12.597, de 16 de abril de 1998, Lei nº 12.815, de 6 de abril de 1999, Lei nº 12.821, de 7 de abril de 1999, Lei nº 12.936, de 7 de dezembro de 1999, Lei nº 13.369, de 3 de junho de 2002, Lei nº 13.779, de 11 de fevereiro de 2004, Lei nº 14.459, de 3 de julho de 2007, Lei nº 15.649, de 5 de dezembro de 2012, e Lei nº 15.831, de 24 de junho de 2013, e o artigo 12 da Lei nº 16.124, de 9 de março de 2015.

Anexo I integrante da Lei nº , de de de .

DISPOSIÇÕES TÉCNICAS

1. CANTEIRO DE OBRAS

1.1. Durante a execução da obra ou serviço é obrigatória a manutenção do passeio desobstruído e em perfeitas condições, conforme legislação municipal aplicável, sendo vedada sua utilização, ainda que temporária, como canteiro de obras ou para carga e descarga de materiais de construção.

1.1.1. Os elementos do canteiro de obras não podem prejudicar a arborização da rua, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

1.2. É obrigatório o fechamento do canteiro de obras no alinhamento, por alvenaria ou tapume.

1.3. Durante o desenvolvimento de serviços de fachada na obra situada no alinhamento ou próximo a ele, é obrigatório o avanço do tapume sobre o passeio de forma a proteger o pedestre.

1.4. Concluído o serviço de fachada ou paralisada a obra por período superior a 30 (trinta) dias, o tapume deve ser obrigatoriamente recuado para o alinhamento.

2. DA IMPLANTAÇÃO

2.1 A implantação de qualquer edificação no lote, deve atender às disposições previstas no PDE e LPUOS, em especial aos recuos em relação às divisas do lote.

2.2. A edificação deve respeitar as normas referentes ao afastamento em relação às águas correntes ou dormentes, faixas de domínio público de rodovias e ferrovias, linhas de alta tensão, dutos e canalizações.

2.3. Em atendimento ao disposto no Código Civil, deve ser observado:

I - reserva de espaço para passagem de canalização de águas provenientes de lotes a montante, inclusive para a canalização de esgoto;

II - distância mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para a abertura voltada para as divisas do lote, bem como metade dessa distância quando a abertura estiver perpendicular à divisa do lote, independentemente da existência ou da altura do muro de divisa.

2.4. Nos cruzamentos dos logradouros públicos, deve ser previsto canto chanfrado de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), salvo se tal concordância tiver sido fixada de forma diversa em arruamento ou plano de melhoramento público.

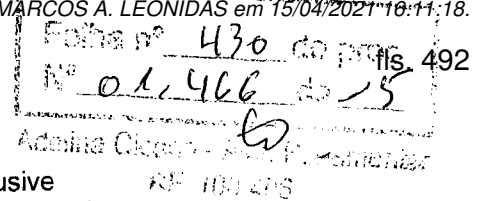
2.5. Para os terrenos edificados, é facultativa a construção de muro de fecho em suas divisas, observadas as disposições do PDE e LPUOS.

3. DAS CONDIÇÕES AMBIENTAIS

3.1. A execução de qualquer tipo de obra junto a represa, lago, lagoa, rio, córrego e demais corpos d'água naturais deve atender as disposições de Área de Preservação Permanente - APP estabelecidas na legislação ambiental federal, estadual e municipal pertinente.

3.2. Junto a corpo d'água canalizado em galeria fechada a execução de qualquer tipo de obra deve observar afastamentos de forma a constituir faixa não edificável, de acordo com o regulamento.

3.3. O manejo arbóreo decorrente da implantação do projeto de que trata o COE depende de licença do órgão municipal competente, observada a legislação municipal pertinente.



3.4. O despejo das águas pluviais e das águas servidas canalizadas, inclusive daquelas provenientes do funcionamento de equipamento, bem como a ligação de esgoto, devem ser feitos por canalização ligada à rede coletora, de acordo com as normas municipais e aquelas emanadas da concessionária competente, sob pena de multa renovável a cada 30 (trinta) dias.

3.4.1. A edificação situada em área desprovida de rede coletora pública de esgoto deve ser provida de instalação destinada ao armazenamento, tratamento e destinação de esgoto, de acordo com as normas pertinentes.

