An isometric illustration of a city with various buildings of different heights and styles. Some buildings are shown in red outlines, indicating they are under construction. There are construction cranes, concrete mixers, and workers visible on the construction sites. The overall style is clean and architectural.

Código de Obras e Edificações

Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017
Decreto nº 57.776, de 7 de julho de 2017

COE ilustrado



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

Código de Obras e Edificações

Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017
Decreto nº 57.776, de 7 de julho de 2017

COE ilustrado

SIMPLIFICANDO O LICENCIAMENTO EM SÃO PAULO

O Código de Obras e Edificações – COE, sancionado pelo Prefeito João Dória em maio de 2017 e em vigor desde julho de 2017, apresenta um novo modelo de licenciamento de edificações. O COE vem para resolver entraves que perduram por anos e dificultam a transformação de São Paulo em sua vocação de cidade dinâmica e global.

A primeira conquista deste Código é a simplificação. Com base na experiência administrativa da SMUL em liberar edificações, o texto da lei também detalhou procedimentos internos para facilitar e desburocratizar a análise dos projetos pelos técnicos. A nova lei está menos burocrática e em consonância com as diretrizes do Plano Diretor Estratégico e da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo. Visa, assim, deixar os procedimentos e o processo de licenciamento mais simples, tanto para o cidadão, quanto para os técnicos, além de contribuir para o crescimento e desenvolvimento da cidade.

Com este COE, os detalhes internos das edificações ficam a critério do proprietário e do autor do projeto, que agora possuem responsabilidades explícitas. Deste modo, a Prefeitura poderá se focar nos aspectos urbanísticos, ambientais, de sustentabilidade, acessibilidade e segurança dos empreendimentos.

Hoje, na administração pública, perseguimos o princípio da transparência. Com os regramentos administrativos mais claros, existem poucas exigências técnicas complementares, o que dá agilidade ao processo. Em relação aos códigos anteriores, este não legisla quando já existem normas técnicas, evitando sobreposições de normas, além de possibilitar que o profissional habilitado exerça seu ofício com responsabilidade.

Este COE traz avanços significativos. Foram revistos os prazos, indeferimentos, instâncias, além de outros assuntos importantes que tornaram a legislação edilícia mais moderna. Agora há poucas regras edilícias e urbanísticas efetivamente relevantes. A racionalização e agilização; a responsabilização de empreendedores e profissionais; a modernização e informatização dos procedimentos são os principais destaques a lei.

Com o novo COE, a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento está mais perto de atingir sua meta de modernizar o licenciamento na cidade de São Paulo. A expectativa é de diminuir consideravelmente o tempo de licenciamento para os empreendimentos na cidade, tornar os processos eletrônicos, e assim, ter projetos com maior qualidade no Município.

Heloisa Maria de Salles Penteado Proença
Secretária Municipal de Urbanismo e Licenciamento

8	APRESENTAÇÃO
13	TEXTO DA LEI + DECRETO
77	ANEXOS
111	PORTARIA
152	VETOS
154	ÍNDICE REMISSIVO
155	CRÉDITOS

TEXTO DA LEI + DECRETO

14	COMO LER O TEXTO DA LEI ILUSTRADO?	53	CAPÍTULO V - DA EDIFICAÇÃO EXISTENTE
17	CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	54	Seção I - Da edificação regular
23	CAPÍTULO II - DO CONTROLE DA ATIVIDADE EDILÍCIA	54	Seção II - Da reforma
24	Seção I - Das responsabilidades e direitos	55	Seção III - Da requalificação
26	Seção II - Dos documentos de controle da atividade edilícia	56	Seção IV - Da reconstrução
39	CAPÍTULO III - DAS TAXAS (DAS ISENÇÕES DE TAXAS E DISPENSA DO PAGAMENTO DOS PREÇOS PÚBLICOS)	57	CAPÍTULO VI - DOS PROCEDIMENTOS FISCALIZATÓRIOS RELATIVOS À ATIVIDADE EDILÍCIA
43	CAPÍTULO IV - DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS	58	Seção I - Verificação da regularidade da obra
44	Seção I - Dos procedimentos gerais	59	Seção II - Da verificação da estabilidade, segurança e salubridade da obra
48	Seção II - Das instâncias e prazos para despacho	61	Seção III - Das penalidades
50	Seção III - Dos procedimentos especiais	63	CAPÍTULO VII - DO ALINHAMENTO E DO MELHORAMENTO VIÁRIO
		67	CAPÍTULO VIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

ANEXOS

78	ANEXO I - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS	96	ANEXO II - TABELA DE TAXAS
78	1 - Do canteiro de obras	98	ANEXO II - DESENHOS
78	2 - Da implantação	106	ANEXO III - TABELAS DE MULTAS
79	3 - Das condições ambientais	108	ANEXO IV - TABELAS RELATIVAS ÀS ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS
82	4 - Das condições de acessibilidade		
85	5 - Das condições de aeração e insolação		
86	6 - Das condições de segurança de uso e circulação		
90	7 - Do equipamento mecânico		
91	8 - Do estacionamento		
94	9 - Das instalações sanitárias		

PORTARIA	114	CAPÍTULO 1 - DISPOSIÇÕES GERAIS	130	CAPÍTULO 5 - MODELOS DE QUADRO DE ÁREAS, DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO E DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
	115	CAPÍTULO 2 - DOCUMENTAÇÃO GERAL	130	Seção 5.A - Modelo de quadro de uso e ocupação do solo
	116	CAPÍTULO 3 - DOCUMENTAÇÃO ESPECÍFICA	132	Seção 5.B - Modelo de quadro de vagas de estacionamento
	116	Seção 3.A - Alvará de aprovação	132	Seção 5.C - Modelo de quadro de lotação e escoamento
	118	Seção 3.B - Alvará de execução	133	Seção 5.D - Modelo de quadro de áreas para fins de outorga onerosa e classificação da unidade residencial
	119	Seção 3.C - Projeto modificativo	134	Seção 5.E - Modelo de quadro de áreas para licenciamento da atividade edilícia
	119	Seção 3.D - Certificado de conclusão	136	CAPÍTULO 6 - DESENHOS ESQUEMÁTICOS DO PROJETO SIMPLIFICADO
	120	Seção 3.E - Certificado de regularização	136	Seção 6.A - Implantação
	120	Seção 3.F - Certificado de acessibilidade	137	Seção 6.B - Planta nível acesso (uso misto)
	121	Seção 3.G - Certificado de segurança	138	Seção 6.C - Planta nível térreo não residencial
	121	Seção 3.H - Alvará de autorização	139	Seção 6.D - Planta pavimento tipo residencial
	123	Seção 3.I - Cadastro de equipamentos	140	Seção 6.E - Planta pavimento tipo não residencial
	124	Seção 3.J - Manutenção de equipamentos	141	Seção 6.F - Planta ático
	125	Seção 3.K - Diretrizes de projeto	142	Seção 6.G - Planta subsolo com estacionamento
	126	CAPÍTULO 4 - DECLARAÇÕES	143	Seção 6.H - Cortes
	126	Seção 4.A - Modelo de declaração de movimento de terra	144	Seção 6.I - Demonstração de segurança
	127	Seção 4.B - Modelo de declaração de movimento de terra com imóvel contaminado ou potencialmente contaminado	145	Seção 6.J - Demonstração de segurança
	128	Seção 4.C - Modelo de declaração para licenciamento da instalação de equipamento no alvará de execução	146	Seção 6.K - Atendimento quota ambiental
	129	Seção 4.D - Modelo de declaração de impraticabilidade técnica de atendimento às condições de acessibilidade	147	Seção 6.L - Atendimento quota ambiental
			148	Seção 6.M - Atendimento quota ambiental
			149	Seção 6.N e 6.O - Edificações até 1.500 Mts
			150	Critérios para cálculo de áreas
			151	Modelo de folha de rosto

APRESENTAÇÃO

O que é um Código de Obras?

O Código de Obras e Edificações (COE) é o instrumento que disciplina as regras gerais de licenciamento da atividade edilícia, bem como de fiscalização da execução, manutenção e utilização de obras e equipamentos. Além disso, estabelece normas edilícias específicas a serem observadas no Município de São Paulo, em complemento às fixadas por Normas Técnicas relacionadas à matéria.

O COE do Município de São Paulo, aprovado e sancionado em 09 de maio de 2017, vem para completar o Marco Regulatório Municipal, ao lado do Plano Diretor Estratégico (PDE) e da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), revisados recentemente.

No novo COE os componentes prioritários de avaliação são urbanísticos, ambientais e de vizinhança. Asseguram que a Prefeitura mantenha seu compromisso em estabelecer instrumentos de planejamento urbano, capazes de organizar melhor os espaços da cidade de modo a torná-la um lugar mais agradável para se viver.

Como foi o processo de revisão?

Considerando que o código anterior encontra-se em vigor há 25 anos e com base na experiência prática da sua aplicação, a Prefeitura de São Paulo iniciou um processo de avaliação e atualização dessas normas, tendo em vista oferecer resposta a novas demandas relacionadas à produção e consumo do ambiente construído, bem como adequação ao marco atual da disciplina urbanística, inaugurado com a aprovação do novo Plano Diretor Estratégico – PDE.

A primeira providência desse trabalho foi a elaboração e consolidação de todas as alterações e inclusões promovidas no Código de Obras e Edificações, desde junho de 1992 até o presente.

A partir do texto compilado, iniciou-se o processo de revisão do COE no âmbito da **Secretaria Municipal de Licenciamento – SEL¹**, atual Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL, envolvendo representantes da Secretaria Executiva dos Órgãos Colegiados (SEC), Coordenadorias de Edificação Residencial (RESID), Edificação de Serviços e Uso institucional (SERVIN), Edificação de Uso Comercial e Industrial (COMIN), Parcelamento do Solo e Habitação de Interesse Social (PARHIS), Atividade Especial e Segurança de Uso (SEGUR) e Gabinete da Secretaria.

Em paralelo, realizaram-se rodadas de discussão com entidades representativas de profissionais ligados à engenharia e arquitetura, do setor imobiliário e da construção civil, que agregam a maior parte do público que, necessariamente, utiliza o COE na elaboração dos projetos submetidos ao licenciamento, em especial: Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura (ASBEA), Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo (SECOVI-SP) e Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (SINDUSCON-SP).

Em novembro de 2013 foi apresentado ao Sr. Prefeito um plano de trabalho contendo os princípios orientadores do novo Código: (1) **Simplificação**, (2) **Clareza**, (3) **Estrutura da Lei**, (4) **Responsabilização**, (5) **Atualização**, (6) **Adequação ao novo Plano Diretor**, conforme descrição ao lado.

Com base nessas premissas, o grupo técnico formado junto à SEL elaborou uma primeira minuta que foi encaminhada à apreciação das demais secretarias envolvidas com o tema: Secretaria Municipal das Subprefeituras (SMSP), Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU), Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos (SNJ), Secretaria Municipal dos Transportes (SMT), Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (SVMA), Secretaria Municipal de Infra-estrutura Urbana (SIURB), Secretaria Municipal da Pessoa com Deficiência (SMPED), Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico (SF).

Mediante sugestões via e-mail e após reuniões com cada Secretaria envolvida, a minuta foi aperfeiçoada e complementada. As contribuições que não foram incorporadas ao texto da lei foram

¹ Conforme Decreto Nº 57.576, a Secretaria Municipal de Licenciamento (SEL) teve suas atribuições fundidas com a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU), tornando-se em janeiro de 2017 a atual Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL).

O mesmo decreto alterou as seguintes denominações:

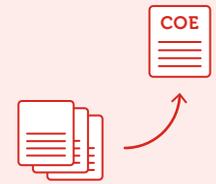
- Secretaria Municipal das Subprefeituras para Secretaria Municipal das Prefeituras Regionais (SMPR);
- Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos para Secretaria Municipal de Justiça (SMJ)
- Secretaria Municipal dos Transportes para Secretaria Municipal de Mobilidade e Transportes (SMT)
- Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana para Secretaria Municipal de Serviços e Obras (SMSO)
- Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico para Secretaria Municipal da Fazenda (SF)
- Secretaria Municipal da Pessoa com Deficiência e Mobilidade Reduzida para Secretaria Municipal da Pessoa com Deficiência (SMPED)

PRINCÍPIOS ORIENTADORES DO NOVO CÓDIGO

1

SIMPLIFICAÇÃO

Considerando os limites da capacidade de controle do Poder Público sobre o processo de desenvolvimento urbano, optou-se por uma proposta restrita a regras edilícias e urbanísticas efetivamente relevantes.



2

CLAREZA

O novo texto deve ter regras claras, permitindo objetividade na sua aplicação e reduzindo ao máximo a necessidade de interpretação, seja por técnicos especializados ou por colegiados criados com essa finalidade.



3

ESTRUTURA DA LEI

O Código de Obras e Edificações vem sendo utilizado por profissionais da área há mais de 20 anos. Avaliou-se como desejável manter a estrutura atual do texto, já conhecida e considerada adequada.



4

RESPONSABILIZAÇÃO

Além de explicitar claramente as responsabilidades de proprietário, possuidor, responsável técnico pelo projeto e responsável técnico pela obra, o conteúdo do novo COE deve refletir essa disposição, evitando excesso de exigências quanto a detalhes dos projetos que não cabem à municipalidade aferir ou controlar.



5

ATUALIZAÇÃO

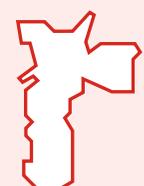
O novo COE deve estar em consonância com os processos de modernização administrativa, voltados para a informatização do licenciamento de obras, bem como atualizado em relação a novas tecnologias construtivas, demandas da sociedade e sustentabilidade ambiental. Deve ainda abrir mão de exigências edilícias já regradas por Normas Técnicas.



6

ADEQUAÇÃO AO NOVO PLANO DIRETOR E LPUOS

Considerando a nova disciplina urbanística do município, coloca-se como necessária e oportuna a atualização e adequação do COE aos novos marcos legais.



compiladas para um futuro decreto regulamentador. Novamente procedeu-se à apresentação e discussão das alterações com as entidades profissionais e empresariais parceiras (ASBEA, SECOVI, SINDUSCON, etc.).

Dentre as principais alterações e inovações incorporadas à minuta do Projeto de Lei destacam-se:

- Previsão de regras específicas para requalificações de edificações existentes;
- Redução de exigências técnicas já disciplinadas por Normas Técnicas;
- Previsão de licenciamento com base em projeto simplificado, cabendo à análise do órgão licenciador a verificação da compatibilidade do projeto proposto com as normas urbanísticas e ambientais da cidade, incluindo melhoramentos viários, áreas de preservação permanente, manejo arbóreo, bem como segurança de uso, acessibilidade e condições de aeração da edificação;
- Responsabilização de empreendedores e profissionais envolvidos no projeto e na obra, sendo o proprietário e o possuidor do imóvel, juntamente com o responsável técnico pelo projeto e com responsável técnico pela obra, solidariamente responsáveis pelo correto atendimento à legislação municipal, normas técnicas oficiais pertinentes e correta execução da obra.
- Não consideração, para efeito do licenciamento de obras, dos planos de melhoramento viário anteriores a 1988 não executados e sem decreto de utilidade pública em vigor;
- Consideração do traçado real dos melhoramentos viários já executados para efeito do licenciamento de obras;
- Eliminação da obrigatoriedade de licenciamento de atividades de baixo impacto urbanístico, tais como: obras complementares até 30 m², muros, alteração interna de unidade autônoma, reparo e limpeza, restauro de bem tombado com licença específica do órgão de preservação;
- Restrição da figura do projeto modificativo a pequenas alterações em relação ao projeto já licenciado, em conformidade com o que foi estabelecido pelo PDE e LPUOS;
- Consolidação do cadastro de edificações regulares com base nos dados de regularidade existentes;
- Diminuição do número de instâncias de recurso visando abreviar as decisões;
- Definição dos valores das taxas de análise de forma progressiva em função da complexidade dos projetos e da participação de maior número de técnicos e secretarias na decisão dos grandes projetos, bem como isenção para obras residenciais de pequeno porte, habitação de interesse social e obras da administração pública direta e indireta.

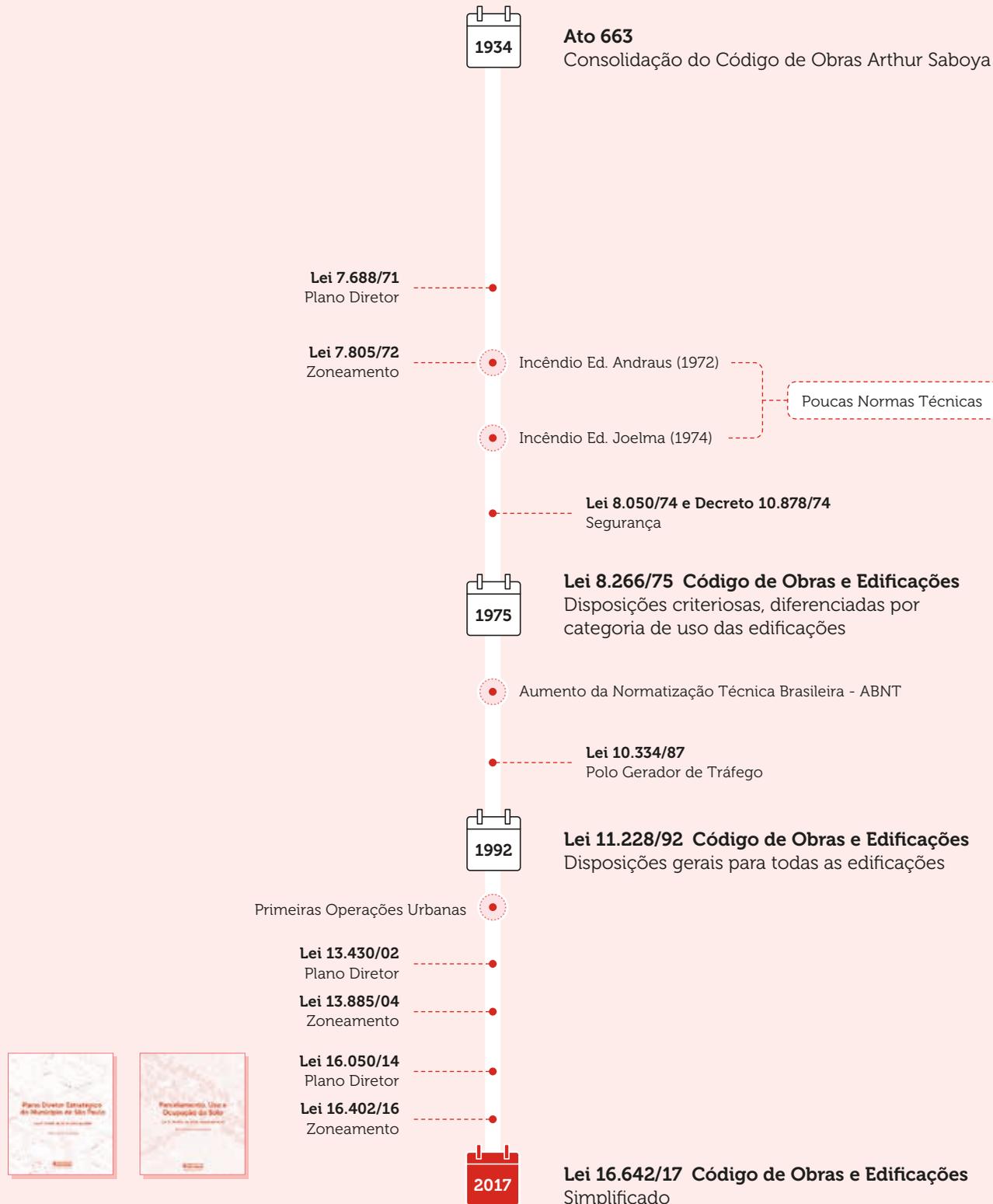
Após a sanção da Lei 16.642/2017, o Grupo de Trabalho da SMUL elaborou o Decreto regulamentador nº 57.776/17 no prazo de 60 dias, com a colaboração das mesmas entidades que haviam participado da elaboração da Lei.

O resultado deste processo pode ser conferido a seguir. Na primeira parte, com o objetivo de facilitar a compreensão, o leitor encontra o texto da lei combinado com o Decreto Regulamentador nº 57.776/17. Na sequência, a Portaria nº 221 indica a documentação necessária e os padrões de apresentação dos projetos. Na parte final, há o índice remissivo, no qual estão listados os principais termos que compõem o texto da lei e o decreto, permitindo que o leitor realize a busca por assuntos específicos.

Pedro Luiz Ferreira da Fonseca

EVOLUÇÃO DO LICENCIAMENTO EDILÍCIO

O novo Código de Obras e Edificações, resultado do processo de evolução histórico-legislativa, busca, através da simplificação dos dispositivos técnicos, modernização administrativa e adequação às novas tecnologias edilícias, oferecer resposta à dinâmica de crescimento da produção e consumo do ambiente construído no Município de São Paulo.



TEXTO DA LEI E DECRETO ILUSTRADOS

COMO LER O TEXTO DA LEI E DECRETO ILUSTRADOS?

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO II – DO CONTROLE DA ATIVIDADE EDILÍCIA

CAPÍTULO III – DAS TAXAS

CAPÍTULO IV – DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

CAPÍTULO V – DA EDIFICAÇÃO EXISTENTE

CAPÍTULO VI – DOS PROCEDIMENTOS FISCALIZATÓRIOS RELATIVOS À ATIVIDADE EDILÍCIA

CAPÍTULO VII – DO ALINHAMENTO E DO MELHORAMENTO VIÁRIO

CAPÍTULO VIII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

COMO LER O TEXTO DA LEI E DECRETO ILUSTRADOS?

ARTIGO COM DIAGRAMA

REFERÊNCIAS EXTERNAS citadas ao longo do texto

TEXTO DA LEI

TEXTO DO DECRETO

ÍNDICE DE ARTIGOS DA PÁGINA

LEI ART. 69 - ART. 72 DECRETO ART. 58 - ART. 59

NOME DA PUBLICAÇÃO

CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO COE ILUSTRADO

• **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 Licenciamento¹⁷:

¹⁷ Conforme Decreto Nº 57576, a Secretaria Municipal de Licenciamento (SEL) teve suas atribuições fundidas com a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU), tornando-se em janeiro de 2017 a atual Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL).

- 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. 58. 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 Urbanismo e Licenciamento:

- a) Diretor de Divisão Técnica;
 - b) Coordenador;
 - c) Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento;
- II - para os pedidos de competência das Prefeituras Regionais:**
- a) Supervisor Técnico de Uso do Solo e Licenciamento;
 - b) Coordenador de Planejamento e Desenvolvimento Urbano;
 - c) Prefeito Regional.

§ 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 Urbanismo e Licenciamento ou do Secretário Municipal das Prefeituras Regionais, mantida a competência originária para a apreciação e decisão dos recursos.

§ 3º Os despachos do Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento e dos Prefeitos Regionais em grau de recurso, bem como o decurso do prazo recursal encerram definitivamente a instância administrativa.

§ 4º O recurso intempestivo será indeferido de imediato em primeira instância administrativa.

§ 5º No licenciamento da edificação que envolver simultaneamente o parcelamento do solo como Plano Integrado, os pedidos de loteamento, desmembramento e reparcelamento ficam sujeitos às instâncias do “caput” deste artigo.

• **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.

Art. 59. O direito do início de obras se dará após 30 (trinta) dias do protocolo do pedido de Alvará de Execução ou 120 (cento e vinte) dias do protocolo do pedido de Alvará de Aprovação e Execução, exceto quando:

I - indeferido o pedido;

II - incidir outorga onerosa.

§ 1º A contagem dos prazos previstos no “caput” deste artigo fica suspensa durante transcurso do prazo de atendimento de “comunique-se”.

§ 2º Para os fins do “caput” deste artigo, será considerada início das obras qualquer intervenção para a execução das obras relacionadas no artigo 23 do COE.

§ 3º Será de inteira responsabilidade do proprietário ou possuidor e profissionais habilitados a eventual necessidade de adequação da obra às posturas municipais.

SEÇÃO III - DOS PROCEDIMENTOS ESPECIAIS

Art. 72. O Executivo regulamentará, no prazo de 90 (noventa) dias, os procedimentos, exigências e prazos diferenciados para exame de pedidos relativos ao licenciamento de:

I - empreendimento da Administração Pública Direta e Indireta;

INDICAÇÃO DE CAPÍTULO

CAPÍTULO IV – DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

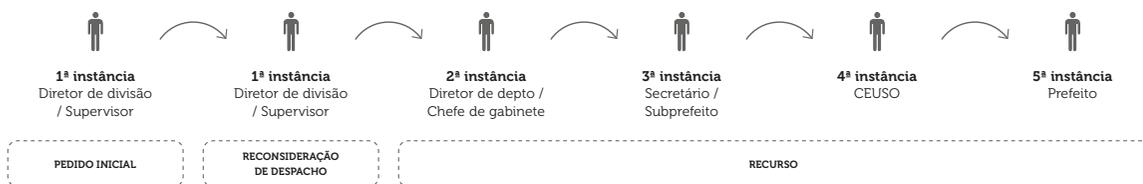
INSTÂNCIAS DE APROVAÇÃO

• Lei Art. 69

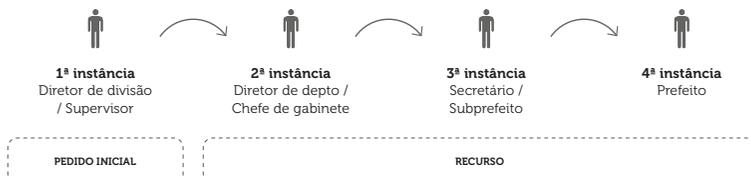
As instâncias administrativas para a apreciação e decisão dos pedidos de que trata este Código foram simplificadas e operam da seguinte maneira:

COMO ERA

LEI 11.228/92 · DECRETO 32.329/92 · ANISTIA LEI 11.522/9424



ANISTIA LEI 13.558/03 · ANISTIA LEI 13.876/04 · ANISTIA DECRETO 45.324/04



LEI 11.228/92 · LEI 15.764/13 · DECRETO 54.213/13



COMO FICOU

LEI 16.642/17 · DECRETO 57.776/17



ARTIGO DE REFERÊNCIA

INDICAÇÃO DE CONTEÚDO

LEI E DECRETO

DIAGRAMAS EXPLICATIVOS

LEI Nº 16.642/17

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.

JOÃO DORIA, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 1º de julho de 2016, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

DECRETO Nº 57.776/17*

Regulamenta a Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017, que aprovou o Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo; define os membros da Comissão de Edificações e Uso do Solo – CEUSO.

JOÃO DORIA, Prefeito do Município de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei, e CONSIDERANDO as disposições dos artigos 122 e 123 do Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo, DECRETA:

* Com as retificações do Decreto nº 57.815/17 consideradas.

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. 1º Este decreto regulamenta os procedimentos administrativos e executivos e fixa as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção, utilização e fiscalização de obras, edificações, equipamentos, obras complementares, terraços e mobiliários, dentro dos limites dos imóveis em que se situam, nos termos do disposto na Lei n.º 16.642, de 9 de maio de 2017, que aprovou o Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo – COE.

§ 1º Integram este decreto os anexos a seguir discriminados:

I - Anexo I – Disposições Técnicas;

II - Anexo II – Desenhos;

III - Anexo III – Tabela de Multas;

IV - Anexo IV – Tabelas Relativas às Áreas Não Computáveis.

§ 2º Os modelos de projeto simplificado, quadros, legendas, documentos e declarações para instruir cada um dos pedidos de emissão de documentos de atividade edilícia de que trata o COE serão fixados mediante portaria da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL.

Art. 2º Para os fins deste decreto, os órgãos, entidades e expressões serão identificados pelas seguintes siglas ou abreviaturas:

I - ART – Anotação de Responsabilidade Técnica perante o CREA;

II - AVCB – Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;

III - CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo;

IV - CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural;

V - CEPAC – Certificado de Potencial Adicional Construtivo;

VI - COE – Código de Obras e Edificações;

VII - CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia;

VIII - DIS – Decreto de Declaração de Interesse Social;

IX - DOC – Diário Oficial da Cidade;

X - DUP – Decreto de Declaração de Utilidade Pública;

XI - ISS – Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza;

XII - IEOS – Intimação para Execução de Obras e Serviços;

XIII - IT – Instrução Técnica (Corpo de Bombeiros);

XIV - LOE – Legislação de Obras e Edificações, incluindo o COE;

XV - LPUOS – Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;

XVI - NEC – Notificação de Exigências Complementares;

XVII - NT – Norma Técnica, expedida por órgão competente, exceto ABNT;

XVIII - NTO – Norma Técnica Oficial (registrada na Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT);

XIX - OU – Operação Urbana;

XX - OUC – Operação Urbana Consorciada;

XXI - PDE – Plano Diretor Estratégico;

XXII - PR – Prefeitura Regional;

XXIII - Prefeitura – Prefeitura do Município de São Paulo;

XXIV - RRT – Registro de Responsabilidade Técnica perante o CAU;

XXV - SLCe – Sistema de Licenciamento Eletrônico de Construção;

XXVI - SMPR – Secretaria Municipal das Prefeituras Regionais;

XXVII - SMUL – Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento;

XXVIII - TEV/COE – Taxa para Exame e Verificação dos Pedidos de Documentos de Controle da Atividade Edilícia.

Art. 3º Enquadram-se como processos especiais, com procedimento definido neste decreto, os pedidos de emissão dos seguintes documentos de controle da atividade edilícia previstos no artigo 12 do COE:

I - Alvará de Aprovação;

II - Alvará de Execução;

III - Projeto Modificativo;

IV - Certificado de Conclusão;

V - Certificado de Regularização;

VI - Certificado de Acessibilidade;

VII - Certificado de Segurança;

VIII - Alvará de Autorização;

IX - Cadastro de Equipamento;

X - Manutenção de Equipamento;

XI - Ficha Técnica;

XII - Diretrizes de Projeto.

Art. 4º Compete à Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento a análise e decisão dos pedidos de documentos de controle da atividade edilícia de que tratam o COE e este decreto.

§ 1º A competência de análise e decisão poderá ser transferida às PRs e SMPR por decreto, em razão da metragem da área, da lotação ou da categoria de uso.

§ 2º Ficam mantidas as delegações de competências às PRs e SMPR, até a revisão dos respectivos decretos de delegação de competência em vigor.

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 – PDE¹, da Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS² e das Operações Urbanas Consorciadas – OUC³;

1 Plano Diretor Estratégico – PDE (Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014), dispõe sobre a Política de Desenvolvimento Urbano, o Sistema de Planejamento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e aplica-se à totalidade do seu território.

2 Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS (Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016) Dispõe sobre o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no território do Município de São Paulo de acordo com o Plano Diretor Estratégico – PDE, e legislação correlata.

3 Operação Urbana / Operação Urbana Consorciada – OU / OUC são instrumentos cujas diretrizes são previstas pelo PDE e aprovadas mediante lei municipal, realizadas sob a coordenação do Poder Público, envolvendo a iniciativa privada, empresas prestadoras de serviços públicos, moradores e usuários do local, em perímetro delimitado do território a fim de conferir melhorias urbanísticas que atendam às demandas sociais, ambientais e econômicas existentes.

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 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;

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 1.000,00 m³ (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, chaminé e torre isoladas;

e) bilheteria, portaria, caixa eletrônico;

XIX - obras de emergência: obras 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 condições 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 à 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 à proteção de terceiros e ao isolamento da obra ou serviço;

• **XXXV** - 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;

XXXVI - uso privado: espaço ou compartimento de utilização exclusiva da população permanente da edificação;

XXXVII - uso restrito: espaço, 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;

VIII - Prefeitura – Prefeitura do Município de São Paulo;

IX - RRT – Registro de Responsabilidade Técnica perante o CAU.

Art. 5º Para fins de aplicação das disposições do COE e deste Código ficam adotadas, além das dispostas em lei, as seguintes definições:

I - baixa de responsabilidade técnica: a ciência, por parte da Prefeitura, do desligamento do profissional responsável pela execução da obra regularmente licenciada, autorizada ou comunicada;

II - assunção de responsabilidade técnica: a aceitação, por parte da Prefeitura, de novo profissional, legalmente habilitado, que passa a responder pela direção técnica relativa à execução de obra regularmente licenciada, autorizada ou comunicada;

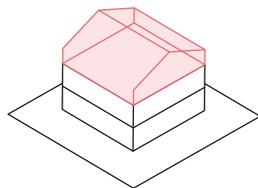
III - transferência de responsabilidade técnica: a ocorrência simultânea de baixa e assunção de responsabilidade técnica.

IV - demolição: total ou parcial derrubamento da edificação existente.

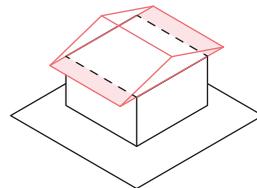
DEFINIÇÕES

Para fins de aplicação das disposições deste Código ficam adotadas as seguintes definições:

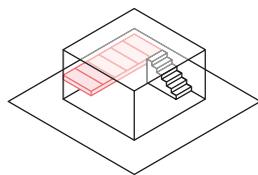
- Lei Art. 3º Inciso VI, VII, XV, XVIII, XVIII, XXXIV e XXXV

**ÁTICO**

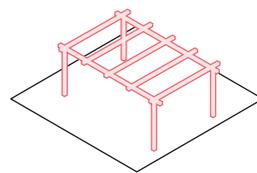
Parte do volume superior de uma edificação, destinada a abrigar casa de máquinas, piso técnico de elevadores, equipamentos, caixa d'água e circulação vertical.

**BEIRAL**

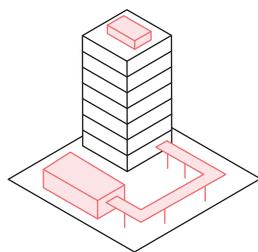
Prolongamento da cobertura que se sobressai das paredes externas da edificação.

**JIRAU**

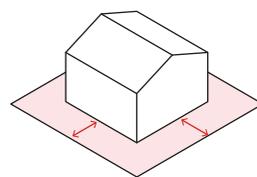
Elemento constituído de estrado ou passadiço, instalado a meia altura em compartimento.

**PÉRGULA**

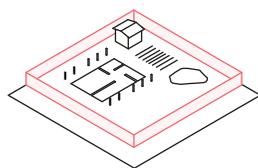
Estrutura composta por vigas e colunas descobertas.

**OBRA COMPLEMENTAR**

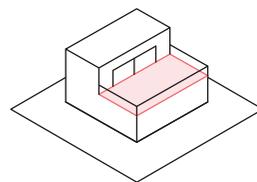
Edificação secundária ou parte da edificação que, funcionalmente, complementa a atividade desenvolvida no imóvel.

**RECUO**

Distância perpendicular entre o limite externo da edificação e a divisa do lote.

**TAPUME**

Vedação provisória usada durante a construção, visando à proteção de terceiros e ao isolamento da obra ou serviço.

**TERRAÇO ABERTO**

Peça justaposta à edificação, constituída em balcão aberto, sem ou com vedação, desde que retrátil ou vazada do tipo quebra-sol, não abrigando função essencial ao pleno funcionamento da unidade.

CAPÍTULO II – DO CONTROLE DA ATIVIDADE EDILÍCIA

SEÇÃO I – DAS RESPONSABILIDADES E DOS DIREITOS

SEÇÃO II – DOS DOCUMENTOS DE CONTROLE DA ATIVIDADE EDILÍCIA

SEÇÃO I - DAS RESPONSABILIDADES E 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. 6º A Prefeitura emitirá o documento de controle da atividade edilícia em nome do proprietário ou do possuidor para o imóvel descrito e caracterizado na matrícula ou, quando for o caso, na transcrição do Cartório de Registro de Imóveis, após verificar que o pedido e o respectivo projeto atendem às disposições do PDE, LPUOS, LOE e legislação correlata.

Parágrafo único. Do documento emitido deverão constar, no mínimo, as seguintes notas:

I - o licenciamento de projetos, de obras e instalação de equipamentos não implica no reconhecimento, pela Prefeitura, do direito de propriedade ou de posse sobre o imóvel;

II - o titular do documento de atividade edilícia, na qualidade de proprietário ou de possuidor do imóvel, responde perante terceiros a respeito da propriedade, posse, direitos reais, garantias e outros eventuais ônus que incidam sobre o imóvel;

III - o titular do documento de atividade edilícia, na qualidade de proprietário ou de possuidor do imóvel, 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 do Código de Obras e Edificações - COE, do respectivo decreto regulamentar, das Normas Técnicas - NTs aplicáveis e da legislação municipal correlata, bem como do Plano Diretor Estratégico - PDE e da Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS;

IV - a conformidade do projeto às normas técnicas - NTs gerais e específicas de construção, bem como às Normas Técnicas Oficiais - NTOs de acessibilidade e às disposições legais e regulamentares aplicáveis aos aspectos interiores da edificação é responsabilidade exclusiva do responsável técnico pelo projeto;

V - os responsáveis técnicos pela obra, nos limites de suas atuações, respondem pela correta execução da obra de acordo com o projeto aprovado e pela instalação e manutenção do equipamento, observadas as Normas Técnicas - NTs aplicáveis, zelando por sua segurança e assumindo as conseqüências diretas e indiretas advindas de sua atuação;

VI - as peças gráficas da edificação foram apresentadas na forma de projeto simplificado, conforme estabelecido nas normas municipais, sendo de total responsabilidade dos profissionais habilitados e do proprietário ou possuidor do imóvel: a) a definição e disposição interna dos compartimentos, suas dimensões e funções, especialmente no que se refere à acessibilidade e atendimento ao percentual mínimo de unidades acessíveis e de unidades adaptáveis, no que couber, conforme legislação federal, estadual ou municipal que regule a matéria; b) a segurança no uso das edificações, nos termos do Código de Obras e Edificações - COE e legislação correlata; c) a observância das Normas Técnicas NTs e das disposições técnicas previstas no Anexo I do decreto regulamentar do COE.

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. 7º O proprietário poderá requerer a emissão de documento de controle da atividade edilícia e comprovará a propriedade instruindo seu pedido com cópia da certidão da matrícula ou, quando for o caso, da transcrição emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis contendo o registro do seu título de propriedade.

Parágrafo único. No caso de órgão ou entidade da Administração Pública Direta e Indireta, tais como autarquias, empresas públicas, fundações públicas e sociedades de economia mista, a titularidade poderá ser comprovada pela apresentação de mandado de imissão na posse, expedido em ação expropriatória do imóvel, ou documento que, mesmo em área maior, caracterize a propriedade sendo admitido o licenciamento sobre parte da área constante do documento.

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 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. 8º O possuidor tem os mesmos direitos do proprietário e poderá requerer a emissão do documento em seu nome, desde que apre-

sente a certidão da matrícula ou, quando for o caso, da transcrição emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, acompanhada de cópia de um dos seguintes documentos:

I - contrato particular com autorização expressa do proprietário para obter o documento de controle da atividade edilícia para o imóvel;

II - compromisso ou promessa de compra e venda, registrado ou averbado no Cartório de Registro de Imóveis;

III - contrato representativo da relação jurídica existente entre o proprietário e o possuidor ou detentor do imóvel;

IV - escritura definitiva de transmissão da propriedade ainda não registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis;

V - decisão judicial reconhecendo o direito de usucapião ainda não transitada em julgado, desde que acompanhada do respectivo laudo pericial contendo a descrição e a caracterização do imóvel.

§ 1º O proprietário do imóvel poderá suprir a ausência dos documentos mencionados no “caput” deste artigo mediante autorização expressa em favor do possuidor do imóvel.

§ 2º No caso de pedido relativo à residência unifamiliar, para o possuidor exercer os direitos previstos no COE, poderá instruir os requerimentos com o compromisso ou promessa de compra e venda ou de cessão de quaisquer direitos ou recibo de pagamento de aquisição total ou parcial, independentemente de autenticação, reconhecimento de firma ou registro em cartório.

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. 9º Somente o profissional habilitado no CREA ou CAU, o proprietário ou o possuidor e seus representantes poderão tratar, perante a Prefeitura, de assuntos relacionados com o projeto ou obra de sua responsabilidade.

Parágrafo único. Durante a análise do pedido, fica assegurado, ao profissional habilitado, proprietário ou possuidor e seus representantes o atendimento pessoal pelo técnico municipal encarregado de sua análise, ficando facultada a indicação de outro profissional habilitado para este fim.

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. 10. A baixa, a assunção e a transferência de responsabilidade técnica ocorrem na data da apresentação da devida comunicação à Prefeitura.

Parágrafo único. No caso de baixa de responsabilidade técnica, em pedidos de Alvará de Execução, o proprietário ou possuidor deverá ser comunicado, pela Prefeitura, para apresentar o novo responsável técnico pela obra no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de indeferimento.

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. Os responsáveis técnicos, nos limites de sua atuação, respondem pela correta execução da obra e instalação de equipamentos segundo as Normas Técnicas – NTs vigentes, pela estabilidade da edificação e equipamento e por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências de projeto, de execução e de instalação.

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.

§ 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. 12. Para a instrução dos pedidos de documentos de controle de atividade edilícia, o proprietário ou possuidor deverá apresentar, além dos documentos previstos no COE, requerimento-padrão devidamente preenchido e assinado, contendo identificação dos respectivos dados de RG/CPF ou CNPJ e CREA/

CAU do responsável técnico pelo projeto e do responsável técnico pela obra, quando for o caso, além da indicação do número de contribuinte relativo ao terreno, constante do carnê do IPTU, ou, no caso de área rural, do CCIR, e indicação do objeto do pedido, além de outros documentos **fixados em portaria**⁴, nos termos do § 2º do artigo 1º deste decreto.

PORTARIA

⁴ Ver documentação na Portaria, cap. 2 e 3.

Parágrafo único. Os pedidos de expedição por via eletrônica seguirão os procedimentos definidos em sua regulamentação específica.

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

Art. 13. São de inteira responsabilidade do proprietário ou possuidor, e quando for o caso, do profissional habilitado, as obras e serviços relacionados no artigo 13 do COE.

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**⁵;

⁵ Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico – CONPRESP Tem como atribuição deliberar sobre os tombamentos de bens móveis e imóveis, definir área envoltória destes bens, etc.

Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico Arqueológico, Artístico e Turístico – CONDEPHAAT Tem a função de proteger, valorizar e divulgar o patrimônio cultural no Estado de São Paulo. Nessa categoria se encaixam bens móveis, imóveis, edificações, monumentos, bairros, núcleos históricos, áreas naturais, bens imateriais, dentre outros.

IPHAN (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional) Responde pela preservação do Patrimônio Cultural Brasileiro, cabendo a este órgão a proteção e promoção dos bens culturais do País, assegurando sua permanência e usufruto para as gerações presentes e futuras. Também é responsável pela conservação, salvaguarda e monitoramento dos bens culturais brasileiros inscritos na Lista do Patrimônio Mundial e na Lista o Patrimônio Cultural Imaterial da Humanidade.

AGENTES RESPONSÁVEIS

• Lei Art. 5º Inciso I e II, Art. 8º §1º e §2º

Para fins de aplicação das disposições deste Código, considera-se:

**PROPRIETÁRIO**

Pessoa física ou jurídica, proprietária do título de propriedade do imóvel registrado em Cartório.

**RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO**

Elaboração do projeto, conteúdo das peças gráficas, especificações e exequibilidade de seu trabalho.

**POSSUIDOR**

Pessoa física, jurídica, ou sucessor que tenha o exercício de usar o imóvel objeto.

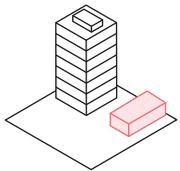
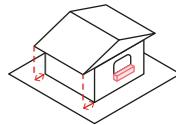
**RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA OBRA**

Correta execução da obra de acordo com o projeto aprovado e pela instalação e manutenção do equipamento.

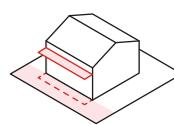
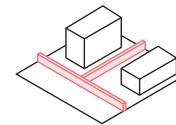
BAIXO IMPACTO URBANÍSTICO

• Lei Art. 13 §1º e §2º

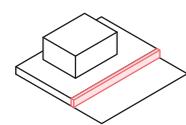
CONSIDERA-SE BAIXO IMPACTO URBANÍSTICO A CONSTRUÇÃO / DEMOLIÇÃO / INSTALAÇÃO / SUBSTITUIÇÃO DE:

Obras complementares à edificação com área construída máxima de 30 m²

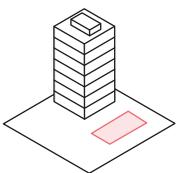
Saliência como jardineira, floreira, brise com até 0,4m de profundidade; beiral com até 1,5m de largura.

