



Prefeitura do Município de São Paulo  
São Paulo, 9 de JULHO de 1990

Gabinete do Prefeito

PL 227/90

Ofício A. I. L. n.º 225 - 790

Processo nº 05-014.630-89\*86

RECEBIDO EM DT. 7  
EM 02/07/90  
AS 17:20 hora

Senhor Presidente

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência, acompanhado da respectiva exposição de motivos, a fim de ser submetido ao estudo e deliberação dessa Egrégia Câmara, o incluso projeto de lei, que dispõe sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras e edificações dentro dos limites dos imóveis; altera parcialmente a Lei nº 8.266, de 20 de junho de 1975, e dá outras providências.

Aproveito a oportunidade para reiterar a Vossa Excelência os protestos de minha alta consideração.

LUIZA ERUNDINA DE SOUSA  
Prefeita

Anexos: projeto de lei, exposição de motivos, Anexos I, II, III e IV, cópias xerográficas de fls. 7/11, 273/276 e 277/278 do processo nº 05-014.630-89\*86 e da legislação citada no texto.

A Sua Excelência o Senhor Doutor Eduardo Matarazzo Suplicy  
Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo

LMBN/rmn



227

PROJETO DE LEI N° ...

Dispõe sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras e edificações dentro dos limites dos imóveis; altera parcialmente a Lei nº 8.266 , de 20 de junho de 1975, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de São Paulo

D E C R E T A:

Art. 1º - A presente lei aprova os Capítulos e as Seções constantes do Anexo I, que ficam fazendo parte integrante do Código de Edificações do Município de São Paulo ,

aprovado pela Lei nº 8.266, de 20 de junho de 1975, o qual passa a ser denominado Código de Obras e Edificações.

Parágrafo único - Os Capítulos e Seções referidos no "caput" deste artigo estão a seguir discriminados:

- I - Objetivos;
- II - Direitos e Responsabilidades;
- III - Documentos para controle da Atividade Edilícia;
- IV - Procedimentos Administrativos;
- V - Preparação e Execução de Obras;
- VI - Procedimentos Fiscais;
- VII - Edificações existentes.

Art. 2º - Os prazos fixados por esta lei são expressos em dias corridos, contados do primeiro dia útil após o evento de origem até o seu dia final, inclusive, prorrogando-se automaticamente seu término para o dia útil imediatamente posterior, quando não houver expediente no dia do vencimento.

Art. 3º - As disposições constantes das Partes "D", "E", "F" e "G" da Lei nº 8.266, de 20 de junho de 1975 , adotadas por outros diplomas legais, passam a ser regidas pelas disposições constantes da presente lei.

Art. 4º - Ficam enquadrados na categoria de especiais os seguintes processos:

- I - De Alvará de Alinhamento e Nivelamento;
- II - De Alvará de Autorização;
- III - De Alvará de Aprovação;
- IV - De Alvará de Execução;
- V - De Certificado de Conclusão;
- VI - De Alvará de Licença para Residências Unifamiliares;
- VII - De Alvará de Licença para Mudança de Uso;
- VIII - De Alvará de Funcionamento de Equipamentos.

Art. 5º - A execução de qualquer obra em imóvel totalmente atingido por plano de melhoramento público, sem declaração de utilidade pública em vigor, será permitida pela Prefeitura do Município de São Paulo, observado o disposto na Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 6º - A execução de qualquer obra em imóvel totalmente atingido por plano de melhoramento público, com declaração de utilidade pública em vigor, será autorizada pela Prefeitura do Município de São Paulo, a título precário, observado o disposto na Legislação Edilícia e na Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, não sendo devida ao proprietário, quando da execução do melhoramento público, qualquer indenização por benfeitoria ou acessão.

§ 1º - Considera-se totalmente atingido o imóvel:

I - Cujo remanescente não possibilite a execução de edificação que atenda ao disposto na Legislação Edilícia e na Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;

II - No qual, em decorrência da nova situação de nivelamento do logradouro, seja dificultada a implantação de edificações, a juízo da Prefeitura.

Art. 7º - À execução de obras em imóveis parcialmente atingidos por plano de melhoramento público / aprovado por lei, sem declaração de utilidade pública em vigor, aplicam-se as seguintes disposições:

I - O coeficiente de aproveitamento será calculado unicamente sobre a área do lote remanescente;

II - As edificações novas e as novas partes das edificações nas reformas com aumento de área deverão atender aos recuos mínimos obrigatórios e à taxa de ocupação estabelecidos pela Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo em relação ao lote original;

III - As edificações projetadas deverão observar soluções que garantam, após a execução do plano de melhoramento público, o pleno atendimento das disposições previstas na Legislação Edilícia e na Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo em relação ao lote remanescente, sem prejuízo dos aspectos estrutural e arquitetônico das edificações

restantes.