3.4.2. Não será permitido o despejo de águas pluviais sobre as calçadas e os imóveis vizinhos, devendo ser conduzidas por canalização sob o passeio à rede coletora, de acordo com as normas emanadas do órgão competente, sob pena de multa renovável a cada 30 (trinta) dias.

3.5. Qualquer movimento de terra deve ser executado com o devido controle tecnológico, a fim de assegurar a estabilidade, prevenir erosões e garantir a segurança dos imóveis e logradouros limítrofes, bem como não impedir ou alterar o curso natural do escoamento de águas pluviais e fluviais.

3.6. O despejo do entulho da obra, bem como o material descartado pelo movimento de terra deve ser feito em local licenciado para tal finalidade, de acordo com a legislação municipal específica.

3.7. Toda edificação a ser construída com área superior a 750,00m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) deve ser dotada de abrigo compartimentado e suficientemente dimensionado para a guarda dos diversos tipos de lixo, tais como o orgânico, o reciclável e o tóxico, localizado no interior do lote e com acesso direto ao logradouro.

3.7.1. Não se aplica o disposto no subitem 3.7 às residências unifamiliares e às habitações agrupadas horizontalmente sem formar condomínio.

3.8. A edificação nova com área construída superior a 1.500,00m² (mil e quinhentos metros quadrados) deve ser provida de instalação destinada a receber sistema de aquecimento de água por meio do aproveitamento da energia solar, quando destinada a:

- I - uso residencial, exceto as residências unifamiliares e as unidades habitacionais agrupadas horizontalmente sem formar condomínio com até 3 (três) banheiros;
- II - uso não residencial que disponha de instalações para vestiário e banho ou local onde se desenvolva atividade que utilize água aquecida;
- III - qualquer uso, quando for construída piscina de água aquecida.

3.8.1. O sistema de instalações hidráulicas e os equipamentos de aquecimento de água por energia solar devem ser dimensionados para atender, no mínimo, 40% (quarenta por cento) de toda a demanda anual de energia necessária para o aquecimento da água.

3.8.1.1. Admite-se desempenho inferior ao estabelecido neste subitem 3.8.1, no caso de comprovada inviabilidade técnica para alcançar o percentual mínimo estabelecido.

3.8.1.2. Admite-se a adoção de outro sistema ou tecnologia que assegure o mesmo desempenho da redução do consumo de energia estabelecido neste subitem 3.8.1

3.9. Toda edificação deve dispor de instalação permanente para gás combustível e, quando utilizado, o recipiente de gás deve ser armazenado fora da edificação, em ambiente exclusivo e dotado de abertura para ventilação permanente.

3.10. As unidades condominiais, inclusive as habitacionais, devem dispor de sistema de medição individualizada do consumo de água, energia e gás.

4. DAS CONDIÇÕES DE ACESSIBILIDADE

4.1. Devem atender às condições de acessibilidade às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida estabelecidas no COE e legislação correlata, a edificação nova e a edificação existente em caso de sua reforma, requalificação ou regularização, quando destinada a uso:

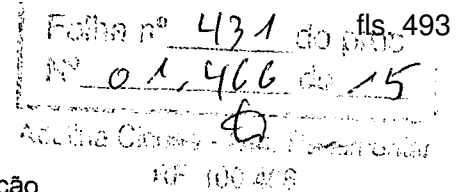
I - público, entendido como aquele administrado por órgão ou entidade da Administração Pública Direta e Indireta ou por empresa prestadora de serviço público e destinado ao público em geral;

II - coletivo, entendido como aquele destinado à atividade não residencial.

4.1.2. As áreas comuns da edificação multifamiliar também devem observar as condições de acessibilidade.

4.2. Ficam dispensadas do atendimento das exigências estabelecidas neste item 4:

I - a edificação residencial unifamiliar, a unidade habitacional no conjunto de habitações agrupadas horizontalmente e a unidade habitacional na edificação de uso



multifamiliar;

II - o espaço e o compartimento de utilização restrita e exclusiva em edificação destinada a uso não residencial;

III - o espaço onde se desenvolve atividade específica que justifique a restrição de acesso;

IV - o andar superior de edificação de pequeno porte destinado a uso não residencial.

4.3. Na reforma e na requalificação da edificação existente, com ou sem mudança de uso, caso haja inviabilidade técnica de atendimento às condições de acessibilidade, deve ser realizada a adaptação razoável, nos termos do regulamento, não podendo ser reduzidas as condições já implantadas.