Marquise em balanço que avance até 50% das faixas de recuo obrigatório e com área máxima de 30 m²

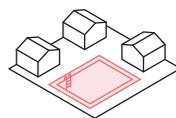
Muro no alinhamento e de divisa



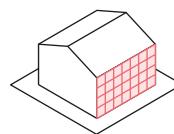
Muro de arrimo com altura máxima de 2 m



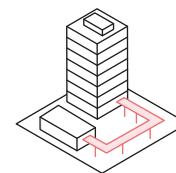
Espelho d'água, poço e fossa



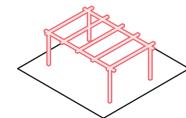
Piscina em residência unifamiliar / unidade em conjunto de habitações agrupadas horizontalmente



Material de revestimento exterior de parede e piso ou de cobertura ou telhado

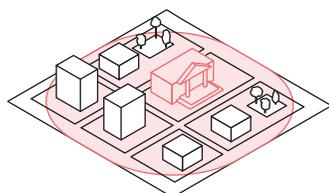


Passagem coberta com largura máxima de 3 m e sem vedação lateral



Mobiliários definidos pelo Art. 3º Inciso XV da Lei (guarita, jirau, estufa, quiosque, churrasqueira, pérgula, etc)

NÃO SE CONSIDERA BAIXO IMPACTO URBANÍSTICO:



Obra que venha a causar modificação na estrutura da edificação e executada em imóvel / área envoltória de imóvel de preservação cultural, histórica, artística, paisagística ou ambiental ou em vias de preservação, de interesse municipal, estadual ou federal.

Art. 14. O restauro da edificação, para a restituição de suas características originais, depende de autorização do órgão de preservação das esferas municipal, estadual e federal.

Parágrafo único. Havendo necessidade de reforma ou adaptação além das características originais da edificação, será necessário seu licenciamento, nos termos do COE e deste decreto.

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

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

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

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

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

II - instalação de saliência, com as seguintes características e dimensões em relação ao plano da fachada da edificação:

a) elemento arquitetônico, ornato, jardineira, floreira, brise, 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) 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);

III - construção de muro no alinhamento e 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;

VIII - passagem coberta com largura máxima de 3m (três metros) e sem vedação lateral.

Art. 15. Também é considerada de baixo impacto a instalação do mobiliário definido no COE dentro dos limites do inciso II do artigo 102 e Tabela 2 – Mobiliário do Anexo IV deste decreto.

- **§ 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.

Art. 16. A construção e reforma em imóvel de propriedade da União, do Estado ou do Município, bem como de suas respectivas autarquias universitárias, independe do licenciamento edilício do empreendimento e

da expedição dos documentos de que trata o artigo 12 do COE.

§ 1º O disposto neste artigo não dispensa a necessidade de submissão e anuência dos órgãos competentes, nas seguintes hipóteses:

I - empreendimento que dependa de contrapartida financeira mediante o pagamento de outorga onerosa do potencial construtivo adicional, transferência de potencial construtivo ou vinculação de CEPACs em áreas de OU e OUC;

II - empreendimento gerador de impacto ambiental;

III - empreendimento gerador de impacto de vizinhança;

IV - empreendimento que envolva usos especiais ou incômodos.

§ 2º As obras executadas em imóvel sob o regime de preservação cultural, histórica, artística, paisagística ou ambiental ou com abertura de processo de tombamento por órgão municipal, estadual ou federal devem ser aprovadas pelos respectivos órgãos de preservação, conforme for o caso.

§ 3º O disposto neste artigo não dispensa a necessidade de elaboração do projeto e do acompanhamento da obra por profissional habilitado, cabendo aos mesmos a assunção das responsabilidades previstas no COE.

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 - (VETADO)

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.

§ 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. Nos pedidos de Alvará de Aprovação⁶, além dos documentos previstos no artigo 16 do COE e no artigo 12 deste decreto, deverão ainda conter:

I - as peças gráficas do projeto simplificado necessárias para o perfeito entendimento do projeto, contemplando todos os elementos pertinentes à caracterização da obra, fixados em portaria;

II - a planta de levantamento planialtimétrico elaborada por profissional habilitado, numerada na sequência das demais folhas do projeto simplificado, em escala adequada, fixados em portaria;

III - as declarações assinadas pelos profissionais habilitados, fixadas em portaria.

PORTARIA

⁶ Ver documentação na Portaria, cap. 3, seção 3.A.

§ 1º As peças gráficas de projetos que se enquadrem como Polos Geradores de Tráfego – PGT, Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança – EGIV e Empreendimentos Geradores de Impacto Ambiental – EGIA deverão observar a representação gráfica dos elementos mencionados no §1º do artigo 17 do COE.

§ 2º A critério dos profissionais envolvidos, poderá ser definida a responsabilidade individualizada pelo projeto de cada bloco e pela implantação de todo conjunto.

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. 18. O Alvará de Aprovação prescrito pode ser revalidado desde que o projeto aprovado atenda a legislação em vigor por ocasião do deferimento do pedido de revalidação.

§ 1º Se houver necessidade de análise técnica em função da edição de legislação posterior, deverá ser solicitado novo alvará.

§ 2º Os casos que se enquadrarem no "caput" deste artigo, sob nenhuma hipótese serão objeto de chancela de novas peças gráficas.

§ 3º O prazo de revalidação será o mesmo daquele estabelecido no artigo 18 do COE para o Alvará de Aprovação.

Art. 20. O Alvará de Aprovação pode, enquanto vigente, ser objeto de **apostilamento**⁷ para constar eventuais alterações de dados.

⁷ Conforme Art. 51 do Decreto 57.776, é o meio pelo qual o documento de controle da atividade edilícia é aditado para constar eventuais alterações de dados, desde que não impliquem em modificações do projeto.

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 - (VETADO)

VI - (VETADO)

VII - (VETADO)

VIII - (VETADO)

§ 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.

§ 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 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**⁸ previsto na legislação urbanística, quando for o caso.

⁸ **Outorga Onerosa** É a concessão, pelo poder público de potencial construtivo adicional acima do resultando da aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico, até o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo, de alteração de uso e parâmetros urbanísticos, mediante pagamento de contrapartida financeira.

Fonte: Quadro 01 da Lei nº 16.050/14

CEPAC - Certificado de Potencial Adicional de Construção É uma forma de contrapartida financeira de outorga onerosa do potencial construtivo adicional, alteração de uso e parâmetros urbanísticos para uso específico nas Operações Urbanas Consorciadas.

Fonte: Quadro 01 da Lei nº 16.050/14

Art. 19. Os pedidos de Alvará de Execução, além dos documentos previstos no artigo 24 do COE e no artigo 12 deste decreto, deverão ser instruídos com os documentos fixados em portaria.

Parágrafo único. A instalação de elevadores e aparelhos de transporte permanente será licenciada conjuntamente com a emissão do Alvará de Execução da edificação, devendo ser apresentada a declaração assinada pelo responsável técnico pela instalação, de que o projeto e a instalação atenderão as NTOs em vigor.

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. 20. 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.

§ 1º A emissão do Alvará de Execução implicará na desistência tácita dos demais Alvarás de Aprovação emitidos para o imóvel.

§ 2º Ficam assegurados os direitos concedidos no Alvará de Aprovação por ocasião da emissão do correspondente Alvará de Execução, ressalvado o disposto no artigo 50 deste decreto.

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. 21. Após a emissão do Alvará de Execução, poderão ser aceitas alterações no projeto aprovado pelo Alvará de Aprovação, mediante a solicitação de Projeto Modificativo.

§ 1º Entende-se por Projeto Modificativo aquele cujas alterações no projeto anteriormente aprovado não configurem mudança de uso, categoria de uso ou subcategoria de uso e variação da área do terreno e que não contenham:

I - alteração que importe acréscimo superior a 5% (cinco por cento) nas áreas computáveis;

II - alteração que importe acréscimo superior a 5% (cinco por cento) nas áreas não computáveis;

III - alteração que importe acréscimo superior a 5% (cinco por cento) na taxa de ocupação.

§ 2º Será admitida a alteração de atividades dentro de um mesmo grupo de atividade.

§ 3º Será admitida a alteração da área do terreno prevista no § 1º deste artigo em razão de retificação de registro perante o Cartório de Registro de Imóveis.

§ 4º Poderão ser aceitas alterações superiores às estabelecidas nos incisos I, II e III do § 1º deste artigo quando decorrentes de intervenção do Poder Público, tais como a edição de lei de melhoramento que interfira na implantação do projeto aprovado ou o tombamento de imóvel.

§ 5º A limitação prevista no artigo 27 do COE aplica-se aos pedidos protocolados a partir da data da vigência deste decreto.

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 (VETADO)

Art. 22. O Alvará de Execução para edificação nova, reforma, requalificação e reconstrução de edificação perderá a validade:

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, para fins da contagem do prazo de vigência do Alvará de Execução, o término das fundações da edificação ou de um dos blocos, sendo que:

I - o interessado poderá comunicar a Prefeitura o término das fundações e o andamento da obra por meio de registro fotográfico e documental, dentro do prazo de vigência do Alvará de Execução;

II - a Prefeitura poderá solicitar ao interessado documentação complementar para a comprovação da validade do Alvará de Execução;

III - caso não adotadas as providências constantes dos incisos I e II deste parágrafo, o Alvará perderá a validade.

§ 2º O prazo de vigência dos Alvarás de Aprovação e Execução, expedidos em conjunto ou não, totalizará 4 (quatro) anos.

§ 3º Quando o Alvará de Execução for expedido após o prazo de validade do Alvará de Aprovação, o prazo de vigência do Alvará de Execução será contado a partir do seu deferimento.

§ 4º Nos casos de reforma que não envolva novas fundações, considera-se início de obra o início dos serviços de demolição ou construção.

§ 5º Concluída a superestrutura da edificação, o Alvará de Execução não mais prescreverá.

§ 6º Concluída a superestrutura de um bloco, o Alvará de Execução não mais prescreverá para este bloco.

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. 23. No caso de obra paralisada com Alvará de Execução caduco e a superestrutura parcialmente concluída, se o projeto original não atender à legislação superveniente, poderá ser solicitado Alvará de Reforma para a conclusão da parte existente com fundamento na legislação anterior.

§ 1º Deverá ser apresentado registro fotográfico e documental para a comprovação da conclusão da superestrutura.

§ 2º As áreas acrescidas devem atender às condições de higiene, salubridade, segurança de uso e acessibilidade estabelecidas na LOE e os índices e parâmetros urbanísticos da LPUOS.

§ 3º O Alvará de Reforma de que trata este artigo abrangerá a regularização da edificação existente.

§ 4º O Certificado de Conclusão do Alvará de Reforma incluirá a regularização de todo o imóvel edificado.

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 às 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 ao 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 ressaltadas 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.

Art. 24. 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.

§ 1º Os documentos necessários à emissão do Certificado de Conclusão são aqueles constantes do artigo 35 do COE, bem como os fixados em portaria⁹.

PORTARIA

⁹ Ver documentação na Portaria, cap. 3, seção 3.D.

§ 2º Nas situações em que os Alvarás de Aprovação e de Execução tenham sido analisados e expedidos por meio eletrônico, o Certificado de Conclusão será válido quando acompanhado das peças gráficas aprovadas referentes ao Alvará de Aprovação, inclusive para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º A emissão do Certificado de Conclusão independe da pendência do pagamento de quaisquer multas.

§ 4º Não será emitido o Certificado de Conclusão de obra embargada ou interdita, enquanto perdurar a infração relativa à obra objeto do pedido.

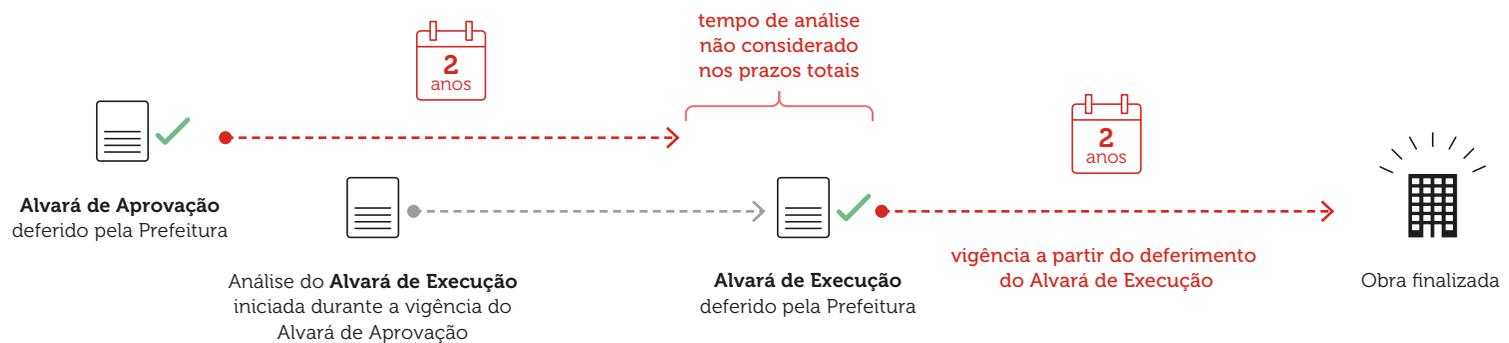
SUBSEÇÃO IV - DO CERTIFICADO DE REGULARIZAÇÃO

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:

VALIDADE DE ALVARÁS – SITUAÇÕES

• Lei Art. 18, 19, 29 e 32

Os Alvarás de Aprovação e Execução podem ser protocolados em um único expediente ou separadamente, tendo sua validade exemplificada nas seguintes situações:

SITUAÇÃO 1: ALVARÁ DE APROVAÇÃO E EXECUÇÃO (PROTOCOLO ÚNICO)**SITUAÇÃO 2: ALVARÁ DE EXECUÇÃO EMITIDO NA VIGÊNCIA DO ALVARÁ DE APROVAÇÃO****SITUAÇÃO 3: ALVARÁ DE EXECUÇÃO EMITIDO APÓS A VIGÊNCIA DO ALVARÁ DE APROVAÇÃO**

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 art. 36 deste Código e legislação correlata;

V - outros documentos e licenças exigidos na legislação municipal, conforme o caso.

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

Art. 25. O Certificado de Regularização é documento hábil para a comprovação da regularidade da edificação ou serviço executado sem prévia licença da Prefeitura, sendo válido quando acompanhado das respectivas peças gráficas, inclusive para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º O pedido de Certificado de Regularização deverá ser instruído com os documentos constantes do artigo 38 do COE, bem como com os documentos **fixados em portaria**¹⁰.

----- PORTARIA -----

¹⁰ Ver documentação na Portaria, cap. 3, seção 3.E.

§ 2º O Certificado de Regularização será emitido mediante a comprovação do atendimento de um das hipóteses previstas nos incisos I ou II do artigo 36 do COE.

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;

Art. 26. As edificações existentes que se enquadrarem nos incisos I e II do artigo 40 do COE devem requerer perante os órgãos competentes, no âmbito das suas competências, o Certificado de Acessibilidade.

§ 1º Estão dispensadas de Certificado de Acessibilidade as edificações que tenham:

I - Certificado de Conclusão emitido com fundamento na Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992, ou legislação posterior; ou

II - Certificado de Acessibilidade válido.

§ 2º O Certificado de Acessibilidade não substitui qualquer outro documento expedido pela Prefeitura, destinado a comprovar a regularidade da edificação.

§ 3º O Certificado de Acessibilidade deverá ser requerido em processo próprio, previamente ou simultaneamente aos pedidos de Certificado de Segurança ou Alvará de Funcionamento de Local de Reunião.

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. 27. A impraticabilidade das adaptações deverá ser atestada por profissional legalmente habilitado, com a respectiva ART ou RRT, sob as penas da lei, por meio de declaração específica.

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. 28. O pedido de Certificado de Acessibilidade deverá ser instruído com os documentos fixados em portaria¹¹, bem como com aqueles constantes do artigo 41 do COE.

PORTARIA

¹¹ Ver documentação na Portaria, cap. 3, seção 3.F.

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.

Art. 29. O pedido de Certificado de Segurança poderá ser solicitado pelo proprietário ou possuidor da edificação existente que necessitar de espaço de circulação protegido, conforme NTO, e não tiverem Auto de Verificação de Segurança – AVS.

§ 1º O pedido de Certificado de Segurança deve ser instruído com os documentos fixados em portaria¹², bem como com aqueles constantes do artigo 44 do COE.

PORTARIA

¹² Ver documentação na Portaria, cap. 3, seção 3.G.

§ 2º Excluem-se da necessidade de Certificado de Segurança:

- I** - as edificações residenciais;
- II** - as edificações aprovadas após 20 de junho de 1975, data da edição da Lei nº 8.266, de 20 de junho de 1975, que tenham Auto ou Certificado de Conclusão e que não sofreram alterações de ordem física ou de utilização em relação ao regularmente licenciado.

§ 3º Nas edificações não residenciais com área construída total acima de 750 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) e que não se enquadrem no “caput” deste artigo, o Certificado de Segurança poderá ser substituído pelo AVCB.

§ 4º O pedido de Certificado de Segurança inclui a emissão do Cadastro do Sistema Especial de Segurança, devendo a TEV/ COE do

projeto ser recolhida somente para o assunto requerido.

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;
- IV** - outros documentos e licenças exigidos na legislação municipal, conforme o caso.

Art. 30. Em função de sua natureza, o pedido de Alvará de Autorização será acompanhado dos documentos previstos no artigo 46 do COE e fixados em portaria¹³.

PORTARIA

¹³ Ver documentação na Portaria, cap. 3, seção 3.H.

§ 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 equi-

pamento 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.

Art. 31. O Alvará de Autorização terá validade de 6 (seis) meses, podendo ser revalidado 1 (uma) vez por igual período, a pedido do interessado, mediante recolhimento de novas taxas.

Art. 32. São licenças de uso regidas por lei específica:

I - a utilização temporária de edificação licenciada para uso diverso do licenciado;

II - o uso de edificação inacabada;

III - a autorização de uso para evento temporário.

Art. 33. O Alvará de Autorização será emitido a título precário, ficando as obras e a adequação às posturas municipais sob inteira responsabilidade do proprietário ou possuidor e responsáveis técnicos.

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:

Art. 34. Mediante procedimento administrativo, o proprietário, possuidor ou responsável técnico deve cadastrar, nos sistemas da Prefeitura, os seguintes equipamentos:

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

I - equipamentos mecânicos de transporte permanente, tais como elevador, escada rolante, plataforma de elevação e sistema de estacionamento mecânico vertical;

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

II - tanques de armazenagem, bombas, filtros de combustível e equipamentos afins quando referentes a:

a) tanques estacionários de armazenamento de produtos químicos inflamáveis, combustíveis e/ou perigosos, nas fases líquida ou gasosa, com volume superior a 500L (quinhentos litros);

b) bombas de abastecimento de líquido, “dispensers” de abastecimento de gás, bombas de recalque, máquinas e motores associados aos tanques de que trata a alínea “a” deste inciso;

c) filtros de combustível para abastecimento de veículos;

d) equipamentos afins definidos em portaria;

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

III - equipamentos de sistema especial de segurança nas edificações que:

a) atendam às condições de segurança de uso definidas nas Leis nº 8.266, de 20 de junho de 1975, e nº 11.228, de 25 de junho de 1992, e no Decreto nº 10.878, de 7 de fevereiro de 1974;

b) tenham recebido documentos conforme disposições relativas à segurança definidas nas Leis nº 10.199, de 3 de dezembro de 1986, e nº 13.558 de 14 de abril de 2003, e que não tenham sido objeto de alterações de ordem física e/ou de utilização em relação ao documento recebido;

c) que venham a receber o Certificado de Conclusão, o Certificado de Segurança ou o Certificado de Regularização, emitidos nos termos do COE e deste decreto.

§ 1º Não se incluem dentre os equipamentos constantes do inciso I do “caput” deste artigo os guinchos usados em obras, para transporte de material, guindastes, empilhadeiras móveis, elevadores para canteiros de obras de construção civil e outros não relacionados nos incisos I a XV do artigo 2º da Lei nº 10.348, de 4 de setembro de 1987.

§ 2º Não se incluem dentre os equipamentos constantes do inciso II do “caput” deste artigo, os tanques de gases medicinais, tanques de gases inertes, silos ou quaisquer tanques que

não sejam de armazenagem, como aqueles envolvidos em processos ou presentes em equipamentos de refrigeração.

§ 3º Não são passíveis do cadastramento de que trata o inciso III do “caput” deste artigo: as edificações de uso residencial e as edificações de uso não residenciais com área construída total acima de 750,00 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) e que necessitem de menos de 2 (duas) escadas a prova de fumaça, conforme NTOs e Its, podendo o cadastro ser substituído pelo AVCB.

§ 4º O licenciamento do funcionamento de elevadores e aparelhos de transporte se dará quando do seu cadastro no sistema de licenciamento eletrônico, composto da inscrição do aparelho e do Relatório de Inspeção Anual – RIA, observadas as seguintes normas:

I - no ato da inscrição no Cadastro de Equipamentos, deverão ser fornecidos os dados técnicos do aparelho e dados cadastrais do imóvel no qual está instalado;

II - será de responsabilidade da empresa conservadora a confecção da chapa a ser fixada no elevador, obedecendo os padrões estabelecidos pela Prefeitura;

III - as sanções previstas no COE e nos artigos 13, 14 e 15 da Lei nº 10.348, de 1987 serão aplicadas, quando couber, desde que não sejam conflitantes entre si.

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. 35. Em função da natureza do equipamento ou sistema de segurança, poderão ser exigidos outros documentos, a serem **fixados em portaria**¹⁴, além dos daqueles previstos no artigo 48 do COE.

PORTARIA

14 Ver documentação na Portaria, cap. 3, seção 3.I e 3.J.

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.

Art. 36. A manutenção de equipamentos se efetiva pela renovação do cadastro, conforme procedimentos estabelecidos neste decreto e exigências fixadas em portaria.

Parágrafo único. O responsável técnico pela manutenção das condições de uso do equipamento deve renovar o cadastro nos períodos determinados no artigo 49 do COE, sob pena de caducidade e aplicação das sanções nele previstas e neste decreto.

Art. 37. O controle e manutenção das condições apresentadas ao Cadastro e Manutenção de Equipamentos serão efetuados mediante verificações e testes periódicos, a cargo do proprietário ou possuidor ou seu responsável legal, assistido, quando for o caso, por profissional habilitado.

Art. 38. A qualquer momento, o órgão responsável pelo Cadastro e Manutenção de Equipamentos poderá vistoriar as edificações e intimar os responsáveis pelos equipamentos a sanar eventuais irregularidades.

§ 1º Constatada a ausência total ou parcial do cadastro e sua manutenção, o órgão competente poderá intimar os responsáveis a requerer o cadastro e manutenção de equipamentos, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados a partir da data de sua publicação no DOC.

§ 2º O desatendimento da intimação de que trata o § 1º deste artigo, acarretará a aplicação

das multas previstas no Anexo III do COE e deste decreto.

§ 3º A ausência do cadastramento e manutenção de equipamentos torna o local passível da aplicação das multas previstas no Anexo III do COE e deste decreto.

SUBSEÇÃO IX - DA FICHA TÉCNICA E DIRETRIZES DE PROJETO

Art. 50. A pedido do interessado, a Prefeitura emite **Ficha Técnica do imóvel**¹⁵, da qual devem constar as informações relativas ao uso e ocupação do solo, à incidência de melhoramentos urbanísticos e aos demais dados cadastrais disponíveis.

15 A Ficha Técnica é documento equivalente ao Boletim de Dados Técnicos (BDT), podendo ser requerida junto à Municipalidade previamente à autuação do processo de licenciamento.

Art. 39. Qualquer munícipe poderá solicitar Ficha Técnica por meio de requerimento eletrônico.

Art. 40. O pedido poderá abranger um ou mais imóveis, desde que contíguos e pertencentes a uma mesma quadra fiscal.

Parágrafo único. No caso de os imóveis não serem contíguos, o pedido será cancelado.

Art. 41. O requerente responderá por eventual erro e inexatidão no preenchimento do pedido que, ao ser constatado, não gerará direito à emissão da Ficha Técnica.

Art. 42. A Ficha Técnica será emitida pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, no prazo de 10 (dez) dias úteis, e enviada para o endereço eletrônico cadastrado pelo interessado.

Art. 43. Nos casos em que o pedido se referir a zoneamento indisponível por meio do sistema informatizado, será autuado expediente administrativo para consulta, a ser submetido à unidade responsável, não se aplicando o prazo referido no “caput” deste artigo.

Art. 44. A autenticidade da Ficha Técnica poderá ser verificada por meio do código de segurança.

Art. 45. Da Ficha Técnica constarão as informações cadastrais disponíveis, na data de sua emissão, para análise do projeto de edificação.

§ 1º As informações constantes da Ficha Técnica são válidas desde que não haja alterações legais.

§ 2º A Ficha Técnica poderá instruir os pedidos de Diretrizes de Projeto e os Alvarás de Aprovação e Execução.

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.

Art. 46. As consultas a respeito de aplicação do PDE, LPUOS e COE deverão ser protocoladas como Diretrizes de Projeto, instruídas com projeto arquitetônico que permita a compreensão do pedido e demais documentos **fixados em portaria**.¹⁶

PORTARIA

16 Ver documentação na Portaria, cap. 3, seção 3.K.

**CAPÍTULO III – DAS TAXAS
(DAS ISENÇÕES DE TAXAS E DISPENSA DO
PAGAMENTO DOS PREÇOS PÚBLICOS)**

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 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 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, Ha-

bitação 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.

Art. 47. São isentos do pagamento da TEV/COE e dispensados do pagamento de preços públicos, os pedidos de documentos previstos pelo COE e neste decreto para:

I - Empreendimento Habitacional de Interesse Social em ZEIS – EZEIS;

II - Empreendimento Habitacional de Interesse Social – EHIS;

III - Empreendimento Habitacional do Mercado Popular – EHMP;

IV - Habitação de Interesse Social – HIS;

V - Habitação do Mercado Popular – HMP;

VI - moradia econômica;

VII - templo religioso;

VIII - estabelecimento de ensino, desde que mantido por instituição sem fins lucrativos;

IX - hospital, desde que mantido por instituição sem fins lucrativos;

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

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

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

XIII - União, Estado, Município, autarquias, empresas públicas, fundações públicas e sociedades de economia mista.

§ 1º Nos pedidos previstos nos incisos I a XII do “caput” deste artigo, caberá verificar se o projeto ou a edificação é compatível com o uso ou atividade isenta e, em especial, nos casos dos seus incisos VIII ao XII, se consta, do estatuto social devidamente registrado, a finalidade exigida para a concessão dos benefícios.

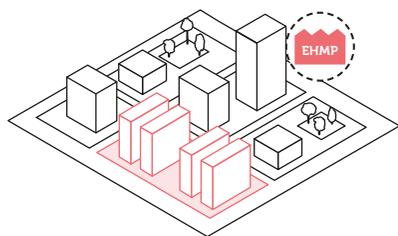
§ 2º Os pedidos previstos no inciso XIII do “caput” deste artigo deverão ser firmados pelo dirigente ou diretor do órgão da Administração Pública.

§ 3º O imóvel de propriedade da Administração Pública Direta cedido a terceiros também está isento do pagamento de TEV/COE e dispensado do pagamento de preços públicos, desde que o projeto ou a edificação seja compatível com a finalidade constante do termo

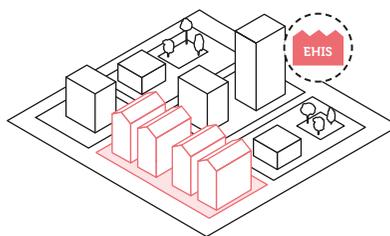
ISENÇÃO DE PAGAMENTO DA TEV/COE

• Lei Art. 53

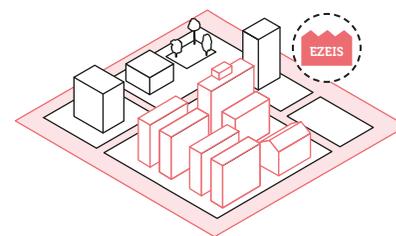
Ficam isentos do pagamento da TEV/COE (Taxa para Exame e Verificação dos Pedidos de Documentos de Controle da Atividade Edilícia), e dispensados do pagamento dos preços públicos os pedidos, dentre outros, relativos a:



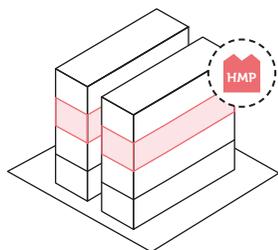
**EMPREENDIMENTO HABITACIONAL
DO MERCADO POPULAR**



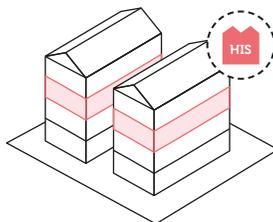
**EMPREENDIMENTO HABITACIONAL
DE INTERESSE SOCIAL**



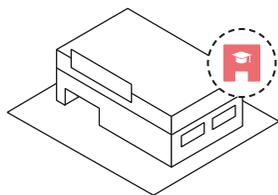
**EMPREENDIMENTO HABITACIONAL
DE INTERESSE SOCIAL EM ZEIS**



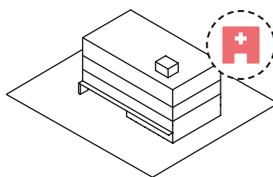
HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR



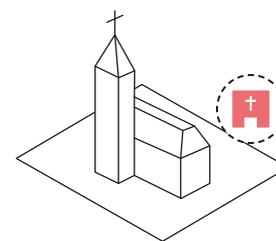
HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL



**ESTABELECIMENTO DE ENSINO
MANTIDO POR INSTITUIÇÃO SEM
FINS LUCRATIVOS**



**HOSPITAL MANTIDO POR
INSTITUIÇÃO SEM FINS LUCRATIVOS**



TEMPLO RELIGIOSO

de cessão de uso ou contrato de concessão de serviços públicos e conste cláusula de que o imóvel será revertido ao poder concedente ao término da cessão de uso ou da concessão.

§ 4º Os pedidos previstos no “caput” deste artigo observarão as seguintes normas:

I - no ato do protocolo de pedido de documento do COE para as edificações previstas neste artigo, não será emitida guia de recolhimento de TEV/COE e de preços públicos;

II - caso não se comprovem as condições legais da isenção e dispensa de pagamento, o interessado será comunicado para recolher os valores, sob pena de indeferimento do pedido e inscrição do débito na Dívida Ativa do Município;

III - o recurso administrativo será analisado mediante a comprovação da condição da isenção ou dispensa do pagamento da TEV/COE e de preços públicos;

IV - o primeiro despacho do pedido de documento do COE deverá conter, ainda, a decisão a respeito da isenção e da dispensa de pagamento.

CAPÍTULO IV – DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

SEÇÃO I - DOS PROCEDIMENTOS GERAIS

SEÇÃO II - DAS INSTÂNCIAS E PRAZOS PARA DESPACHO

SEÇÃO III - DOS PROCEDIMENTOS ESPECIAIS

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. 48. A chamada do interessado para atendimento de comunicado, também identificado como “comunique-se”, para adequar o projeto à legislação aplicável, apresentar documentos necessários à análise do processo, além daqueles exigidos para cada tipo de pedido, ou prestar esclarecimentos indispensáveis ao prosseguimento da análise do pedido será publicada no DOC.

§ 1º O prazo para atendimento do comunicado será de 30 (trinta) dias, contados a partir da data da publicação da chamada no DOC.

§ 2º É de inteira responsabilidade do proprietário ou possuidor e dos responsáveis técnicos informar e registrar eventuais correções ou alterações de dados cadastrais constantes do pedido de cada processo.

§ 3º A Prefeitura disponibilizará o andamento do processo na internet, com a indicação das publicações de comunicados e despachos no DOC, sendo de inteira responsabilidade do interessado o seu acompanhamento.

Art. 49. Quando forem verificados elementos incompletos ou incorretos ou a necessidade de complementação da documentação ou de esclarecimentos, será emitido um único comunicado especificando todas as exigências a serem atendidas pelo interessado visando cumprir a legislação aplicável ao caso.

§ 1º Após o decurso do prazo de atendimento do comunicado, não será admitida a junção de documentos relativos ao seu teor.

§ 2º O prazo de atendimento do comunicado emitido poderá ser prorrogado uma única vez, mediante pedido do interessado devidamente justificado, por mais 30 (trinta) dias, contados a partir da data da publicação do despacho de deferimento da prorrogação do prazo no DOC.

§ 3º Admite-se a emissão de comunicados complementares, no momento processual adequado, para atendimento, no prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contados da data da publicação da chamada no DOC, uma única vez para cada uma nas seguintes hipóteses:

I - cumprir exigências adicionais estabelecidas por órgão colegiado ou por órgão público que possa estabelecer condições adicionais, pela competência;

II - pagamento de outorga onerosa;

III - comprovação do cumprimento da cota de solidariedade;

IV - apresentação de documentos necessários à formalização de escritura de doação de áreas para alargamento de calçada ou para implantação de outros melhoramentos públicos;

V - recolhimento de eventuais diferenças de taxas resultantes da análise do projeto;

VI - aviso de DUP ou DIS que ocorrer durante a análise do processo.

§ 4º O Diretor de Divisão Técnica ou o Supervisor Técnico de Uso do Solo e Licenciamento poderá emitir ou autorizar a emissão de comunicado complementar ao comunicado emitido quando o seu atendimento resultar em dúvida ou implicar em cumprimento de exigências adicionais.

§ 5º Poderá ser autorizada, a qualquer tempo e a critério da chefia, a junção de anuências e pareceres de outros órgãos públicos relacionados ao pedido de licenciamento em andamento.

Art. 50. Por ocasião do despacho de deferimento do Alvará de Aprovação, Alvará de Aprovação e Execução e Alvará de Execução deverão ser consultados os cadastros municipais a respeito da superveniência de DUP ou DIS.

Art. 51. O apostilamento é o meio pelo qual é aditado o documento de controle da atividade edilícia emitido para fazer constar eventuais dados omitidos e retificação de dados, desde que não implique na alteração do projeto, assim como fatos relevantes, tais como suspensão ou anulação de seus efeitos, baixa, transferência e assunção de responsabilidade técnica entre outros.

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:

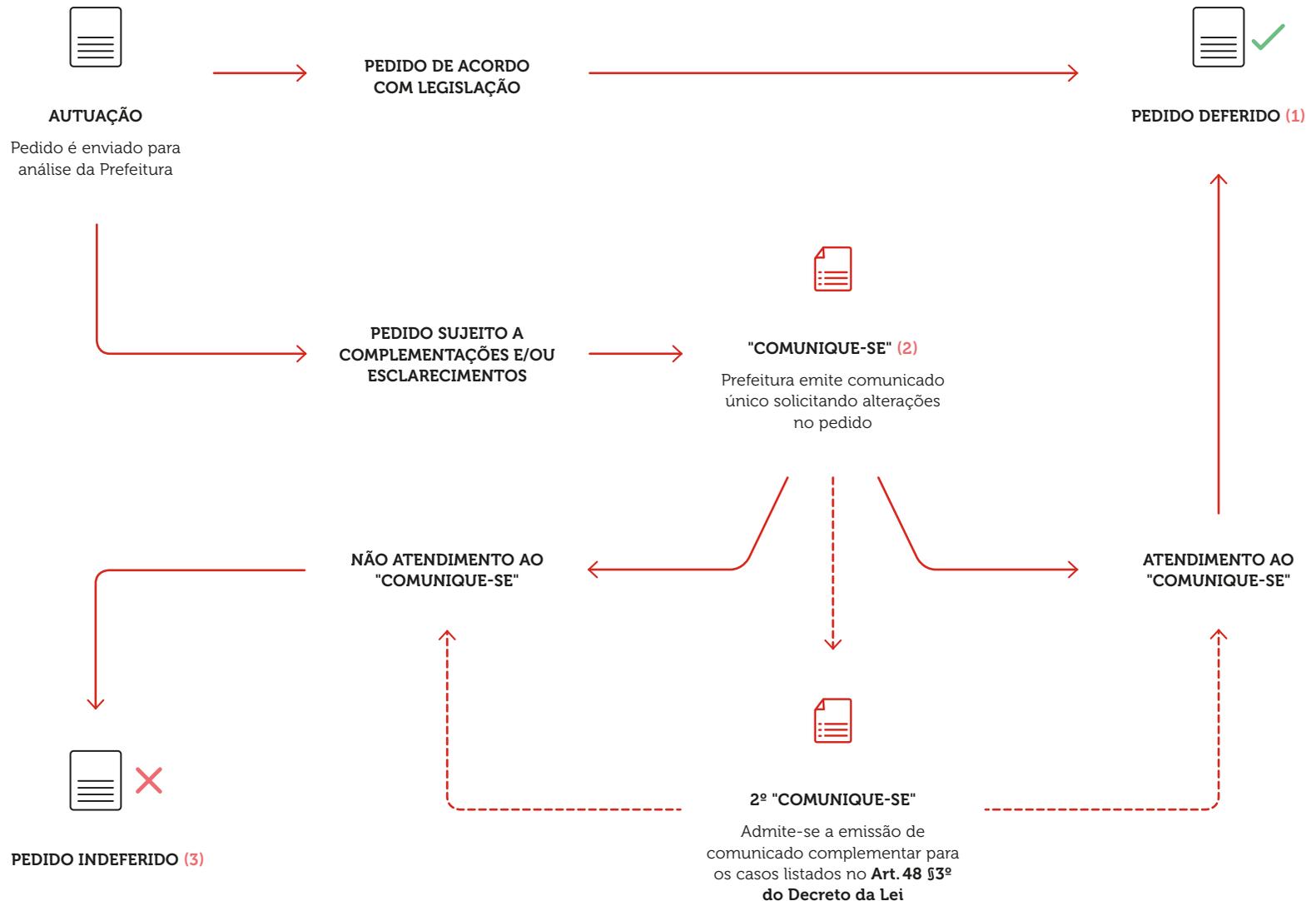
I - Notificação de Exigências Complementares – NEC, com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias;

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.

ANDAMENTO DOS PROCESSOS ADMINISTRATIVOS

• Lei Art. 56 e 57



(1) Os pedidos realizados devem ser deferidos se o processo estiver devidamente instruído e o projeto observar a legislação pertinente à matéria.

(2) 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.

(3) Os pedidos devem ser indeferidos nos casos de:

- ausência da documentação exigida ou projeto apresentado com insuficiência de informação de modo a impedir a análise e decisão do pedido;
- projeto com infrações insanáveis frente ao disposto no PDE e na LPUOS;
- não atendimento ao "COMUNIQUE-SE" no prazo legal estabelecido;

- não atendimento à NEC no prazo legal estabelecido;
- não atendimento à IEOS no prazo legal estabelecido;
- alteração do uso do projeto de edificação.

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;

Art. 52. Nas hipóteses previstas nos incisos I e II do artigo 59 do COE, os pedidos serão imediatamente indeferidos sem a emissão de comunicado.

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. 53. A cassação e a anulação de Alvarás de Aprovação e de Execução de edificações caberão aos Coordenadores da SMUL e aos Coordenadores de Planejamento e Desenvolvimento Urbano das PRs, no âmbito de suas respectivas competências, na forma estabelecida no COE e neste decreto.

Parágrafo único. Outros documentos de controle de atividade edilícia poderão ser declarados nulos, observando-se o mesmo procedimento para a anulação de Alvará estabelecido no COE e neste decreto.

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. 54. Após a emissão do Certificado de Conclusão ou do Certificado de Regularização de edificação, quando constadas alterações físicas no imóvel ou o desvirtuamento do documento emitido, a edificação será cadastrada como irregular.

Parágrafo único. No caso previsto no “caput” deste artigo, a regularização da edificação dependerá da emissão de novo documento de atividade edilícia, na forma prevista no COE e neste decreto.

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. 55. O Alvará de Autorização poderá ser cancelado por despacho da autoridade competente para a sua emissão.

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. 56. O Cadastro e Manutenção de Equipamentos perderá sua validade quando ocorrer uma das seguintes hipóteses:

I - comprovação da falsidade ou erro das informações prestadas;

II - modificações nas características da edificação, no uso, ou na atividade que implique em alteração das regras de segurança;

III - decurso de seu prazo;

IV - troca do equipamento já cadastrado, exceto quando relativo a sistema de segurança.

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 art. 63 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.

Art. 57. Caso se tenha notícia de fato que possa ensejar a cassação ou anulação de Alvará

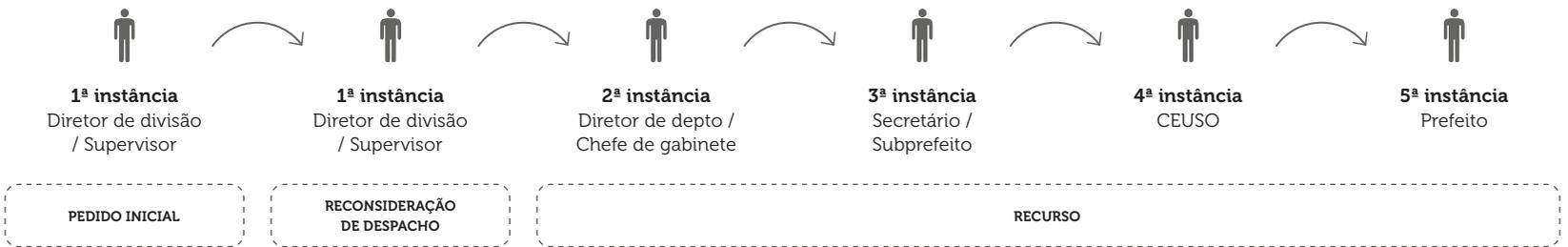
INSTÂNCIAS DE APROVAÇÃO

• Lei Art. 69

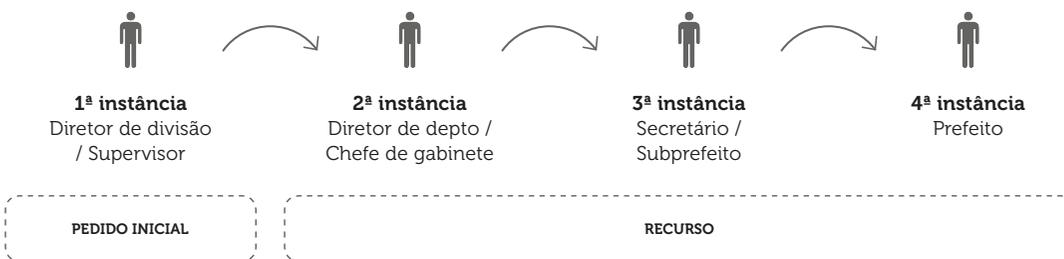
As instâncias administrativas para a apreciação e decisão dos pedidos de que trata este Código foram simplificadas e operam da seguinte maneira:

COMO ERA

LEI 11.228/92 · DECRETO 32.329/92 · ANISTIA LEI 11.522/9424



ANISTIA LEI 13.558/03 · ANISTIA LEI 13.876/04 · ANISTIA DECRETO 45.324/04



LEI 11.228/92 · LEI 15.764/13 · DECRETO 54.213/13



COMO FICOU

LEI 16.642/17 · DECRETO 57.776/17



de Aprovação ou de Execução de edificação, nos termos dos incisos II e III do artigo 63 do COE, a Coordenadoria competente notificará o interessado para apresentar defesa no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da publicação da chamada no DOC, 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, será proferido despacho suspendendo os efeitos do Alvará de Aprovação ou do Alvará de Execução de edificação até a decisão sobre sua anulação ou cassação.

§ 2º Decorrido o prazo para defesa, a Prefeitura poderá efetuar as diligências cabíveis e pedir esclarecimentos a outro órgão público envolvido.

§ 3º No prazo de 30 (trinta) dias, a autoridade deverá decidir a respeito da anulação ou cassação do Alvará de Aprovação ou do Alvará de Execução de edificação.

§ 4º Do despacho que anular ou cassar o alvará, caberá um único recurso no prazo de 30 (trinta) dias, contados de sua publicação no DOC, a ser apreciado pelo Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento ou Prefeito Regional, no âmbito de suas respectivas competências.

§ 5º A decisão do recurso pelo Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento ou Prefeito Regional encerra definitivamente a instância administrativa a respeito de declaração de nulidade, anulação ou cassação do alvará.

§ 6º As notificações e comunicações de decisões de que tratam este artigo serão publicadas no DOC e poderão ser enviadas ao interessado por meio do endereço eletrônico cadastrado no processo.

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 Licenciamento¹⁷:

¹⁷ Conforme Decreto Nº 57.576, a Secretaria Municipal de Licenciamento (SEL) teve suas atribuições fundidas com a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU), tornando-se em janeiro de 2017 a atual Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL).

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. 58. 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 Urbanismo e Licenciamento:

a) Diretor de Divisão Técnica;

b) Coordenador;

c) Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento;

II - para os pedidos de competência das Prefeituras Regionais:

a) Supervisor Técnico de Uso do Solo e Licenciamento;

b) Coordenador de Planejamento e Desenvolvimento Urbano;

c) Prefeito Regional.

