autuado por RUBENS ALBERTO GATTI NUNES em 04/04/2024 19:01:38.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

PARECER Nº DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 235/2022.

De autoria do nobre Vereador Alessandro Guedes, o presente projeto de lei *"institui o processo automático de aprovação dos projetos de edificações de até 250 metros quadrados na cidade de São Paulo".*

A iniciativa visa instituir o processo automático de aprovação dos projetos de edificações de até 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados, prevendo que, passados 120 (cento e vinte) dias da apresentação do projeto ao órgão competente sem manifestação do Poder Executivo, a obra será considerada edificação regular e apta à obtenção do habite-se ao seu final, desde que o projeto esteja de acordo com os padrões do Código de Obras do Município. Ademais, especifica que o referido processo destina-se a obras populares com tamanho de até 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados de área construída. Estabelece ainda, que, em caso de fiscalização, como prova da regularidade da obra relativamente à legislação municipal, bastará ao munícipe apresentar o número do processo ou do requerimento de aprovação do projeto, protocolado há mais de 120 (cento e vinte dias) junto ao órgão competente.

Segundo o autor, o projeto visa alterar a previsão do código de obras do município que prevê que, após 120 dias sem manifestação do órgão de aprovação, poderá o cidadão iniciar a sua obra por conta e risco. Argumenta na justificativa apresentado que "*considerando que os transtornos para quem inicia e finaliza um projeto apresentado ao setor de obras para aprovação e que por outras diversas razões a prefeitura não foi possível se manifestar no prazo de 120 dias, e quando o cidadão finaliza a obra, havendo alguma divergência no entendimento de algum fiscal, acaba por impedir de obter a possibilidade da instalação de serviços básicos como água, luz entre outros para exemplificar*". Por fim, destaca que propositura visa garantir ao cidadão paulistano o direito de moradia digna e a um processo de célere para aprovação de reforma e edificação.

A Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa manifestou-se pela **legalidade** da propositura, na forma de **substitutivo**, elaborado com a finalidade de adequar a redação do projeto à técnica legislativa prevista na Lei Complementar nº 95/98 e simplificar

Matéria RELCOM 1437/2023. Documento assinado digitalmente por ARSELINO ROQUE TATTO em 23/08/2023 e juntado ao PL 235/2022 por RUBENS ALBERTO GATTI NUNES. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=520095.

autuado por RUBENS ALBERTO GATTI NUNES em 04/04/2024 19:01:38.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

PL nº 235/2022

a sua linguagem, consolidando num único dispositivo o conteúdo dos artigos 2º e 3º do projeto original, e eliminando os "considerandos", por já estarem contidos na Justificativa do projeto.

No que concerne ao regramento edilício, o Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo (COE) - Lei 16.642, de 9 de maio de 2017, disciplina 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.

Dos conceitos edilícios relacionadas à propositura em tela, importa destacar o inciso X, do art. 3º do COE, que define "edificação" como "obra coberta destinada a abrigar atividade humana ou qualquer instalação, equipamento e material".

Na hipótese de construção de edificação nova em lote não edificado, o COE exige o alvará de aprovação e execução, com base em projeto simplificado elaborado por profissional habilitado.

O projeto edilício deve atender, além das disposições do COE, as normas técnicas aplicáveis e a legislação municipal correlata, em especial, o Plano Diretor Estratégico - PDE e da Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS. Além disso, o projeto deve observar normas específicas de acessibilidade e segurança de uso, conforme as características e o uso da edificação.

Após o término da obra, a pedido do proprietário ou possuidor, a Prefeitura expede Certificado de Conclusão, que deve ser instruído com 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 do Código. O proprietário ou possuidor do imóvel é responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade da edificação, bem como pela observância do projeto aprovado.

Nesse sentido, observa-se que a documentação exigida para o controle da atividade edílica é essencial para assegurar o cumprimento das normas urbanísticas e edilícias, evitando-se prejuízos à coletividade, à vizinhança, além de riscos no que concerne à segurança e inadequações nas condições da edificação que podem comprometer as condições de uso e habitabilidade.

Matéria RELCOM 1437/2023. Documento assinado digitalmente por ARSELINO ROQUE TATTO em 23/08/2023 e juntado ao PL 235/2022 por RUBENS ALBERTO GATTI NUNES. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=520095.

autuado por RUBENS ALBERTO GATTI NUNES em 04/04/2024 19:01:38.

Quanto aos procedimentos administrativos, segundo art. 70 do COE, o prazo para a decisão dos pedidos não pode exceder 90 (noventa) dias, sendo que, conforme o art. 71, escoado o prazo para a decisão do processo de Alvará de Aprovação, o interessado pode requerer o Alvará de Execução e 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. Quando solicitado Alvará de Aprovação e de Execução em conjunto, o prazo para a decisão é de 120 (cento e vinte) dias (grifamos).