4.4. A edificação deve ser dotada de rampa com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para vencer desnível entre o logradouro público ou área externa e o piso correspondente à soleira de ingresso, admitida a instalação de equipamento mecânico de transporte permanente para esta finalidade.

4.4.1 O equipamento mecânico de transporte permanente destinado às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, quando prevista sua instalação, pode ocupar as faixas de recuo de frente, laterais e de fundo, não sendo considerado área computável no cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação.

4.5 O único ou pelo menos um dos elevadores da edificação deve ser acessível, podendo ser substituído por rampa quando o desnível a vencer for igual ou inferior a 12,00m (doze metros), observadas as normas pertinentes.

4.6. A edificação deve dispor de, pelo menos, uma instalação sanitária em local acessível e com dimensões adaptadas ao uso por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida, em quantidade e localização adequada ao uso a que se destina.

4.7. Devem ser fixadas vagas especiais para estacionamento de veículo para uso por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida e para idosos em número proporcional ao número de vagas para automóveis previsto no projeto, na proporcionalidade da tabela abaixo, observado o mínimo de uma:

5. DAS CONDIÇÕES DE AERAÇÃO E INSOLAÇÃO

5.1 A edificação, instalação ou equipamento, a partir de 10m (dez metros) de altura em relação ao perfil natural do terreno deve observar afastamento contínuo, lateral e de fundo, que pode ser escalonado, e que deve ser dimensionado de acordo com fórmula a seguir, respeitado o mínimo de 3 m (três metros):

$A = (H - 6) \div 10$ onde:

A = afastamento lateral e de fundo;

H = altura da edificação em metros contados a partir do perfil do terreno.

5.2. A distância mínima obrigatória entre blocos de uma mesma edificação é igual à soma dos afastamentos de cada bloco calculados conforme item 5.1 deste Código.

5.3 Observadas às normas pertinentes, a aeração e a insolação naturais dos compartimentos podem ser proporcionadas pelos seguintes espaços, para os quais as aberturas devem estar voltadas:

I - recuo obrigatório previsto na LPUOS;

II - espaço do logradouro;

III - afastamento previsto no item 5.1 e 5.2 deste Código;

IV - área livre descoberta interna.

5.3.1. A área livre interna ao lote deve apresentar as seguintes dimensões de acordo com a altura H da edificação contada do perfil do terreno:

I – quando H igual ou inferior a 10m (dez metros): área mínima de 5,00m² (cinco metros quadrados) e largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

II – quando H superior a 10m (dez metros): dimensão mínima correspondente a um retângulo com lados iguais ou superiores a 2A por 3A.

5.4. No caso de área sujeita a diretrizes urbanísticas próprias, operação urbana ou outra situação onde haja a dispensa da observância dos recuos previstos no PDE e LPUOS, fica dispensado o atendimento ao afastamento A estabelecido neste Código, sendo a edificação insolada e aerada pelo espaço do logradouro público.

5.5. Quando houver edificação vizinha implantada sem atendimento de recuo nas divisas laterais e de fundo, admite-se a justaposição da nova edificação à edificação lindeira, sem prejuízo dos índices de ocupação e aproveitamento previstos na LPUOS.

5.5.1 A justaposição fica dispensada da análise específica de órgão técnico

Folha nº 432 do pfs: 494
Nº 01.466 do 15
Cidade de São Paulo, 15 de Abril de 2021

quando, no trecho da divisa onde ocorrer a justaposição, a altura da nova edificação não ultrapassar a altura da edificação lindeira existente.

6. DAS CONDIÇÕES DE SEGURANÇA DE USO E CIRCULAÇÃO

6.1 Toda edificação e equipamento deve atender às disposições construtivas consideradas essenciais para a segurança de uso e circulação dos usuários, estabelecidas no COE e nas normas pertinentes ao assunto.

6.2 A edificação existente que não apresente condições de segurança de uso deve ser adaptada às condições de segurança de uso, exceto quando se enquadrar em uma das seguintes situações:

I - esteja desobrigada de saídas de emergência e rotas de saída protegidas, de acordo com normas pertinentes;

II - seja destinada a uso residencial;

III - tenha sido objeto de adaptação às normas de segurança e se mantenha sem alteração de ordem física ou de utilização em relação ao regularmente licenciado;

IV - tenha sido licenciada nos termos da Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992, e se mantenha sem alteração de ordem física ou de utilização em relação ao regularmente licenciado;

V - tenha sido licenciada nos termos da Lei nº 8.266, de 20 de junho de 1975, e se mantenha sem alteração de ordem física ou de utilização em relação ao regularmente licenciado.