§ 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 Urbanismo e Licenciamento ou do Secretário Municipal das Prefeituras Regionais, mantida a competência originária para a apreciação e decisão dos recursos.

§ 3º Os despachos do Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento e dos Prefeitos Regionais em grau de recurso, bem como o decurso do prazo recursal encerram definitivamente a instância administrativa.

§ 4º O recurso intempestivo será indeferido de imediato em primeira instância administrativa.

§ 5º No licenciamento da edificação que envolver simultaneamente o parcelamento do solo como Plano Integrado, os pedidos de loteamento, desmembramento e reparcelamento ficam sujeitos às instâncias do “caput” deste artigo.

- **Art. 70.** O prazo para a decisão dos pedidos não pode exceder 90 (noventa) dias, inclusive quando se tratar de recurso.

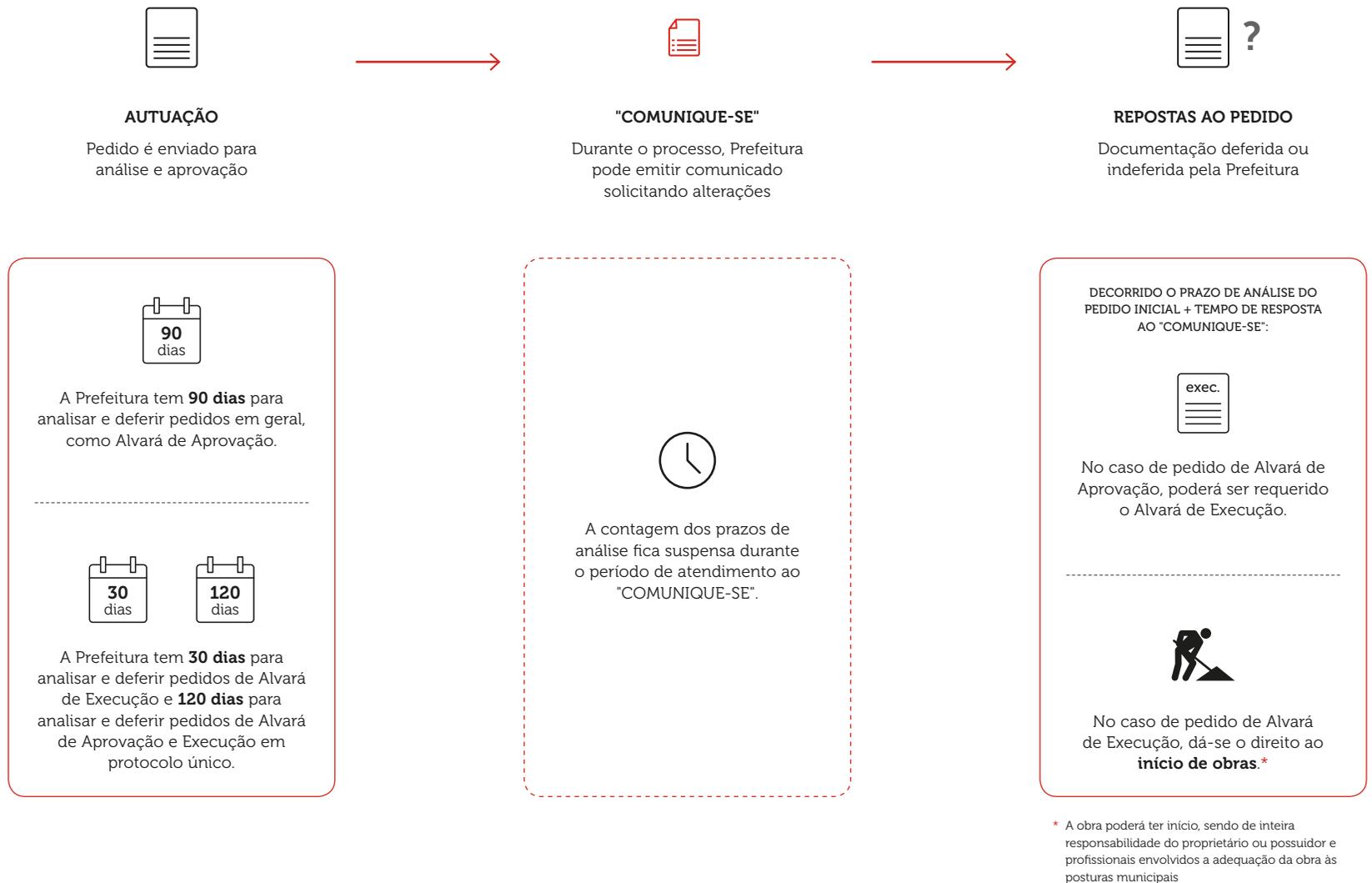
§ 1º Prazos diferentes podem ser fixados por ato do Executivo, em função da complexidade da análise do pedido.

§ 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”.

ANÁLISE DE PEDIDOS

• Lei Art. 70 e 71

O prazo para a decisão dos pedidos em geral é de 90 dias, podendo ser fixados prazos diferentes por ato do Executivo em função da complexidade da análise do pedido. No caso de pedido de Alvará de Aprovação, decorrido esse período, poderá ser requerido o Alvará de Execução, que deverá ter decisão em 30 dias. Quando se tratar de pedido conjunto de Alvará de Aprovação e Execução, o prazo para decisão é de 120 dias.



ACOMPANHAMENTO DOS PEDIDOS EM ANÁLISE

SIMPROC: Com o número do processo é possível consultar o seu andamento, onde ele se encontra e todo o histórico. Disponível em: <http://simprocservicos.prefeitura.sp.gov.br/Forms/DadosCadastrais.aspx>

De olho na obra: Através do endereço ou do SQL é possível consultar todos os documentos concedido a um empreendimento. Disponível em: <https://www3.prefeitura.sp.gov.br/deolhonaobra/forms/frmConsultaSlc.aspx>

- **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.

Art. 59. O direito do início de obras se dará após 30 (trinta) dias do protocolo do pedido de Alvará de Execução ou 120 (cento e vinte) dias do protocolo do pedido de Alvará de Aprovação e Execução, exceto quando:

I - indeferido o pedido;

II - incidir outorga onerosa.

§ 1º A contagem dos prazos previstos no “caput” deste artigo fica suspensa durante transcurso do prazo de atendimento de “comunique-se”.

§ 2º Para os fins do “caput” deste artigo, será considerada início das obras qualquer intervenção para a execução das obras relacionadas no artigo 23 do COE.

§ 3º Será de inteira responsabilidade do proprietário ou possuidor e profissionais habilitados a eventual necessidade de adequação da obra às posturas municipais.

SEÇÃO III - DOS PROCEDIMENTOS ESPECIAIS

Art. 72. O Executivo regulamentará, no prazo de 90 (noventa) dias, os procedimentos, exigências e prazos diferenciados para exame de pedidos relativos ao licenciamento de:

I - empreendimento da Administração Pública Direta e Indireta;

Art. 60. Nos processos de interesse de órgãos ou de serviços públicos, em especial aqueles da Administração Pública Direta e Indireta, comunicados ao interessado, inclusive sobre eventuais desconformidades em relação às normas municipais, serão feitas também mediante ofício, adotando-se o mesmo procedimento para as decisões.

Art. 61. Nos pedidos de licenciamento edilício em imóvel de propriedade da União, do Estado e do Município protocolados até a data de entrada em vigor deste decreto e sem despacho decisório, deverá ser emitido “comunique-se” informando sobre a possibilidade de opção pelo encerramento do processo nos termos do artigo 14 do COE.

§ 1º Nos processos em andamento de que trata o “caput” deste artigo, quando o pedido incluir a regularização de edificação declarada existente até 31 de julho de 2014, data da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, também deverá ser dada ciência ao interessado quanto às disposições do artigo 109 do COE.

§ 2º Em caso de desistência do pedido, deve ser exarado despacho declaratório de indeferimento na instância alcançada, sem a emissão de documento.

§ 3º O disposto neste artigo não dispensa da necessidade de elaboração de projeto ou verificação da edificação por profissional habilitado e não desobriga o profissional do cumprimento das normas disciplinadoras de sua regular atuação e daquelas decorrentes da legislação federal, estadual e municipal, bem como não desobriga o proprietário e o responsável técnico do atendimento às disposições da LPUOS e da LOE, em especial do atendimento às normas de estabilidade, segurança, salubridade e acessibilidade da edificação.

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;

Art. 62. Os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social em ZEIS – EZEIS, Em-

preendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS, Empreendimentos Habitacionais do Mercado Popular – EHMP, Habitação de Interesse Social – HIS, Habitação de Mercado Popular – HMP e moradia econômica são regulamentados pelo Decreto nº 57.377, de 11 de outubro de 2016, e posteriores alterações.

Parágrafo único. A edificação destinada aos empreendimentos de que trata o “caput” deste artigo, quando executada sob a titularidade de pessoa jurídica de direito público do Município, do Estado de São Paulo e da União Federal, ainda que transferida posteriormente a terceiros, fica considerada regular na situação existente em 31 de julho de 2014, data de publicação da Lei nº 16.050, de 2014, sendo de inteira responsabilidade do ente público executor o atendimento às normas de estabilidade, segurança, salubridade e acessibilidade, até a formalização da transferência de titularidade.

III - polo gerador de tráfego;

IV - empreendimento gerador de impacto ambiental¹⁸;

V - empreendimento gerador de impacto de vizinhança¹⁹;

VI - empreendimento com alto potencial de risco de incêndios e situações de emergência;

VII - empreendimento que envolva usos especiais ou incômodos²⁰;

18 Empreendimento gerador de impacto ambiental – EGIA São aqueles que podem causar alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente e que direta ou indiretamente afetem: a saúde, a segurança e o bem estar da população; as atividades sociais e econômicas; a biota; as condições paisagísticas e sanitárias do meio ambiente; a qualidade dos recursos ambientais.

Fonte: Art. 108 da Lei nº 16.402/16

19 Empreendimento gerador de impacto de vizinhança – EGIV São aqueles que podem gerar impacto significativo, alteração no seu entorno ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura do sistema viário e de transporte.

Fonte: Art. 108 da Lei nº 16.402/16

20 Empreendimento que envolva usos especiais ou incômodos Enquadrados como nR3 pelo inciso IV do Art. 96 da Lei nº 16.402/16.

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.

Art. 63. A residência unifamiliar, enquadrada na subcategoria de uso R1, será licenciada mediante a emissão de Alvará de Aprovação e Execução para Residência Unifamiliar, de acordo com a legislação específica.

CAPÍTULO V – DA EDIFICAÇÃO EXISTENTE

SEÇÃO I – DA EDIFICAÇÃO REGULAR

SEÇÃO II – DA REFORMA

SEÇÃO III – DA REQUALIFICAÇÃO

SEÇÃO IV – DA RECONSTRUÇÃO

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.

Art. 64. A edificação será considerada regular no Cadastro de Edificações do Município, instituído pela Lei nº 8.382, de 13 de abril de 1976, quando:

I - for objeto de Certificado de Conclusão ou documento equivalente;

II - se encontrar lançada como regular.

§ 1º 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 no documento utilizado para a comprovação de sua regularidade.

§ 2º As unidades condominiais regulares no Cadastro de Edificações do Município que, por força de modificação na convenção do condomínio ou revisão do lançamento tributário, tiverem alteradas a sua área construída e/ou a fração ideal, manterão a sua regularidade.

§ 3º 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 2014, cuja comprovação se dará por documentação fixada por portaria.

Art. 65. O Certificado de Regularidade de Edificação é o documento emitido com base no Cadastro de Edificações do Município, sendo equivalente ao Certificado de Conclusão, podendo ser usado para comprovação de regularidade da edificação.

Art. 66. A edificação será considerada irregular no Cadastro de Edificações do Município quando:

I - não se enquadrar nas hipóteses previstas no “caput” do artigo 73 do COE e no “caput” do artigo 65 deste decreto;

II - for objeto de Certificado de Conclusão ou documento equivalente que tenha sido anulado ou cassado;

III - estiver em desacordo com o Certificado de Conclusão ou documento equivalente;

IV - for objeto de Auto de Irregularidade ou documento equivalente.

Art. 67. As edificações incluídas no Setor de Edificações Irregulares do Cadastro de Edificações do Município poderão ser transferidas a qualquer tempo para o Setor de Edificações Regulares, mediante a apresentação, pelo interessado, de documentos que comprovem a regularidade.

Art. 68. A Notificação de Irregularidade é o documento emitido pelo Cadastro de Edificações do Município para atestar a irregularidade da edificação perante a legislação edilícia.

Art. 69. A pedido do interessado, será emitido Histórico da Edificação, documento que comprova a situação da edificação a partir de 1º de janeiro de 1976, no que se refere à sua regularidade ou irregularidade perante a legislação edilícia, com a eventual alteração da área construída ao longo do tempo.

Art. 70. A inclusão da edificação no Setor de Edificações Regulares ou no Setor de Edificações Irregulares do Cadastro de Edificações do Município estará sujeita à análise individualizada do caso, independentemente do lançamento tributário pela Secretaria Municipal da Fazenda.

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. 71.** Mediante procedimento administrativo e a pedido do interessado, a Prefeitura emitirá Alvará de Aprovação de reforma para edificação existente que seja objeto de intervenção e implique em alteração de área construída, volumetria, modificação de estrutura, pé-direito ou compartimentação vertical, com ou sem mudança de uso.

Art. 72. A cobrança de TEV/COE pelo pedido de Alvará de Aprovação de reforma incidirá sobre a área a ser reformada.

§ 1º As áreas a serem eventualmente acrescidas e/ou regularizadas serão cobradas pelo valor da TEV/COE da área a ser construída e área a ser regularizada, respectivamente, conforme Anexo II do COE.

§ 2º A mera mudança de uso, sem alteração de ordem física no imóvel, não incidirá na cobrança de TEV/COE para Alvará de reforma.

Art. 73. Em caso de necessidade de adaptação da edificação, será expedida, pela Prefeitura, Notificação de Exigências Complementares – NEC ou Intimação para Execução de Obras e Serviços – IEOS, com prazo para atendimento de até 180 (cento e oitenta) dias para a supressão das infrações à LOE e à LPUOS ou adaptação às normas de segurança ou acessibilidade, sendo que o prazo para despacho ficará suspenso durante a pendência do atendimento das exigências.

Parágrafo único. No caso de adaptação às normas de segurança ou acessibilidade, a IEOS produzirá os mesmos efeitos do Alvará de Aprovação e do Alvará de Execução para as obras necessárias à adaptação da edificação, mesmo que resulte em aumento da área edificada.

• **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 Re-

gularização 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.

Art. 74. Para a adaptação da edificação irregular, poderá ser emitido somente Alvará de Aprovação de reforma, sendo que não será concedido Certificado de Conclusão, ainda que parcial, sem que a infração à LOE ou à LPUOS tenha sido suprimida.

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.

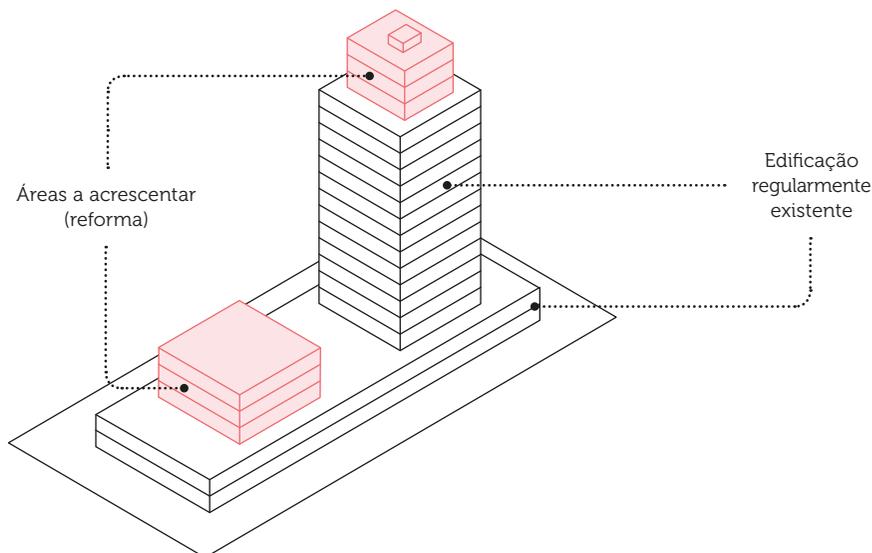
§ 1º As disposições deste artigo referem-se a condições existentes de implantação, iluminação, insolação, circulação, acessibilidade, estacionamento de veículos e segurança de uso da edificação.

§ 2º O projeto deve observar soluções de acessibilidade que atendam aos princípios da **adaptação razoável**²¹ de acordo com o estabelecido neste Código.

REFORMA

• Lei Art. 74, Decreto Art. 71

Considera-se reforma a intervenção em edificação que altere sua área construída ou volumetria, com a simultânea manutenção de parte ou de toda a área existente, implicando ou não na mudança de uso:



²¹ 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.

Art. 75. Na requalificação de edificação existente, é admitida a ampliação da área construída para suprir as necessidades de adequação e modernização das instalações da edificação.

§ 1º É considerado não computável o aumento de área destinado à adaptação razoável à acessibilidade e à melhoria das condições de segurança de uso, higiene e salubridade da edificação existente, não sendo considerado para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação previstos na LPUOS.

§ 2º As intervenções poderão ocupar as faixas de recuo quando não for possível atendê-las nas próprias edificações.

§ 3º Excepcionalmente, poderão ser aceitas rampas de acesso ao imóvel que avancem sobre o logradouro público para atendimento das condições de acessibilidade, mediante análise dos órgãos municipais competentes.

§ 4º As intervenções na edificação não poderão agravar os itens relativos à segurança, salubridade, higiene e acessibilidade até então existentes.

Art. 76. Nos pedidos de requalificação da edificação existente com ampliação de área construída, deverão ser apresentados os seguintes documentos assinados pelo proprietário ou possuidor, responsável(eis) técnico(s) pelo projeto e pelos equipamentos, acompanhados das respectivas ART(s) e/ou RRT(s):

I - memorial justificativo das instalações propostas compatíveis com a requalificação pretendida;

II - declaração de que o acréscimo é imprescindível para a adequação da edificação, nos termos do artigo 75 deste decreto.

Parágrafo único. Soluções técnicas alternativas poderão ser submetidas à apreciação da Comissão de Edificações e Uso do Solo – CEUSO.

Art. 77. Os pedidos de requalificação com acréscimo de área não enquadrados nesta seção serão analisados e considerados no pedido de Alvará de reforma.

Art. 78. Nas requalificações, a mudança de uso da edificação será admitida, desde que para uso permitido pela legislação vigente, observadas as condições de instalação e os parâmetros de incomodidade estabelecidos na LPUOS.

com o disposto na LPUOS, só será permitida se for destinada a uso permitido na zona.

§ 2º A edificação deve ser adaptada às disposições de segurança de uso e de acessibilidade previstas no COE.

§ 3º Nos casos em que se pretendam acréscimos de área ou volumetria em relação à edificação anteriormente existente, essas alterações serão analisadas como reforma.

§ 4º A critério da CEUSO, ouvida a Comissão Técnica de Legislação Urbanística – CTLU, a Prefeitura poderá recusar, no todo ou em parte, a reconstrução nos moldes anteriores, de edificação com índices e volumetria em desacordo com o disposto na LOE ou na LPUOS vigentes quando do protocolo do pedido, que seja considerada prejudicial ao interesse urbanístico.

SEÇÃO IV - DA RECONSTRUÇÃO

Art. 79. 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. 80. 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.

Art. 79. A edificação regular, em caso de ocorrência de incêndio ou outro sinistro, pode ser reconstruída, no todo ou em parte, dependendo de sua conformidade com a LOE e a LPUOS.

§ 1º A reconstrução de edificação que abrigava uso instalado irregularmente, em desacordo

CAPÍTULO VI – DOS PROCEDIMENTOS FISCALIZATÓRIOS RELATIVOS À ATIVIDADE EDILÍCIA

SEÇÃO I – VERIFICAÇÃO DA REGULARIDADE DA OBRA

SEÇÃO II – DA VERIFICAÇÃO DA ESTABILIDADE, SEGURANÇA E SALUBRIDADE DA OBRA

SEÇÃO III – DAS PENALIDADES

SEÇÃO I - VERIFICAÇÃO DA REGULARIDADE DA OBRA

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

Art. 80. Compete às Prefeituras Regionais, por meio dos seus servidores municipais, regularmente investidos em cargo público e com poderes fiscalizatórios, a fiscalização das disposições estabelecidas no COE e neste decreto, bem como a aplicação das penalidades previstas no Anexo III do COE, quando for o caso.

Parágrafo único. Ressalvado o disposto no inciso XI do artigo 5º da Constituição Federal, deverá ser franqueado o imediato e irrestrito acesso ao local objeto de vistoria ao servidor municipal responsável pela fiscalização, desde que devidamente identificado por documento fornecido pela Administração Municipal.

Art. 82. 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 art. 14 deste Código.

Art. 81. Até o término dos trabalhos, deverá ser mantido, no local da obra ou serviço, o documento que comprove o licenciamento da atividade edilícia em execução, sob pena de lavratura de autos de intimação e de multa, nos termos do artigo 83, inciso III, do COE, observado o disposto no artigo 98 do COE e ressalvada a situação prevista no artigo 14 do COE.

Parágrafo único. A guarda dos documentos fora do local da obra ou serviço não exclui a aplicação das penalidades previstas neste artigo.

Art. 82. São documentos hábeis à comprovação da regularidade da atividade edilícia em execução:

I - Alvará de Execução;

II - Alvará de Autorização.

Art. 83. 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 à 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 à 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 ao 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. 83. Constatada irregularidade na execução da obra, deverão ser adotados os seguintes procedimentos:

I - para a obra sem licença expedida pela Prefeitura, ao proprietário ou possuidor, devem ser imediatamente lavrados auto de multa por execução da obra sem licença, auto de embargo e auto de intimação para adotar as providências visando à 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) imediatamente, auto de intimação para adotar as providências visando à 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 do COE e deste decreto, quando não houver outros procedimentos expressamente estabelecidos, devem ser lavrados, concomitantemente, auto de intimação para adotar as providências visando ao atendimento da disposição do COE e deste decreto no prazo de 5 (cinco) dias e auto de multa correspondente à infração.

§ 1º Não atendidas às determinações no prazo fixado na intimação, será aplicada nova multa.

§ 2º No caso de obra, será caracterizada a reincidência quando a infração disser respeito ao mesmo documento, nos termos do artigo 98 do COE, no que couber.

§ 3º 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.

§ 4º O embargo cessará a pedido do interessado 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.

§ 5º O pedido de desembargo da obra será analisado pelo Coordenador de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, da Prefeitura Regional correspondente ao local da infração, em despacho fundamentado e publicado no DOC.

§ 6º O prosseguimento dos trabalhos no imóvel enquanto não deferido o desembargo caracterizará a resistência ao embargo, adotando-se as providências estabelecidas no artigo 84 do COE, competindo ao Prefeito Regional a solicitação de auxílio policial e a requisição de instauração de inquérito policial.

§ 7º A modificação física da obra desde a vistoria anterior caracterizará a resistência ao embargo.

Art. 84. 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. 85. 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. Esgotadas todas as providências administrativas para a paralisação da obra, o Supervisor de Fiscalização deverá:

I - extrair cópia das principais peças do processo administrativo para encaminhamento à Delegacia de Polícia, a fim de instruir o inquérito policial;

II - solicitar que o Gabinete da Prefeitura Regional expeça 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 de Defesa do Meio Ambiente e do Patrimônio, 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. 86. Constatada situação de risco, em vistoria técnica realizada por servidor com competência específica, além das autuações referidas nos arts. 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.

Art. 85. Mesmo durante o embargo, acaso constatada situação de risco, em vistoria técnica realizada por servidor com competência específica, além das autuações referidas nos artigos 82 a 84 do COE, deve ser imediatamente lavrado o auto de interdição, seguindo-se, no que couber, os procedimentos previstos neste capítulo.

§ 1º Na hipótese prevista no “caput” deste artigo, poderá 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.

§ 2º Eliminado o risco, retorna-se à situação de embargo, o qual somente cessará nas hipóteses estabelecidas no § 4º do artigo 83 deste decreto.

§ 3º Quaisquer trabalhos ou serviços que extrapolem o previsto no § 1º deste artigo caracterizarão resistência ao embargo e à interdição, ensejando as penalidades previstas no COE.

SEÇÃO II - DA VERIFICAÇÃO DA ESTABILIDADE, SEGURANÇA E SALUBRIDADE DA OBRA

Art. 87. 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. 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 Compete aos servidores técnicos municipais, com formação específica, lotados nas Prefeituras Regionais vistoriar e avaliar edificações, obras serviços ou equipamentos com respeito às suas condições de estabilidade, segurança e ou salubridade e determinar a adoção das medidas pertinentes.

§ 2º Compete aos servidores municipais, investidos em cargo público e com poderes fiscalizatórios, lotados nas Prefeituras Regionais, lavrar os autos de interdição e de intimação, colher as assinaturas, tanto do técnico que avaliou a situação de risco e determinou a interdição, como do proprietário ou possuidor a qualquer título ou dos ocupantes do local a ser interditado, ou, ainda, atestar a impossibilidade ou recusa.

§ 3º Do auto de interdição necessariamente deverão constar as assinaturas do técnico responsável pela vistoria que ensejou a interdição e do agente público municipal com poderes de fiscalização.

§ 4º No caso de a irregularidade constatada apresentar perigo de ruína ou contaminação, ocorrerá, se necessário, a interdição do entorno do imóvel.

§ 5º 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.

§ 6º Durante a interdição, fica permitida somente a execução dos serviços indispensáveis à eliminação da irregularidade constatada.

§ 7º Em se tratando de edificação erigida em imóvel público municipal, cuja ocupação seja clandestina, além da interdição total ou parcial, a intimação prevista neste artigo deverá determinar a desocupação da área pública municipal, conforme legislação municipal pertinente.

§ 8º A pedido do interessado, o imóvel poderá ser desinterditado, sendo competência do Coordenador de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, da Prefeitura Regional do local da infração, a sua análise, em despacho fundamentado e publicado no DOC.

Art. 88. 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. Decorrido o prazo concedido, a Prefeitura deverá 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 “caput” do artigo 86 deste decreto.

III - em se tratando de edificação erigida em imóvel público municipal, cuja ocupação seja clandestina, instruir processo com o auto de intimação, auto de interdição e o relatório de vistoria, encaminhando para as providências previstas na legislação municipal pertinente.

Art. 89. 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. 90. 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.

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 Regional competente, justificando e informando a natureza dos serviços a serem executados, observadas as exigências da legislação pertinente à matéria.

Parágrafo único. Quando estiver implementado o sistema informatizado, a comunicação digital suprirá, para todos os fins, a prevista no “caput” deste artigo.

SEÇÃO III - DAS PENALIDADES

Art. 91. 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. 89. A inobservância de qualquer disposição do COE constitui infração sujeita à aplicação das penalidades previstas na Tabela de Multas, constante do seu Anexo III e do Anexo III deste decreto, e ensejará os procedimentos fiscais previstos neste capítulo.

Art. 90. Os autos previstos no COE e neste decreto, quando a infração exigir lavraturas concomitantes, poderão ser lavrados em um único documento, quando emitidos por meio eletrônico.

Art. 92. 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. 93. 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. 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 Não atendida a intimação ou indeferido o pedido, será aplicada a multa correspondente.

§ 2º A multa será reaplicada a cada 90 (noventa) dias até a regularização da edificação, limitado esse período a 1 (um) ano.

§ 3º A multa a que se refere o “caput” deste artigo independe do uso da edificação. §

4º O pedido de Certificado de Conclusão suspende a ação fiscalizatória até a emissão desse documento ou o indeferimento do pedido, o que ocorrer primeiro.

Art. 94. 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 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 Não atendida a intimação ou indeferido o pedido, será aplicada a multa correspondente.

§ 2º A multa será reaplicada a cada 90 (noventa) dias até a regularização da edificação, limitado esse período a 1 (um) ano.

§ 3º 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.

Art. 93. Para os imóveis que não apresentarem ligação de esgoto, conforme disposto no item 3.E do Anexo I deste decreto, situados em vias providas de rede coletora, as Prefeituras Regionais deverão, concomitantemente:

I - aplicar a multa prevista na Tabela de Multas, contida no Anexo III do COE, correspon-

dente ao valor fixado para as demais infrações das disposições do COE;

II - intimar os proprietários ou possuidores a qualquer título das edificações, para que no prazo de 30 (trinta) dias, executem as adaptações necessárias em sua edificação, de modo a possibilitar a ligação do esgoto à rede coletora pública pela concessionária, atendendo as exigências previstas na legislação municipal pertinente, e para que requeira à concessionária de serviços públicos de coleta, tratamento e destinação final de esgoto a execução da ligação de esgoto à rede coletora pública, devendo apresentar, na Prefeitura Regional de sua jurisdição, o protocolo do respectivo pedido.

Parágrafo único. Não atendida a intimação no prazo fixado, as Prefeituras Regionais deverão reaplicar a multa a cada período de 30 (trinta) dias, até a apresentação do respectivo protocolo.

Art. 94. Verificado o desrespeito ao estabelecido no subitem 3.4.2 do item 3 do Anexo I do COE, a Prefeitura Regional competente deverá:

I - aplicar a multa prevista na Tabela de Multas, contida no Anexo III do COE, correspondente ao valor fixado para as demais infrações das disposições do COE;

II - intimar os proprietários ou possuidores a qualquer título das edificações, para que no prazo de 30 (trinta) dias, executem as adaptações necessárias em sua edificação, ou de modo a possibilitar a canalização sob o passeio à rede coletora de águas pluviais, de acordo com as normas emanadas do órgão competente.

Parágrafo único. Não atendida a intimação no prazo fixado, as Prefeituras Regionais deverão reaplicar a multa a cada período de 30 (trinta) dias, até que sejam tomadas as medidas necessárias para o saneamento da irregularidade.

Art. 95. 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. 96. 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. Contra os atos de fiscalização previstos no COE e neste decreto, cabe defesa ao Supervisor Técnico de Fiscalização, da Prefeitura Regional, 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 DOC.

§ 1º Contra o despacho decisório que desacolher a defesa, caberá um único recurso, ao Prefeito Regional, 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 e/ou auto de intimação não suspende a ação fiscalizatória e não obsta a aplicação de outras multas previstas no COE e neste decreto.

Art. 97. 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. 98. 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. 96. 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 atingir 2 (duas) vezes o valor da multa inicial, depois do que será reaplicada sem novos acréscimos.

Art. 99. 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. 100. O valor da multa deve ser atualizado 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. 101. 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. 102. 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. 103. 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 8 de novembro de 1988, data da entrada em vigor da Lei nº 10.676, de 7 de novembro de 1988, desde que não exista declaração de utilidade pública em vigor por ocasião da emissão da aprovação do projeto.

Art. 97. Desde que não exista declaração de utilidade pública em vigor por ocasião da emissão do Alvará de Aprovação do projeto, não se aplicam, para efeito do licenciamento edilício, os novos alinhamentos aprovados constantes de lei de melhoramento viário e do PRM, publicados anteriormente a 8 de novembro de 1988, inclusive no caso de processos em andamento.

Art. 104. 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. 105.** 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. 98. O Alvará para imóveis totalmente atingidos por melhoramento público deverá ser emitido com notas contendo:

I - a indicação do número da lei do melhoramento público e da DUP ou DIS em vigor, quando for o caso;

II - a indicação da área de terreno e da área necessária ao melhoramento público.

Parágrafo único. Em se tratando de DUP ou DIS em vigor, por ocasião do despacho de deferimento do Alvará para imóvel totalmente atingido por melhoramento público, deverá ser incluída nota para constar que o Alvará é emitido a título precário, não sendo devida indenização por obras, benfeitorias ou acessão dele decorrentes por ocasião da execução do melhoramento público, nos termos do § 1º do artigo 105 do COE.

- **Art. 106.** 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. 107.** 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 os recuos mínimos obrigatórios, a taxa de ocupação e o 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.

Art. 99. O Alvará de imóvel parcialmente atingido por plano de melhoramento público, quando não houver doação de áreas, deverá ser emitido com notas contendo:

I - a indicação do número da lei do melhoramento público e da DUP ou DIS em vigor, quando for o caso;

II - a indicação da área do terreno, da área necessária ao melhoramento público e da área remanescente.

Parágrafo único. Nos casos previstos neste artigo e com DUP ou DIS em vigor, por ocasião do despacho de deferimento do Alvará, na hipótese de execução de edificação na faixa a ser desapropriada, também deverá constar nota de que o Alvará é emitido a título precário.

ALINHAMENTO E MELHORAMENTO VIÁRIO

• Lei Art. 105–107

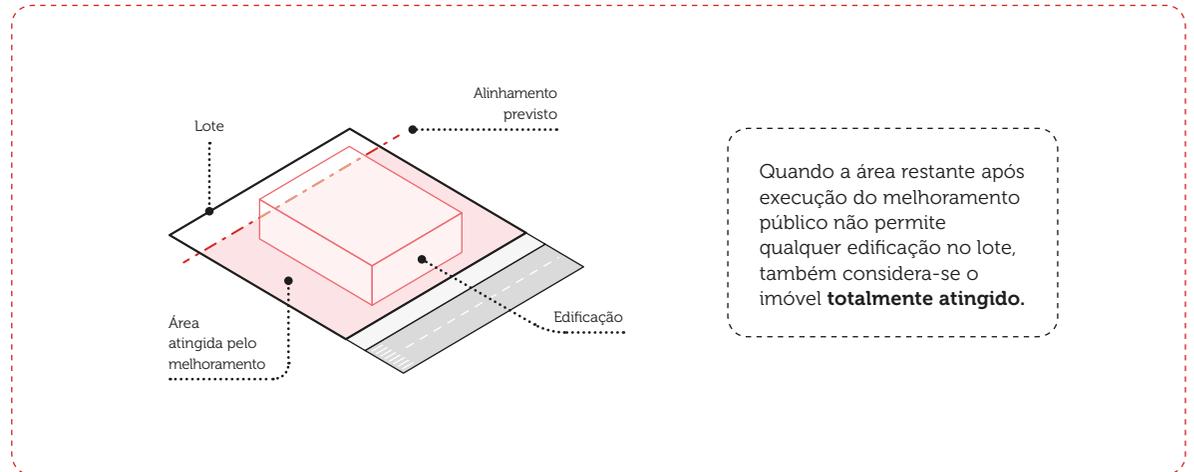
IMÓVEL TOTALMENTE ATINGIDO POR PLANO DE MELHORAMENTO

SEM DUP / DIS

Caso o plano de melhoramento público não possua Declaração de Utilidade Pública (DUP) ou Declaração de Interesse Social (DIS) em vigor, é permitida a execução de qualquer obra, observado o disposto na LOE, PDE e LPUOS.

COM DUP / DIS EM VIGOR

No caso de DUP ou DIS em vigor, permite-se a execução de qualquer obra, a título precário, observado o disposto na LOE, PDE e LPUOS, sem direito a indenização pela benfeitoria.



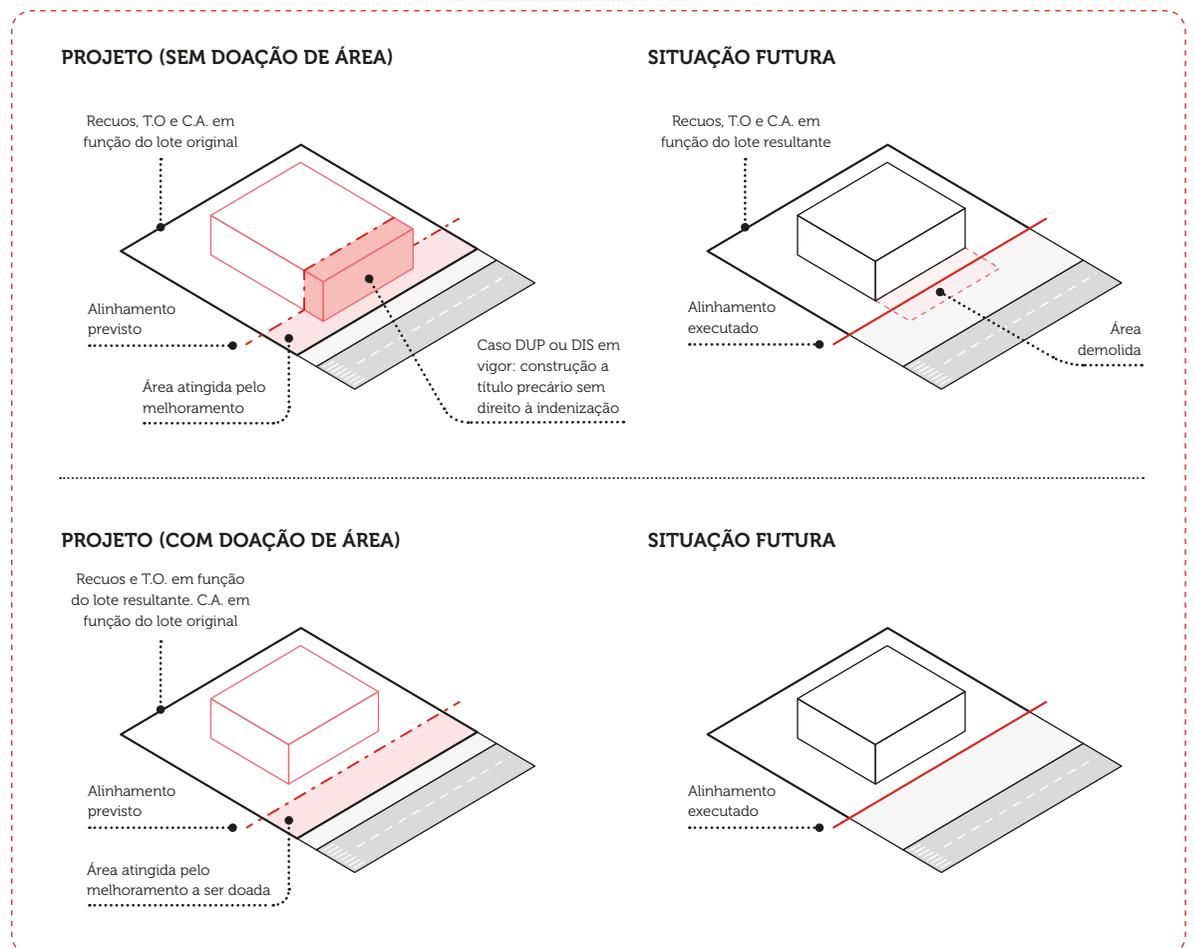
IMÓVEL PARCIALMENTE ATINGIDO POR PLANO DE MELHORAMENTO

SEM DUP / DIS

A edificação nova e as novas partes da edificação existente, nas reformas com aumento de área executadas, além de observar as disposições previstas no PDE e LPUOS, devem prever 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 se for o caso.

COM DUP / DIS EM VIGOR

Em caso de DUP ou DIS em vigor, caso haja execução de edificação na faixa a ser desapropriada, se deve constar nota de que o Alvará é emitido a título precário, sem direito a indenização por obras e benfeitorias.



LEI E DECRETO

rio, não sendo devida indenização por obras, benfeitorias ou acessão dele decorrentes por ocasião da execução do melhoramento público, nos termos do § 2º do artigo 107 do COE.

Art. 100. A doação de áreas e a comprovação do registro da escritura no Cartório de Registro de Imóveis deverão ocorrer antes da emissão do Alvará de Execução de edificação.

§ 1º Admite-se a doação voluntária de melhoramento público, sem DUP ou DIS em vigor, observando-se as disposições do “caput” e do § 1º do artigo 107 do COE.

§ 2º Fica delegada aos Coordenadores de SMUL e aos Coordenadores de Planejamento e Desenvolvimento Urbano das PRs, no âmbito de suas atribuições, a competência para representar o Município nas escrituras de doação de áreas necessárias à emissão do Alvará de Execução de edificação.

§ 3º A relação de documentos necessários à formalização de escritura de doação, a padronização de minutas de escritura e as respectivas rotinas serão estabelecidas em portaria do Secretário de SMUL.

Art. 101. Quando a lei de melhoramento prever a instituição de faixa de servidão não edificável, com ou sem DUP em vigor, não será lavrada escritura de doação ou de servidão, devendo a faixa ser indicada no projeto da edificação e o Alvará ser emitido com nota indicando o número da respectiva lei de melhoramento público, a metragem da área não edificável e sua localização aproximada dentro dos limites do imóvel.

**CAPÍTULO VIII – DAS DISPOSIÇÕES
FINAIS E TRANSITÓRIAS**

- **Art. 108.** Para fins de aplicação dos índices de ocupação e aproveitamento do solo, observados os limites estabelecidos na LPUOS, não é considerada área construída computável²²:

22 Área computável é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação, que são consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento.

Área não computável é a soma das áreas cobertas de uma edificação não considerada para o cálculo do coeficiente de aproveitamento, nos termos dispostos na legislação pertinente.

Fonte: Quadro 01 da Lei nº 16.050/14

Art. 102. Para fins de aplicação dos índices de ocupação e aproveitamento do solo, observados os limites estabelecidos na LPUOS, são consideradas áreas construídas não computáveis aquelas constantes do artigo 108 do COE, atendidas as seguintes regras:

I - o terraço aberto, com área construída máxima por pavimento equivalente a 5% (cinco por cento) da área do terreno;

I - no terraço aberto, com área construída máxima por pavimento equivalente a 5% (cinco por cento) da área do terreno, deve ser observado o remanescente do imóvel quando o terreno for objeto de doação de área para alargamento de passeio ou por melhoramento público;

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 2,30 m (dois metros e trinta centímetros), sem permanência humana prolongada, ocupando, no máximo, 30% (trinta por cento) da área do compartimento;

II - o mobiliário definido como jirau, constituído de estrado ou passadiço ou piso similar, inclusive em estrutura metálica, nos termos do inciso II do artigo 108 do COE, deve limitar-se a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

III - os demais tipos de mobiliário e a obra complementar com área construída de até 30,00 m² (trinta metros quadrados);

III - os demais tipos de obras complementares à edificação e de mobiliários ficam sujeitos às normas e aos parâmetros constantes deste artigo, conforme as Tabelas 1 e 2 do Anexo IV deste decreto;

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 0,40 m (quarenta centímetros) de profundidade;

b) viga, pilar com até 0,40 m (quarenta centímetros) de avanço;

c) beiral da cobertura com até 1,50 m (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 30,00 m² (trinta metros quadrados);

IV - a implantação de saliências à edificação ficará sujeita às normas e aos parâmetros deste artigo, conforme a Tabela 3 do Anexo IV deste decreto;

V - a área técnica, sem permanência humana, destinada a instalações e equipamentos;

V - quanto à área técnica, sem permanência humana, destinada a instalações e equipamentos, em caso de dúvida quanto ao enquadramento, pode ser consultado CEUSO para análise e manifestação, bem como ser solicitado:

a) memorial justificativo das instalações propostas compatíveis com as áreas técnicas propostas, devidamente assinado pelo responsável técnico;

b) quadro de áreas total e por ambiente, correspondente às áreas técnicas propostas;

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;

VI - no compartimento de uso comum de apoio ao uso da edificação, localizado no pavimento destinado a estacionamento de veículos, motocicletas e bicicletas, o vestiário de usuário de bicicleta deve ter área máxima de 20 m² (vinte metros quadrados) para os usos residenciais e 40 m² (quarenta metros quadrados) para os não residenciais;

VII - no prédio residencial as áreas cobertas de uso comum localizadas:

a) no pavimento térreo;

b) em qualquer pavimento, observado o limite de 3,00 m² (três metros quadrados) por habitação;

VII - no prédio residencial, as áreas cobertas de uso comum, quando localizadas em qualquer pavimento, observado o limite de 3 m² (três metros quadrados) por habitação, nos termos da alínea "b" do inciso VII do artigo 108 do COE, devem ser destinadas a lazer;

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;

VIII - No prédio de uso não residencial:

a) no pavimento térreo sem vedação, admite-se o fechamento do controle de acesso, caixas de escada da edificação e compartimentos de apoio, limitado a 30% (trinta por cento) da área total do pavimento;

b) nas coberturas de bombas nos postos de combustíveis, desde que sem vedação, admite-se o avanço de até 50% (cinquenta por cento) dos recuos estabelecidos pela LPUOS;

c) a circulação vertical de uso comum inclui os espaços de circulação vertical protegidos e as áreas de escadas de ligação ao heliponto.

IX - (VETADO)

§ 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 0,40 m (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 3,00 m (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.

§ 5º As áreas sob a projeção das saliências poderão ser consideradas para cálculo para os índices de permeabilidade.

§ 1º As saliências a que se referem as alíneas “a”, “b” e “c” do inciso IV do artigo 108 do COE não são consideradas para fins de cálculo da área construída desde que respeitados estritamente os parâmetros da Tabela 3 do Anexo IV deste decreto.