Há, no entanto, na legislação pertinente, dispositivos que preveem procedimentos especiais de aprovação viando simplificar os procedimentos e conferir maior celeridade aos processos. Trata-se do procedimento "Aprova Rápido", disciplinado pelo Decreto nº 58.955 de setembro de 2019, que segundo as informações constantes na pág. de SMUL, tem como objetivo "reduzir os prazos de aprovação de empreendimentos e emitir alvarás entre 75 e 130 dias", sendo que "*a aplicação do procedimento Aprova Rápido ocorrerá por opção do interessado, no ato do protocolo do pedido de licenciamento da edificação, apenas para os pedidos cuja competência de análise seja de SMUL, com exceção do uso R1. Será analisada a admissibilidade do pedido no procedimento Aprova Rápido e, caso constatado o descumprimento de qualquer requisito previsto no decreto e/ou Instruções Normativas, o processo será remetido à via de aprovação ordinária*".

Especificamente para residências destinadas a abrigar uma única família, o Decreto nº 58.056, de 26 de dezembro de 2017, *dispõe sobre o procedimento para a expedição por via eletrônica do Alvará de Aprovação e Execução para Residência Unifamiliar; revoga o Decreto nº 56.059, de 13 de abril de 2015*. De acordo com o art.1º desse dispositivo "a residência unifamiliar, enquadrada na subcategoria de uso R1, será licenciada mediante a emissão de um único documento, que, de acordo com o disposto no parágrafo único do artigo 72 da Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017 - Código de Obras e Edificações – COE, e no artigo 63 do Decreto nº 57.776, de 7 de julho de 2017, engloba os alvarás de aprovação e de execução, denominado Alvará de Aprovação e Execução para Residência Unifamiliar".

O Alvará de Aprovação e Execução para Residência Unifamiliar poderá prever a regularização e a reforma de edificação existente irregular, no todo ou em parte, que atenda

Matéria RELCOM 1437/2023. Documento assinado digitalmente por ARSELINO ROQUE TATTO em 23/08/2023 e juntado ao PL 235/2022 por RUBENS ALBERTO GATTI NUNES. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=520095.

autuado por RUBENS ALBERTO GATTI NUNES em 04/04/2024 19:01:38.

ao disposto na Legislação de Obras e Edificações e na Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, e segundo o art. 2º, o Alvará de Aprovação e Execução para Residência Unifamiliar é emitido por via eletrônica pelo Sistema de Licenciamento Eletrônico de Construções – SLCe.

A pesquisa realizada pela Assessoria e Consultoria de Urbanismo e Meio Ambiente da Casa identificou ainda os seguintes dispositivos infralegais relacionados ao tema:

I. Portaria SEL nº 50 de 9 de dezembro de 2020, que "Regulamenta o procedimento de licenciamento declaratório eletrônico previsto no art. 65 do Decreto nº 59.885 de 04 de novembro de 2020."
II. Instrução Normativa SEL nº 6, de 4 de dezembro de 2020, que "Dispõe sobre os procedimentos aplicáveis aos processos administrativos protocolados pelo Portal de Processos Administrativos da Prefeitura através do Sistema Eletrônico de Informações - SEI, no âmbito do procedimento APROVA RÁPIDO de acordo com o estabelecido no Decreto nº 58.955 de 20 de setembro de 2.019, alterado pelo Decreto nº 59.455 de 19 de maio de 2.020".
III. Portaria SMUL nº 221, de 20 de julho de 2017, que "Estabelece a documentação necessária e os padrões de apresentação dos projetos para a instrução dos pedidos relacionados à atividade edilícia".

Em relação à regularização de edificações, está em vigor a Lei nº 17.202, de 16 de outubro de 2019, que "*dispõe sobre a regularização de edificações, condicionada, quando necessário, à realização de obras, nos termos da previsão do art. 367 do Plano Diretor Estratégico*." O disposto no art. 1º estabelece que poderão ser regularizadas uma ou mais edificações no mesmo lote, independentemente das infrações à legislação edilícia e de parcelamento, uso e ocupação do solo, concluídas até 31 de Julho de 2014, nos termos do art. 367 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014, Plano Diretor Estratégico – PDE, que tenham condições de higiene, segurança de uso, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade e salubridade.

A Lei nº 17.202, de 2019 prevê três modalidades em função da complexidade da edificação, quais sejam: (i) a regularização automática destinada às edificações residenciais

Matéria RELCOM 1437/2023. Documento assinado digitalmente por ARSELINO ROQUE TATTO em 23/08/2023 e juntado ao PL 235/2022 por RUBENS ALBERTO GATTI NUNES. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=520095.

autuado por RUBENS ALBERTO GATTI NUNES em 04/04/2024 19:01:38.

das categorias de uso R, R1 e R2h de padrões baixo e médio e que conste com isenção total na notificação de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU referente ao ano de 2014; (ii) a regularização declaratória que abrange residências não enquadradas na regularização automática, além de usos não residenciais com área construída de até 1.500 m² ; (iii) e os demais casos que não se aplicam às condições anteriores.