6.3. Toda edificação existente a ser reformada ou requalificada requalificada ou reconstruída deve ser adaptada às condições de segurança de uso.

6.4. O cálculo da população, o dimensionamento, a quantidade e o tipo de escada, as 6 distâncias máximas a percorrer e a necessidade de previsão de elevadores de emergência são estabelecidos em função do uso e altura da edificação, de acordo com as normas pertinentes relativas a saídas de emergência em edificações.

6.5 A edificação que apresentar alto potencial de risco a incêndio ou emergências deve dispor de sistema de segurança especial, constituído do conjunto de instalações e equipamentos que deve entrar em funcionamento e ser utilizado de forma adequada em situação de emergência, de acordo com o regulamento.

6.5.1. A edificação destinada a comércio de venda de mercadorias em geral, prestação de serviços automotivos, indústria, oficina e depósito, em função de sua altura, área e material predominantemente depositado, manipulado ou comercializado, deve dispor de sistema especial de segurança.

7. DO EQUIPAMENTO MECÂNICO

7.1. Todo equipamento mecânico, independentemente de sua posição no imóvel, deve ser instalado de forma a não transmitir, ao imóvel vizinho e ao logradouro público, ruído, vibração e temperatura em níveis superiores aos previstos nos regulamentos oficiais próprios.

7.1.1. O guindaste, ponte rolante e outros equipamentos assemelhados devem observar o afastamento mínimo das divisas estabelecido na LPUOS em função da sua altura em relação ao perfil do terreno.

7.2 O elevador e os demais equipamentos mecânicos de transporte vertical não podem se constituir no único meio de circulação e acesso do pedestre à edificação.

7.3 A edificação com mais de 5 (cinco) andares ou que apresente desnível superior a 12,00m (doze metros) contado do piso do último andar até o piso do andar inferior, incluídos os pavimentos destinados a estacionamento, deve ser servida por elevador de passageiro, observadas as seguintes condições:

I - no mínimo, 1 (um) elevador, em edificação com até 10 (dez) andares ou com desnível igual ou inferior a 24,00m (vinte e quatro metros);

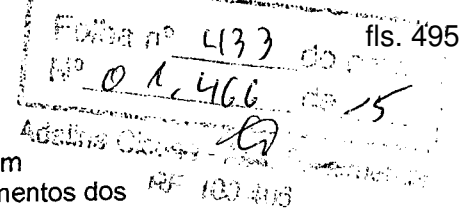
II - no mínimo, 2 (dois) elevadores, em edificação com mais de 10 (dez) andares ou com desnível superior a 24,00m (vinte e quatro metros).

7.3.1 Todo andar deve ser servido pelo número mínimo de elevadores exigidos, inclusive aquele destinado a estacionamento.

7.3.2 No cômputo dos andares, no cálculo do desnível e na obrigatoriedade de parada, não são considerados o ático, o pavimento de cobertura sem utilização, o andar destinado à zeladoria e o andar de uso privado de andar contíguo.

8. DO ESTACIONAMENTO

8.1. Os espaços para acesso, circulação e estacionamento de veículos devem ser projetados, dimensionados e executados livres de qualquer interferência estrutural ou física.



8.2. O acesso de veículos em lote de esquina deve distar, no mínimo, 6,00m (seis metros) do início do ponto de encontro do prolongamento dos alinhamentos dos logradouros, salvo na edificação residencial unifamiliar e no conjunto de habitações agrupadas horizontalmente.

8.2.1. Em virtude das características do logradouro, a distância estabelecida no subitem 8.2 pode ser alterada a critério da Prefeitura.

8.3. A rampa de veículo deve observar recuo de 4,00m (quatro metros) do alinhamento do logradouro para seu início e apresentar declividade máxima de:
I - 20% (vinte por cento), quando destinada à circulação de automóvel e utilitário;
II - 12% (doze por cento), quando destinada à circulação de caminhão e ônibus.

8.3.1. O piso entre o alinhamento e o início da rampa pode ter inclinação de até 5% (cinco por cento).

8.4. O piso do estacionamento pode ter inclinação de, no máximo, 5% (cinco por cento).

8.5 Deve ser previsto espaço de manobra e estacionamento de veículo de forma que essas operações não sejam executadas no espaço do logradouro público.