§ 2º O elemento que ultrapassar qualquer limite das Tabelas 1 e 2 do Anexo IV deste decreto será considerado no todo para efeito de observância aos índices estabelecidos pela LPUOS e pelo COE.

§ 3º Será considerada computável apenas a área excedente aos limites fixados para terraços, jiraus e elementos fixados na Tabela 3 do Anexo IV deste decreto.

§ 4º O terraço aberto poderá avançar até 10% (dez por cento) do afastamento “A” previsto nas condições de aeração e insolação do COE e deste decreto e até 20% (vinte por cento) sobre os recuos estabelecidos na LPUOS.

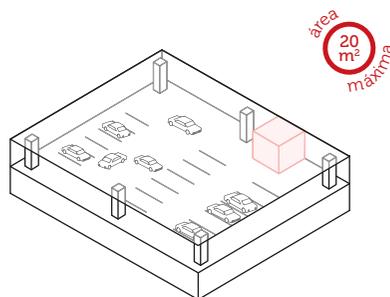
§ 5º O mobiliário definido como pérgula, quando respeitado o limite estabelecido na Tabela 2 do Anexo IV deste decreto poderá avançar, em qualquer pavimento, até 10% (dez por cento) do afastamento “A” previsto

ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS

• Lei Art. 108

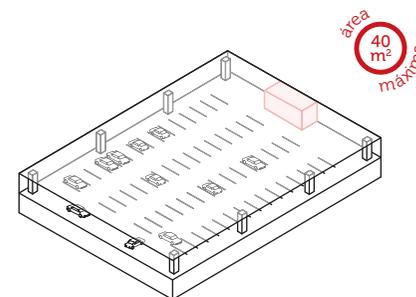
São consideradas áreas não computáveis nas seguintes modalidades:

RESIDENCIAL

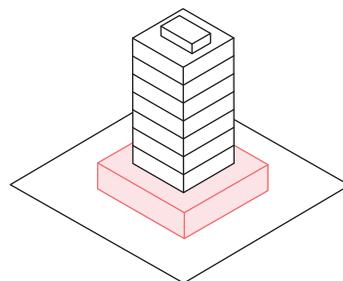


COMPARTIMENTO DE USO COMUM EM PAVIMENTO DE ESTACIONAMENTO

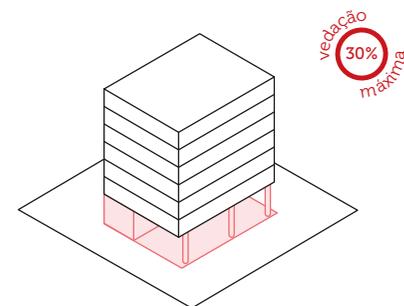
NÃO RESIDENCIAL



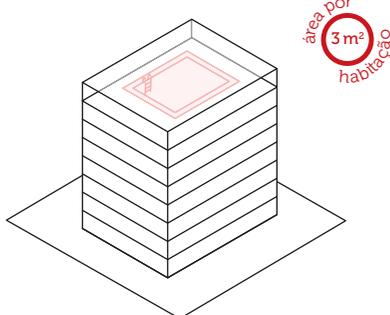
COMPARTIMENTO DE USO COMUM EM PAVIMENTO DE ESTACIONAMENTO



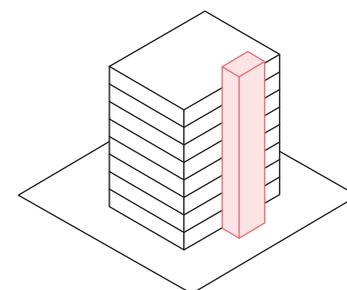
ÁREAS COBERTAS DE USO COMUM NO TÉRREO



TÉRREO EM PILOTIS



ÁREAS COBERTAS DE USO COMUM DESTINADAS A LAZER EM QUALQUER PAVIMENTO



CIRCULAÇÃO VERTICAL DE USO COMUM

nas condições de aeração e insolação do COE e deste decreto e poderá avançar sobre os recuos definidos pela LPUOS.

§ 6º O somatório das obras complementares e mobiliário deverá ocupar, no máximo, os limites estabelecidos para a área livre do terreno, conforme Tabela 4 do Anexo IV deste decreto.

§ 7º As áreas sob a projeção das saliências e terraços poderão ser consideradas para cálculo da taxa de permeabilidade.

§ 8º Para fins de aplicação deste artigo, quando houver divergência entre a área constante do documento de propriedade apresentada e as apuradas no levantamento topográfico, será considerada a menor área apurada.

Art. 103. As áreas não computáveis previstas no artigo 108 do COE são aplicáveis aos pedidos relativos a projetos de edificação nova e aos acréscimos de área em reforma protocolados a partir da data da vigência do COE e deste decreto e aos processos em andamento nos termos da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, com opção de análise de acordo com a Lei nº 16.642, de 2017.

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

Parágrafo único. O atendimento às normas de estabilidade, segurança, salubridade e acessibilidade na edificação de que trata o “caput” deste artigo é de responsabilidade do ente público que a ocupa.

Art. 110. Os arts. 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 1²³ – Minianel Viário: vias classificadas pela legislação vigente como Estruturais N1 e N3, inseridas no Minianel Viário;

²³ Em função das alterações do novo PDE, Lei Nº 16.050, as vias coletoras não são contempladas.

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 III do parágrafo único do art. 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. 111. Os arts. 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 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.

(...)”

“Art. 83. A CEUSO²⁴ 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**²⁵ ser Procurador do Município.

(...)”

24 Comissão de Edificações e Uso do Solo – CEUSO Órgão normativo e consultivo sobre a legislação de obras, de edificações, de parcelamento do solo, de acessibilidade e de segurança de uso das edificações e equipamentos.

25 Conforme Decreto Nº 57576, a Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos teve sua denominação alterada para Secretaria Municipal de Justiça - SMJ.

Art. 104. Conforme previsto no artigo 111 do COE, que altera a Lei nº 15.764, de 27 de março de 2013, ficam definidos os seguintes membros da CEUSO:

I - membros indicados pela Administração Municipal, titular e suplente, a saber:

- a) 2 (dois) representantes da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL;
- b) 1 (um) representante da Secretaria Municipal das Prefeituras Regionais – SMPR;
- c) 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Justiça – SMJ;

II - membros indicados pelas seguintes entidades, titular e suplente, a saber:

- a) 1 (um) representante de entidades ligadas aos sindicatos e associações de construção, incorporações e comercialização de imóveis;
- b) 1 (um) representante da Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura – ASBEA;
- c) 1 (um) representante do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo – CAU-SP;
- d) 1 (um) representante do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo – CREA-SP.

Parágrafo único. Os representantes deverão ter formação em arquitetura ou engenharia, sendo que o representante de que trata a alínea “c” do inciso I do “caput” deste artigo poderá ser Procurador do Município.

Art. 112. 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. 113. 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. 105. Os pedidos de loteamento de imóvel cuja titularidade seja da União, do Estado e do Município ficam sujeitos ao prévio exame dos órgãos municipais competentes e emissão dos documentos estabelecidos pela LPUOS.

Parágrafo único. A Certidão de Diretrizes poderá ser dispensada mediante manifestação favorável da Comissão Intersecretarial competente.

Art. 114. Aplicam-se os procedimentos administrativos estabelecidos neste Código aos processos em andamento na data de sua entrada em vigor.

Art. 106. Aplicam-se os procedimentos administrativos estabelecidos no COE, aprovado pela Lei nº 16.642, de 2017, e neste decreto aos processos já em andamento na data de sua entrada em vigor e sem despacho decisório em última instância.

Parágrafo único. Os processos em andamento que apresentarem elementos incompletos ou incorretos ou necessitarem de complementação da documentação poderão ser objeto de mais 1 (um) único comunicado (“comunique-se”) para que as falhas sejam sanadas, aplicando as disposições do § 3º do artigo 49 deste decreto.

§ 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 art. 69.

Art. 107. A reconsideração do despacho de primeira instância administrativa protocolada anteriormente à data da entrada em vigor do

COE e deste decreto deverá ser apreciada pela segunda instância conforme estabelecido no artigo 69 do COE.

§ 2º O recurso em trâmite na última instância decisória extinta por este Código deve ser apreciado nesta instância quando:

§ 1º O recurso em trâmite na última instância decisória extinta pelo COE e por este decreto deve ser apreciado nesta instância quando:

I - protocolado anteriormente à data de sua entrada em vigor;

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.

II - protocolado após a data de sua entrada em vigor, porém dentro do prazo estabelecido pela legislação anterior para este fim.

§ 2º O recurso em trâmite na instância decisória da CEUSO, deve ser apreciado nesta instância quando:

I - protocolado anteriormente à data de entrada em vigor do COE;

II - protocolado após a data de entrada em vigor do COE, porém dentro do prazo de recurso estabelecido pela legislação anterior para este fim.

§ 3º No caso de processos administrativos que se enquadrem no disposto no § 2º deste artigo, o despacho da CEUSO encerra definitivamente a instância administrativa.

§ 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.

§ 4º Aplicam-se, no que couber, as disposições dos §§ 1º ao 4º deste artigo aos processos em andamento nos termos das Leis nº 11.522, de 3 de maio de 1994, nº 13.558, de 14 de abril de 2003, nº 13.876, de 23 de julho de 2004, e nº 8.382, de 1976.

Art. 115. O pedido protocolado até a data do início da vigência deste Código, ainda sem des-

pacho 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.

Art. 108. Para fins de aplicação do § 1º do artigo 115 do COE, entende-se por agravamento das desconformidades o acréscimo nas áreas de terraço, obras complementares e mobiliários que ultrapassem os limites das áreas não computáveis estabelecidos no COE e neste decreto.

§ 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. 109. Nos processos de Alvará em andamento e sem despacho decisório em última instância poderão ser analisados nos termos do COE e deste decreto, desde que o interessado formalize o respectivo pedido até o dia 15 de dezembro de 2017, sem a apresentação de projeto simplificado.

§ 1º Após essa data, o interessado deverá protocolar novo pedido e recolher as taxas e preços públicos devidos.

§ 2º Na hipótese prevista no “caput” deste artigo, os documentos a serem emitidos, as taxas e preços ou as eventuais diferenças a serem cobradas serão aquelas previstas pela legislação edilícia vigente à época do protocolo do pedido inicial.

- **Art. 116.** 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. 110. Nos casos previstos no artigo 116 do COE, os pedidos de Alvará de Aprovação e Execução expedidos conjuntamente ou em separado terão prazo de vigência total de 5 (cinco) anos.

Parágrafo único. Quando o Alvará de Execução for expedido após o prazo de validade do Alvará de Aprovação, o prazo de vigência do Alvará de Execução será contado a partir do seu deferimento.

Art. 117. 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. 111. Para a implementação das disposições do COE e deste decreto poderão ser fixadas orientações por portaria do Secretário de SMUL e expedidas instruções normativas por Resolução da CEUSO.

Art. 118. 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. 119. A Prefeitura pode firmar convênio com órgão de classe de arquitetos e engenheiros visando ao aprimoramento dos mecanismos de controle do exercício profissional.

Art. 120. 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. 121. 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. 122. O Executivo regulamentará esta lei no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data de sua publicação.

Art. 123. 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 art. 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 10.940, de 18 de janeiro de 1991, 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 11.859, 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, o art. 2º da Lei nº 13.113, de 16 de março de 2001, Lei nº 13.319, de 5 de fevereiro de 2002, 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, Lei nº 15.831, de 24 de junho de 2013, e o art. 12 da Lei nº 16.124, de 9 de março de 2015.

POLOS GERADORES DE TRÁFEGO (PGT)

• Lei Art. 110
nova redação da
Lei 15.150 Art. 2º

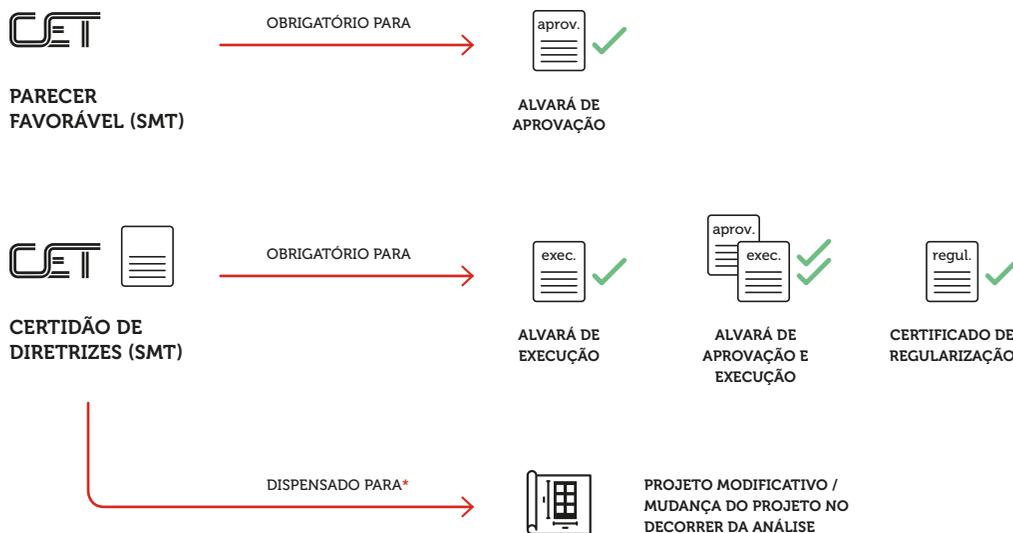
No projeto de edificações PGT, não são consideradas no cálculo de estacionamento de veículos as vagas destinadas a:



PRÉ-REQUISITOS PARA EMPREENDIMENTOS PGT

• Lei Art. 110
nova redação da
Lei 15.150 Art. 13

Procedimentos para aprovação de projetos, execução de obras e serviços referentes a minimização de impacto no sistema viário:



* Em caso de projeto modificativo ou de mudança do projeto no decorrer da análise, fica dispensada a apresentação de nova certidão desde que as alterações em relação ao projeto original ampliado pela 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.

VALIDADE DE ALVARÁS ANTERIORES AO NOVO COE

• Lei Art. 116

Validade de Alvarás para processos em andamento e para Alvarás de Aprovação ou Alvarás de Aprovação e Execução válidos na data de entrada em vigor do novo COE.



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

I - o Decreto nº 12.706, de 8 de março de 1976;

II - o Decreto nº 17.866, de 11 de março de 1982;

III - o inciso III do artigo 3º e o artigo 8º do Decreto nº 19.512, de 20 de março de 1984;

IV - o Decreto nº 23.158, de 3 de dezembro de 1986;

V - o Decreto nº 24.714, de 7 de outubro de 1987;

VI - o Decreto nº 24.757, 14 de outubro de 1987;

VII - o Decreto nº 27.011, de 30 de setembro de 1988;

VIII - o Decreto nº 31.816, de 30 de junho de 1992;

IX - o Decreto nº 32.329, de 23 de setembro de 1992, e alterações posteriores;

X - o Decreto nº 32.958, de 6 de janeiro de 1993;

XI - o Decreto nº 34.314, de 5 de julho de 1994;

XII - o Decreto nº 36.161, de 24 de junho de 1996;

XIII - o Decreto nº 37.671, de 8 de outubro de 1998;

XIV - o Decreto nº 37.712, de 20 de novembro de 1998;

XV - o Decreto nº 37.814, de 12 de fevereiro de 1999;

XVI - o Decreto nº 38.058, de 15 de junho de 1999;

XVII - o Decreto nº 39.603, de 10 de junho de 2000;

XVIII - o artigo 4º e o Anexo Único do Decreto nº 41.788, de 13 de março de 2002;

XIX - o Decreto nº 42.565, de 31 de outubro de 2002;

XX - o Decreto nº 44.419, de 26 de fevereiro de 2004;

XXI - o Decreto nº 45.122, de 12 de agosto de 2004;

XXII - o Decreto nº 49.148, de 21 de janeiro de 2008;

XXIII - o Decreto nº 50.008, de 09 de setembro de 2008;

XXIV - o Decreto nº 53.570, de 28 de novembro de 2012;

XXV - o Decreto nº 53.942, de 28 de maio de 2013;

XXVI - o Decreto nº 54.202, de 9 de agosto de 2013;

XXVII - o artigo 8º do Decreto nº 54.213, de 14 de agosto de 2013;

XXVIII - o artigo 1º do Decreto nº 55.036, de 15 de abril de 2014;

XXIX - o Decreto nº 55.131, de 20 de maio de 2014;

XXX - o inciso I do artigo 18 do Decreto nº 57.377, de 11 de outubro de 2016.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 9 de maio de 2017, 464º da fundação de São Paulo.

JOÃO DORIA, PREFEITO

ANDERSON POMINI, Secretário Municipal de Justiça

JULIO FRANCISCO SEMEGHINI NETO, Secretário do Governo Municipal

Publicada na Secretaria do Governo Municipal, em 9 de maio de 2017.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 7 de julho de 2017, 464º da fundação de São Paulo.

JOÃO DORIA, PREFEITO

HELOISA MARIA DE SALLES PENTEADO PROENÇA, Secretária Municipal de Urbanismo e Licenciamento

MARCOS RODRIGUES PENIDO, Secretário Municipal de Serviços e Obras

ANDERSON POMINI, Secretário Municipal de Justiça

JULIO FRANCISCO SEMEGHINI NETO, Secretário do Governo Municipal

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 7 de julho de 2017.

ANEXOS

ANEXO I – DISPOSIÇÕES TÉCNICAS

ANEXO II - DESENHOS

ANEXO III - TABELA DE MULTAS

ANEXO IV - TABELAS RELATIVAS ÀS ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS

ANEXO I - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS

Este Anexo estabelece critérios e parâmetros técnicos a serem observados pelos Responsáveis Técnicos pelo projeto e pela obra, quando da elaboração do projeto de construção, execução de obras, instalação de equipamentos e adaptação das edificações de diferentes usos, mesmo não havendo previsão de representação gráfica no projeto simplificado.

1 - DO 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.A. 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.A.1. Os elementos do canteiro de obras não poderão prejudicar a arborização da rua, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outros elementos ou instalações de interesse público.

1.2. É obrigatório o fechamento do canteiro de obras no alinhamento, por alvenaria ou tapume.

1.A.2. O tapume deverá ser mantido no alinhamento enquanto os serviços da obra se desenvolverem a altura superior a 4,00 m (quatro metros) do passeio, sendo permitida a ocupação do passeio apenas para apoio de cobertura para proteção de pedestres.

1.A.3. É obrigatório o fechamento do canteiro de obras no alinhamento, por alvenaria ou

tapume com altura mínima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros).

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.A.4. Durante o desenvolvimento de serviços de fachada em obras situadas no alinhamento ou dele afastadas até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) será obrigatório, mediante a emissão de Alvará de Autorização, o avanço do tapume sobre o passeio até, no máximo, metade de sua largura, de forma a proteger o pedestre.

1.A.5. Quando a largura livre do passeio resultar inferior a 0,90 m (noventa centímetros) em logradouro sujeito a intenso tráfego de veículos, o trânsito de pedestres pode ser desviado para parte protegida do leito carroçável a critério do Órgão Municipal de Trânsito.

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.

1.A.6. 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.

1.A.7. As instalações de guias deverão observar o gabarito estabelecido pelo Órgão Regional do DECEA e quando ultrapassarem o seu limite, deverão ser submetidas à nova deliberação deste Órgão.

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.A. A implantação de qualquer edificação no lote deverá atender às disposições previstas no PDE e na 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.B. A edificação deverá respeitar as normas que regem o 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 1,50 m (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.C. Em atendimento ao disposto no Código Civil, deverá 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 1,50 m (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 do muro de divisa e de sua altura.

III - Não serão consideradas aberturas as paredes de tijolos de vidro translúcido ou com desempenho similar para fins das disposições do COE e do inciso II deste item.

2.4. Nos cruzamentos dos logradouros públicos, deve ser previsto canto chanfrado de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), salvo se tal concordância tiver sido fixada de forma diversa em arruamento ou plano de melhoramento público.

2.D. Nos cruzamentos dos logradouros públicos, deverá ser previsto canto chanfrado de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), salvo se tal concordância tiver sido fixada de forma diversa em arruamento ou plano de melhoramento público.

2.D.1. Quando houver exigência de doação para alargamento do passeio público pela LPUOS ou por legislação específica, deve-

rá ser previsto também a doação do canto chanfrando de 3,50 m, normal à bissetriz do ângulo formado pelo prolongamento dos novos alinhamentos, salvo se tal concordância tiver sido fixada de forma diversa em arruamento ou plano de melhoramento público situação em que a doação deverá seguir tal configuração.

2.5. Para os terrenos edificados, é facultativa a construção de muro de fecho em suas divisas, observadas as disposições do PDE e LPUOS.

2.E. Para os terrenos edificados é facultativa a construção de muro de fechamento em suas divisas e alinhamento, observadas as disposições do PDE e da LPUOS.

2.E.1. Quando executados, os muros devem observar altura máxima de:

I - 4,00 m (quatro metros), acima do passeio, quando junto ao alinhamento;

II - 3,00 m (três metros), quando junto às demais divisas, medidos a partir do nível em que se situarem, excetuados os muros de arrimo que terão altura compatível com o desnível de terra.

2.E.1.1. O muro junto ao alinhamento não poderá ser totalmente vedado, devendo ser interrompido por elementos vazados, transparentes ou gradis, na proporção de 25% (vinte e cinco por cento) de sua extensão horizontal, observado o limite de 15m de extensão vedada e as disposições do PDE e LPUOS.

2.E.1.2. Não se aplica o item 2.E.1.1 aos muros de arrimo e aos muros em testadas com extensão máxima de 20 m (vinte metros).

2.E.1.3. Não se aplica o disposto no item 2.E.1 quando se tratar de anteparo vertical, gradil, muro, alambrado ou assemelhado que apresentem superfície vazada uniformemente distribuída superior a 80% (oitenta por cento) de sua superfície total.

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 às disposições de Área de Preservação Permanente – APP estabelecidas na legislação ambiental federal, estadual e municipal pertinente.

3.A. A descaracterização da Área de Preservação Permanente – APP deverá ser comprovada pelo interessado se constatada a ausência de elementos que a caracterizem, de acordo com a legislação pertinente.

3.A.1. A execução de qualquer tipo de obra junto a represa, lago, lagoa, rio, córrego e demais corpos d'água naturais, considerados Áreas de Preservação Permanente – APP, deverá atender às disposições da legislação ambiental federal, estadual e municipal pertinentes;

3.A.2. As Áreas de Preservação Permanente – APP poderão ser descaracterizadas desde que constatada a ausência de elementos que a caracterizem.

3.A.2.1. É competência da Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente a emissão de Parecer Técnico Conclusivo sobre a matéria.

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.B. Deverão ser observados os seguintes afastamentos mínimos, de forma a constituir faixa não edificável, de acordo com as seguintes situações:

3.B.1. 2,00 m (dois metros) a contar de suas faces externas, no caso de galeria ou canalização existente com largura igual ou inferior a 1,00 m (um metro);

I - uma vez e meia a largura da benfeitoria, observado o mínimo de 3,00 m (três metros) a contar de suas faces externas, no caso de galeria ou canalização existente com largura superior a 1,00 (um metro);

II - a largura da faixa será calculada com base na seção retangular equivalente, considerada a mesma área de seção transversal e altura útil da canalização, no caso de canalizações com seção trapezoidal ou seção mista;

III - em função da dimensão da bacia hidrográfica e da topografia local, o órgão municipal competente poderá fixar recuo superior ao estabelecido neste item.

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.C. Para efeito do cálculo da área permeável exigida pela LPUOS, poderão ser consideradas, além das áreas ajardinadas sobre o solo natural, as áreas executadas com pavimentação semipermeável.

3.C.1. Na hipótese de utilização de pavimentação semi-permeável, apenas a área correspondente ao percentual efetivo de drenagem do pavimento adotado deverá ser considerada no cálculo da área permeável.

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.D. O fechamento do terreno não poderá impedir o escoamento das águas nem as operações de limpeza e manutenção da faixa não-edificável.

3.D.1. Fica proibido o lançamento das águas servidas no sistema de drenagem, na sarjeta ou diretamente na calçada, e ainda o lançamento sob regime de pressão hidráulica, devendo escoar sob regime de escoamento livre.

3.E. O despejo das águas servidas canalizadas, inclusive daquelas provenientes do funcionamento de equipamento, bem como a ligação de esgoto, deverão ser feitos por canalização ligada à rede coletora, de acordo com as normas municipais e da concessionária competente, sob pena de multa renovável a cada 30 (trinta) dias.

3.E.1. As Prefeituras Regionais deverão solicitar à concessionária de serviços públicos de coleta, tratamento e destinação final de esgoto a relação dos endereços dos imóveis que não dispõem de ligação de esgoto às redes coletoras e a relação das vias que dispõem da referida rede.

3.4.1. A edificação situada em área desprovida de rede coletora pública de esgoto deve ser provida de instalação destinada ao armazena-

mento, tratamento e destinação de esgoto, de acordo com as normas pertinentes.

3.E.2. A edificação situada em área desprovida de rede coletora pública de esgoto deverá ser provida de instalações destinadas 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.E.2.1. As instalações a que se refere o item 3.E.2 deverão ser implantadas no interior do imóvel.

3.F. Nos imóveis em que a conexão com escoamento por gravidade não for tecnicamente viável, será dispensada a “ligação em marcha” ou “ligação factível”, até que a concessionária indique a solução técnica que permita a conexão, cabendo ao morador comprovar a eventual impossibilidade de executá-la.

3.G. As guias e sarjetas dos logradouros integram a rede coletora de águas pluviais.

3.H. As tubulações para lançamento das águas pluviais oriundas dos lotes particulares nas sarjetas ou no sistema público de drenagem poderão ser:

I - águas provenientes das chuvas;

II - águas provenientes da lavagem de áreas descobertas dos lotes, desde que não haja a veiculação de produtos poluentes;

III - águas provenientes do rebaixamento temporário do lençol freático, desde que não haja a veiculação de sedimentos;

3.I. O diâmetro máximo das tubulações de descarga das águas pluviais deverá ser calculado em função da área de cada lote, conforme regulamentação do órgão municipal competente.

3.J. Não será permitido:

I - o lançamento de águas servidas no sistema público de drenagem ou nas sarjetas;

II - o lançamento das águas no sistema públi-

co de drenagem ou nas sarjetas sob regime de pressão hidráulica, devendo escoar sob regime de escoamento livre;

III - o lançamento das tubulações diretamente no passeio, devendo ser conduzidas sob o mesmo, até seu lançamento nas sarjetas ou no sistema de drenagem.

3.K. A implantação da obra ficará condicionada à prévia execução das benfeitorias indispensáveis à estabilidade e saneamento locais.

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;

3.L. Nas edificações novas destinadas ao uso residencial multifamiliar com área superior a 1.500m² (mil e quinhentos metros quadrados) que possuam unidades com até 3 (três)

banheiros cada, deverão ser executadas em seus sistemas de instalações hidráulicas, prumada e respectiva rede de distribuição, de modo a permitir a instalação do reservatório térmico e placas coletoras de energia solar.

3.L.1. Para fins de aplicação do item 3.L deste decreto entende-se por banheiro o aposento dotado de chuveiro, possuindo ou não, em suas instalações, aquecimento de água por toda e qualquer fonte de energia.

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.L.2. Os sistemas de instalações hidráulicas e os equipamentos de aquecimento de água por energia solar de que tratam este decreto deverão ser dimensionados para atender, no mínimo, 40% (quarenta por cento) de toda a demanda anual de energia necessária para o aquecimento de água sanitária e de piscinas, de acordo com a Metodologia de Avaliação da Contribuição Solar.

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.L.3. O disposto no item 3.8 do COE não se aplica às edificações nas quais seja tecnicamente inviável alcançar as condições que correspondam à demanda anual de energia necessária para o aquecimento de água por energia solar.

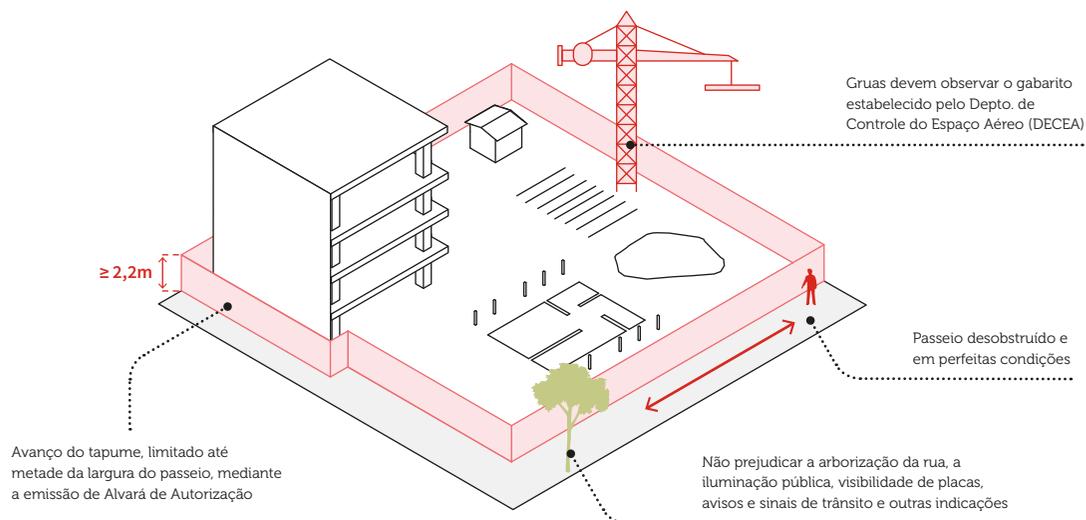
3.L.3.1. Para a comprovação da inviabilidade técnica deverá ser apresentado atestado emitido por profissional habilitado com a respectiva ART ou RRT.

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

CANTEIRO DE OBRAS

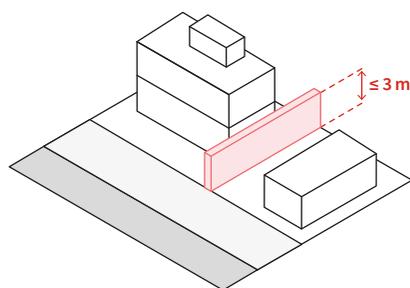
• Anexo I, item 1

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.

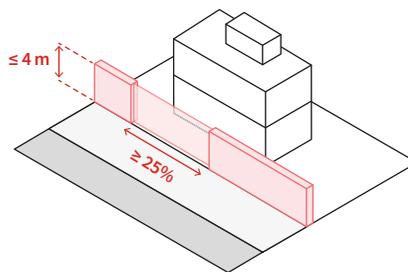


MURO DE DIVISA FACULTATIVO EM TERRENO EDIFICADO

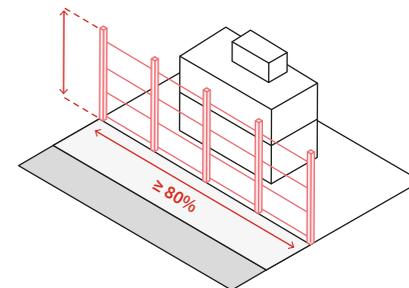
• Anexo I, item 2



Altura máxima de 3m para divisa de lote



Altura máxima de 4m para muro de alinhamento com ao menos 25% de superfície transparente, vazada ou em gradis



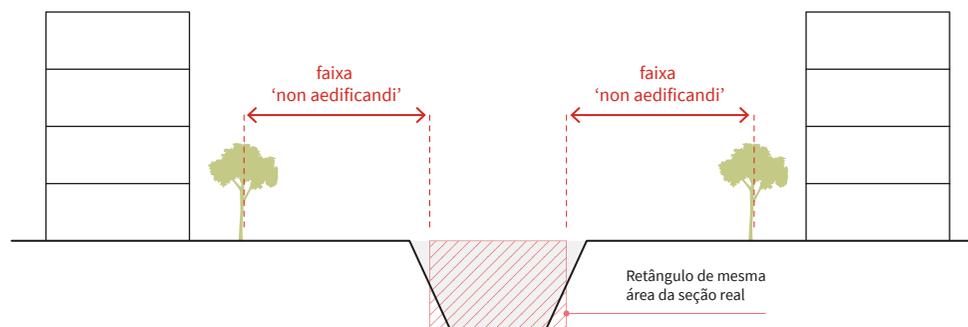
Altura máxima sem limite para superfície vazada superior a 80% de sua superfície total

FAIXA "NON AEDIFICANDI"

• Anexo I, item 3

A execução de qualquer tipo de obra junto a represa, lago, lagoa, rio, córrego e demais corpos d'água naturais deve atender às disposições de Área de Preservação Permanente - APP estabelecidas na legislação ambiental federal, estadual e municipal.

No caso de canalizações com seção trapezoidal ou mista, a largura da faixa será calculada com base na seção retangular equivalente, considerada a mesma área de seção transversal e altura útil da canalização.



3.L.4. Poderá ser aceita a adoção de outros sistemas de cogeração de energia ou tecnologias economizadoras, desde que assegurem o mesmo desempenho da redução do consumo de energia elétrica e que tenham eficiência semelhante à da energia solar, mediante apresentação de relatório técnico e responsabilidade técnica, a serem avaliados pela CEUSO.

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.

3.M. O ambiente ou compartimento que contiver equipamento ou instalação com funcionamento a gás deverá dispor de ventilação permanente, assegurada por abertura direta para o exterior.

3.N. As soluções construtivas, paisagísticas e o inventário dos indivíduos arbóreos propostos e existentes deverão ser demonstrados e quantificados nas peças gráficas do projeto objeto de licenciamento.

3.N.1. É de inteira responsabilidade do profissional habilitado o enquadramento dos indivíduos arbóreos existentes e propostos nas categorias estabelecidas pela LPUOS.

3.O. O movimento de terra quando desvinculado de obra de edificação e em terrenos erodidos, erodíveis ou contaminados deverá atender às NTOs pertinentes a cada situação.

3.O.1. Quando previsto movimento de terra vinculado a Alvará de Execução de Edificação Nova ou Reforma, deve ser observado o seguinte:

I - a execução das contenções e do movimento de terra necessários à implantação do projeto deverão atender às NTOs cabíveis;

II - o resíduo excedente será destinado às áreas adequadas a seu recebimento ou será provido local adequado ao seu empréstimo. Estas áreas podem ser particulares ou regularmente licenciadas como de Destinação de

Resíduos Inertes (Bota-Fora) com a devida classificação e licença de operação válida na data da realização desta fase da obra;

III - no caso de intervenção em áreas contaminadas, o movimento de terra deverá respeitar a classificação dos resíduos, de acordo com o Plano de Intervenção aprovado pelo órgão público competente;

IV - eventuais danos a terceiros ou ao patrimônio público são de responsabilidade do proprietário ou possuidor e dos responsáveis técnicos pela obra.

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.A. Considera-se, exclusivamente, para fins de acessibilidade:

I - Uso privado: espaço ou compartimento de utilização exclusiva da população permanente da edificação de uso residencial;

II - Uso restrito: espaço, compartimento, ou elemento interno ou externo, disponível estritamente para pessoas autorizadas, segundo definições previstas nas NTOs de Acessibilidade.

4.A.1. Pelo menos um dos itinerários que comuniquem horizontal e verticalmente a todas as dependências e serviços da edificação, entre si e com o exterior, deve cumprir os requisitos de acessibilidade.

4.A.2. A construção, as áreas objeto de reforma, a ampliação, a regularização ou a mudança de uso de edificações abertas ao público, de uso público ou privadas de uso coletivo deverão ser executadas de modo a

serem acessíveis, observados os parâmetros técnicos estabelecidos na NBR 9050 em vigor ou naquela que vier a substituí-la.

4.1.2. As áreas comuns da edificação multifamiliar também devem observar as condições de acessibilidade.

4.B. As edificações residenciais multifamiliares, condomínios e conjuntos habitacionais necessitam ser acessíveis em suas áreas de uso comum, devendo as unidades autônomas acessíveis e adaptáveis estar conectadas às rotas acessíveis.

4.B.1. A rota acessível é um trajeto contínuo, desobstruído e sinalizado, que conecta os ambientes externos e internos de espaços e edificações.

4.B.2. A rota acessível poderá coincidir com a rota de fuga.

4.B.3. O percurso entre o estacionamento de veículos e os acessos deverá compor uma rota acessível.

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.B.4. Ficam dispensadas do atendimento às exigências das condições de acessibilidade estabelecidas no artigo 40 do COE:

I - a edificação residencial unifamiliar, a unidade habitacional no conjunto de habitações agrupadas horizontalmente e a unidade habitacional na edificação de uso multifamiliar, na forma prevista pela legislação federal aplicável;

II - os espaços e compartimentos de utilização restrita e exclusiva, onde não haja permanência humana, caracterizados como espaços,

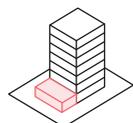
CONDIÇÕES DE ACESSIBILIDADE

• Anexo I, item 4

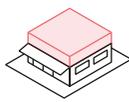
Condições de acessibilidade às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida a serem consideradas em edificações novas e existentes, estabelecidas pelo COE e legislação correlata.

ATENDIMENTO ÀS CONDIÇÕES**Obrigatória**

Edificações destinadas a uso público e coletivo
Destinado à atividade não residencial (nR)



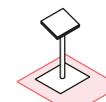
Áreas comuns
R2h - R2v

Dispensada *

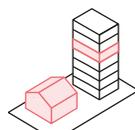
Piso superior de edificação nR com até 150m²
Exceto: estab. bancários / inst. financeiras / inst. de ensino / estab. de utilidade ou interesse público



Espaços de utilização restrita e exclusiva, sem permanência humana
(Casa de máquinas, barriletes, passagem de uso técnico, etc.)



Espaço destinado ao orador em local de reunião
Com dimensões compatíveis ao uso de uma pessoa

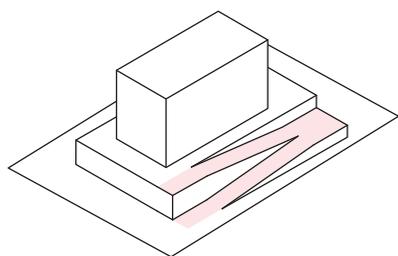


R1 e unidades habitacionais em R2h/R2v

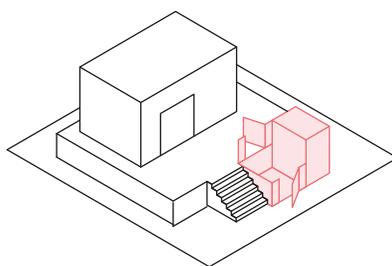


Espaços devidamente justificados para atividades específicas

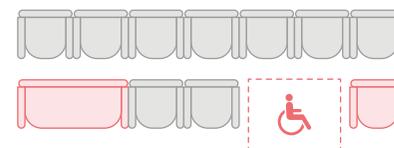
* A dispensa prevista no decreto não exige a aplicação da lei federal nº 13.416/15 e das normas técnicas de acessibilidade vigentes

ROTA ACESSÍVEL

- Itinerários que comuniquem horizontal e verticalmente todas as dependências da edificação;
- Rampa mínima de 1,2m ou equipamento mecânico em caso de desnível entre logradouro público/área externa e piso de ingresso.

EQUIPAMENTO MECÂNICO

- Poderá ocupar recuos (não computável para C.A. e T.O);
- Elevador acessível em caso de desnível maior que 12m;
- Instalação sanitária acessível e com dimensões adaptadas em caso de edificação nova ou reforma com acréscimo de área.

LOCAIS DE REUNIÃO

Reserva de espaços livres e assentos especiais para:

- pessoas obesas (PO): **1%**
- pessoas com mobilidade reduzida (PMR): **1%**
- pessoa com cadeira de rodas (PCO): **2%**

salas ou elementos internos ou externos, disponíveis estritamente para pessoas autorizadas nos termos da NBR 9050, ou outra norma técnica que vier a sucedê-la, tais como casas de máquinas, barriletes, passagem de uso técnico e outros com funções similares;

III - o andar superior ou inferior de edificação existente com até dois pavimentos e área construída total de até 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados) no pavimento não acessível, destinado ao uso não residencial, desde que a atividade instalada no pavimento contíguo da edificação seja a mesma ou funcionalmente complementar à atividade desenvolvida no pavimento acessível;

IV - o espaço destinado ao orador em local de reunião, com dimensões compatíveis ao uso de uma pessoa.

4.B.4.1. Não se aplica a dispensa de atendimento das condições de acessibilidade prevista no inciso III do item 4.B.4., às seguintes atividades:

I - estabelecimentos bancários e instituições financeiras;

II - instituições de ensino de todas as modalidades, etapas e níveis de ensino;

III - estabelecimento de prestação de serviços de utilidade ou interesse público.

4.B.4.2. A dispensa prevista no item 4.B.4 deste decreto não exime a aplicação da Lei Federal nº 13.146/2015 – Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência e das normas técnicas de acessibilidade vigentes, em especial a NBR 9050, ou outra norma técnica que vier a sucedê-la.

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.B.5. Na reforma e requalificação de imóveis, as condições de atendimento à acessibilidade deverão ser atendidas, salvo hipóteses de impraticabilidade técnica, situação em que deverá ser proposto projeto de adaptação razoável.

4.B.5.1. Entende-se por adaptações razoáveis as adaptações, modificações e ajustes necessários e adequados que não acarretem ônus desproporcional e indevido, quando requeridos em cada caso. O ônus desproporcional caracteriza-se pela impraticabilidade do atendimento à determinação de adaptação da edificação, nos termos do item 3.1.24 da NBR 9050, ou norma técnica que a suceder.

4.B.5.2. Como justificativa da impraticabilidade do atendimento à determinação de adaptação da edificação, deverão ser apresentados os seguintes documentos assinados pelo proprietário ou possuidor, responsável(eis) técnico(s) pelo projeto e pelos equipamentos, acompanhados das respectivas ART(s) / RRT(s):

I - memorial justificativo das obras propostas;

II - declaração de impraticabilidade do atendimento à determinação da adaptação.

4.4. A edificação deve ser dotada de rampa com largura mínima de 1,20 m (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.B.6. A edificação deverá ser dotada de rampa com largura mínima de 1,20 m (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 12,00 m (doze metros), observadas as normas pertinentes.

4.B.7. No mínimo um dos elevadores da edificação deverá ser acessível, podendo ser substituído por rampa quando o desnível a vencer for igual ou inferior a 12,00 m (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.B.8. As edificações novas e as áreas a serem ampliadas ou nas reformas em edificações regularmente existentes deverão dispor de pelo menos uma instalação sanitária em local acessível e com dimensões para o uso por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida, em quantidade e localização adequadas ao uso a que se destina, na proporção prevista na NBR 9050, ou outra norma que venha a substituí-la.

4.B.8.1. O sanitário destinado à pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida deverá ter entrada independente dos demais sanitários públicos ou coletivos podendo ser incluído no cálculo do número mínimo de instalações sanitárias exigidas para a atividade.

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%

4.B.9. Deverão ser fixadas vagas especiais de estacionamento de veículo destinadas ao uso por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida, em número proporcional ao

número de vagas para automóveis previstos no projeto, observado o mínimo de 1 (uma) vaga, atendendo-se a tabela, constante na Tabela do item 8.I desde decreto.

4.B.9.1. No estacionamento coletivo com mais de 10 (dez) vagas, as vagas destinadas às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida deverão ser acrescidas às vagas previstas.

4.B.9.2. Deverão ser sinalizadas as vagas especiais de estacionamento de veículos para idosos na proporção de 5%, conforme o Estatuto do Idoso, dentre as vagas para automóveis previstas no projeto, observado o mínimo de 1 (uma) vaga.

4.B.10. Nos teatros, cinemas, auditórios, bibliotecas, estádios, ginásios de esporte, locais de espetáculos e de conferências, e similares, serão reservados espaços livres e assentos para a pessoa com deficiência, de acordo com a capacidade de lotação da edificação, observadas as seguintes proporções:

I - Cadeiras ou poltronas especiais para uso de Pessoas Obesas – P.O. – 1% da capacidade total de assentos, atendido no mínimo 1 assento;

II - Assento para Pessoa com Mobilidade Reduzida – P.M.R. e pessoas com deficiência visual – 1% da capacidade total de assentos, atendido no mínimo 1 assento;

III - Espaço para Pessoa com Cadeira de Rodas – P.C.R. – 2% da capacidade total de assentos, atendido no mínimo 1 espaço reservado.

4.B.11. Os novos hotéis, pousadas e similares devem ser construídos observando-se os princípios do desenho universal, além de adotar todos os meios de acessibilidade, conforme legislação em vigor.

4.B.11.1. Os estabelecimentos já existentes deverão disponibilizar, pelo menos, 10% (dez por cento) de seus dormitórios acessíveis, garantida, no mínimo, 1 (uma) unidade acessível.