O art. 22 com a redação dada pela Lei nº 17.771/2022, estabelece que os interessados terão até 31 de dezembro de 2023 para protocolamento, acompanhado dos documentos exigidos e recolhimentos correspondentes, necessários à regularização.

Diante dos dispositivos legais assinalados relacionados à matéria, observa-se que as disposições ora pretendidas devem considerar as normas vigentes no que tange aos aspectos conceituais relativos aos instrumentos existentes, à sistemática procedimental, além da terminologia técnica que é essencial para a aplicação da norma legal.

Após a realização das audiências públicas regimentais, a Comissão de Política Urbana consultou o Executivo a fim de obter subsídios técnicos junto aos órgãos competentes.

Respondendo ao pedido de informações formulado pela Comissão, a Secretaria de Urbanismo e Licenciamento – SMUL manifestou não ser contrária a processos declaratórios ou automatizados, mas alertou que é necessário um estudo mais aprofundado de como implantar com responsabilidade este tipo de solicitação. A Secretaria Municipal das Subprefeituras - SMSUB, informou que, no âmbito das competências da SMSUB, o texto ora apresentado, quanto a eventuais ações fiscalizatórias, não acarretará em alteração dos procedimentos previstos no Código de Obras e Edificações.

Verifica-se que as informações trazidas pelos órgãos do Executivo não trouxeram subsídios técnicos específicos ao aprimoramento da matéria, indicando a necessidade de estudos mais aprofundados para a implementação das medidas propostas.

Diante do exposto, reconhecendo os nobres propósitos que embasam a propositura, entende-se que o PL nº 235/2022 merece prosperar, contudo, na forma de um Substitutivo, elaborado com o intuito de adequar o projeto à terminologia e à sistemática processual da legislação edilícia. Destaque-se que a tipologia de licença indicada nesse caso

Matéria RELCOM 1437/2023. Documento assinado digitalmente por ARSELINO ROQUE TATTO em 23/08/2023 e juntado ao PL 235/2022 por RUBENS ALBERTO GATTI NUNES. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=520095.

autuado por RUBENS ALBERTO GATTI NUNES em 04/04/2024 19:01:38.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

PL nº 235/2022

seria o "procedimento declaratório", que corresponde ao conceito que mais se aproxima à "aprovação automática " constante no projeto original.

Nesse sentido, o Substitutivo proposto permitiria subsequentes recortes de regulamentação, conforme o amadurecimento que o assunto requer, dada a ausência de parâmetros técnicos e a necessidade de maiores estudos indicada pelo Executivo.

Portanto, a Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente entende que a proposição é meritória, razão pela qual se manifesta **favoravelmente** à sua aprovação, através do Substitutivo a seguir.

SUBSTITUTIVO Nº DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 235/2022.

Institui o procedimento de licenciamento declaratório para a expedição do Alvará de Aprovação e Execução para edificações de pequeno porte e baixo risco no Município de São Paulo.

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

Art. 1º Esta Lei institui o procedimento de licenciamento declaratório para a expedição, por via eletrônica, do Alvará de Aprovação e Execução para edificações de pequeno porte e baixo risco.

§1º Poderão ingressar nos pedidos de licenciamento de que trata esta lei, as edificações residenciais das subcategorias de uso R1 e R2h, as edificações de uso misto e não residenciais e de baixo risco em consonância com a LPUOS, de competência de aprovação das subprefeituras.

§2º Regulamentação específica por decreto poderá estabelecer requisitos técnicos adicionais, bem como definir os casos que não poderão ser objeto de licenciamento por meio do procedimento declaratório referido no *caput*.

Matéria RELCOM 1437/2023. Documento assinado digitalmente por ARSELINO ROQUE TATTO em 23/08/2023 e juntado ao PL 235/2022 por RUBENS ALBERTO GATTI NUNES. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=520095.

autuado por RUBENS ALBERTO GATTI NUNES em 04/04/2024 19:01:38.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

PL nº 235/2022

Art. 2º O pedido de expedição do Alvará de Aprovação e Execução de que trata esta lei deverá ser instruído com requerimento eletrônico em formulário próprio e demais documentos, declarações e peças gráficas simplificadas assinadas pelo profissional responsável, conforme previsto pelo COE e regulamentação específica.

Parágrafo único. O requerimento eletrônico deverá conter todas as informações necessárias à avaliação de admissibilidade do pedido conforme a legislação edilícia e urbanística.

Art. 3º Fica autorizada a redução dos prazos previstos no COE para o licenciamento edilício de que trata esta lei.

Parágrafo único. Nas hipóteses consideradas de baixíssima complexidade quanto ao licenciamento edilício conforme regulamento específico, a emissão do Alvará de Aprovação e Execução poderá ocorrer de modo automático, a partir da validação de formulário eletrônico, acompanhado do projeto simplificado e demais documentos exigidos pelo COE.

Art. 4º As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Sala da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, em

Matéria RELCOM 1437/2023. Documento assinado digitalmente por ARSELINO ROQUE TATTO em 23/08/2023 e juntado ao PL 235/2022 por RUBENS ALBERTO GATTI NUNES. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=520095.