8.6 Devem ser previstas vagas para motocicletas, em função do tipo de estacionamento, em acréscimo às vagas destinadas para automóveis, observada a proporcionalidade da tabela abaixo: mínima de 5% (cinco por cento) em relação àquelas.

8.7 Admite-se a utilização de equipamento mecânico para estacionamento de veículos, observadas as normas técnicas aplicáveis e as disposições da LOE e LPUOS sobre acesso e circulação de veículos entre o logradouro público e o imóvel.

8.8 O espaço destinado a bicicletas previsto na LPUOS será dimensionado e configurado de acordo com regulamentação.

9. DAS INSTALAÇÕES SANITÁRIAS

9.1. Toda edificação deve dispor de instalações sanitárias em função da atividade desenvolvida e do número de usuários.

9.2 A edificação destinada a uso residencial deve dispor de instalações sanitárias na seguinte quantidade mínima:

I - residência unifamiliar e unidade residencial em condomínio: 1 (uma) bacia, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro;

II - áreas de uso comum de edificações multifamiliares: 1 (uma) bacia, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro, para cada sexo, sendo, no mínimo, uma das instalações adaptadas ao uso por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida.

9.3. Na edificação de uso não residencial, a quantidade de instalações sanitárias deve ser calculada em função da natureza das atividades exercidas e de sua população, garantido o mínimo de 1 (uma) bacia e 1 (um) lavatório para cada sexo.

9.3.1. A distribuição das instalações sanitárias para cada sexo deve decorrer da atividade desenvolvida.

AURÉLIO NOMURA

Líder PSDB

EDUARDO TUMA

Vereador PSDB

CLAUDINHO DE SOUZA

Vereador PSDB

GILSON BARRETO

Vereador PSDB

Folha nº 434 do fls. 496
Nº 0 1.466 de 15
Adeline Ochoa - Ass. Parlamentar
RF 101400

PATRÍCIA BEZERRA

Vereador PSDB

MARIO COVAS NETO

Vereador PSDB

QUITO FORMIGA

Vereador PSDB

SALOMÃO PEREIRA

Vereador PSDB

ANEXO II integrante da Lei nº , de de de

TABELA DE TAXAS PARA EXAME E VERIFICAÇÃO DOS PEDIDOS DE DOCUMENTOS DE CONTROLE DA ATIVIDADE EDILÍCIA (R\$)							
Documento	Tipificação	Unidade	Residência unifamiliar	Outros usos (área construída)			Observação
				até 1.500m ²	de 1.500 a 20.000m ²	acima de 20.000m ²	
Ficha técnica	Pedido	unidade	150,00	150,00	150,00	150,00	
Diretrizes de Projeto	Pedido	m ²	1,00	2,00	3,00	4,00	
Alvará de Aprovação de edificação nova	Pedido inicial	m ²	2,00	4,00	6,00	8,00	área a ser construída
	Revalidação	m ²	2,00	2,00	2,00	2,00	
Alvará de Aprovação de reforma	Pedido inicial	m ²	2,00	4,00	6,00	8,00	área a ser reformada
	Revalidação	m ²	2,00	2,00	2,00	2,00	
Alvará de Aprovação de requalificação	Pedido inicial	m ²		4,00	4,00	4,00	área a ser requalificada
	Revalidação	m ²		2,00	2,00	2,00	
Alvará de Execução	Edificação nova	unidade	350,00	700,00	700,00	700,00	
	Reforma	unidade	350,00	700,00	700,00	700,00	
	Requalificação	unidade	350,00	700,00	700,00	700,00	
	Reconstrução	unidade	350,00	700,00	700,00	700,00	
	Demolição	unidade	350,00	700,00	700,00	700,00	
	Muro de arrimo	unidade	350,00	700,00	700,00	700,00	
	Movimento de Terra	unidade	350,00	700,00	700,00	700,00	
Projeto Modificativo	Edificação nova	m ²	1,00	2,00	3,00	4,00	área a ser construída
	Reforma	m ²	0,50	1,00	2,00	3,00	área a ser reformada
	Requalificação	m ²		1,00	1,00	1,00	área a ser requalificada
Revalidação de Alvará de Aprovação e de Alvará de Execução	Edificação nova	unidade	350,00	700,00	700,00	700,00	
	Reforma	unidade	350,00	700,00	700,00	700,00	
	Requalificação	unidade	350,00	700,00	700,00	700,00	
Certificado de Conclusão		isento					
Certificado de Regularização		m ²	2,00	4,00	6,00	8,00	área a ser regularizada
Certificado de Acessibilidade		m ²		2,00	4,00	4,00	área objeto do pedido
Certificado de Segurança		m ²		2,00	2,00	4,00	área objeto do pedido
Alvará de Autorização	Implantação de Edificação	m ²		2,00	2,00	2,00	