5 - DAS CONDIÇÕES DE AERAÇÃO E INSOLAÇÃO

5.A. A implantação no lote de qualquer edificação, obra complementar, mobiliário, instalação e equipamento, além do atendi-

mento das disposições do PDE, da LPUOS e do COE, e especialmente do item 5 do Anexo I do COE, deverão observar as regras fixadas por este decreto.

5.1. A edificação, instalação ou equipamento, a partir de 10 m (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.A.1. Para a aplicação do item 5.1 do Anexo I do COE, a altura “H” da edificação medida em metros, será contada a partir da cota de nível mais baixa do perfil natural do terreno referente ao plano de fachada considerado, até a cota de nível mais alta da edificação, podendo ser adotado o escalonamento da edificação.

5.A.1.1. Para efeito de aplicação do cálculo da altura “H” da edificação, serão adotadas as cotas e curvas de nível indicadas no Levantamento Topográfico elaborado pelo responsável técnico.

5.A.1.2. No cálculo da altura “H” da edificação não serão considerados:

I - platibandas que envolve o telhado e o guarda corpo de proteção contra queda com até 1,20m (um metro e vinte);

II - anteparos verticais como gradis, alambrados ou similar que apresentem superfície vazada igual ou superior a 80% de sua superfície total;

III - ático.

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.A.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 do Anexo I do COE.

5.A.2.1. Quando os blocos de uma mesma edificação forem compostos pelo mesmo embasamento, a altura “H” será contada a partir da cota de nível do piso de laje de cada bloco.

5.3. Observadas as 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.A.3. Nos casos de aeração e insolação naturais, proporcionadas através do Espaço do Logradouro estabelecido no item 5.3 do Anexo I do COE, com ou sem a previsão de recuo de frente, o afastamento “A” não poderá ultrapassar a distância entre a face da edificação e o eixo do logradouro.

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 10 m (dez metros): área mínima de 5,00 m² (cinco metros quadrados) e largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);

II - quando “H” superior a 10 m (dez metros): dimensão correspondente a um retângulo com lados iguais ou superiores, respectivamente, a “2A” por “3A”.

5.A.4. A área livre descoberta interna ao lote corresponde ao poço interno descoberto da edificação e deverá apresentar as seguintes dimensões de acordo com a altura “H” da edificação contada do perfil natural do terreno:

I - área mínima de 5,00 m² (cinco metros quadrados) e largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), quando “H” for igual ou inferior a 10 m (dez metros);

II - retângulo conforme o inciso II do item 5.3.1 do Anexo I do COE, situação em que

poderá ser adotado o escalonamento, quando “H” for superior a 10 m (dez metros).

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.A.5. Quando houver edificação vizinha implantada sem o atendimento de recuo nas divisas laterais e de fundos, admite-se a justaposição da nova edificação à edificação lindeira existente, sem prejuízo do atendimento aos índices de aproveitamento, dimensionamento e ocupação previstos pela 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.A.5.1. A justaposição fica dispensada da análise específica de órgão técnico competente quando, no trecho da divisa onde ocorrer a justaposição, a altura da nova edificação não ultrapassar a altura da edificação lindeira existente.

5.A.5.2. Quando adotada a justaposição e a altura da nova edificação ultrapassar a altura da edificação lindeira existente, deverá ser observado o afastamento “A” e altura “H” a partir do topo da edificação existente, no trecho da justaposição, admitindo-se o escalonamento.

5.A.6. Nas edificações novas, os compartimentos e ambientes deverão ser posicionados e dimensionados de forma a proporcionar conforto ambiental, térmico, acústico, e proteção contra a umidade, obtidos pelo adequado dimensionamento e emprego dos materiais das paredes, cobertura, pavimento e aberturas, bem como das instalações e equipamentos

TABELA – DIMENSIONAMENTO MÍNIMO

Uso da Edificação	Compartimentos	Pé direito (m)	Área (m²)	Conter círculo (Diâmetro/m)
Habitação (a)	Repouso	2,50	5,00	2,00
	Estar			
	Estudo			
Saúde	Repouso	2,50	5,00	2,00
Educação	Repouso	2,50	5,00	2,00
	Estudo			
Hospedagem	Repouso	2,50	-	2,00
Qualquer uso	Trabalho	2,50	-	1,50
	Reunião			
	Espera			
	Esportes			
	Cozinha	2,30	-	0,90
	Copa			
	Sanitários			
	Vestiários			
	Circulação			
	Lavanderia			
Terraços			-	

Nota (a): As habitações deverão conter, no mínimo, espaços destinados a estar, repouso, instalação sanitária e cozinha.

conforme dimensões mínimas elencadas na **tabela abaixo.**¹

¹ Corresponde à tabela "Dimensionamento mínimo".

5.6. (VETADO)

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.

AERAÇÃO E INSOLAÇÃO

• Anexo I, item 5

CÁLCULO DE AFASTAMENTO (A)

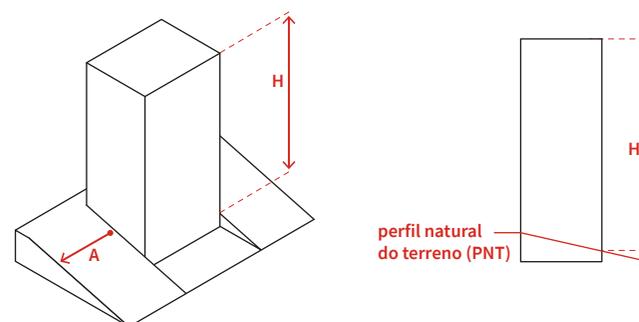
A edificação, instalação ou equipamento, a partir de 10m de altura em relação ao perfil natural do terreno deve observar afastamento contínuo, lateral e de fundo, que pode ser escalonado, e que deve ser dimensionado de acordo com fórmula a seguir, respeitado o limite mínimo de 3 m.

$$A = (H - 6) \div 10$$

onde:

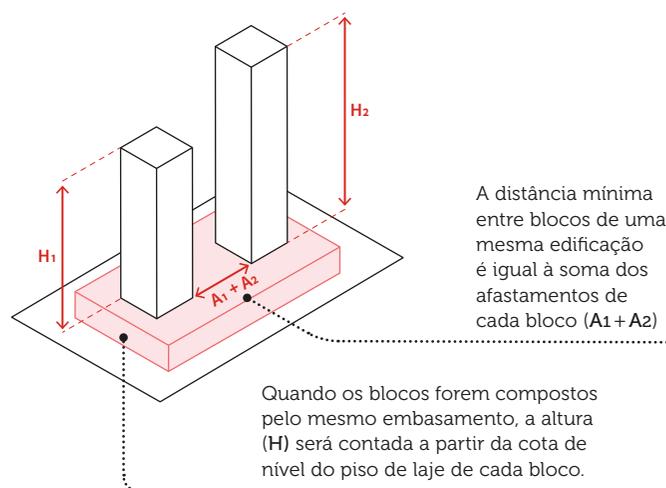
A = afastamento lateral e de fundo

H = altura da edificação em metros



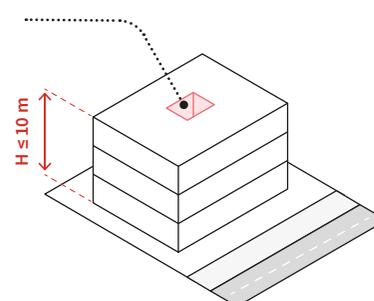
A altura da edificação (H) é contada a partir da cota de nível mais baixa do PNT referente ao plano de fachada, até a cota de nível mais alta da edificação

BLOCOS DE UMA MESMA EDIFICAÇÃO

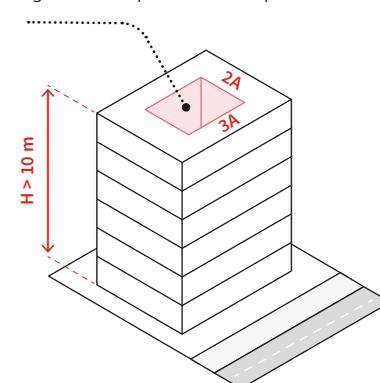


ÁREA LIVRE INTERNA

Se $H \leq 10$ m:
Largura mín = 1,5 m
Área mín = 5 m²



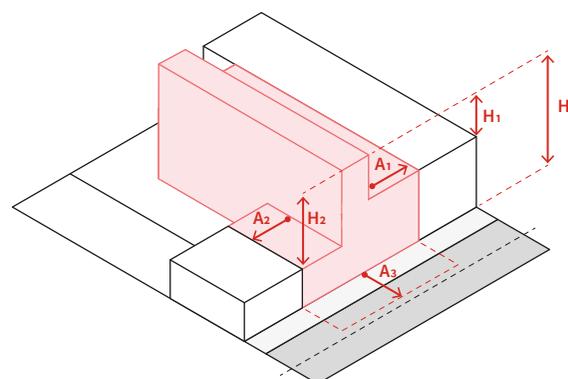
Se $H > 10$ m:
Área retangular com lados iguais ou superiores a 2A por 3A



EDIFICAÇÕES SEM RECUO

Quando houver edificações vizinhas sem recuos laterais admite-se a justaposição no trecho em que a altura da edificação nova for **menor ou igual** à altura da edificação existente. Quando ultrapassar a altura deverá ser observado o afastamento (A) em função da altura (H) medida a partir do topo da edificação existente vizinha, admitindo-se o escalonamento.

Em edificações dispensadas de recuos de frente, a faixa de aeração e ventilação poderá ser voltada para o logradouro público, limitando-se ao seu eixo.



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.

6.A. Disposições Gerais

6.A.1. Deverá dispor de sistema especial de segurança:

I - a edificação com mais de 12 m (doze metros) e com ao menos uma escada protegida ou à prova de fumaça, de acordo com as NTOs e ITs pertinentes.

II - a edificação com até 12 m (doze metros) altura e que necessitem de instalação de chuveiros automáticos.

6.A.2. Entende-se como altura da edificação, para efeito do dimensionamento de saídas, rotas de fuga e quantidade de escadas necessárias, a diferença entre a cota de um dos pavimentos de saída e a cota do último pavimento, excluído o ático, e pavimentos duplex, triplex quando não houver acesso a partir das áreas comuns para estes pavimentos.

6.A.3. O tipo e a quantidade mínima de escadas de uma edificação são determinados pelas NTOs e ITs, em função da altura e atividade exercida. O cálculo da população e as distâncias máximas a serem percorridas

poderão implicar na necessidade de mais escadas, além do mínimo.

6.A.4. Considera-se sistema especial de segurança o conjunto das instalações e equipamentos, dimensionados e executados de acordo com as NTOs e ITs, os quais deverão entrar em funcionamento e ser utilizados de forma adequada em situação de emergência, sendo constituído por:

I - Iluminação de emergência;

II - Sinalização de rotas de fuga e saídas;

III - Alarme de acionamento automático e/ou detecção de fumaça;

IV - Equipamento móvel de combate a incêndio;

V - Equipamento fixo de combate a incêndio com acionamento fixo ou não;

VI - Outros equipamentos conforme NTO e legislação complementar.

6.B. Lotação das Edificações

Considera-se lotação de uma edificação o número de usuários, calculado em função de sua área e utilização.

6.B.1. A lotação de uma edificação será obtida pelo somatório das lotações dos seus andares ou compartimentos onde se desenvolverem diferentes atividades, calculada tomando-se a área útil efetivamente utilizada no andar para o desenvolvimento de determinada atividade, dividida pelo índice correspondente determinado nas NTOs, ITs e deste decreto.

6.B.2. A área a ser considerada para o cálculo da lotação será obtida excluindo-se da área bruta, aquela correspondente às paredes, às unidades sanitárias, aos espaços de circulação horizontais e verticais efetivamente utilizados para escoamento, vazios de elevadores, monta-cargas, passagem de dutos de ventilação e depósitos de até 30,00 m² (trinta metros quadrados).

6.B.3. Nas edificações destinadas a locais de reuniões e centro de compras, da área a ser considerada para o cálculo da lotação, não poderão ser excluídos os espaços destinados à circulação horizontal que ultrapassarem 1,50 m (um metro e cinquenta) de largura.

6.B.4. Nas edificações destinadas a locais de reuniões deverão ser estabelecidos as seguintes índices:

TABELA – LOTAÇÃO PARA LOCAIS DE REUNIÕES

Ocupação para Locais de Reunião	m ² /pessoa
Setor para usuários em pé	0,40
Setor para usuários sentados	1,00
Atividades não específicas e administrativas	7,00

6.B.5. Em casos especiais outros cálculos de lotação poderão ser aceitos desde que justificados tecnicamente.

6.B.6. Nas salas de cinema, teatro, auditórios e restaurantes e assemelhados dotados de assentos fixos, a lotação será correspondente ao número de lugares oferecidos e não em função da relação m²/pessoa.

6.C. Dimensionamento dos Espaços de Circulação

Consideram-se espaços de circulação as escadas, as rampas e os corredores.

6.C.1. O dimensionamento de escadas e demais espaços de circulação deverá ser feito com base nas NTOs e ITs.

6.C.2. A capacidade dos elevadores, escadas rolantes ou outros dispositivos de circulação por meios mecânicos, não será considerada para efeito do cálculo de escoamento do edifício.

6.C.3. No pavimento de saída da edificação, os espaços de circulação serão dimensionados de acordo com a capacidade de escoamento das escadas a que dão continuidade, acrescidos da população do próprio andar que também venha a utilizar a via de escoamento.

6.C.4. As portas de acesso que proporcionarem escoamento deverão abrir no sentido da saída e, ao abrir, não poderão reduzir as dimensões mínimas exigidas para a via de escoamento.

6.C.5. As portas de acesso da edificação situadas no pavimento de saída, necessárias ao escoamento da população, deverão abrir

no sentido da saída, e, quando abrirem, não poderão obstruir o passeio público.

6.D. Disposição de escadas e saídas

Os espaços de circulação horizontal e vertical deverão ser dispostos segundo a utilização, área, altura e lotação da edificação.

6.D.1. A distância máxima a percorrer, medida em metros e tomada pelo percurso real, será aquela estabelecida de acordo com as NTOs e ITs.

6.D.2. Nos compartimentos ou recintos em que a distância de qualquer ponto até a porta de acesso for inferior a 10,00m (dez metros), a distância máxima prevista será calculada a partir da porta.

6.E. Espaços de Circulação Protegidos

6.E.1. Serão considerados protegidos os espaços de circulação que, por suas características construtivas, permitirem o escoamento em segurança, dos setores a que servirem, atendendo às seguintes disposições:

I - mantenham isolamento de qualquer outro espaço interno da edificação, por meio de elementos construtivos e portas resistentes, conforme estabelecido nas NTOs;

II - tenham uso exclusivo como circulação, estando permanentemente desobstruídos;

III - contenham apenas as instalações elétricas próprias do recinto e do sistema de segurança;

IV - não contenham aberturas para dutos ou galerias de instalação ou serviço, excetuadas as portas dos elevadores;

V - tenham os revestimentos das paredes e pisos ensaiados conforme as NTOs.

6.E.2. Além dos tipos de escadas mencionados nas NTOs, é considerada à prova de fumaça a escada aberta para o exterior, limitada à altura de 27m (vinte e sete metros), sem obrigatoriedade de comunicação através de vestíbulo/antecâmara protegidos, desde que:

I - possua ventilação natural através de abertura em, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) de seu perímetro, com altura igual ou superior à metade de seu pé direito;

II - suas aberturas estejam distanciadas, no mínimo, 5,00m (cinco metros) de outra abertura da mesma edificação;

III - a face aberta da escada esteja distanciada, no mínimo, 5m (cinco metros) de outra edificação no mesmo lote e das divisas do imóvel.

6.E.3. Nos andares enterrados, destinados exclusivamente a estacionamento de veículos, será dispensado o vestíbulo/antecâmara de acesso à escada à prova de fumaça.

6.F. Condições Construtivas Especiais

Além das disposições gerais, de acordo com o uso, população e altura, as edificações deverão atender às condições construtivas especiais estabelecidas nesta seção.

6.F.1. Deverão constituir-se em setores de incêndio, delimitados por elementos resistentes ao fogo RF-120 (piso/parede) e RF-60 (portas):

I - os andares destinados exclusivamente a estacionamento de veículos;

II - as áreas destinadas a abrigar as seguintes atividades, instalações e equipamentos:

a) casa de máquinas ou de equipamentos que possam agravar o risco de incêndio da edificação;

b) compartimentos em que a atividade desenvolvida possa agravar o risco de incêndio inerente ao uso da edificação;

c) armazenagem de combustível;

d) sala de medidores de energia elétrica e gás;

e) centrais de instrumentos contra incêndio;

f) antecâmaras ou áreas de refúgio.

6.F.1.1. A exigência deste item poderá ser substituída pela instalação de chuveiros automáticos com agente extintor apropriado, no andar, setor ou compartimento em que ocorrer a situação.

6.F.2. Quando, em função do tipo de proteção dos espaços de circulação, for recomendável manter abertas as portas resistentes ao fogo, estas deverão estar acopladas a sistema de fechamento automático ou acionadas por central de controle.

6.F.3. As edificações destinadas a locais de reunião, que abriguem salas de cinema, teatros e auditórios dotados de assentos fixos dispostos em filas, deverão atender aos seguintes requisitos:

I - máximo de 16 (dezesesseis) assentos em fila, quando houver corredores em ambos os lados;

II - máximo de 8 (oito) assentos em fila, quando houver corredor em um único lado;

III - setorização, através de corredores transversais, que disporão de, no máximo, 14 (catorze) filas;

IV - vão livre entre o assento e o encosto do assento fronteiro de, no mínimo, 0,50m (cinquenta centímetros);

V - vão livre de no mínimo de 1,20m (um metro e vinte centímetros) entre o assento da última fileira e o fundo da sala;

VI - vão livre de no mínimo 1,70m (um metro e setenta centímetros) entre o assento da primeira fileira e o palco.

6.F.4. Para assentos e espaços destinados a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida deverão ser observados os requisitos técnicos constantes nas NTOs de acessibilidade em especial a NBR 9050 ou outra que vier a sucedê-la.

6.F.5. Em função do tipo de edificação, natureza dos materiais, altura, população e condições de segurança apresentadas, a Prefeitura poderá admitir a dispensa de determinados equipamentos e instalações que se tornem desnecessários em face da existência de outras instalações de segurança equivalentes.

6.F.6. Os equipamentos cadastrados deverão ser instalados conforme normas técnicas aplicáveis, garantindo a segurança e integridade do entorno, através de proteção adequada contra vazamentos, incêndios, emissão de gases e vapores nocivos, odores ou temperaturas extremas, bem como guardar as distâncias mínimas abaixo indicadas:

I - Tanques enterrados deverão respeitar os afastamentos mínimos de 1,50m (um metro e meio) do(s) logradouro(s), divisas do lote e edificações e de 1,00m (um metro) entre si;

II - Tanques aéreos deverão respeitar os afastamentos mínimos de 3,00 m (três metros) do(s) logradouro(s), das divisas do lote e entre si;

III - Bombas de abastecimento de líquidos, dispensers de abastecimento de gás e filtros de diesel deverão respeitar o afastamento mínimo de 4,50 m (quatro metros e meio) do(s) logradouro(s) e de 1,50 m (um metro e meio) das divisas do lote e das edificações;

IV - Elevadores para troca de óleo e equipamentos de lavagem dos veículos, quando descobertos, deverão respeitar o afastamento mínimo de 3,00 m (três metros) do(s) logradouro(s) e das divisas do lote;

V - As terminações dos respiros deverão respeitar o afastamento mínimo de 3,00 m (três metros) das divisas do lote.

6.F.6.1. Os equipamentos já aprovados, cujas distâncias não atendam ao disposto neste Decreto, poderão ser substituídos por outros mais modernos, nos mesmos locais em que foram aprovados.

6.G. Adaptação de edificações existentes

6.G.1. Em caso de adaptação de edificações existentes às condições de segurança de uso, e que necessitem de mais de uma escada protegida, de acordo com as NTOs e ITs, a metade delas deverá atender às características exigidas para este tipo de escada, podendo as demais serem substituídas por:

I - interligação entre blocos no mesmo lote ou entre edificações vizinhas, por passarela ou passadiço protegido;

II - áreas de refúgio, delimitadas por elementos construtivos e portas resistentes, conforme estabelecido nas NTOs e ITs, situadas, no mínimo, a cada quatro andares, com capacidade para abrigar 50% (cinquenta por cento) da lotação dos andares superiores, na proporção de 0,50 m² (cinquenta decímetros quadrados) por pessoa, interligadas à escada protegida.

6.G.2. Serão aceitas escadas em leque ou em curva, inclusive como escada protegida ou à prova de fumaça, limitando-se a sua capacidade de escoamento, respectivamente,

te, à metade, se em leque, e a dois terços, se em curva, de uma escada com lances retos.

6.G.3. As condições de segurança em locais de grande concentração de pessoas serão regradas por Portaria.

6.G.4. A previsão do elevador de emergência no uso residencial multifamiliar será obrigatória quando a altura da edificação for superior a 80 m (oitenta metros).

7 - DO EQUIPAMENTO MECÂNICO

7.A.1. Na edificação constituída de hall privativo que não disponha de interligação com as escadas, o elevador deverá ser dotado de sistema de segurança (gerador de energia elétrica) que garanta a sua movimentação, mesmo em caso de pane no sistema ou falta de energia elétrica.

7.A.2. Todos os elevadores instalados para transporte de passageiros, cargas e automóveis, independente do percurso e quantidades de paradas, deverão possuir dispositivo de operação de emergência em incêndio, de fase 1, obrigatório para todos os elevadores, e de fase 2, aos elevadores de emergência, conforme estabelecido por Portaria.

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.B. O guindaste, ponte rolante e outros equipamentos assemelhados deverão atender o afastamento mínimo das divisas estabelecido pela 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 12,00 m (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 24,00 m (vinte e quatro metros);

II - no mínimo, 2 (dois) elevadores, em edificação com mais de 10 (dez) andares ou com desnível superior a 24,00 m (vinte e quatro metros).

7.C. Os elevadores de passageiros deverão atender o dimensionamento e a localização definidos pela NTO, além das disposições estabelecidas pelo COE.

7.C.1. O hall de acesso a no mínimo um elevador, em todos os pavimentos, excluído o térreo, deverá estar interligado à circulação vertical da edificação (escadas e/ou rampas) por espaço de circulação coletiva (largura mínima de 1,20 m), podendo os demais elevadores estar interligados às escadas e/ou rampas por espaço de circulação privativa (largura mínima de 0,80 m) de uso comum ao edifício, atendidas as condições de segurança estabelecidas no COE e neste decreto.

7.C.2. Os elevadores acessíveis de passageiros deverão atender a quantidade, o dimensionamento e a localização definidos pela NBR 9050 e NBR NM 313, ou aquelas que vierem substituí-las.

7.3.1. Todo andar deve ser servido pelo número mínimo de elevadores exigidos, inclusive aquele destinado a estacionamento.

7.D. Os elevadores podem estar em prumadas diferentes, desde que respeitado o cálculo de tráfego estabelecido nas NTOs, excetuado o elevador de emergência, que deverá atender a todos os andares na mesma caixa de corrida, inclusive subsolos.

7.E. Os equipamentos mecânicos, independentemente do porte, não serão considerados como área edificada.

7.F. A quantidade mínima de elevadores estabelecido no COE poderá ser revista por legislação específica.

7.G. Em casos de adaptações da edificação poderão ser aceitos para fins de acessibilidade, plataforma de elevação vertical motorizada e elevador de uso exclusivo, atendendo dimensionamento e localização definidos pela NBR 9050 ou outra que a substituir, normas técnicas e legislação específicas para estes equipamentos.

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.A. Deverá ser garantido o acesso a pedestres independente da circulação de veículos, entre o alinhamento do imóvel e o ingresso à edificação, por faixa exclusiva com largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), excetuados dessa exigência as residências unifamiliares e o conjunto de habitações agrupadas horizontalmente.

8.B. A acomodação transversal do acesso entre o perfil do logradouro e os espaços de circulação e estacionamento deverá ser feita dentro do imóvel, de forma a não criar degraus ou desníveis abruptos na calçada.

8.C. O rebaixamento de guia destinado ao acesso de veículos não poderá exceder a 50% (cinquenta por cento) da extensão da testada do imóvel, à exceção da edificação residencial unifamiliar e do conjunto de habitações agrupadas horizontalmente com frente e acesso para logradouro público.

8.D. As faixas de circulação de veículo devem apresentar dimensão para cada sentido de tráfego de no mínimo:

I - 2,75 m (dois metros e setenta e cinco centímetros) de largura e 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) de altura livre de passagem quando destinada à circulação de automóvel e utilitário;

II - 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) de largura e 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) de altura livre de passagem quando destinada à circulação de caminhão e ônibus.

8.D.1. É admitida uma única faixa de circulação quando esta se destinar, no máximo, ao trânsito de 60 (sessenta) veículos em edificações de uso residencial e 30 (trinta) veículos nos demais usos.

8.D.2. No caso da faixa de circulação servir a automóvel, utilitário e caminhão prevalece o parâmetro mais restritivo.

8.D.3. As faixas de circulação em curva terão largura aumentada em razão do raio interno, expresso em metros, e da declividade, expressa em porcentagem, tomada no de-

envolvimento interno da curva, conforme disposto na **tabela abaixo**².

² Corresponde à tabela "Largura da faixa de circulação em curva".

8.2. O acesso de veículos em lote de esquina deve distar, no mínimo, 6,00 m (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.

TABELA – LARGURA DA FAIXA DE CIRCULAÇÃO EM CURVA

% raio	Automóveis e utilitários			Caminhões
	0 a 4%	5 a 12%	13 a 20%	até 12%
3	3,35	3,95	4,55	não permitido
3,5	3,25	3,85	4,45	não permitido
4	3,15	3,75	4,35	não permitido
4,5	3,05	3,65	4,25	não permitido
5	2,95	3,55	4,15	não permitido
5,5	2,85	3,45	4,05	não permitido
6	2,75	3,35	3,95	5,3
6,5	2,75	3,25	3,85	5,2
7	2,75	3,15	3,75	5,1
7,5	2,75	3,05	3,65	5
8	2,75	2,95	3,55	4,9
8,5	2,75	2,85	3,45	4,8
9	2,75	2,75	3,35	4,7
9,5	2,75	2,75	3,25	4,6
10	2,75	2,75	3,15	4,5
10,5	2,75	2,75	3,05	4,4
11	2,75	2,75	2,95	4,3
11,5	2,75	2,75	2,85	4,2
12	2,75	2,75	2,75	4,1
12,5	2,75	2,75	2,75	4
13	2,75	2,75	2,75	3,9
13,5	2,75	2,75	2,75	3,8
14	2,75	2,75	2,75	3,7
14,5	2,75	2,75	2,75	3,6
15	2,75	2,75	2,75	3,5

8.3. A rampa de veículo deve observar recuo de 4,00 m (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.E. A rampa de veículo deverá atender ao disposto no item 8.3 do Anexo I do COE, exceto nas residências unifamiliares, casas geminadas e superpostas, as quais poderão iniciar a rampa a partir do alinhamento, desde que atendidos os demais parâmetros urbanísticos.

8.E.1. As rampas para automóveis e utilitários em residências unifamiliares, casas geminadas ou superpostas e o acesso às garagens privativas através de vias internas de conjunto residencial horizontal poderão ter declividade máxima de 25% (vinte e cinco por cento).

8.E.2. A seção transversal da rampa deverá apresentar declividade de no máximo 2% (dois por cento).

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.F. O estacionamento coletivo deverá ter área de acumulação, acomodação e manobra de

veículo dimensionada de forma a comportar no mínimo 3% (três por cento) de sua capacidade.

8.G. No caso de estacionamento com acesso controlado, o espaço de acumulação deverá estar situado entre o alinhamento e o local do controle.

8.H. Será admitida, exceto no caso das vagas de estacionamento de veículos de pessoas com deficiência, a manobra de até dois veículos para liberar a movimentação de um terceiro.

8.I. A dimensão da vaga de estacionamento é estabelecida em função do tipo de veículo, enquanto a do espaço de manobra e acesso é dada em função do ângulo formado pelo comprimento da vaga e a faixa de acesso, de acordo com a **tabela a seguir**³.

³ Corresponde à tabela "Dimensão das vagas de estacionamento e faixas de acesso à vaga em função do tipo de veículo (medidas em metros".

8.J. As vagas para pessoas com deficiência deverão ser dimensionadas com 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura para o veículo acrescidas de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) para a faixa de transferência, sendo admitido que duas vagas compartilhem o mesmo espaço de transferência.

8.J.1. O piso da vaga de estacionamento de veículo de pessoa com deficiência poderá ter inclinação máxima de 3% (três por cento).

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.K. É admitida a utilização de equipamento mecânico para estacionamento e circulação de veículos, como atividade principal ou complementar a outra atividade, desde que permitidas na LPUOS.

8.K.1. As exigências para acesso e circulação de veículos entre o logradouro público e a edificação deverão observar as disposições da LPUOS e da LOE.

8.K.2. Não se aplicam os itens 8.D, 8.H e 8.I deste Anexo no interior dos estacionamentos que utilizem equipamentos mecânicos automatizados para a guarda de veículos.

8.8. O espaço destinado a bicicletas previsto na LPUOS será dimensionado e configurado de acordo com regulamentação.

8.L. Nos espaços de estacionamento, as vagas destinadas a bicicletas poderão estar instaladas horizontalmente ou verticalmente presas em suporte, devendo estar localizadas preferencialmente no piso mais próximo do logradouro público.

8.M. Nos estacionamentos privativos e coletivos serão permitidas coberturas de polietileno de alta densidade sobre estrutura tubular, para sombreamento e proteção dos veículos.

8.M.1. A cobertura de polietileno deverá apresentar estabilidade, segurança, resistência, conforto térmico e acústico e resistência ao fogo de acordo com as NTOs, bem como permeabilidade possibilitando a passagem do ar e da água.

8.M.2. As coberturas não poderão ser executadas sobre os acessos e circulação de veículos, nem sobre os recuos de frente exigidos pela LPUOS.

8.M.3. As coberturas poderão ocupar os recuos laterais previstos pela LPUOS, desde

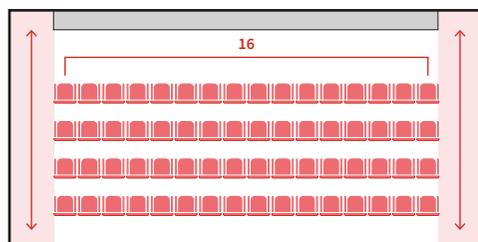
TABELA – DIMENSÃO DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO E FAIXAS DE ACESSO À VAGA EM FUNÇÃO DO TIPO DE VEÍCULO (MEDIDAS EM METROS)

Tipo de veículo	Vaga para estacionamento		Faixa de acesso à vaga	
	Largura	Comprimento	0 a 45°	46 a 90°
Automóvel	2,2	4,5	2,75	5
Pessoa com deficiência	3,7	5	3,8	5,5
Moto	1	2	2,75	2,75
Utilitário	2,5	5,5	3,8	5,5
Caminhão leve	3,1	8	4,5	7

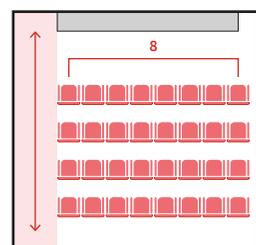
LOCAL DE REUNIÃO – SEGURANÇA DE USO E CIRCULAÇÃO

• Anexo I, item 6.F.3

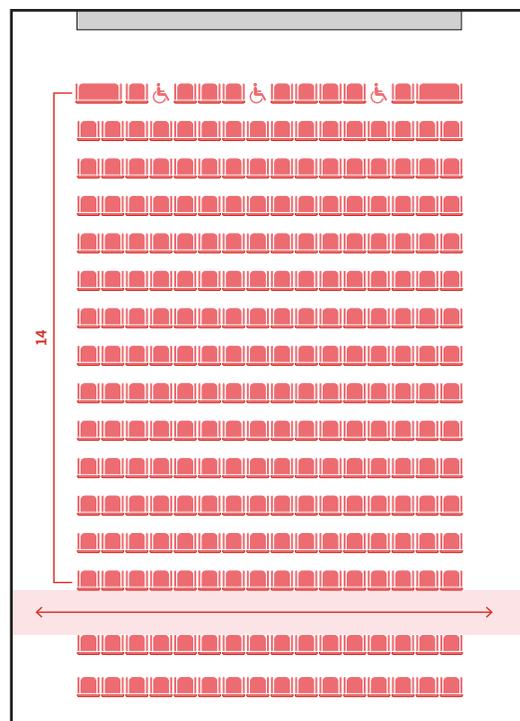
As edificações destinadas a locais de reunião, que abriguem salas de cinema, teatros e auditórios dotados de assentos fixos dispostos em filas, deverão atender aos seguintes requisitos:



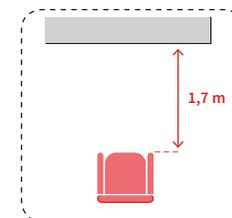
Máximo de 16 assentos em fila, quando houver corredores de ambos os lados.



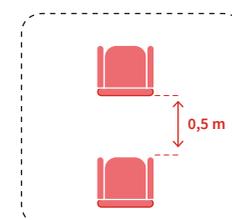
Máximo de 8 assentos em fila, quando houver corredor em um único lado.



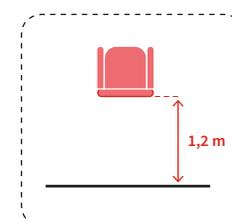
Setorização, através de corredores transversais, que disporão de, no máximo, 14 filas.



Vão livre mínimo entre o assento da primeira fileira e o palco.



Vão livre mínimo entre o assento e o encosto do assento fronteiro.

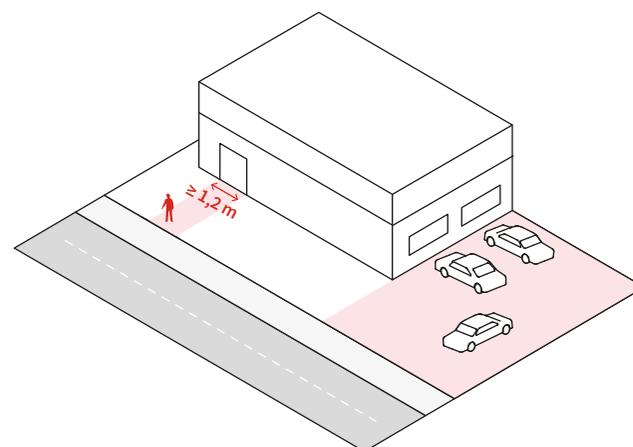


Vão livre mínimo entre o assento da última fileira e o fundo da sala.

ACESSO A PEDESTRES – ESTACIONAMENTO

• Anexo I, item 8.A

Deverá ser garantido o acesso a pedestres independente da circulação de veículos, entre o alinhamento do imóvel e o ingresso à edificação, por **faixa exclusiva com largura mínima de 1,2 m**, excetuados dessa exigência as residências unifamiliares e o conjunto de habitações agrupadas horizontalmente.



que não ultrapassem a altura de 2,30 m junto a essas divisas.

8.M.4. Dentro dos limites a seguir estabelecidos, as coberturas não serão computadas para fins de cálculo de taxa de ocupação, cota de garagem e coeficiente de aproveitamento previstos pela LPUOS: I. 70% da área do terreno, quando destinadas a atividade “estacionamento”; II. 25% da área do terreno, quando o estacionamento constituir-se complemento da atividade principal.

8.M.4.1. Quando houver divergência entre a área constante do documento de propriedade apresentada e as apuradas no levantamento topográfico será considerada a menor área apurada, observando o remanescente do imóvel quando o terreno for objeto de doação de área para Municipalidade.

8.M.5. Poderá ser aceito outro material semelhante ao disposto do item 8.M desde que assegurado tecnicamente por profissional habilitado que atenda as NTOs.

9 - DAS INSTALAÇÕES SANITÁRIAS

9.1. Toda edificação deve dispor de instalações sanitárias em função da atividade desenvolvida e do número de usuários.

9.A. Toda edificação deverá 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:

9.A.1. As edificações destinadas ao uso residencial deverão 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;

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 míni-

TABELA – NÚMERO MÍNIMO DE INSTALAÇÕES SANITÁRIAS

Usos	Descrição	Proporção
1. Comércio varejista especializado, diversificado e de abastecimento varejista	Lojas em geral com operação de venda e entrega da mercadoria de pequeno e médio porte ao consumidor, exceto os mercados, supermercados, hipermercados e centros de compras - shopping	1:20
	Mercados, supermercados, hipermercados, e centro de compras - shopping centers	1:75
2. Comércio de alimentação e consumo	Padaria, bar, lanchonete, restaurante	1:20
3. Locais de reunião, culto ou evento e geradores de alto fluxo de pessoas	Templo, auditório, cinema, teatro, exposição	1:50
4. Serviço pessoal ou profissional	Escritório e agência do comércio, indústria e de negócio, serviços públicos administrativos e os consultórios e clínicas	1:20
5. Serviço técnico ou de manutenção	Oficinas de conservação e reparo	1:100
6. Serviço de hospedagem e hotelaria (Hotéis e pensões)	Unidade de hospedagem	1 com chuveiro, para cada 2 unidades
	Demais áreas descontadas deste cálculo, as áreas das unidades de hospedagem	1:20
7. Serviço de armazenamento	Depósito em geral, transportadoras e distribuidores	1:100
8. Serviço de saúde (ambulatórios, pronto atendimento, hospital e clínicas laboratorial)	Unidade de internação	1 com chuveiro, para cada 2 unidades
	Demais áreas descontadas deste cálculo, as áreas das unidades de internação	1:20
9. Serviço de educação seriado e não seriado	Creches, escolas do fundamental ao superior, profissionalizante, preparatórias, de línguas e aprendizagem	1:20
10. Indústrias de fabricação, produção e montagem	-	1:100
11. Uso e atividade especial	-	CASO A CASO

mo, uma das instalações adaptadas ao uso por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida.

II - áreas de uso comum de edificações multifamiliares: 1 (uma) bacia, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro, para cada sexo, sendo, estas adequadas ao uso por pessoa com deficiência;

III - As instalações de vestiário de uso comum deverão ter área mínima de 1,20 m² para cada chuveiro instalado, excetuada a área do próprio chuveiro.

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.A.2. A edificação de uso não residencial deverá dispor de instalações sanitárias mínimas, conforme **tabela abaixo**⁴.

⁴ Corresponde à tabela "Número mínimo de instalações sanitárias".

9.A.2.1. Nos comércios de alimentos ou bebidas com consumo no local, deverá ser prevista separação de lavatório exclusivo para funcionários.

9.A.3. A instalação sanitária deverá distar no máximo 50m (cinquenta metros) de qualquer ponto da edificação, podendo se situar em andar contíguo, desde que seja considerado o deslocamento da circulação vertical.

9.A.3.1. A distância mínima entre qualquer ponto da edificação e as instalações sanitárias poderá ser alterada em função das características de cada atividade.

9.A.3.1.1. Não se aplica o disposto no item 9.A.3 aos usos serviço de armazenamento, indústria de fabricação, produção e montagem e serviço técnico ou de manutenção.

9.A.4. A distribuição das instalações sanitárias para cada sexo deverá decorrer da atividade desenvolvida.

9.A.4.1. Os sanitários masculinos poderão ter 50% das bacias sanitárias substituídas por mictórios.

9.A.5. Os usos não residenciais que previrem vagas para bicicletas, atendendo à LOE e à LPUOS, deverão dispor de instalação de vestiários para usuários de bicicleta, situados, de preferência, no pavimento onde estiverem implantadas as vagas para bicicletas, devendo conter:

I - 1 (um) bacia, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro para cada 20 (vinte) usuários;

II - vestiário com área mínima de 1,20 m² para cada chuveiro instalado, excetuada a área de banho;

III - quando houver mais de 20 (vinte) vagas para bicicletas, deverão ser previstos vestiários separados por sexo.

9.A.6. As instalações sanitárias serão dimensionadas em razão do tipo de peças que contiverem na Tabela de dimensionamento mínimo das instalações:

TABELA – ÁREAS MÍNIMAS DE INSTALAÇÕES SANITÁRIAS

Tipo de peça	Área (m ²)
Bacia	1,2
Lavatório	0,64
Chuveiro	0,64
Mictório	0,64
Bacia e lavatório	1,2
Bacia, Lavatório e chuveiro	2

9.3.1. A distribuição das instalações sanitárias para cada sexo deve decorrer da atividade desenvolvida.

ANEXO II - TABELA DE TAXAS

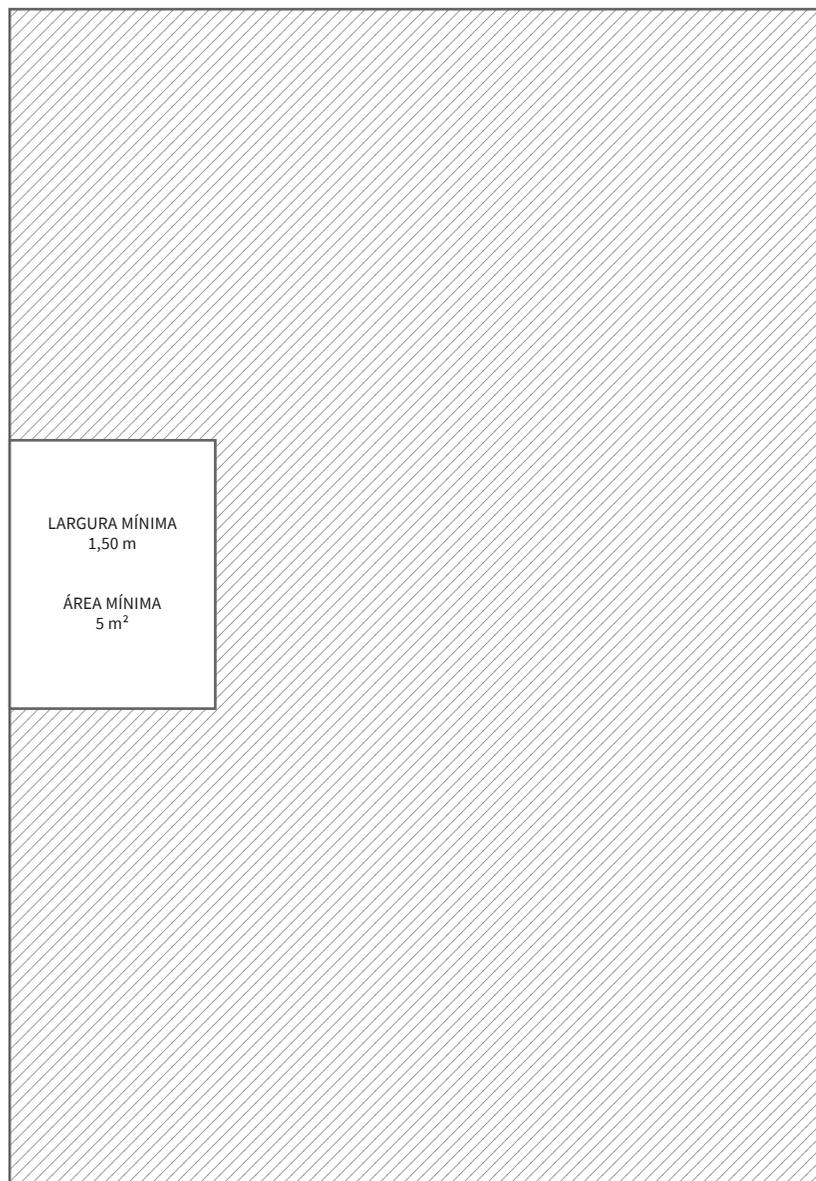
Taxas para exame e verificação dos pedidos de documentos de controle da atividade edilícia (R\$)

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
(VETADO)	(VETADO)	(VETADO)	(VETADO)	(VETADO)	(VETADO)	(VETADO)	-
	(VETADO)	(VETADO)	(VETADO)	(VETADO)	(VETADO)	(VETADO)	-
	(VETADO)	(VETADO)	(VETADO)	(VETADO)	(VETADO)	(VETADO)	-
Certificado de Conclusão	-	isento	-	-	-	-	-

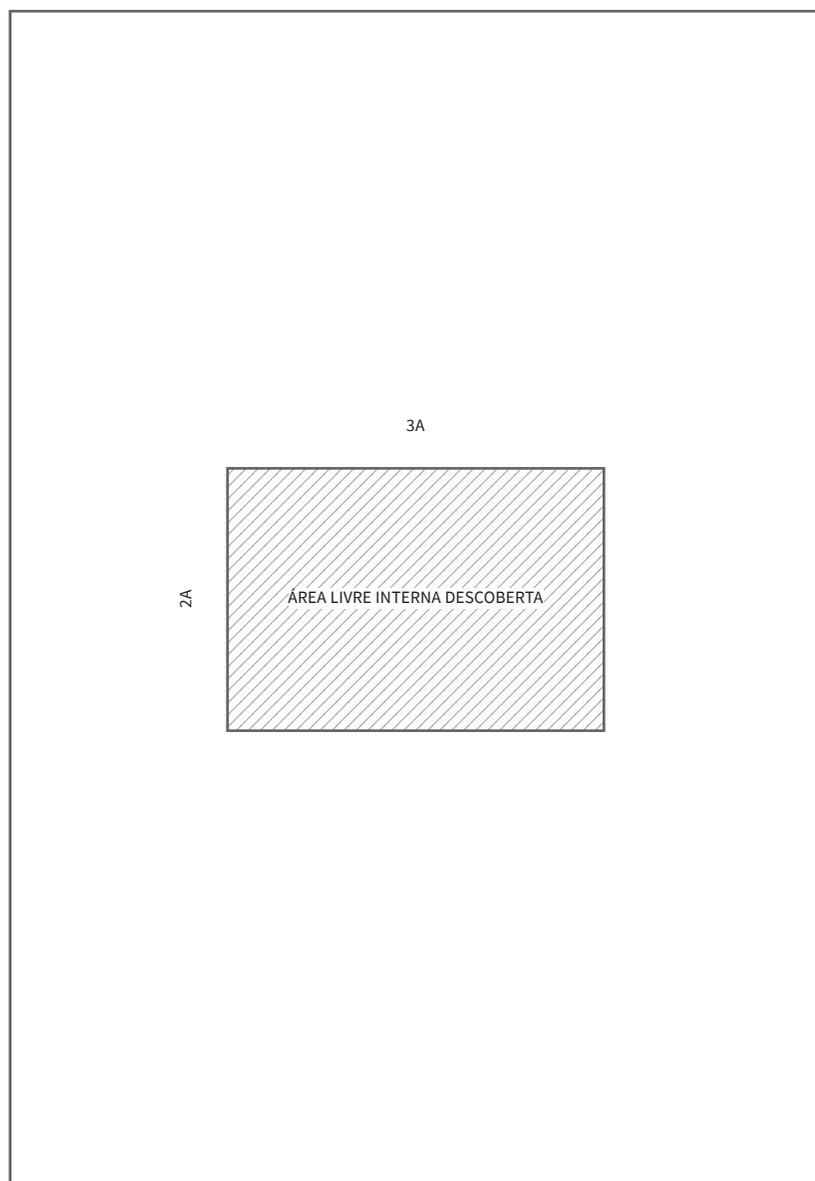
DOCUMENTO	TIPIFICAÇÃO	UNIDADE	RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR	OUTROS USOS (ÁREA CONSTRUÍDA)			OBSERVAÇÃO
				até 1.500m ²	de 1.500 a 20.000m ²	acima de 20.000m ²	
Certificado de Regularização	-	m ²	2,00	4,00	6,00	8,00	área a ser regularizada
Certificado de Acessibilidade	-	m ²	-	2,00	3,00	4,00	área objeto do 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	-
	Implantação de equipamento transitório	unidade	-	700,00	1.400,00	1.400,00	-
	Utilização temporária de edificação licenciada para uso diverso	m ²	-	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	m ²	-	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	m ²	-	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	m ²	-	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 II - DESENHOS

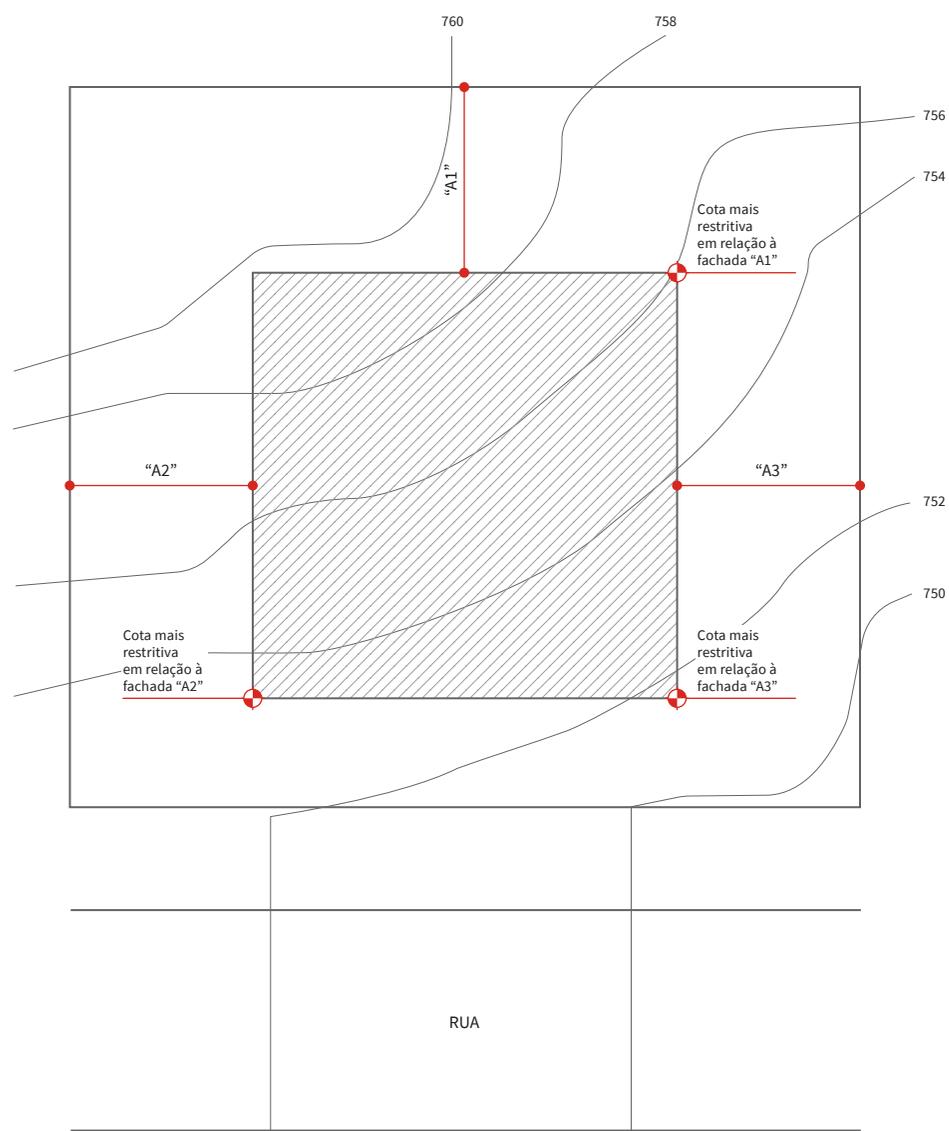
Desenho 1 – Área livre interna descoberta quando $H \leq 10\text{ m}$



Desenho 2 – Área livre interna descoberta quando $H > 10\text{ m}$



Desenho 3 – Aeração e insolação da edificação (em planta)

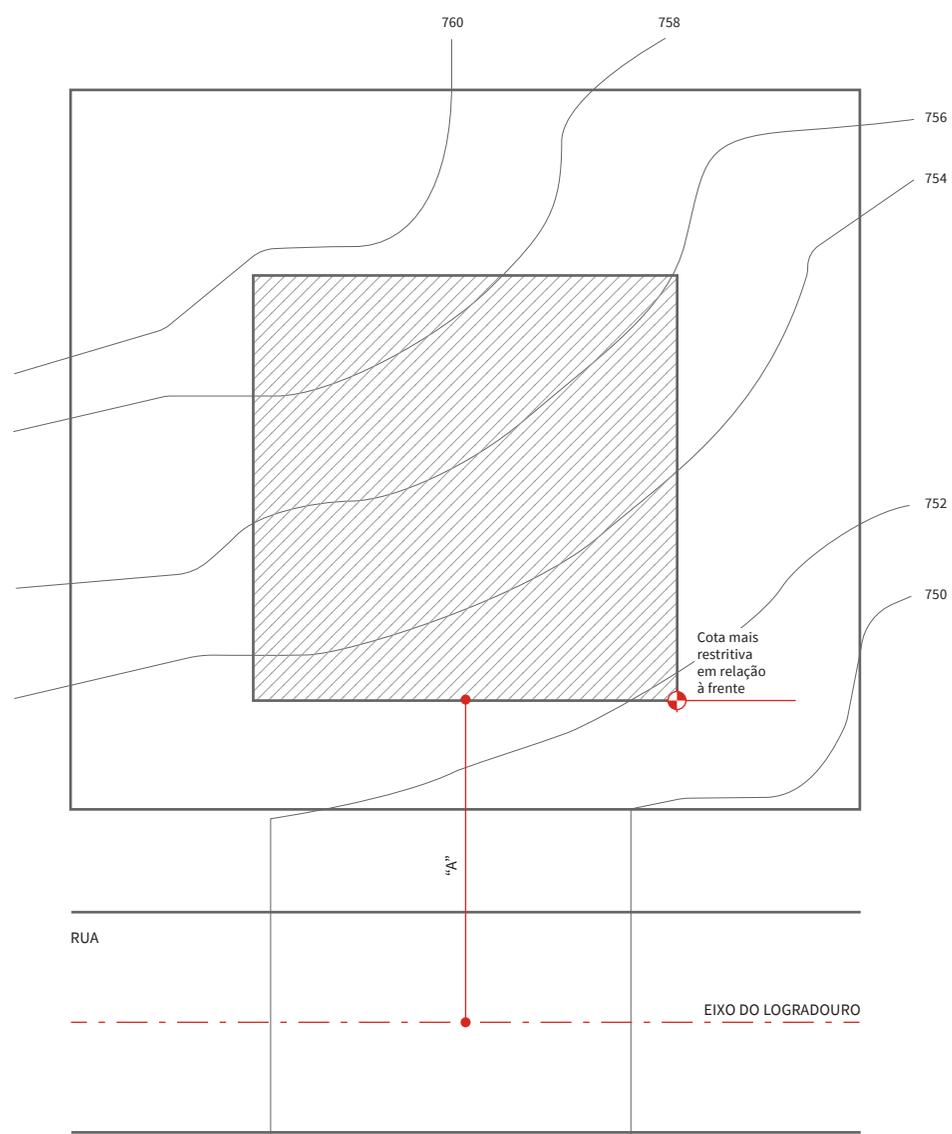


Notas:

$$"A1", "A2", "A3" = (H - 6) \div 10$$

H = cota de nível do perfil mais restritivo até o topo da edificação.

Desenho 4 – Aeração e insolação pelo espaço do logradouro

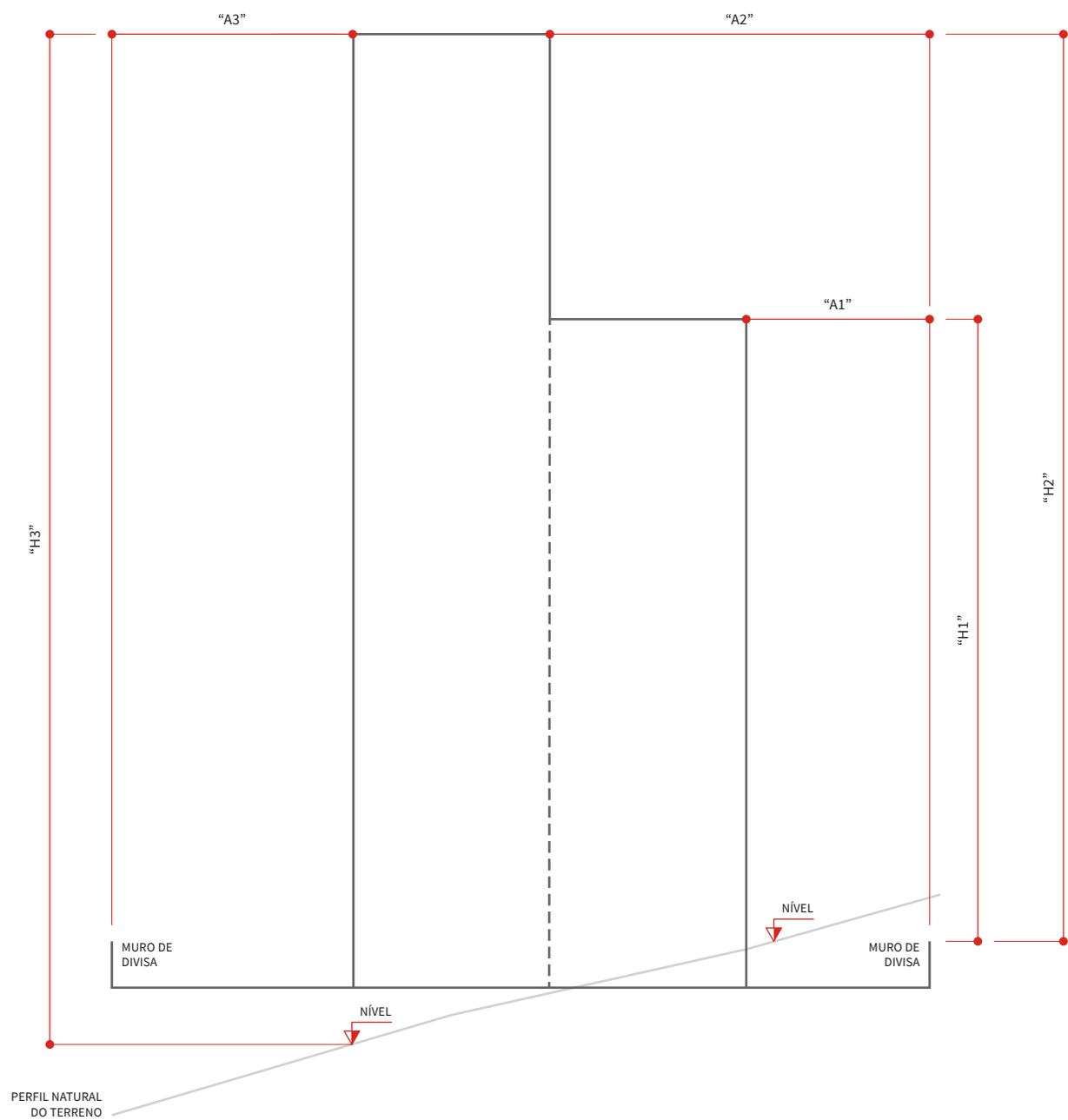


Notas:

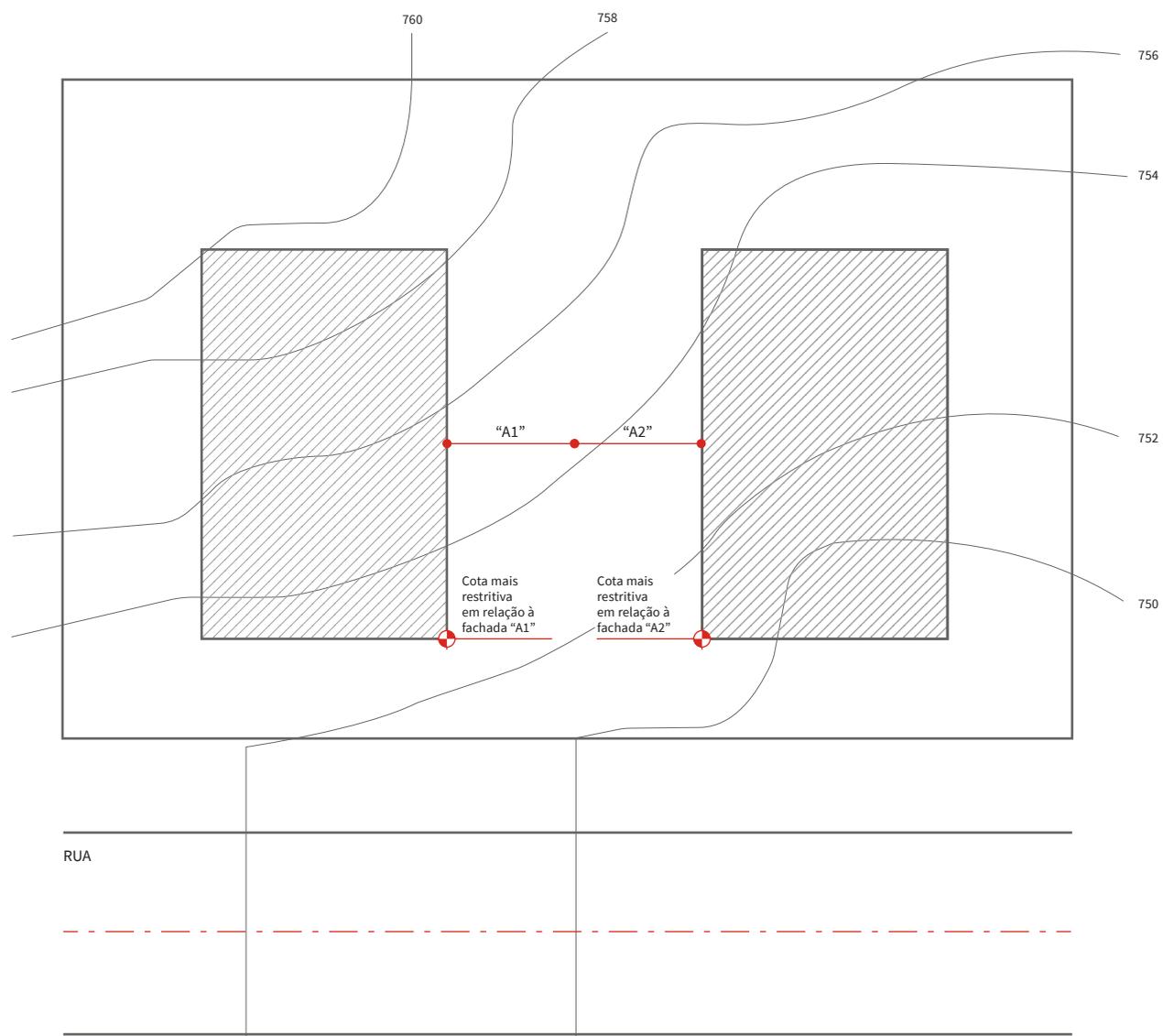
$$"A" = (H - 4) \div 10$$

H = cota de nível do perfil mais restritivo até o topo da edificação.

Desenho 5 – Aeração e insolação da edificação sem embasamento (em corte)



Desenho 6 – Aeração e insolação entre blocos isolados sem embasamento (em planta)

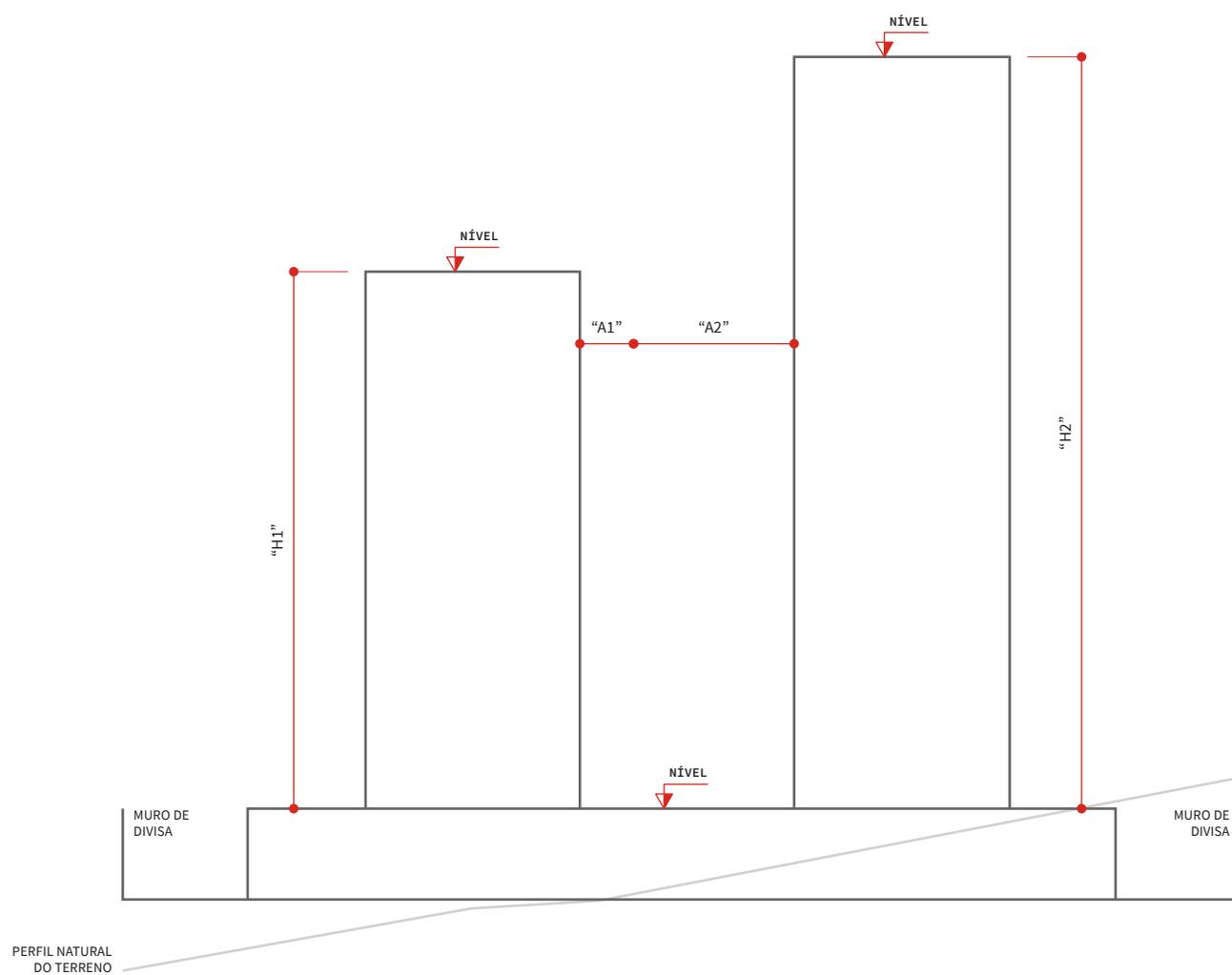


Notas:

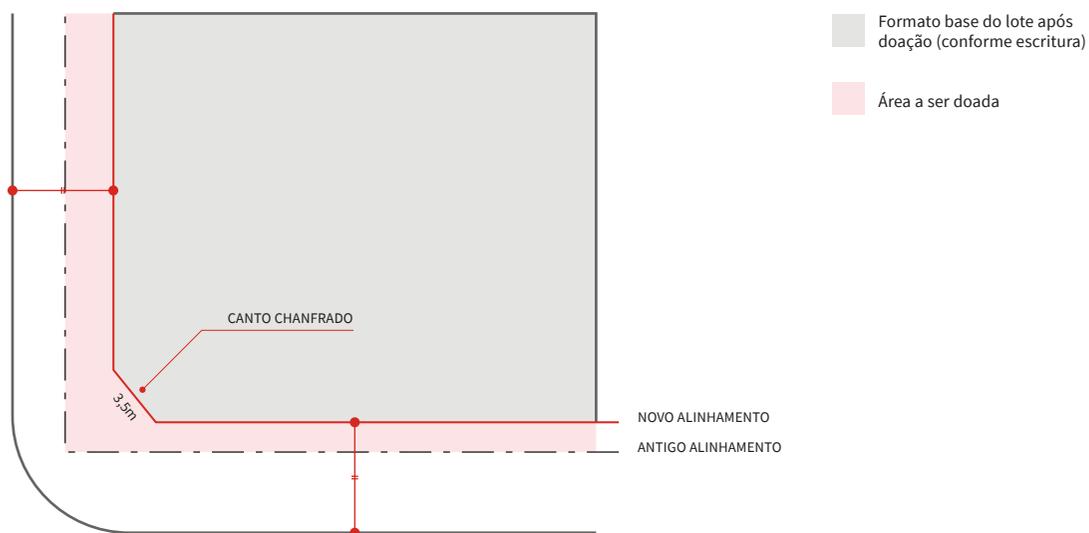
$$"A1", "A2" = (H - 6) \div 10$$

H = cota de nível do perfil mais restritivo até o topo da edificação.

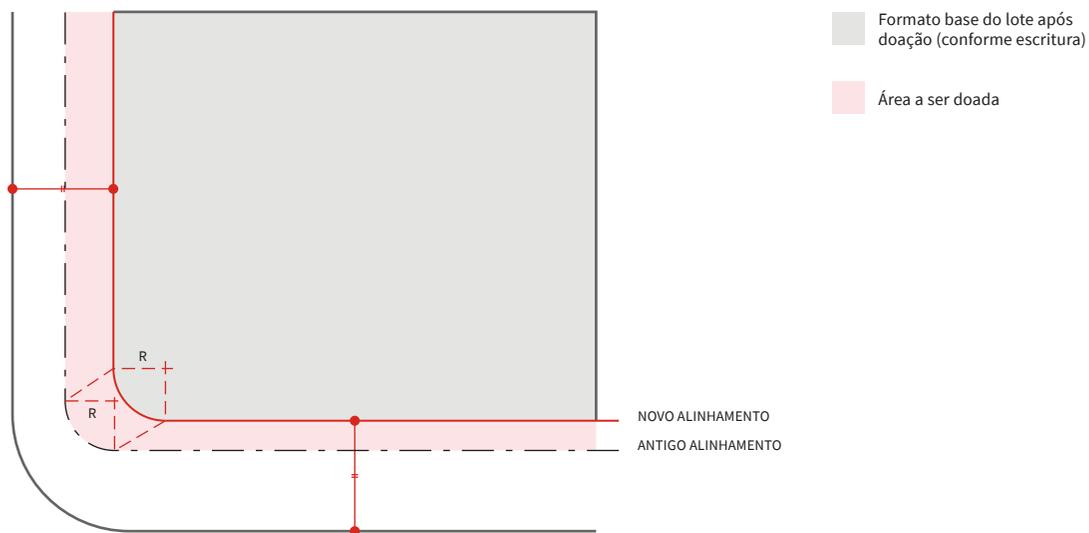
Desenho 7 – Aeração e insolação entre blocos com embasamento (em corte)



Desenho 8 – Doação de Calçadas



Desenho 9 – Concordância fixada por melhoramento público



ANEXO III - TABELAS DE MULTAS

Valores das multas e embargo

VALORES DAS MULTAS E EMBARGO					
Infração	Especificação	Valor	Unidade	Base de Cálculo (a)	
Execução da obra sem a licença ou seu desvirtuamento	Edificação nova	R\$ 130,00	m ²	área executada	Pela área efetivamente irregular
	Reforma	R\$ 130,00	m ²	área executada	Pela área objeto da reforma.
	Requalificação	R\$ 130,00	m ²	área executada	-
	Reconstrução	R\$ 130,00	m ²	área executada	-
	Demolição	R\$ 18,00	m ²	área executada	-
	Muro de arrimo	R\$ 65,00	m linear	medido na base do muro	Medido ao longo do muro de arrimo.
	Movimento de terra	R\$ 6,00	m ²	área executada	-
	Transporte de terra ou entulho	R\$ 390,00	viagem	viagem	Por cada 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	-	Por cada grua que avance sobre o espaço público.
	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

VALORES DAS DEMAIS MULTAS					
Infração	Especificação	Valor	Unidade	Base de Cálculo (a)	
Falta de cadastro, manutenção ou seu desvirtuamento	Equipamento mecânico de transporte permanente, incluindo elevadores	R\$ 390,00	unidade	-	Por equipamento que deveria ser cadastrado.
	Tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins	R\$ 390,00	unidade	-	Por equipamento que deveria ser cadastrado.
	Sistema especial de segurança	R\$ 7,00	m ²	área utilizada	Pela área utilizada pelo Sistema Especial de Segurança.
Existência de edificação sem o Certificado	Certificado de Conclusão	R\$ 200,00	m ²	área objeto de intervenção	Desconsiderar a área objeto de Certificado de Conclusão anterior.
	Certificado de Acessibilidade	R\$ 200,00	m ²	área objeto de intervenção	Pela área a ser adaptada às condições de acessibilidade.
	Certificado de Segurança	R\$ 200,00	m ²	área objeto de intervenção	Pela área a ser adaptada às condições de segurança.
Resistência à interdição		R\$ 50,00	m ²	área interditada	Pela área objeto da interdição.
Descumprimento da intimação prevista no art. 87		R\$ 150,00	m ²	área interditada	Pela área objeto da interdição.
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	-	-

ANEXO IV - TABELAS RELATIVAS ÀS ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS

Tabela 1 – Obras complementares

Obras Complementares	Poderão avançar sobre		Dimensões máximas	
	Passeio Público (1)	Recuos LPUOS	Área (m ²)	Comprimento ou largura (m)
Abrigo para Auto, Caixas Eletrônicos	não	sim	30	-
Abrigo para Portão	0,4	sim	-	-
Abrigo de Porta	não	sim	3	comprimento de 2,00 m
Abrigo para Lixo (2) (3)	não	sim	-	-
Casa de Máquinas Isoladas (2)	não	sim	-	-
Abrigo/Medidores de Concessionárias e Gás (Cilindros de GLP) (2)	não	sim	-	-
Cabine de Força, Cabine Primária, Geradores, Pressurização, Centrais de Ar Condicionado Isoladas (2)	não	sim	-	-
Caixas D'Água Elevadas Isoladas, Chaminés e Torres isoladas (2)	não	não	30	-
Bilheteria	não	sim	30	-
Portaria	não	sim	30	-
Passagem coberta de pedestre sem vedação lateral	não	sim	30	largura de 3,00 m

Notas:

1. Acima de 3,00 m (três metros) do nível do passeio.
2. As áreas construídas do abrigo de lixo, casas de máquinas, cabines de força, cabine primário, abrigos e medidores de gás, serão consideradas áreas técnicas mediante justificativa técnica decorrente de exigências das concessionárias.
3. Os depósitos de lixo, exceto para residências unifamiliares, deverão ter compartimentos fechados, com capacidade suficiente para armazenar vasilhames, coletores de lixo e lixo seletivo. Estes compartimentos deverão estar localizados no interior do lote ou da edificação e serem acessíveis ao logradouro, revestidos de material liso, impermeável, resistente a frequentes lavagens ser providos de ralo e prever pontos adequados para tal fim.

Tabela 2 – Mobiliário

Mobiliário	Dimensões máximas
Guarita e módulo pré-fabricado	15,00 m ²
Abrigo ou telheiro sem vedação lateral em pelo menos 50% do perímetro	5,00 m ²
Estufas, quiosques e viveiros de plantas	30,00 m ²
Dutos de lareiras	3,00 m ²
Churrasqueiras	30,00 m ²
Pérgula	área das nervuras: até 15% da área livre da edificação com relação mínima de 1:2 entre altura da nervura e parte vazada.

Tabela 3 – Saliências

Saliências	Poderão avançar sobre			Dimensões máximas
	Passeio Público (1)	Recuos LPUOS (2)	Das condições de aeração e insolação	
Aba Horizontal e Vertical, Brise, Viga, Pilar, Jardineira e Floreira, Ornato, Ornamento	0,40 m	até 10%	-	0,40 m
Beiral da Cobertura	0,40 m	até 50%	até 10%	1,50 m de largura
Marquise (não sobreposta)	Até 50 % (3)	até 50%	-	30,00 m ²

Notas:

1. Acima de 3,00m (três metros) do nível do passeio, não podendo interferir nas instalações públicas.
2. Estabelecidos pela LPUOS e não os adotados em projeto.
3. Não se aplica às ruas de pedestres ficando a critério da Prefeitura a análise caso a caso.

Tabela 4 – Porcentagem máxima da área livre do terreno para construção de obras complementares e mobiliário

Área do terreno	% máxima da área livre do terreno (1)
Até 2.500,00 m ²	12%
o que exceder a 2.500,00 m ² até 5.000,00 m ²	8%
o que exceder a 5.000,00 m ² até 10.000,00 m ²	6%
o que exceder a 10.000,00 m ²	4%

Nota 1: Deverá ser observado o remanescente do imóvel quando o terreno for objeto de doação de área para alargamento de passeio ou por melhoramento público.

PORTARIA

1 – DISPOSIÇÕES GERAIS

2 – DOCUMENTAÇÃO GERAL

3 – DOCUMENTAÇÃO ESPECÍFICA

4 – DECLARAÇÕES

5 – MODELOS DE QUADRO DE ÁREAS, DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO E DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

6 – DESENHOS ESQUEMÁTICOS DO PROJETO SIMPLIFICADO

PORTARIA Nº 221/SMUL-G/2017

A Secretária Municipal de Urbanismo e Licenciamento, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, e

CONSIDERANDO o disposto no § 2º do artigo 1º e no artigo 111 do Decreto nº 57.776, de 7 de julho de 2017, para implementação das disposições do COE;

CONSIDERANDO a necessidade de padronização da apresentação do projeto simplificado de acordo com cada pedido de controle da atividade edilícia,

RESOLVE:

- I. Estabelecer a documentação necessária e os padrões de apresentação dos projetos para a instrução dos pedidos relacionados à atividade edilícia, conforme Anexo Único desta Portaria.
- II. Esta Portaria entrará em vigor na data de sua publicação.

HELOISA M. SALLES PENTEADO PROENÇA,
Secretária Municipal de Urbanismo e Licenciamento.

CAPÍTULO 1 - DISPOSIÇÕES GERAIS

1.1. A instrução dos pedidos de documentos de controle de atividade edilícia deve conter requerimento padronizado devidamente preenchido e assinado, com identificação dos respectivos dados de RG/CPF ou CNPJ do proprietário ou possuidor do imóvel e CREA/CAU do responsável técnico pelo projeto e do responsável técnico pela obra, quando for o caso. Deve conter ainda a identificação do número de contribuinte relativo ao terreno, identificação do objeto do pedido, além de endereço para correspondência, contato eletrônico (e-mail) e telefônico, acompanhado da guia quitada de recolhimento da taxa e do preço público devido.

1.2. Para fins de cumprimento de exigência da legislação municipal e de ressalvas em alvarás emitidos equiparam-se aos documentos previstos pelo COE anterior os novos documentos conforme tabela abaixo:

TABELA DE EQUIVALÊNCIA DE DOCUMENTOS

DENOMINAÇÃO ANTERIOR	DENOMINAÇÃO ATUAL
Auto de Regularização	Certificado de Regularização
Alvará de Licença de Residências Unifamiliares	Alvará de Aprovação e Execução para Residência Unifamiliar
Auto de Verificação de Segurança – AVS	Certificado de Segurança
Alvará de Aprovação e Execução para Instalação de Equipamentos	Cadastro de Tanques, Bombas e Equipamentos afins
Alvará de Funcionamento de Equipamentos	
Alvará de Aprovação e Execução de Sistema de Segurança	Cadastro de Sistema Especial de Segurança
Alvará de Funcionamento de Sistema de Segurança	
Alvará de Instalação de Aparelho de Transporte Vertical e Horizontal	Cadastro de Equipamento Mecânico de Transporte Permanente
Alvará de Funcionamento de Aparelho de Transporte Vertical e Horizontal	
Revalidação de Alvará de Funcionamento de Equipamentos	Manutenção de Equipamento de Tanques, Bombas e Equipamentos afins

1.3. Quando se tratar de autuação de processo físico, os documentos gerais devem ser apresentados em cópia simples, 1 (uma) via, e as peças gráficas em 2 (duas) vias devidamente assinadas.

1.4. Além dos documentos exigidos para cada tipo de documento requerido, deverão ser apresentadas anuências e declarações específicas exigidas pela legislação municipal.

CAPÍTULO 2 - DOCUMENTAÇÃO GERAL

Deve ser apresentada em todos os pedidos:

2.1. Documentação referente à propriedade do imóvel:

- a) Cópia da Certidão da Matrícula ou Transcrição do imóvel expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- b) Documentos relacionados no artigo 6º do COE, quando o requerente for possuidor ou detentor do imóvel;
- c) Auto de Imissão na Posse expedido por autoridade judicial em ação expropriatória promovida pela Administração Pública Direta ou Indireta, acompanhado do Decreto de Interesse Social ou Decreto de Utilidade Pública para áreas desapropriadas, quando for o caso.

2.2. Documentação relativa à representação do proprietário ou possuidor, conforme o caso:

- a) Procuração;
- b) Contrato ou estatuto social da empresa ou entidade acompanhada da ata da última assembleia de eleição da Diretoria;
- c) Certidão de nomeação do inventariante do espólio;
- d) Especificação do condomínio acompanhada da última ata registrada da assembleia que elegeu o síndico e da que aprovou a reforma/regularização pretendida.

CAPÍTULO 3 - DOCUMENTAÇÃO ESPECIFICA

Seção 3.A - Alvará de Aprovação

3.A.1. Levantamento planialtimétrico, no caso de obra nova ou de reforma quando houver aneação de novos lotes, elaborado por profissional habilitado, em escala legível, contemplando os seguintes itens, quando forem pertinentes:

- a) Indicação das medidas de cada segmento do perímetro que define o imóvel, indicando-se a dimensão levantada (R) e as constantes do título de propriedade (E);
- b) Indicação da área real do imóvel, resultante do levantamento, bem como da constante do título de propriedade;
- c) Se a titulação da área for constituída por mais de uma matrícula, deverão ser demarcados todos os imóveis que a compõem, relacionando-os com as matrículas, indicando-se suas áreas e os respectivos números de contribuintes;
- d) Indicação das curvas de nível, de metro em metro, ou de planos devidamente cotados em terreno que apresente desnível não superior a 2,00m (dois metros), bem como a indicação das cotas de nível dos vértices;
- e) Demarcação de córregos, águas e galerias existentes no imóvel ou em suas divisas, com as respectivas faixas não edificáveis;
- f) Demarcação de árvores existentes no local;
- g) Locação de postes, árvores, boca de lobo e mobiliários urbanos existentes em frente ao imóvel;
- h) Indicação do nome e da largura do(s) logradouro(s), medida em mais de um ponto, quando necessário, identificando também a largura dos passeios públicos e o eixo do logradouro;
- i) Indicação da(s) área(s) e medidas de cada segmento do perímetro que define as áreas de doação para alargamento de passeio ou por melhoramento público, quando for o caso;
- j) Indicação da faixa da área de preservação permanente – APP de acordo com legislação específica, quando for o caso.

3.A.2. Devem constar em notas, os esclarecimentos:

- a) Se há ou não edificações a serem demolidas;
- b) Quanto à existência ou não de vegetação de porte arbóreo no lote, nos termos da Lei 10.365/87 ou posterior que vier a substituí-la;
- c) Se o local é ou não servido por rede de gás canalizado;
- d) Se o local é ou não servido por rede pública de abastecimento de água e coletora de esgoto;

3.A.3. Peças gráficas do projeto simplificado necessárias para o entendimento e caracterização do projeto, com folha de rosto no padrão Prefeitura, contendo quando for o caso:

3.A.3.1. Plantas baixas de todos os pavimentos, sem indicação da compartimentação interna e suas aberturas, devendo conter quando for o caso:

- a) Informação das áreas computáveis e não computáveis de acordo com o PDE, LPUOS e COE;

- b)** O atendimento dos afastamentos de aeração e insolação definido pelo COE e decreto regulamentador;
- c)** O atendimento dos recuos definidos pela LPUOS;
- d)** Indicação do acesso de pedestres e veículos, demarcando extensão da guia rebaixada;
- e)** Quadro de áreas em função do pavimento, categoria de uso e subcategoria de uso, áreas computáveis e não computáveis em função do pedido;
- f)** Quadro de uso e ocupação do solo conforme dados do projeto;
- g)** Quadro de vagas de automóveis.

3.A.3.2. Corte vertical esquemático da edificação com todos os pavimentos, inclusive térreo, subsolos e ático, demonstrando:

- a)** O perfil natural do terreno, com a indicação da cota de nível mais baixa do plano de fachada considerado;
- b)** Os muros de divisas e suas alturas;
- c)** O gabarito da edificação conforme LPUOS, as cotas de nível de todos os pavimentos e as alturas relativas ao cálculo de aeração e insolação;
- d)** Altura total da edificação, inclusive dos equipamentos (antenas, para-raios e etc)

3.A.3.3. Devem constar em notas quando necessário, declarações:

- a)** Atendimento às dimensões mínimas de vagas de automóveis e demais veículos conforme item 8 do Anexo I – Disposições Técnicas do decreto regulamentador;
- b)** Atendimento a largura da faixa de circulação e inclinação máxima de rampa conforme item 8 do Anexo I – Disposições Técnicas do decreto regulamentador;
- c)** Atendimento à quantidade mínima de instalações sanitárias conforme item 9 do Anexo I – Disposições Técnicas do decreto regulamentador;
- d)** Atendimento da distância mínima entre qualquer ponto da edificação e as instalações sanitárias conforme item 9 do Anexo I – Disposições Técnicas do decreto regulamentador;
- e)** Atendimento das condições de segurança de uso e circulação da edificação conforme NTOs;
- f)** Atendimento das condições de acessibilidade da edificação conforme item 4 do Anexo I – Disposições Técnicas do decreto regulamentador, NBR 9050 em vigor e legislação federal correlata;
- g)** Atendimento quanto ao aquecimento de água por energia solar ou sistema similar;

3.A.3.4. Planta de quota ambiental, quando for o caso, demonstrando o conjunto de soluções construtivas e paisagísticas para qualificação ambiental do lote, contendo quando houver:

- a)** Indicação das áreas ajardinadas, cobertura verde, maciço arbóreo existente, pavimento poroso, pavimento semi-permeável sem vegetação;
- b)** Indicação de palmeiras, indivíduos arbóreos existentes e/ou a serem plantados conforme definição da LPUOS;
- c)** Corte esquemático para demonstração da porção de fachada com muro verde e/ou jardim vertical;

- d)** Indicação dos reservatórios para reaproveitamento de águas pluviais e de reservação de escoamento superficial estabelecidos na LPUOS.

3.A.3.5. Memória de cálculo das áreas devendo ser compostas de figuras geométricas simples compatíveis com o projeto proposto.

3.A.3.6. No caso de reforma com regularização, deverá ser indicada a alteração e eventuais acréscimos ou decréscimos das áreas nas edificações, bem como as áreas a regularizar, se houver;

3.A.3.7. Para os empreendimentos de Polo Gerador de Tráfego – PGT, Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança – EGIV e Empreendimentos Geradores de Impacto Ambiental – EGIA deverão conter em suas peças gráficas a demonstração dos seguintes itens:

- a)** Localização das escadas e do tipo de escadas;
- b)** Lotação dos pavimentos;
- c)** As distâncias de qualquer ponto até uma escada, da escada até o exterior da edificação e de qualquer ponto até o exterior da edificação;

3.A.4. Declaração assinada pelo profissional habilitado, atestando a conformidade do projeto no que diz respeito aos aspectos interiores da edificação em relação às disposições do COE e legislação correlata;

3.A.5. Declaração assinada pelo profissional habilitado e proprietário ou possuidor do imóvel referente à impraticabilidade técnica de atendimento às condições de acessibilidade nos termos do item 3.1.24 da NBR 9050 ou norma técnica que a suceder acompanhado de memorial justificativo das obras propostas, nos casos de reforma e requalificação do imóvel conforme modelo da seção 4.D desta Portaria.

3.A.6. Anuências necessárias estabelecidas por legislação específica, nos casos de residência unifamiliar, tais como:

- a)** Tombamento do próprio imóvel ou em envoltória, por órgão estadual ou federal (CONDEPHAAT e IPHAN);
- b)** Contaminação do solo, em qualquer imóvel (CETESB);
- c)** Proteção ambiental (CETESB);
- d)** Proteção de mananciais (CETESB);
- e)** Proteção aos aeródromos (SRPV).

Seção 3.B - Alvará de Execução

3.B.1. Cópia de 1 (um) jogo de plantas aprovadas referentes ao Alvará de Aprovação;

3.B.2. Documentos e licenças eventualmente exigidos no Alvará de Aprovação;

3.B.3. Declaração assinada pelo profissional habilitado de que serão atendidas as NTOs e demais legislação pertinente para instalação de equipamento mecânico de transporte permanente, tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins ou de sistema especial de segurança da edificação, quando for o caso, conforme modelo da seção 4.C desta Portaria.

3.B.4. Declaração assinada pelo responsável técnico da obra e proprietário ou possuidor do imóvel garantindo que a execução das contenções e do movimento de terra necessários à implantação do projeto atenderão as NTOs cabíveis, conforme modelo da seção 4.A desta Portaria;

3.B.4.1. Declaração assinada pelo responsável técnico da obra e proprietário ou possuidor do imóvel garantido que o movimento de terra respeitará a classificação dos resíduos em consonância com o plano de intervenção aprovado pelo órgão público competente, conforme modelo da seção 4.B desta Portaria.

3.B.5. Cópia do laudo técnico do sinistro nos casos de Reconstrução.