Folha nº 436 de 498
 Nº 01.466 de 15
 Inscrição Oficial - 12. Permissão de
 RE 110.406

	Transitória						
	Implantação de Equipamento Transitório	unidade		700,00	1.400,00	1.400,00	
	Utilização temporária de Edificação licenciada para uso diverso	m²		2,00	2,00	2,00	
	Avanço do tapume sobre parte do passeio Público	unidade		700,00	1.400,00	1.400,00	
	Avanço de grua sobre o espaço Público	unidade		700,00	1.400,00	1.400,00	
	Instalação de canteiro de obras e estande de vendas em imóvel distinto	m²		2,00	2,00	2,00	área objeto do pedido
Cadastro de equipamento	Elevador	unidade	150,00	150,00	150,00	150,00	
	Equipamento mecânico de Transporte Permanente	unidade	150,00	150,00	150,00	150,00	
	Tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e Equipamentos Afins	unidade	150,00	150,00	150,00	150,00	
	Sistema especial de segurança	m²		2,00	2,00	4,00	área objeto do pedido
Manutenção de equipamento	Elevador	unidade	150,00	150,00	150,00	150,00	
	Equipamento mecânico de Transporte Permanente	unidade	150,00	150,00	150,00	150,00	
	Tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e Equipamentos Afins	unidade	150,00	150,00	150,00	150,00	
	Sistema especial de segurança	m²		2,00	2,00	4,00	área objeto do pedido
Recurso		unidade	350,00	700,00	1.400,00	1.400,00	
Instalação de tapume		m	8,00	8,00	8,00	8,00	
Transporte de terra ou entulho		valor fixo	150,00	150,00	150,00	150,00	
Certidão de Alinhamento e Nivelamento		valor fixo	150,00	150,00	150,00	150,00	

Folha nº 437 do processo
Nº 01-466 de 15
Luís Carlos - Adv. Patrimônio
RF 100 403

ANEXO III integrante da Lei nº , de de

TABELA DE MULTAS				
Infração	Especificação	Valor	Unidade	Base de Cálculo
VALORES DAS MULTAS DE EMBARGO				
Execução de obra sem licença ou seu desvirtuamento	Edificação nova	R\$ 130,00	m²	área executada
	Reforma	R\$ 130,00	m²	área executada
	Requalificação	R\$ 130,00	m²	área executada
	Reconstrução	R\$ 130,00	m²	área executada
	Demolição	R\$ 18,00	m²	área executada
	Muro de arrimo	R\$ 65,00	m linear	medido na base do muro
	Movimento de terra	R\$ 6,00	m²	área executada
	Transporte de terra ou entulho	R\$ 390,00	viagem	Viagem
Falta de Alvará de Autorização ou seu desvirtuamento	Implantação e/ou utilização de edificação transitória	R\$ 2.600,00	valor fixo	
	Implantação e/ou utilização de equipamento transitório	R\$ 2.600,00	valor fixo	
	Implantação de canteiro de obras em imóvel distinto	R\$ 2.600,00	valor fixo	
	Implantação de estande de vendas em imóvel distinto	R\$ 1.300,00	valor fixo	
	Avanço do tapume sobre parte do passeio público	R\$ 130,00	m linear	medido ao longo do alinhamento
	Avanço de grua sobre espaço público	R\$ 2.600,00	unidade	
	Utilização temporária de edificação licenciada para outro uso	R\$ 2.600,00	valor fixo	
Resistência ao embargo		10%		Multa Correspondente ao embargo
VALORES DAS DEMAIS MULTAS				
Falta de cadastro ou manutenção ou seu desvirtuamento	Equipamento mecânico de transporte permanente, incluindo elevadores	R\$ 390,00	unidade	
	Tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins	R\$ 390,00	unidade	

1. *Journal of the American Medical Association*, 1997; 277: 1039-1043.

RF 100 493
area utilizada

TERMO DE ENCERRAMENTO DE VOLUME DE PROCESSO

Este é o volume 02 do proc. nº 01-466/15 que se encerra sob a folha nº 438 Segue o volume 03 do presente processo, iniciado a partir da folha 439

SGP. 22- 05/07/2016