Seção 3.C - Projeto Modificativo

3.C.1. Cópia de 1 (um) jogo de plantas aprovados referente ao Alvará de Aprovação;

3.C.2. Peças gráficas do projeto modificativo demonstrando as alterações em relação ao projeto aprovado;

3.C.2.1. As peças gráficas do projeto modificativo serão apresentadas de forma detalhada quando o projeto aprovado tiver sido deferido nos termos da legislação anterior.

Seção 3.D - Certificado de Conclusão

3.D.1. Declaração do profissional habilitado responsável pela obra atestando a sua conclusão e execução de acordo com as normas técnicas aplicáveis e às disposições da legislação municipal, em especial do COE, e ainda:

3.D.1.1. As condições em que se encontra a obra executada:

- a)** De acordo com o projeto aprovado, concluída parcial ou totalmente; ou
- b)** Com pequenas alterações, não sujeitas à nova licença, conforme disposto no § 3º do artigo 33 do COE, concluída parcial ou totalmente;

3.D.1.2. Que o sistema estrutural e as instalações prediais foram executados de acordo com os projetos técnicos específicos, observadas as NTOs pertinentes;

3.D.1.3. Que a edificação observa as condições de acessibilidade estabelecidas no COE e NTOs pertinentes;

3.D.2. Documentos e licenças eventualmente exigidos no Alvará de Execução;

3.D.3. Comprovação do cadastro nos sistemas da Prefeitura de equipamento mecânico de transporte permanente, tais como: elevador, escada rolante, e plataforma de elevação, tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins, e equipamentos de sistema especial de segurança da edificação, quando for o caso;

3.D.4. Certificado de Quitação do Imposto Sobre Serviços – ISS relativo à obra ou serviço executado.

Seção 3.E - Certificado de Regularização

3.E.1. Levantamento planialtimétrico para verificação das dimensões, área e localização do imóvel, quando necessário.

3.E.2. No tocante à parte da edificação existente considerada regular deve ser apresentada documentação que comprove a sua regularidade, tais como:

3.E.2.1. Planta aprovada acompanhada de “habite-se”, ou Auto de Vistoria ou Certificado de Conclusão;

3.E.2.2. Planta regularizada com Auto de Regularização correspondente; ou

3.E.2.3. Constar como regular no setor de edificações regulares do Cadastro de Edificações do Município.

3.E.2.3. Peças gráficas do projeto simplificado da edificação executada, contendo todos os elementos para a caracterização da regularização da edificação, com folha de rosto no padrão Prefeitura.

3.E.3. Declarações assinadas pelo profissional habilitado:

- a) De conformidade da edificação no que diz respeito aos aspectos interiores da edificação em relação às disposições do COE e legislação correlata;
- b) Do cumprimento dos itens aplicáveis à edificação de acordo com o que dispõe a legislação municipal, NBR 9050 e legislação correlata.

3.E.4. Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB para locais de reunião com capacidade superior a 100 (cem) pessoas e edificações não residenciais com área superior a 750,00 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados), dispensado para edificações residenciais unifamiliares e para os conjuntos habitacionais agrupados horizontalmente.

3.E.5. Certificado de Segurança ou documento equivalente nos casos em que a edificação necessitar de Sistema Especial de Segurança;

3.E.6. Certificado de Quitação do Imposto Sobre Serviços – ISS relativo à obra ou serviço executado.

3.E.7. Foto aérea comprovando a época da conclusão da edificação para os processos enquadrados no inciso I do artigo 36 e no artigo 109 do COE.

Seção 3.F - Certificado de Acessibilidade

3.F.1. Peças gráficas do projeto simplificado da edificação, com previsão das obras e serviços de adaptação propostos, devendo conter:

3.F.1.1. Cotas de nível, indicação dos acessos horizontal e vertical, cotas das larguras dos espaços de circulação comum, inclusive portas, dimensões dos sanitários acessíveis, demarcação e quantificação das vagas de estacionamento acessíveis, representação dos aparelhos de transporte acessíveis e indicação do uso de cada dependência.

3.F.2. Memorial descritivo das obras a serem executadas;

3.F.3. Cronograma das obras a serem executadas.

3.F.4. Comprovação, nos sistemas da Prefeitura, do cadastro de equipamento mecânico de transporte permanente, tais como elevador, escada rolante e plataforma de elevação.

Seção 3.G - Certificado de Segurança

3.G.1. Peças gráficas do projeto simplificado, contendo indicação de todos os equipamentos que compõem o sistema de segurança proposto, assinadas por profissional habilitado.

3.G.1.1. Quando não existirem obras de adaptação a serem executadas, o projeto simplificado do certificado de segurança pode ser substituído pelo projeto aprovado do Corpo de Bombeiros.

3.G.2. Memorial descritivo das obras a serem executadas;

3.G.3. Certificado de Acessibilidade ou o protocolo do pedido;

3.G.4. Declaração assinada pelo profissional habilitado atestando que a edificação atende às disposições do COE e legislação complementar, quanto às condições de segurança de uso, quando não for necessário a execução de obras e serviços de adaptação;

3.G.5. Outras declarações para comprovação das condições de segurança de uso exigidas na legislação municipal.

3.G.6. Laudo Técnico de Segurança devidamente preenchido, assinado pelo proprietário e/ou responsável pelo uso da edificação e por profissional habilitado, conforme modelo a ser estabelecido em Portaria.

Seção 3.H - Alvará de Autorização

Subseção 3.H.I - Avanço de tapume sobre parte do passeio público

3.H.I.1. Deverão ser apresentadas declarações assinadas pelo proprietário ou possuidor do imóvel e responsável técnico pela obra conforme os itens a seguir:

- a) Estar ciente dos direitos e responsabilidades expressos na Seção I do Capítulo II da Lei nº 16.642, de 09 de maio de 2017 (Código de Obras e Edificações), atribuídos ao Município, ao proprietário ou possuidor de imóveis e aos profissionais atuantes em projeto e construção, observadas as disposições da Legislação de Obras e Edificações.
- b) Que este Alvará de Autorização permite apenas, e a título precário, a execução das obras ou serviços nele descritos, e que poderá ser cancelado a qualquer tempo quando constatado desvirtuamento do seu objeto inicial, ou quando a Prefeitura não tiver interesse na sua manutenção ou renovação;
- c) Que o início de obras observou os prazos previstos no artigo 71 da Lei nº 16.642/17 e artigo 59 do Decreto nº 57.776/17;
- d) Que na execução de serviço/obra no alinhamento até a altura de 4,00 m em relação ao passeio público, deverá ser instalado tapume que poderá avançar sobre o passeio, no máximo, a metade de sua largura. 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;
- e) Que no caso de plataforma de segurança, o avanço sobre o passeio fica limitado à largura do passeio público, respeitadas eventuais interferências com equipamentos urbanos e/ou vegetação de porte arbóreo, observado o pé direito mínimo de 2,50 m.

Subseção 3.H.II - Avanço de grua sobre o espaço público

3.H.II.1. Declarações assinadas pelo responsável técnico pela obra, sob penas da lei, e de acordo com as competências conferidas pelo CONFEA/CREA/CAU conforme os itens a seguir:

- a) De ser o técnico habilitado registrado junto ao órgão federal fiscalizador do exercício profissional, podendo atuar como pessoa física ou como responsável por pessoa jurídica, respeitadas as atribuições e limitações consignadas por aquele organismo.
- b) Estar ciente dos direitos e responsabilidades expressos na Seção I do Capítulo II da Lei nº 16.642, de 09 de maio de 2017 (Código de Obras e Edificações) atribuídos ao Município, ao proprietário ou possuidor de imóveis e aos profissionais atuantes em projeto e construção, observadas as disposições da Legislação de Obras e Edificações.
- c) Que as instalações de guias deverão observar o gabarito estabelecido pelo Órgão Regional do DECEA e quando ultrapassarem o seu limite, deverão ser submetidas à nova deliberação deste Órgão.
- d) Pelo total atendimento às Normas Técnicas Oficiais, em especial, à NBR 7678, inclusive quanto à construção de cobertura de proteção sobre o passeio, e aos demais preceitos legais e normativos contidos na legislação municipal e à NBR 8400, que dispõe sobre o cálculo de equipamento para levantamento e movimentação de cargas;
- e) Que a base da grua está posicionada no terreno dentro dos recuos previstos em lei e que, além da ponta da lança sem carga, nenhuma outra parte do equipamento (cargas içadas, contrapeso, etc.) se projeta para além dos limites do terreno;
- f) Que a ponta da lança da grua estará afastada no mínimo 3 m (três metros) de qualquer obstáculo e se projetará no máximo 10 m (dez metros) além do alinhamento do lote;
- g) Que, quando houver necessidade de fechamento total ou parcial da via pública, para atendimento à NBR 7678, será providenciada a respectiva autorização prévia da Companhia de Engenharia de Tráfego (CET);
- h) O compromisso de desmontagem imediata do equipamento em caso de paralisação da obra;
- i) Que o início de obras observou os prazos previstos no artigo 71 da Lei nº 16.642/17 e artigo 59 do Decreto nº 57.776/17.

Subseção 3.H.III - Instalação de canteiro de obras em imóvel distinto daquele em que a obra será executada

3.H.III.1. Cópia do Alvará de Execução, no caso de obra particular;

3.H.III.2. Cópia do contrato firmado pelo órgão ou entidade pública no qual as obras ou serviços estão afetos, no caso de obra pública;

3.H.III.3. Croqui de localização, em duas vias;

3.H.III.4. Croqui do canteiro de obras, em duas vias;

3.H.III.5. Cronograma de execução de obra, em duas vias;

3.H.III.6. Declaração de termo de responsabilidade no atendimento às normas contidas no COE e do decreto regulamentador, assinado pelo profissional responsável pela instalação e utilização do canteiro de obras, em duas vias;

Subseção 3.H.IV - Estande de vendas no mesmo local de implantação da obra ou em imóvel distinto daquele em que a obra será executada

3.H.IV.1. Deverão ser apresentadas declarações assinadas pelo proprietário ou possuidor do imóvel, responsável técnico pela obra conforme os itens a seguir:

- a) Estar ciente dos direitos e responsabilidades expressos na Seção I do Capítulo II da Lei nº 16.642, de 09 de maio de 2017 (Código de Obras e Edificações), atribuídos ao Município, ao proprietário ou possuidor de imóveis e aos profissionais atuantes em projeto e construção, observadas as disposições da Legislação de Obras e Edificações.
- b) Que o projeto do Estande de Vendas está em conformidade às disposições do COE e legislação correlata.
- c) Que este Alvará de Autorização permite apenas, e a título precário, a execução das obras ou serviços nele descritos, e que poderá ser cancelado a qualquer tempo quando constatado desvirtuamento do seu objeto inicial, ou quando a Prefeitura não tiver interesse na sua manutenção ou renovação;
- d) Que na existência de obras situadas no alinhamento ou dele afastadas até 1,20m antes de seu início deverá ser solicitado a Alvará de Autorização para Avanço de Tapume Sobre Parte do Passeio Público.
- e) Que não efetivará manejo arbóreo para a implantação do estande de vendas.

Seção 3.I - Cadastro de Equipamentos

Subseção 3.I.I - Equipamento mecânico de transporte permanente deve ser instruído apenas com os dados técnicos do aparelho e do imóvel no qual está instalado, que se dará por meio do licenciamento eletrônico.

Subseção 3.I.II - Tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins devem ser instruídos com:

3.I.II.1. Peças gráficas com indicação e localização de cada equipamento, assinada por profissional habilitado, contendo:

- a) Planta com a indicação de todos os equipamentos instalados, assim como a representação dos itens de segurança e das edificações;
- b) Corte da edificação e dos equipamentos instalados.

3.I.II.3. Memorial descritivo com a localização, qualificação, quantificação e descrição de cada equipamento, assinado por profissional habilitado;

3.I.II.4. Declaração assinada por profissional habilitado atestando que o equipamento foi instalado conforme projeto e que atende às normas técnicas aplicáveis e às disposições da legislação municipal na data do protocolo;

3.I.II.5. Declarações específicas assinadas por profissional habilitado a respeito das condições de funcionamento dos equipamentos e segurança da edificação.

3.I.II.6. Declaração assinada pelo responsável técnico atestando que as edificações correspondem ao fiel existente no local e projeto de edificação;

Subseção 3.I.III - Equipamento de Sistema Especial de Segurança da edificação deve ser instruído com:

3.I.III.1. Peças gráficas com indicação e localização de cada equipamento, assinada por profissional habilitado, contendo:

- a) Implantação da edificação em conformidade com o projeto aprovado;
- b) Planta baixa de todos os pavimentos da edificação, indicando os equipamentos instalados;
- c) Corte da edificação contendo os equipamentos instalados;

3.I.III.2. Memorial descritivo com informações dos equipamentos do sistema de segurança;

3.I.III.3. Declaração assinada por profissional habilitado atestando que os equipamentos foram instalados conforme projeto e que atendem às normas técnicas aplicáveis e às disposições da legislação municipal em conformidade com os documentos exigidos.

3.I.III.4. Declarações específicas assinadas por profissional habilitado a respeito das condições de funcionamento dos equipamentos e segurança da edificação.

Seção 3.J - Manutenção de Equipamentos

Subseção 3.J.I - Equipamento mecânico de transporte permanente já instalado e que permaneça sem modificação na sua característica deverá renovar o cadastro de equipamento por meio da emissão do Relatório de Inspeção Anual (RIA), previsto em legislação específica;

Subseção 3.J.II - Tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins deverão ser instruídos com:

- a) Declaração assinada pelo responsável técnico e proprietário ou possuidor do imóvel pelo controle da segurança da edificação, atestando que os equipamentos, condições edilícias, de uso e segurança contra incêndio permanecem conforme o cadastro aprovado, que possuem manutenção periódica e atendem às normas técnicas aplicáveis e às disposições da legislação municipal;
- b) Declarações específicas assinadas por profissional habilitado a respeito das condições de funcionamento dos equipamentos e segurança da edificação.

Subseção 3.J.III - Equipamento de Sistema Especial de Segurança da edificação deve ser instruído com:

- a) Declaração assinada pelo responsável técnico e proprietário ou possuidor do imóvel pelo controle da segurança da edificação, atestando que os equipamentos, condições edilícias, de uso e segurança contra incêndio permanecem conforme o cadastro aprovado, que possuem manutenção periódica e atendem às normas técnicas aplicáveis e às disposições da legislação municipal;
- b) Declarações específicas assinadas por profissional habilitado a respeito das condições de funcionamento dos equipamentos e segurança da edificação.

Seção 3.K - Diretrizes de Projeto

3.K.1. Peças gráficas simplificadas ilustrativas do projeto arquitetônico necessárias para a compreensão do objeto de consulta.

CAPÍTULO 4 - DECLARAÇÕES

Seção 4.A - Modelo de declaração de movimento de terra

DECLARAÇÃO

Referente ao processo n° (Informar número do processo administrativo)

SQL:

(Nome do responsável técnico), inscrito no CREA/CAU sob n° (Número), responsável técnico pela obra e (Nome do proprietário ou possuidor), CNPJ/CPF sob n° (Número do documento do proprietário ou possuidor), proprietário/possuidor do imóvel, declaram que a realização do movimento de terra será em conformidade com o que estabelecem as Normas Técnicas cabíveis. Declaram, ainda, que a terra será emprestada de terrenos particulares com a devida anuência do proprietário do terreno ou dispostas em terrenos regularmente licenciados como de destinação de resíduos inertes com a devida classificação, nos termos da legislação em vigor.

São Paulo, (Data da assinatura)

(Assinatura do Responsável Técnico pela Obra)
Responsável Técnico pela Obra
CREA/CAU n°
ART/RRT

(Assinatura do proprietário ou possuidor do imóvel)
Proprietário ou Possuidor do imóvel

Seção 4.B - Modelo de declaração de movimento de terra com imóvel contaminado ou potencialmente contaminado

DECLARAÇÃO

Referente ao processo n° (Informar número do processo administrativo)

SQL:

(Nome do responsável técnico), inscrito no CREA/CAU sob n° (Número), responsável técnico pela obra e (Nome do proprietário ou possuidor), CNPJ/CPF sob n° (Número do documento do proprietário ou possuidor), proprietário/possuidor do imóvel, declaram que, o pedido de Alvará de Edificação Nova e ou Reforma com movimento de terra, enquadrado como contaminados ou potencialmente contaminados, teve seu plano de intervenção aprovado por SVMA/DECONT através do processo administrativo n° (Informar número do processo); garantem que o movimento de terra respeitará a classificação e a disposição dos resíduos em consonância com o estabelecido por este Plano de Intervenção aprovado pelo órgão ambiental competente nos termos da legislação em vigor.

São Paulo, (Data da assinatura)

(Assinatura do Responsável Técnico pela Obra)
Responsável Técnico pela Obra
CREA/CAU n°
ART/RRT

(Assinatura do proprietário ou possuidor do imóvel)
Proprietário ou Possuidor do imóvel

Seção 4.C - Modelo de declaração para licenciamento da instalação de equipamento no alvará de execução

DECLARAÇÃO

Referente ao processo n° (Informar número do processo administrativo)

SQL:

(Nome do responsável técnico), responsável técnico, inscrito no CREA/CAU sob n° (Número) com endereço comercial na (Informar endereço comercial), infra-assinado, declara em atendimento à Lei n° 16.642, de 9 de maio de 2017, e Decreto n° 57.776, de 7 de julho de 2017, que os equipamentos (Mecânicos de transporte permanente; tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins; do Sistema Especial de Segurança da edificação) atenderão às NTOs e demais disposições da legislação em vigor, e serão objetos do Cadastro e Manutenção de Equipamentos.

São Paulo, (Data da assinatura)

(Assinatura do Responsável Técnico pela Obra)

Responsável Técnico

CREA/CAU n°

ART/RRT

Seção 4.D - Modelo de declaração de impraticabilidade técnica de atendimento às condições de acessibilidade

DECLARAÇÃO

Referente ao processo n° (Informar número do processo administrativo)

SQL:

(Nome do responsável técnico), inscrito no CREA/CAU sob n° (Número), responsável técnico pela obra e (Nome do proprietário ou possuidor), CNPJ/CPF sob n° (Número do documento do proprietário ou possuidor), proprietário/possuidor do imóvel, declaram a impraticabilidade do atendimento da adaptação da edificação no tocante a (especificar os itens) conforme memorial técnico justificativo das obras propostas, nos termos do item 3.1.24 da NBR 9050 ou Norma Técnica que a suceder.

São Paulo, (Data da assinatura)

(Assinatura do Responsável Técnico pela Obra)

Responsável Técnico pela Obra

CREA/CAU n°

ART/RRT

(Assinatura do proprietário ou possuidor do imóvel)

Proprietário ou Possuidor do imóvel

CAPÍTULO 5 - MODELOS DE QUADRO DE ÁREAS, DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO E DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Os modelos de quadros são apenas indicativos.
Os quadros a serem apresentados deverão indicar apenas os itens necessários ao projeto e documento de atividade edilícia requerido.

Seção 5.A - Modelo de quadro de uso e ocupação do solo

Quadro de uso e ocupação do solo

Macrozona:
Macroárea:
Zona de uso:
Perímetro de qualificação ambiental:
Operação Urbana Consorciada:

Área do terreno E = R	m ²
Área de doação (calçada – amparo legal)	m ²
Área de doação/desapropriar (melhoramento público – amparo legal)	m ²
Área do terreno remanescente E = R	m ²

Área de fruição pública	m ²
Taxa de ocupação máxima da zona	
Área de projeção máxima	m ²
Taxa de ocupação utilizada no projeto	
Área de projeção do projeto	m ²

Coeficiente de aproveitamento básico da zona	
Coeficiente de aproveitamento máximo da zona	
Coeficiente de aproveitamento máximo resultante da cota de solidariedade	
Coeficiente de aproveitamento utilizado no projeto	
ÁREA COMPUTÁVEL UTILIZADO NO PROJETO	
Área computável excedente ao CA básico	m ²
BENEFÍCIOS REDUTORES DE OUTORGA ONEROSA:	
– Doação de calçada (amparo legal)	m ²
– Fruição pública (amparo legal)	m ²
Área computável objeto de outorga onerosa	m ²

Taxa de permeabilidade mínima	
Pontuação mínima da Quota Ambiental	
Taxa de permeabilidade adotada no projeto	
Redução da taxa permeabilidade	%
Pontuação mínima da Quota Ambiental após a redução da taxa permeável	
Área permeável mínima	m ²
Área permeável adotada no projeto	m ²
Taxa de permeabilidade adotada no projeto	

Área máxima de benefício (VII, art. 62 da Lei 16.402/16) – fachada ativa	m ²
Área destinada a fachada ativa utilizada no projeto	m ²
Área máxima de benefício (VIII, art. 62 da Lei 16.402/16)	m ²
Área destinada a nR de 20% da área computável utilizada no projeto	m ²

Quadro de uso e ocupação do solo (continuação)

Área destinada a estacionamento, manobra e circulação de veículos (Residencial)	m ²
Área destinada a estacionamento, manobra e circulação de veículos (Não Residencial)	m ²
Total de vagas cobertas (Residencial)	
Total de vagas cobertas (Não residencial)	
Cota de garagem máxima permitida	32 m ² /vaga
Cota de garagem do empreendimento	m ² /vaga

Número mínimo de unidades habitacionais	
Número de unidades habitacionais adotado no projeto	
Número de unidades (nR)	
Cota parte máxima de terreno por unidade	

Área não computável (I a VI, art. 62 da Lei 16.402/16)	m ²
Área construída total da edificação	m ²
Porcentagem de área não computável (I a VI, art. 62 da Lei 16.402/16) na edificação	%

Volume de reservatório para aproveitamento de águas pluviais

Área de cobertura impermeável (ACi)	m ²
$V_{ri} = 16,00 \times ACi$	L
Área de cobertura verde (ACv)	m ²
$V_{rv} = 5,40 \times ACv$	L
$V_{rm} = V_{ri} + V_{rv}$	L
Volume adotado em projeto	L

Notas:

V_{ri}: Volume mínimo de reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes de coberturas impermeáveis

V_{rv}: Volume mínimo de reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes de coberturas verdes

V_{rm}: Volume mínimo de reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes de coberturas mistas

Volume de reservatório de controle de escoamento superficial

Volume de reservação mínima obrigatório para controle de escoamento superficial	L
Volume de reservação proposto para controle de escoamento superficial	L
Vazão máxima de saída do lote	L/s
Vazão de saída do lote proposta	L/s

Seção 5.B - Modelo de quadro de vagas de estacionamento

Quadro de vagas de estacionamento

Tipo	Automóveis		
	Exigidas	Propostas	
		Cobertas	Descobertas (1)
Automóveis			
Pessoa com deficiência			
Motos			
Bicicletas			
Idosos			
Táxi			
Ambulância			
Tipo	Carga e Descarga		
	Exigidas	Propostas	
		Cobertas	Descobertas (1)
Utilitários			
Caminhão			

Nota 1: As vagas descobertas não serão consideradas para efeito da cota de garagem, porém são consideradas para atendimento do número mínimo de vagas.

Seção 5.C - Modelo de quadro de lotação e escoamento

Quadro de lotação e escoamento (inciso IV do § 1º do artigo 17 do COE)

Pavimentos	Lotação (pessoas)	Escoamento (un. de passagem)
TOTAL		

- O cálculo de lotação e capacidade de escoamento conforme Tabela 5 em função do tipo de ocupação da edificação (Tabela 1) da NBR 9077
- Distância máxima a serem percorridas conforme Tabela 6, em função do tipo de ocupação (Tabela 1) e características construtivas (Tabela 4) da NBR 9077;
- Quantidade e tipo de saídas e escadas (não enclausurada – NE, enclausurada protegida – EP, e à prova de fumaça – PF) conforme Tabela 7, em função tipo de ocupação (Tabela 1), altura da edificação (Tabela 2) e área do pavimento da NBR 9077.

Seção 5.D - Modelo de quadro de áreas para fins de outorga onerosa e classificação da unidade residencial

Quadro de áreas para fins de outorga onerosa

Tipologia		Número de unidades	Área computável parcial	Área computável comum	Área computável total	Parcela do terreno
Uso habitacional	Habitação de Interesse Social					
	Habitação do Mercado Popular – HMP até 50 m ²					
	Habitação do Mercado Popular – HMP de 51 até 70 m ²					
	Habitação com área até 50 m ²					
	Habitação com área de 51 até 70 m ²					
	Habitação com área maior que 70 m ²					
Uso institucional	Hospitais Públicos	-				
	Escolas Públicas	-				
	Demais Unidades Públicas de Saúde e Creches	-				
	Unidades Administrativas Públicas	-				
	Entidades Privadas de Serviço Social e de Formação Profissional Vinculadas ao Sistema Sindical	-				
	Instituições de Cultura, Esporte e Lazer	-				
Entidades mantenedoras sem fins lucrativos	Templos Religiosos	-				
	Hospitais e Clínicas	-				
	Universidades	-				
	Escolas e Creches	-				
	Equipamentos Culturais e Afins	-				
Outras entidades mantenedoras	Hospitais	-				
	Universidades	-				
	Escolas	-				
	Equipamentos Culturais e Afins	-				
Outras Atividades	Outras atividades	-				
TOTAL						

Quadro de classificação da unidade residencial no fator de interesse social (fs)

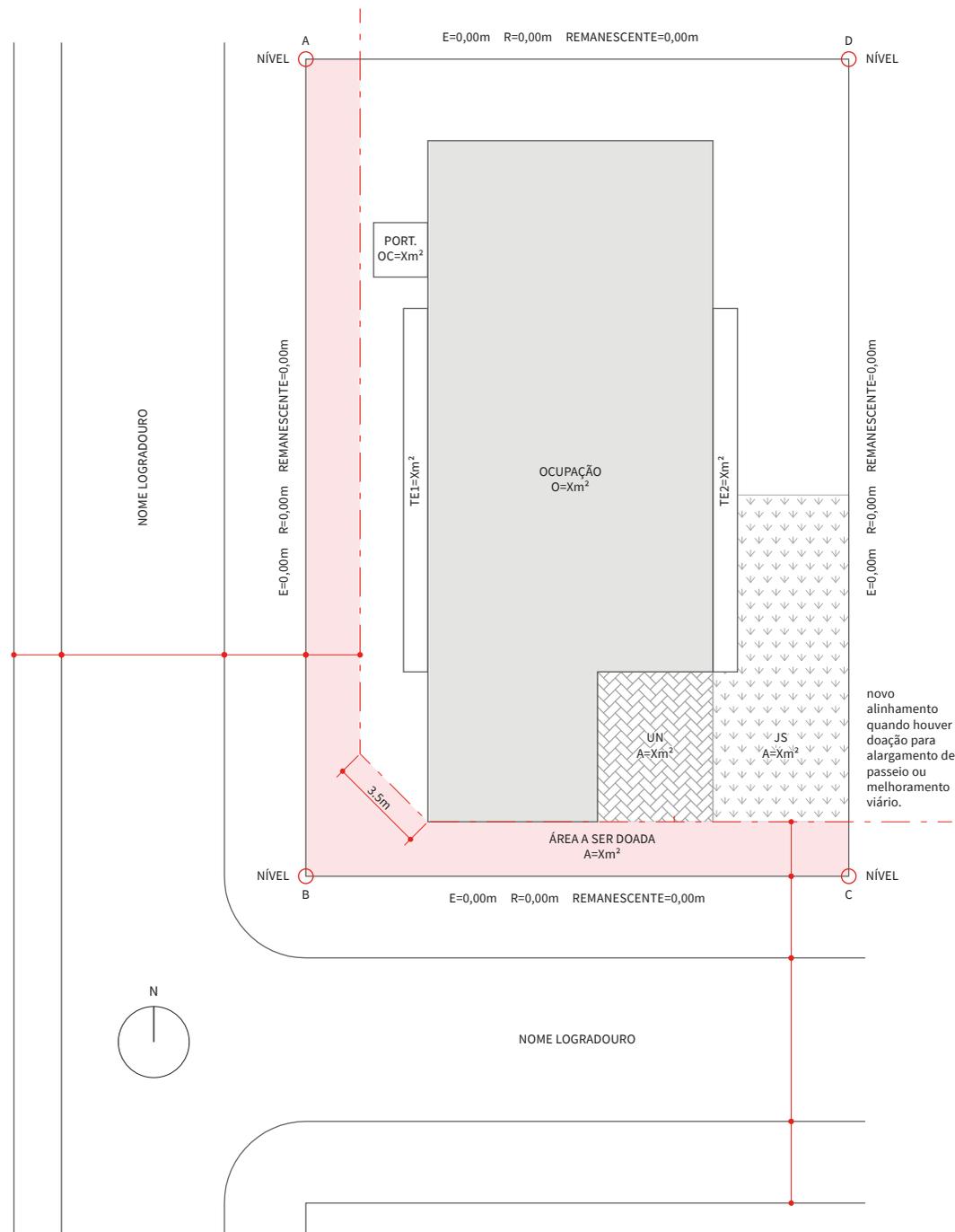
Quantidade da unidade residencial	Área computável da unidade	Área não computável da unidade	TOTAL
Unidade final “1”			
Unidade final “2”			
(...)			
Unidade final “n”			

CAPÍTULO 6 - DESENHOS ESQUEMÁTICOS DO PROJETO SIMPLIFICADO

Os modelos de desenhos são ilustrativos podendo ser adaptados em função das especificidades de cada projeto.

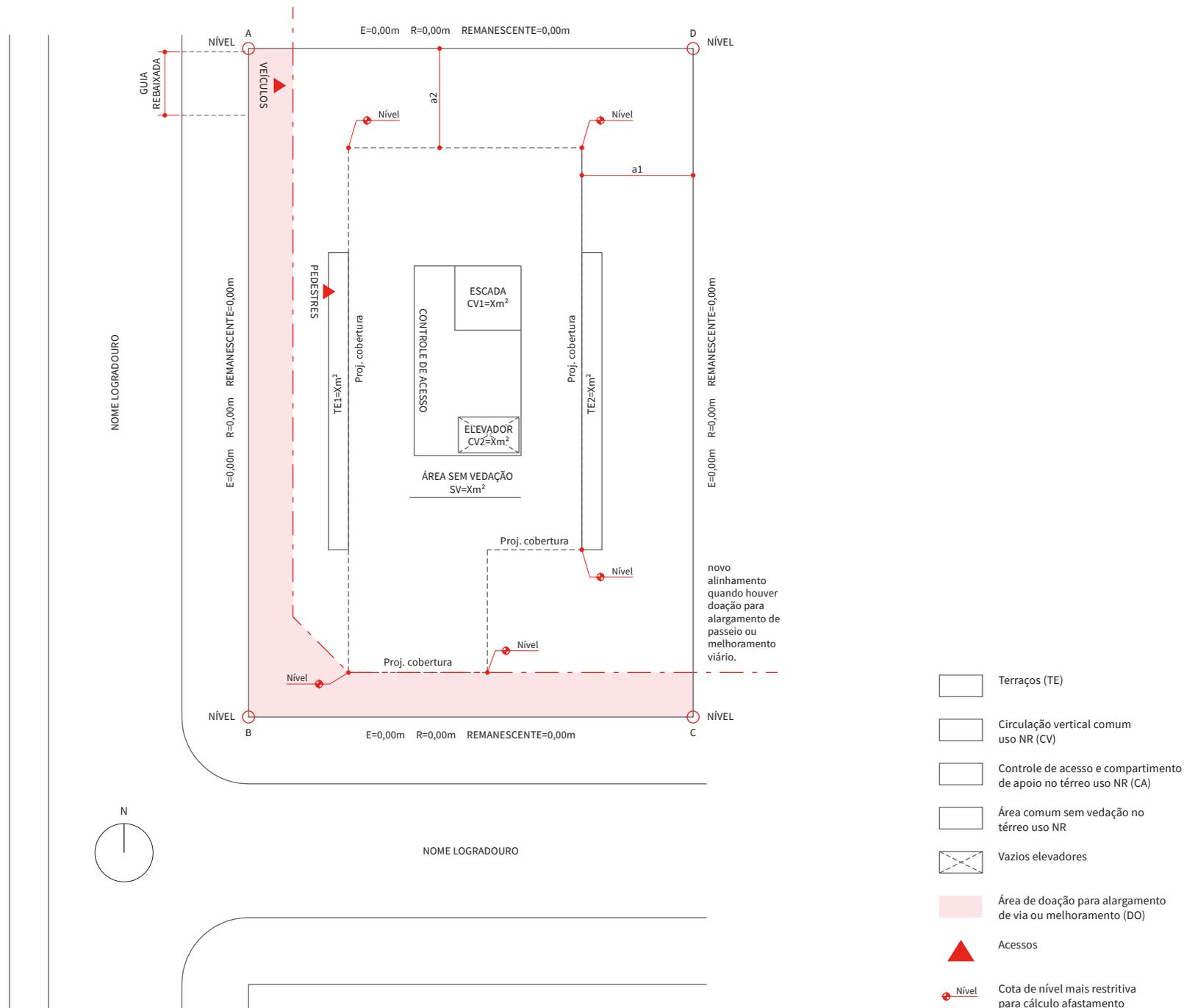
Seção 6.A - Implantação

-  Área ocupação (O)
-  Terraços (TE)
-  Obra complementar (OC)
-  Área ajardinada sobre solo natural (JS)
-  Pavimento semi-permeável sem vegetação (UN)
-  Área de doação para alargamento de via ou melhoramento (DO)



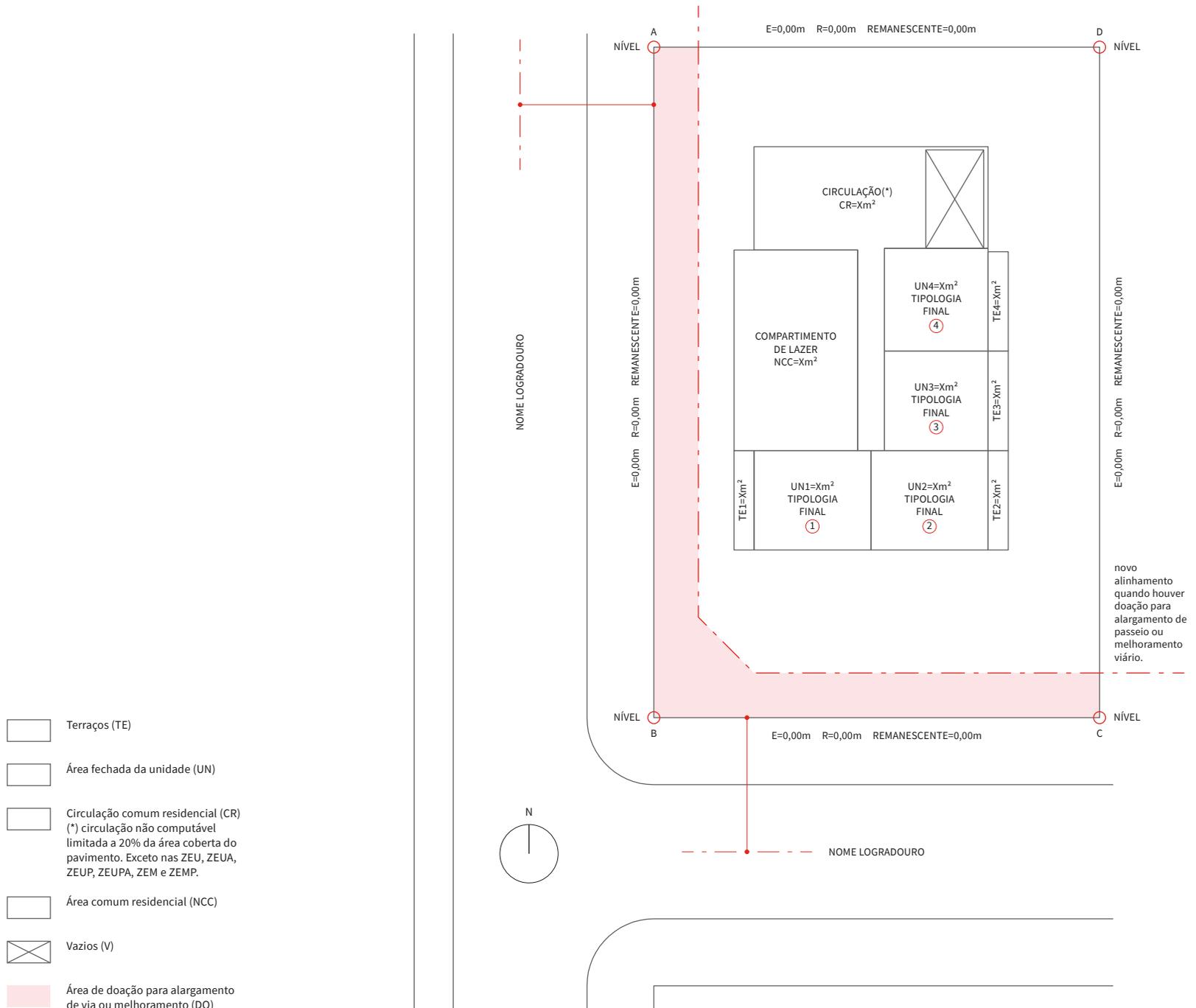
Nota: Desenhos em escala reduzida para orientação do projeto simplificado. As peças gráficas devem ser apresentadas na escala 1:100 ou 1:200 nos casos em que o lote for muito grande. Os textos indicativos e números devem ser legíveis, de perfeita compreensão.

Seção 6.C - Planta nível térreo não residencial



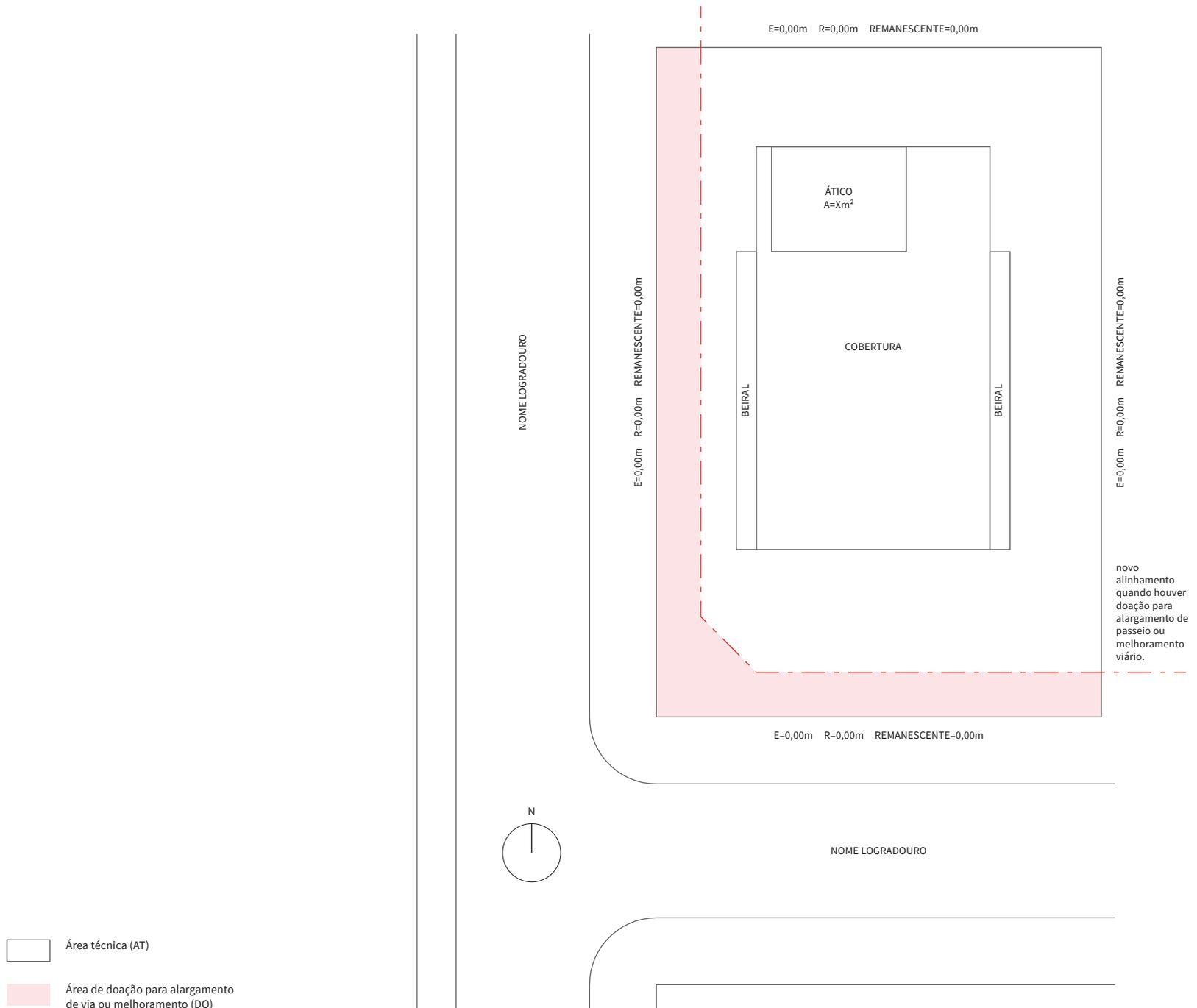
Nota: Desenhos em escala reduzida para orientação do projeto simplificado. As peças gráficas devem ser apresentadas na escala 1:100 ou 1:200 nos casos em que o lote for muito grande. Os textos indicativos e números devem ser legíveis, de perfeita compreensão.

Seção 6.D - Planta pavimento tipo residencial



Nota: Desenhos em escala reduzida para orientação do projeto simplificado. As peças gráficas devem ser apresentadas na escala 1:100 ou 1:200 nos casos em que o lote for muito grande. Os textos indicativos e números devem ser legíveis, de perfeita compreensão.

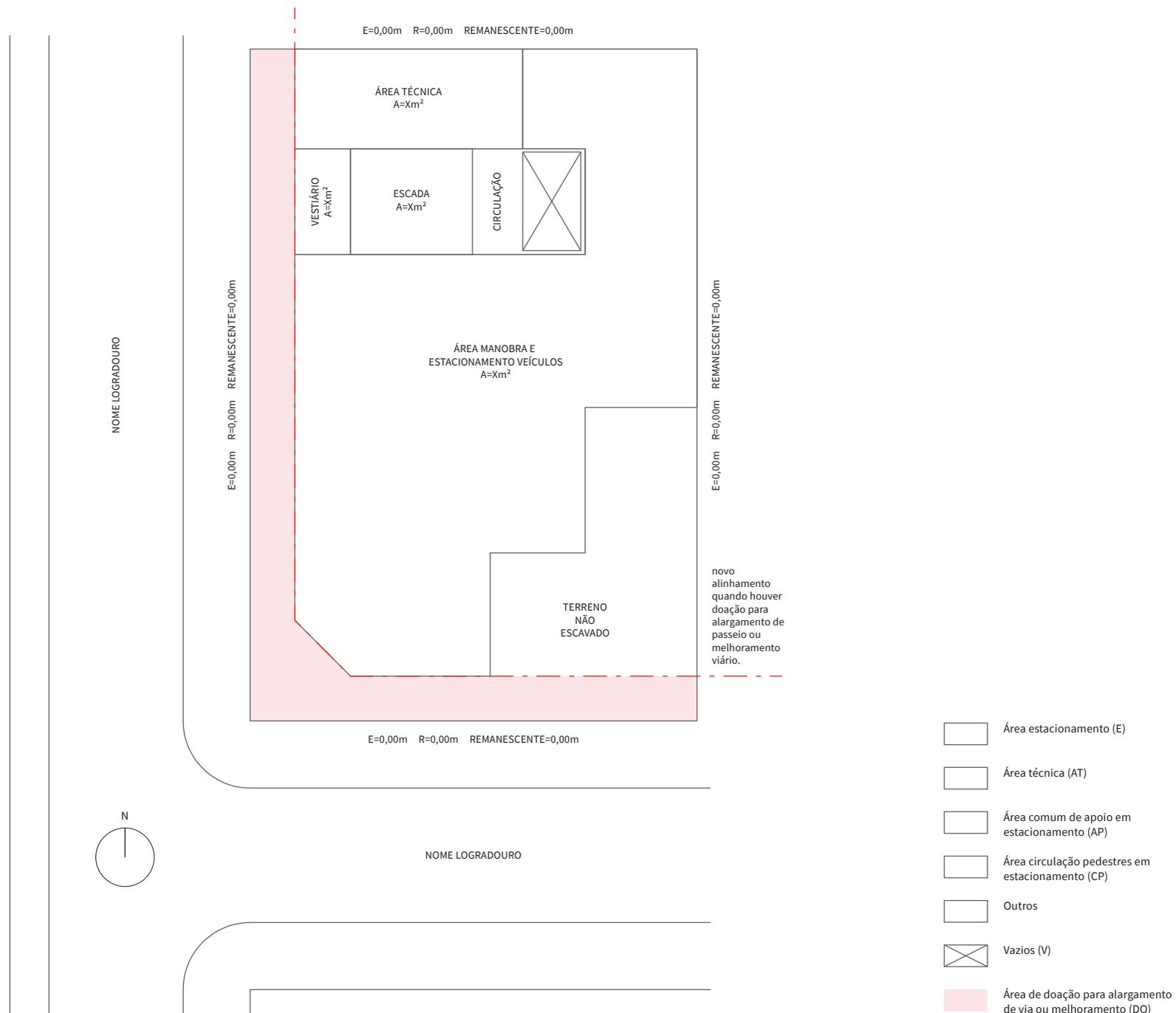
Seção 6.F - Planta ático



- Área técnica (AT)
- Área de doação para alargamento de via ou melhoramento (DO)

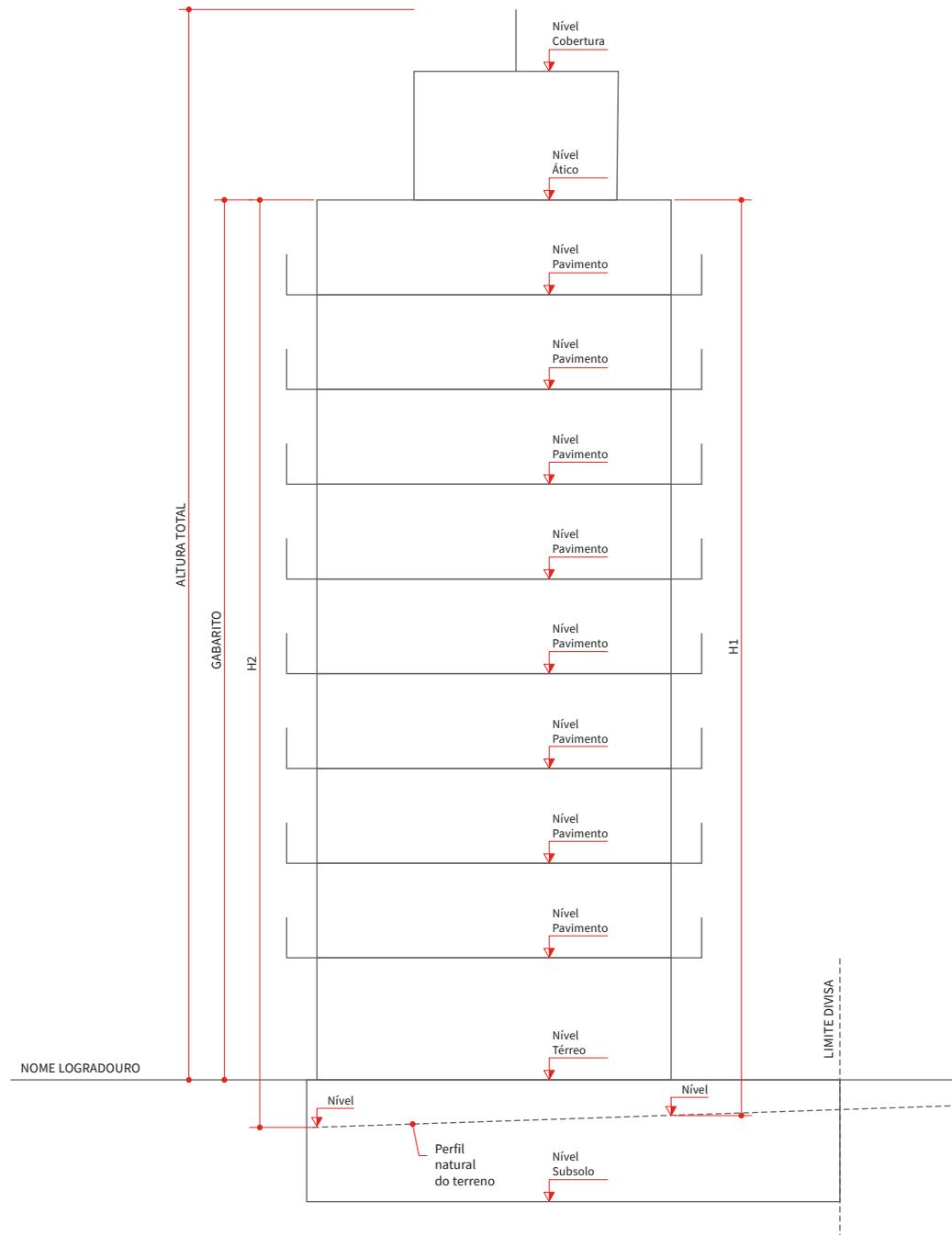
Nota: Desenhos em escala reduzida para orientação do projeto simplificado. As peças gráficas devem ser apresentadas na escala 1:100 ou 1:200 nos casos em que o lote for muito grande. Os textos indicativos e números devem ser legíveis, de perfeita compreensão.

Seção 6.G - Planta subsolo com estacionamento



Nota: Desenhos em escala reduzida para orientação do projeto simplificado. As peças gráficas devem ser apresentadas na escala 1:100 ou 1:200 nos casos em que o lote for muito grande. Os textos indicativos e números devem ser legíveis, de perfeita compreensão.

Seção 6.H - Cortes

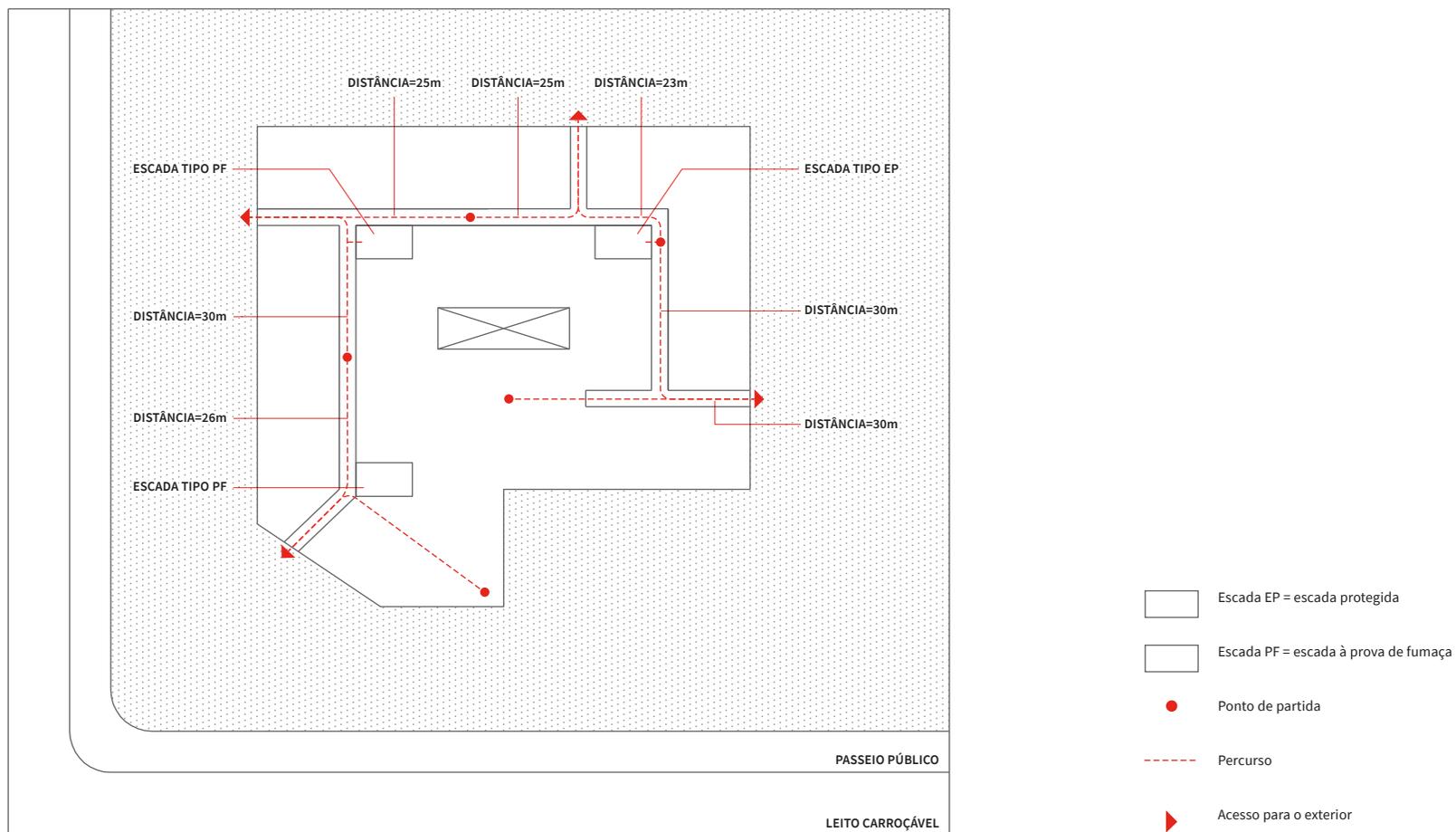


Nota: Desenhos em escala reduzida para orientação do projeto simplificado. As peças gráficas devem ser apresentadas na escala 1:100 ou 1:200 nos casos em que o lote for muito grande. Os textos indicativos e números devem ser legíveis, de perfeita compreensão.

Seção 6.I - Demonstração de segurança

Projeto simplificado para grandes empreendimentos – Pavimento térreo

PROJETO SIMPLIFICADO PARA GRANDES EMPREENDIMENTOS PGT / EGIV / EGIA



1 PAV. TÉRREO

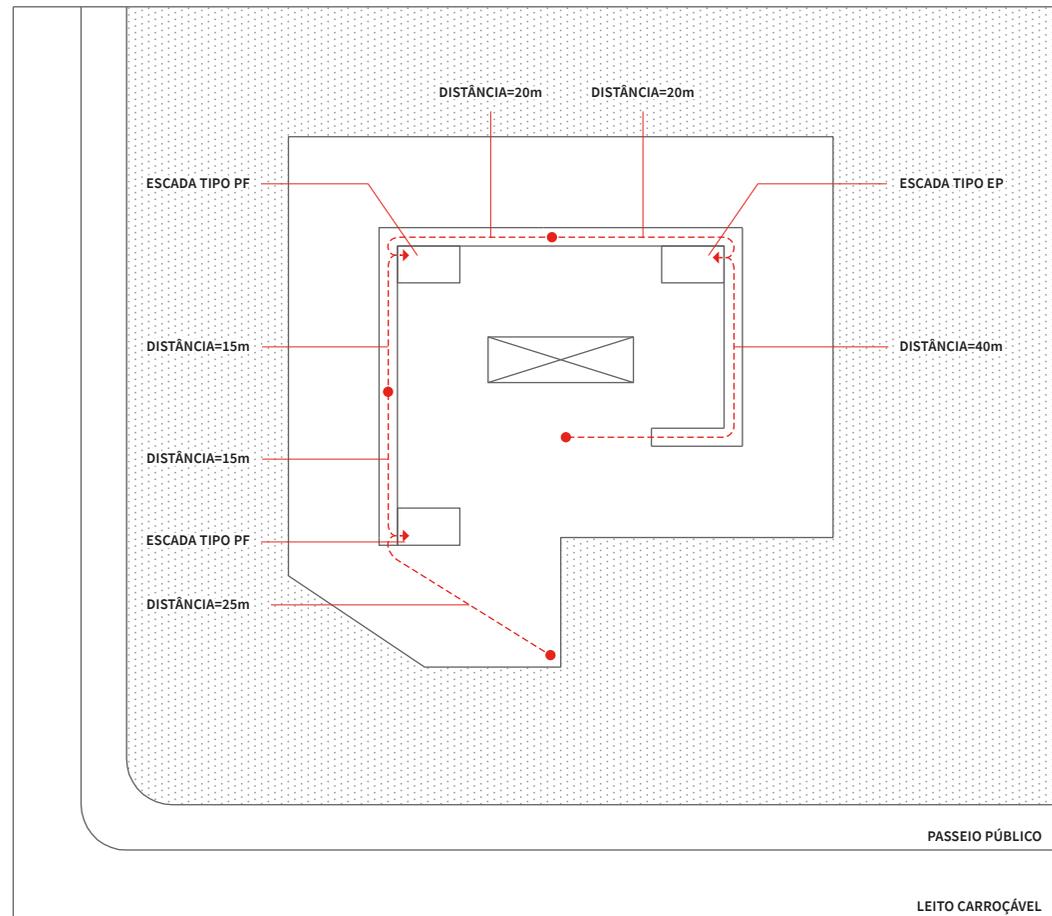
Nota: Todos os percursos indicados de acordo com os itens 6.D.1 e 6.D.2 do Anexo I do Decreto nº 57.776/17.

Seção 6.J - Demonstração de segurança

Projeto simplificado para grandes empreendimentos – Pavimento superior

PROJETO SIMPLIFICADO PARA GRANDES EMPREENDIMENTOS PGT / EGIV / EGIA

-  Escada EP = escada protegida
-  Escada PF = escada à prova de fumaça
-  Ponto de partida
-  Percurso
-  Acesso para a escada

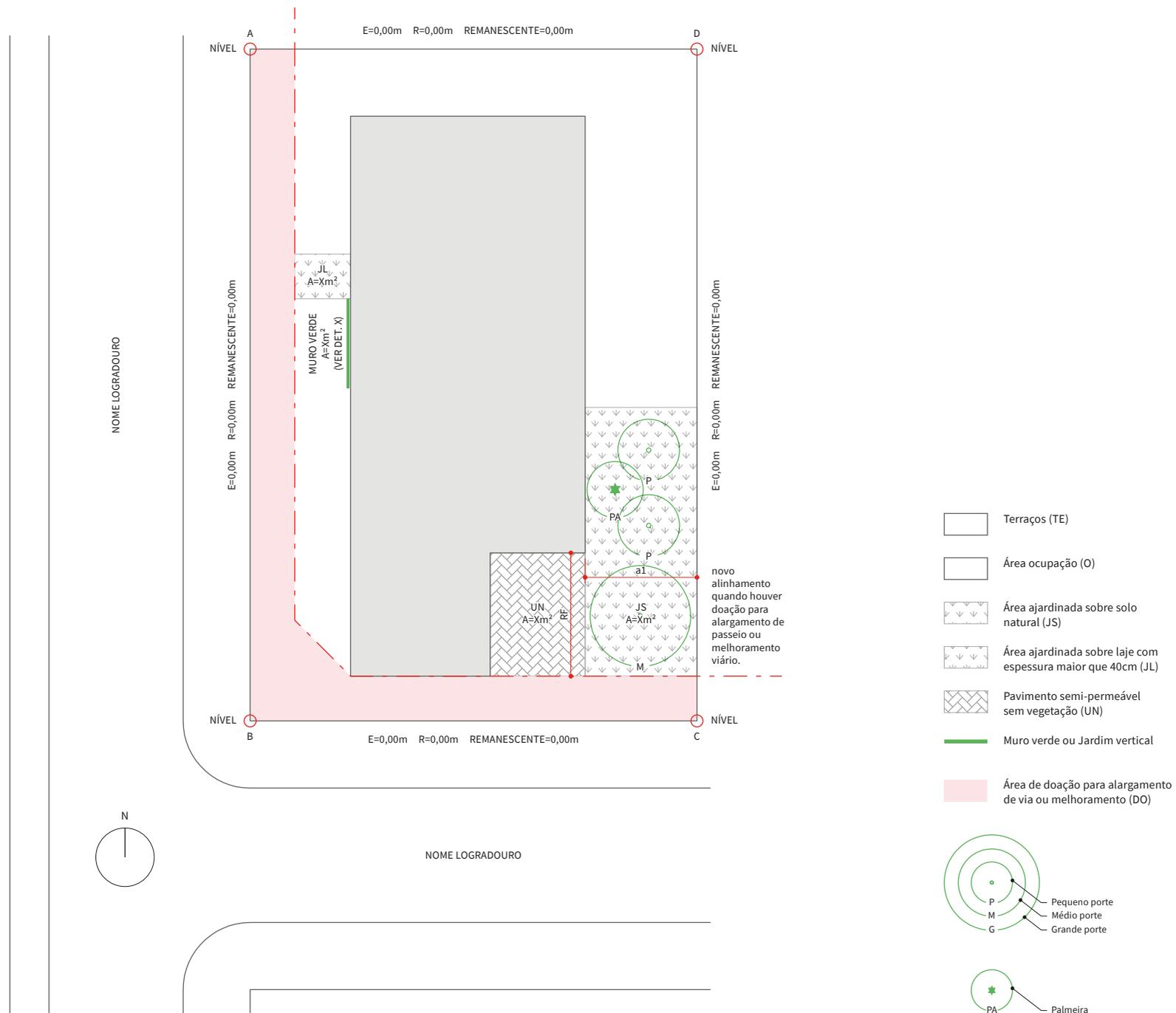


2 PAV. SUPERIOR

Nota: Todos os percursos indicados de acordo com os itens 6.D.1 e 6.D.2 do Anexo I do Decreto nº 57.776/17.

Seção 6.K - Atendimento quota ambiental

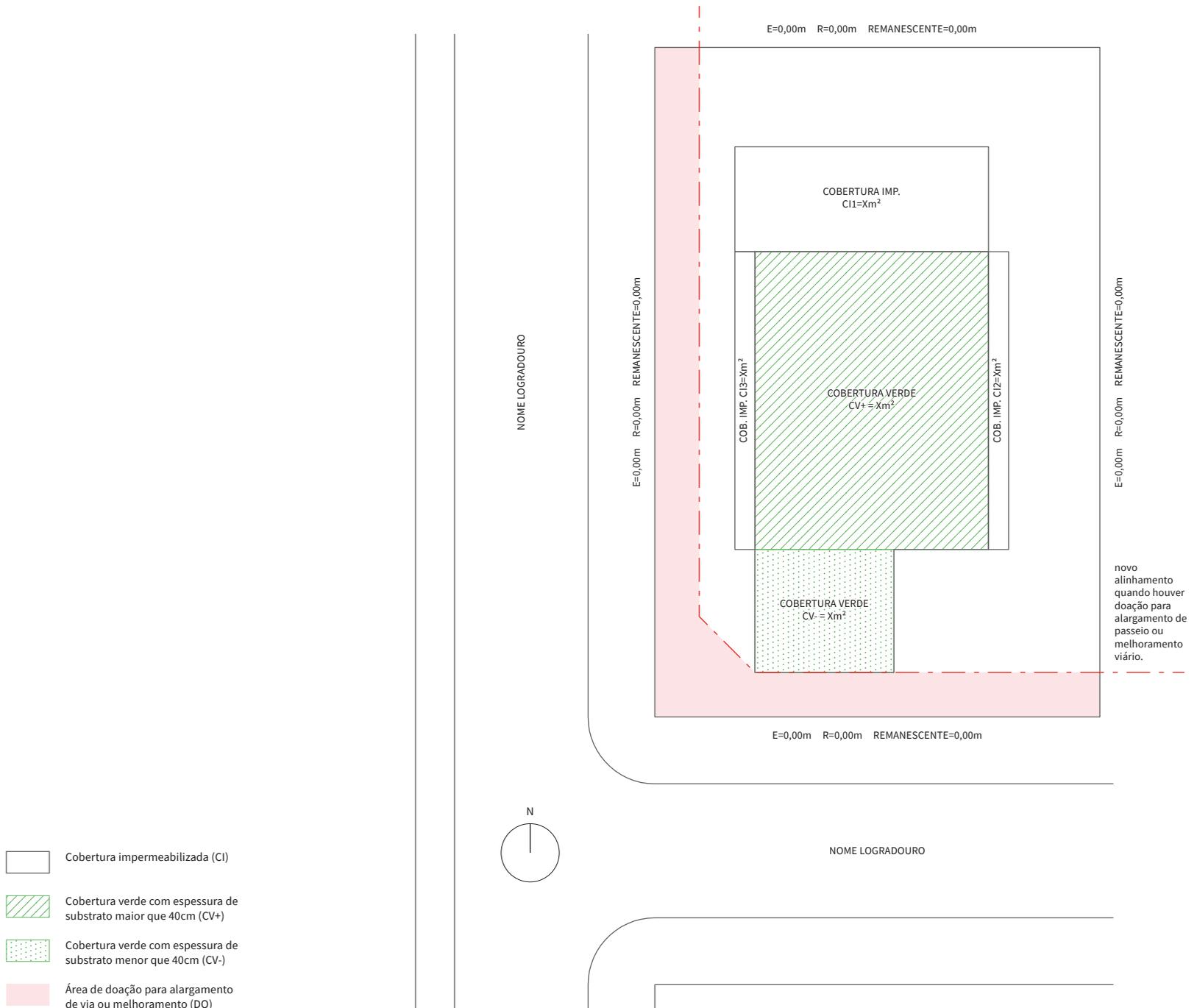
Implantação



Nota: Desenhos em escala reduzida para orientação do projeto simplificado. As peças gráficas devem ser apresentadas na escala 1:100 ou 1:200 nos casos em que o lote for muito grande. Os textos indicativos e números devem ser legíveis, de perfeita compreensão.

Seção 6.L - Atendimento quota ambiental

Pavimento com coberturas impermeabilizadas e/ou verdes

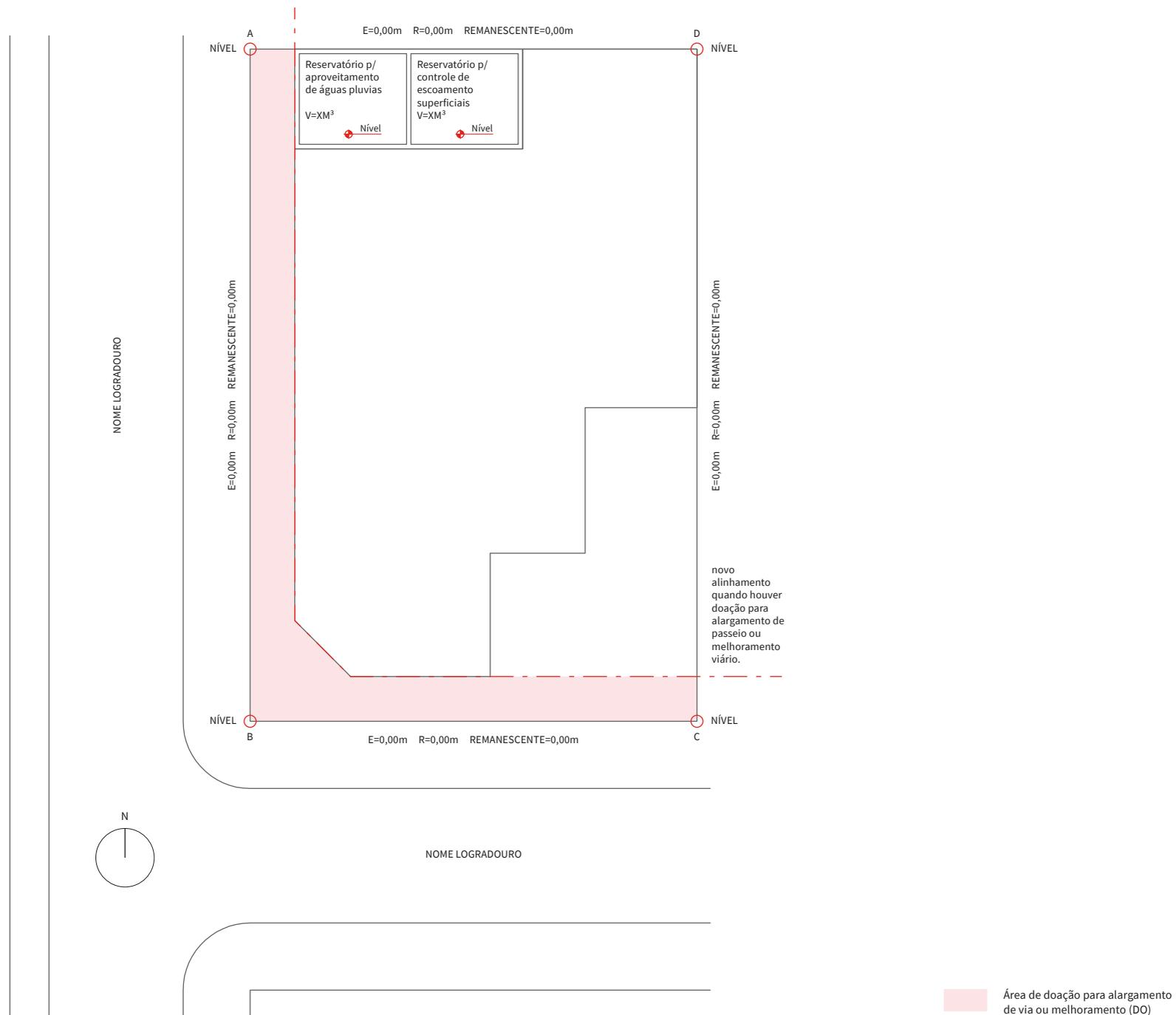


PORTARIA

Nota: Desenhos em escala reduzida para orientação do projeto simplificado. As peças gráficas devem ser apresentadas na escala 1:100 ou 1:200 nos casos em que o lote for muito grande. Os textos indicativos e números devem ser legíveis, de perfeita compreensão.

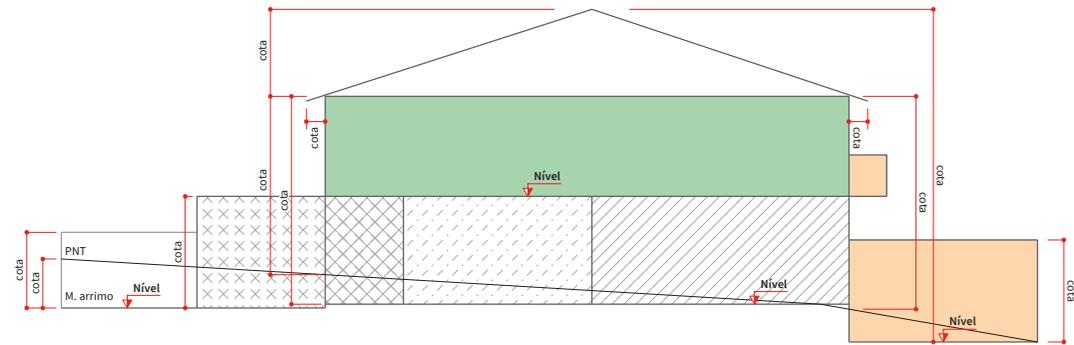
Seção 6.M - Atendimento quota ambiental

Reservatórios de controle de escoamento superficial e aproveitamento e de aproveitamento de águas pluviais.

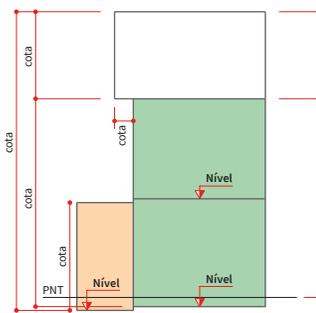


Nota: Desenhos em escala reduzida para orientação do projeto simplificado. As peças gráficas devem ser apresentadas na escala 1:100 ou 1:200 nos casos em que o lote for muito grande. Os textos indicativos e números devem ser legíveis, de perfeita compreensão.

Seção 6.N e 6.O - Edificações até 1.500 Mts



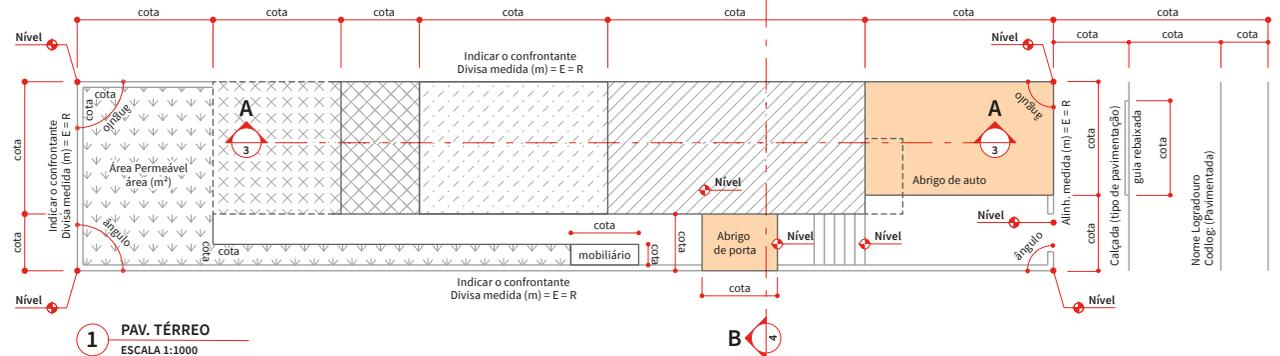
3 CORTE AA
ESCALA 1:1000



4 CORTE BB
ESCALA 1:1000



2 PAV. SUPERIOR
ESCALA 1:1000

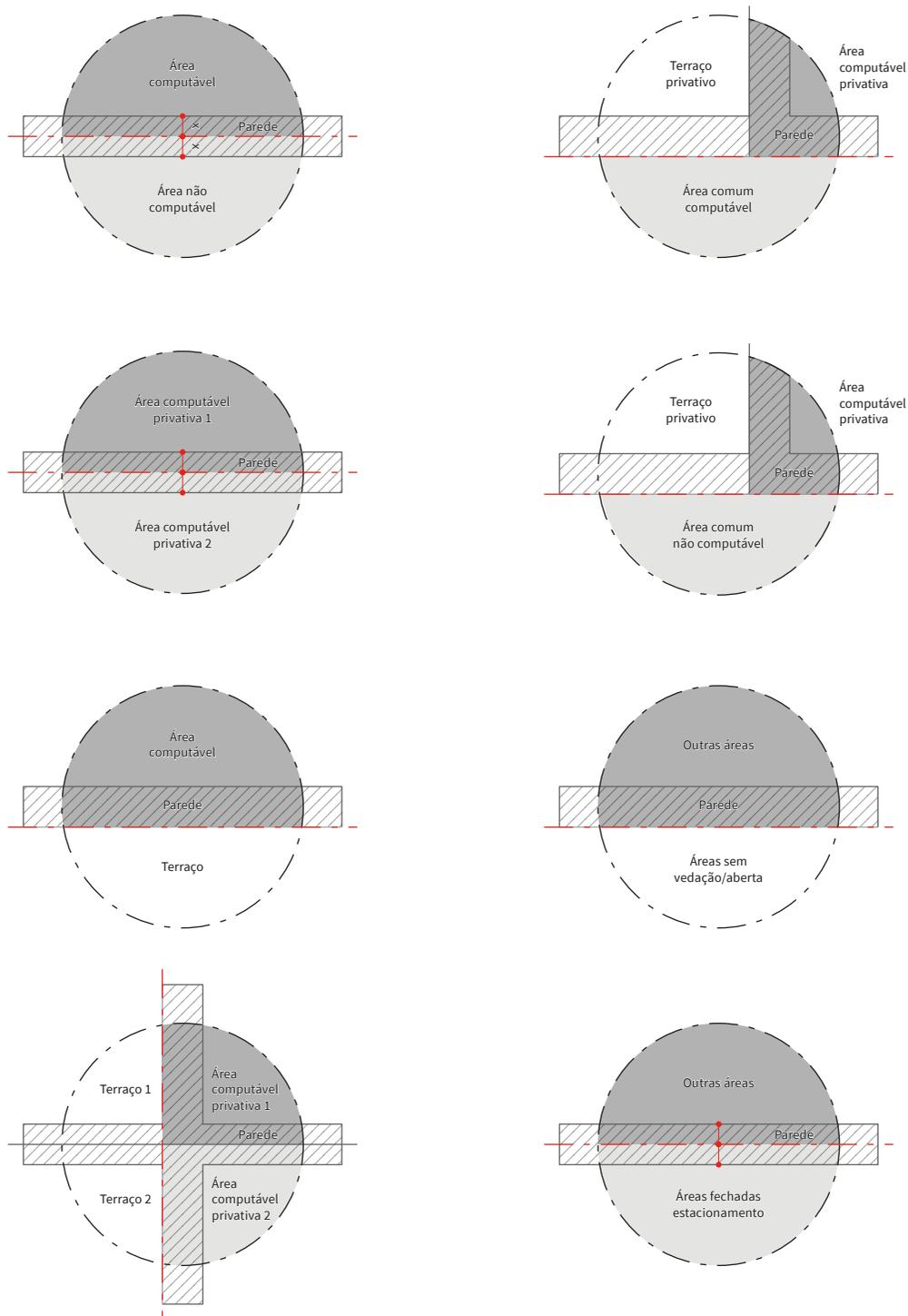


1 PAV. TÉRREO
ESCALA 1:1000

- Área a construir - computável
- Área a construir - não computável
- Área existente regular - a manter
- Área existente regular - a reformar
- Área existente regular - a demolir
- Área existente irregular - a regularizar
- Área existente irregular - a demolir
- Vazio

Nota: Desenhos em escala reduzida para orientação do projeto simplificado. As peças gráficas devem ser apresentadas na escala 1:100. Os textos indicativos e números devem ser legíveis, de perfeita compreensão.

Critérios para cálculo de áreas



Nota: Desenhos em escala reduzida para orientação do projeto simplificado. As peças gráficas devem ser apresentadas na escala 1:100. Os textos indicativos e números devem ser legíveis, de perfeita compreensão.

Modelo de folha de rosto

Título da folha		Folha 00 / 00
<p>Projeto para a construção de um edifício não residencial / residencial Assunto: XXXXXXXXX Local: XXXXXXXXX XXXXXXXX Codlog: 00000-000 XXXXXXXX Prefeitura Regional: XXXXX Proprietário: XXXXXXXXX Contribuinte: 000.000.0000-0</p>		
		Cat. uso 000 Zona 000
		Esc.: 1:100
Situação s/ escala Ver folha 0 / 0	Declaro que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento por parte da prefeitura do direito de propriedade do terreno.	
	_____ Proprietário XXXXXXXXXX	
Áreas (m²) Ver folha 0 / 0	_____ Responsável técnico pelo projeto XXXXXXXXXX CAU 0000 CCM 0000	
	_____ Responsável técnico pela obra XXXXXXXXXX CREA 0000 CCM 0000	

VETOS

Art. 15, Parágrafo único, V - Instalação de estande de vendas.

Razão do veto: Por esse dispositivo, o Alvará de Aprovação deverá incluir, quando necessário à implantação do projeto, as informações relativas à previsão da instalação de estande de vendas.

Assim, da forma em que redigido o mencionado inciso, o Alvará de Aprovação deveria ser expedido previamente ao Alvará de Autorização para a instalação do estande, causando inversão nos procedimentos atualmente praticados, de forma ágil e eficiente, para a emissão dos documentos de controle da atividade edilícia.

De fato, desde a edição do Decreto nº 55.036, de 15 de abril de 2014, a autorização para a instalação de estande de vendas pode ser obtida, por via eletrônica, mediante a simples identificação do número do processo relativo ao pedido de Alvará de Aprovação da obra, possibilitando que, antes de sua expedição, seja possível a montagem do estande.

Art. 23, §2º V - Instalação de canteiro de obras; **VI** - Instalação de tapume; **VII** - Transporte de terra ou entulho; **VIII** - Avanço de grua sobre o espaço público.

Razão do veto: De acordo com esses dispositivos, o Alvará de Execução incluirá, quando for o caso, as licenças para a instalação de canteiro de obras, a instalação de tapume, o transporte de terra ou entulho e o avanço de grua sobre o espaço público.

Entretanto, enquanto o Alvará de Execução deve ser expedido antes do início da obra, as licenças relativas às demais atividades edilícias supracitadas são emitidas, por via eletrônica, em situações distintas, podendo ser no início da obra, quando ela interferir no alinhamento viário, em suas várias etapas ou, ainda, no momento da execução de superestrutura.

Ademais, considerando que essas licenças têm prazo de validade de 6 meses ao passo que o prazo do Alvará de Execução é de 2 anos, o licenciamento simultâneo implicaria a necessidade de sua revalidação no decorrer da execução de toda a obra.

Art. 29, § 3º O prazo de validade do alvará de execução pode ser renovado após a aprovação do projeto modificativo.

Razão do veto: Esse parágrafo, por permitir a renovação do prazo de validade do Alvará de Execução a cada aprovação de um novo projeto modificativo, poderia gerar a protelação desse prazo de forma indefinida, incentivando a apresentação desses projetos contrariamente ao escopo do artigo 27 do texto, que reduziu as hipóteses de sua admissão a pequenos ajustes no projeto original.

O § 2º do artigo 29, aliás, já impõe, durante a análise do projeto modificativo, a suspensão da contagem do prazo de validade do alvará, afigurando-se, assim, a sua renovação não somente desnecessária como também excessiva.

Por outro lado, o benefício alcançaria unicamente os interessados que modificarem os seus projetos e que, assim, teriam direito à renovação do prazo de validade do alvará, enquanto os demais deveriam observar à risca os prazos constantes do "caput" do artigo 29.

Art. 108, IX - No estabelecimento de ensino universitário mantido por instituição sem fins lucrativos, as áreas destinadas ao atendimento 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.

Razão do veto: Segundo essa norma, nos estabelecimentos de ensino universitário mantidos por instituições sem fins lucrativos, as áreas destinadas ao atendimento da população, com serviços públicos essenciais e gratuitos, não seriam computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação até o limite estabelecido na LPUOS – Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016.

Contudo, a referida Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo já prevê, no Capítulo III do Título V, a concessão de diversos incentivos para os denominados Usos Incentivados, dentre os quais se inserem os estabelecimentos de ensino, fixando, para eles, parâmetros mais favoráveis.

Ademais, não se vislumbra razão lógica para a aplicação do benefício apenas para os estabelecimentos de ensino universitário, com a exclusão daqueles voltados a outros níveis de ensino, medida a conflitar com o princípio da isonomia.

A isso se acresça a dificuldade de determinar, nos projetos, as áreas efetivamente utilizadas para o indigitado atendimento e também de fiscalizar a sua real existência, além da possibilidade da fácil alteração da destinação da área retratada no projeto como de "atendimento à população".

Anexo I, 5.6 No caso das edificações residenciais que se beneficiarem de aumento de altura máxima, nos termos do art. 91 da Lei nº 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.

Razão do veto: Estabelece esse subitem, no caso de edificações residenciais beneficiadas com aumento de altura máxima nos termos do artigo 91 da LPUOS, um afastamento contínuo de, no mínimo, 3,00m de todas as divisas com lotes inseridos em Zona Exclusivamente Residencial.

Entretanto, a matéria – aumento do gabarito de altura máxima nas zonas de uso ZCOR-2, ZCOR-3 e ZCORa – está devidamente disciplinada nos artigos 59 e 91 da aludida Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, que preveem limitações específicas para determinados loteamentos e imóveis, permitindo a aplicação de regras próprias para cada caso.

Com efeito, com o intuito de afastar ocupações indesejadas de acordo com a situação concreta, o artigo 59 impõe, para o aumento da altura máxima nessas zonas, o atendimento das restrições convencionais de loteamentos, inclusive das concernentes aos recuos das edificações, quando mais restritivas do que as fixadas pelas normas do texto aprovado e, de sua vez, o artigo 91 exige a anuência expressa de todos os proprietários limitrofes do imóvel.

O dispositivo em foco, ao contrário, mostra-se inadequado na medida em que obriga, de forma indiscriminada, ao afastamento contínuo mínimo de 3,00m de todas as divisas com lotes, não podendo prevalecer.

Anexo II, 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)		
				até 1.500m ²	de 1.500 a 20.000m ²	acima de 20.000m ²
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

Razão do veto: As aludidas linhas fixam as taxas para a revalidação do Alvará de Aprovação, podendo ensejar duplicidade de sua cobrança uma vez que essas taxas também constam das linhas referentes ao próprio Alvará de Aprovação.

ÍNDICE REMISSIVO

Alvará de Aprovação

Lei Art. 15, 16, 20, 75
Decreto Art. 3º, 18, 59

Alvará de Execução

Lei Art. 18, 23, 71
Decreto Art. 3º, 22, 82

Área não computável

Lei Art. 108 item 4.4.1
Decreto Art. 75, 102

Baixo impacto

Lei Art. 13

CEUSO

Lei Art. 111,
Decreto Art. 76, 79, 102, 104, 107, 111, item 3.L.4

Comunique-se

Lei Art. 57, 59, 70
Decreto Art. 59, 61, 106

Despacho

Lei Art. 18, 28, 29, 55, 60, 69, 96, 114, 115
Decreto Art. 22, 47, 48, 49, 50, 53, 55, 58, 61, 73, 83, 86, 95,
98, 99, 106, 107, 109

Instâncias

Lei Art. 69
Decreto Art. 58

Lençol Freático

Lei Art. 111
Decreto item 3.H

Mobiliário

Lei Art. 3º, 6º, 108
Decreto Art. 1º, 15, 102, 108, item 5.A

TEV/COE

Lei Art. 52, 53, 54, 112
Decreto Art. 29, 47, 72

CRÉDITOS

Prefeitura de São Paulo

João Doria
Prefeito

Bruno Covas
Vice Prefeito

Coordenação

Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento

Lei nº 16.642/2017

Coordenação

Secretaria Municipal de Licenciamento

Secretarias Municipais

Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico;
Secretaria Municipal de Governo
Secretaria Municipal de Infra Estrutura Urbana
Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos
Secretaria Municipal da Pessoa com Deficiência e Mobilidade Reduzida
Secretaria Municipal de Transportes
Secretaria Municipal de Verde e Meio Ambiente

Decreto nº 57.776/2017

Coordenação

Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento

Secretarias Municipais

Secretaria Municipal das Prefeituras Regionais
Secretaria Municipal de Governo
Secretaria Municipal de Serviços e Obras
Secretaria Municipal de Justiça
Secretaria Municipal da Pessoa com Deficiência
Secretaria Municipal de Mobilidade e Transportes
Secretaria Municipal de Verde e Meio Ambiente

Conforme registros dos processos administrativos correspondentes, também participaram da elaboração da Lei nº 16.642/2017 e do Decreto nº 57.776/2017 as seguintes entidades:

ABRAINC - Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias
ASBEA - Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura
SECOVI - Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo
SINDUSCON - Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo

Outros colaboradores

ABRASCE - Associação Brasileira de Shopping Centers
CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo
Comgás - Companhia de Gás de São Paulo
Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo
Metrô - Companhia do Metropolitano de São Paulo
PRODAM - Empresa de Tecnologia da Informação e Comunicação do Município de São Paulo
UNIFESP - Universidade Federal de São Paulo
USP - Universidade de São Paulo

Prefeitura da Cidade de São Paulo

João Dória - Prefeito
Bruno Covas - Vice Prefeito

Coordenação

Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento

Projeto gráfico

coletivo oitentaedois

Esta publicação foi desenvolvida sob o Projeto de Cooperação Técnica Internacional 914 BRZ 5015 entre o Governo Brasileiro e a UNESCO, que tem como agência executora a SMUL/PMSP, cujo objetivo é desenvolver metodologias eficientes e inovadoras para a promoção de Planejamento Urbano Participativo na cidade de São Paulo, por meio de ações voltadas ao desenvolvimento institucional da Secretaria e à elaboração de estratégias para a gestão da informação e do conhecimento e para o desenvolvimento institucional da SMDU e à elaboração de estratégias para a gestão da informação e do conhecimento e para o desenvolvimento de políticas públicas de modernização de acervos documentais, de forma a aproximar a sociedade da gestão urbana da cidade. As designações empregadas e a apresentação do material nesta publicação não implicam a expressão de qualquer opinião por parte da UNESCO a respeito do status legal de qualquer país, território, cidade ou área ou de suas autoridades, nem a respeito da delimitação de suas fronteiras ou limites. Os pensamentos e opiniões expressas nesta publicação são de responsabilidade dos autores. Eles não são necessariamente as da UNESCO e não comprometem a Organização.

Impressão: Imprensa Oficial do Estado de São Paulo

Formato: 260 x 300 mm

Tipologia: Source Serif, Source Sans e Museo

Papel do miolo: Offset 90 g/m²

Papel da capa: Cartão supremo 250 g/m²

Número de páginas: 156

Tiragem: 3.500

Dezembro de 2017

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)

S241c São Paulo (cidade). Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL. Código de obras e edificações: lei n° 16.642, de 9 de maio de 2017; decreto n° 57.776 de 7 de julho de 2017; COE ilustrado. São Paulo: SMUL, 2017.

156p. il.

1. Código de obras: São Paulo (cidade) 2. Urbanismo: São Paulo (cidade) 3. Edificação: Legislação: São Paulo (cidade) I.Título.

CDU 711.62(816.11)

Índices para catálogo sistemático:

1. São Paulo: Cidade: Código de obras 711.62 (816.11)
2. São Paulo: Cidade: Urbanismo 71(816.11)
3. São Paulo: Cidade: Edificação: Legislação 711.6:340.134(816.11)

Prefeitura de São Paulo
Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento
Rua São Bento, 405 – 18º andar – Centro
São Paulo – SP – CEP 01008-906
Tel 11 3113-7500
gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br
smul.prefeitura.sp.gov.br



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



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**