**Art. 8º** - Observadas as disposições do artigo anterior, a execução de edificações na faixa a ser desapropriada relativa a imóvel parcialmente atingido por plano de melhoramento público aprovado por lei, com declaração de utilidade pública em vigor, poderá ser permitida pela Prefeitura do Município de São Paulo, a título precário, não sendo devida ao proprietário qualquer indenização pela benfeitoria ou acessão, quando da execução do melhoramento público.

**Art. 9º** - Aos proprietários de imóveis, que doarem à Prefeitura do Município de São Paulo a parcela necessária à execução do melhoramento, fica assegurado o direito de, no cálculo do coeficiente de aproveitamento, acrescer a área doada à área remanescente e, nestas condições, a implantação do projeto se fará unicamente sobre a área remanescente.

**Art. 10** - Mantidos os parágrafos, o "caput" do artigo 11 da Lei nº 9.668, de 29 de dezembro de 1983, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 11 - O profissional responsável pela execução de edificação, construção, reconstrução ou reforma, bem assim do parcelamento do solo, em qualquer de suas modalidades, quando sem licença ou em desacordo com o projeto ou plano aprovado pela Prefeitura, fica sujeito às multas previstas na Tabela VI, anexa."



Art. 11 - A Tabela VI, anexa à Lei nº 9.668, de 29 de dezembro de 1983, fica alterada na forma do Anexo IV, integrante desta lei.

Art. 12 - Fica alterado o item 3.1, na forma da redação constante do Anexo II desta lei, e suprimido o item 3.5 da Tabela anexa à Lei nº 8.327, de 28 de novembro de 1975, alterada pelo artigo 1º da Lei nº 10.395, de 20 de novembro de 1987.

Art. 13 - O desatendimento do disposto nesta lei e em seu Anexo I acarretará a aplicação das penalidades previstas na legislação pertinente e no Anexo III, adotados os procedimentos previstos naquela legislação.

#### DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 14 - O Executivo fixará as normas técnicas oficiais ou emanadas das autoridades competentes a serem observadas nos projetos ou nas construções, conforme expressamente previsto nas disposições deste Código, ou sempre que a sua aplicação seja conveniente.

Art. 15 - Os projetos para áreas sob intervenção urbanística promovida pelo Poder Público, bem como os programas habitacionais de interesse social desenvolvidos por entidades sob controle acionário do Poder Público ou por entidades privadas que operam com recursos vinculados ao SFH — Sis

tema Financeiro da Habitação, poderão ser objeto de normas técnicas especiais, a serem fixadas, por ato do Executivo, apropiadas à finalidade do empreendimento, respeitadas as condicionantes sócio-econômicas.

Art. 16 - O Executivo, à vista da evolução da técnica das construções, da arquitetura, dos materiais, e dos costumes, promoverá a implantação de mecanismos necessários à constante atualização das prescrições técnicas deste Código, fixando, para isso, os seguintes objetivos:

I - Evolução da legislação de edificações, no sentido de adotar normas funcionais que estabeleçam com rigor técnico novas características qualitativas das edificações;

II - Promoção de, pelo menos, uma avaliação anual dessa legislação, reunindo os resultados dos trabalhos técnicos que serão desenvolvidos no sentido de sua modernização e atualização;

III - Promoção dos remanejamentos e adequações administrativas necessárias ao processo de modernização e atualização deste Código, inclusive no que se refere à estrutura operacional de fiscalização;

IV - Estabelecimento de novos procedimentos que permitam a reunião do maior número de experiências e informação de entidades e órgãos técnicos externos à Prefeitura;

V - Estabelecimento de rotinas e sistemáticas

de consulta a entidades representativas da comunidade.

Art. 17 - O Executivo fixará, oportunamente, as normas que regerão os procedimentos administrativos e os modelos de documentos a serem implantados na Prefeitura, referentes ao protocolamento, análise dos pedidos, comunicados, intimações e autuações.

#### DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 18 - Por opção dos interessados, poderão ser examinados de acordo com a legislação anterior ou conforme as normas deste Código, os seguintes casos:

I - Pedidos protocolados e numerados na Prefeitura até a data da publicação desta lei, ainda sem despacho decisório ou com interposição de recurso dentro dos prazos legais, referentes à licenciamento de construções ou alterações de projetos com alvarás expedidos e ainda não caducos;

II - Pedidos ingressados após a data da publicação desta lei, de alteração ou modificação de projetos com alvarás expedidos e ainda não caducos, na forma prevista nos itens 3.6.6.1 e 3.9.3.1 do Anexo I.

Parágrafo único - No caso de opção pelo exame frente a legislação anterior, não serão admitidas, seja durante o andamento do pedido referido no item I ou quando já exista licenciamento no caso do item II deste artigo, quaisquer mu-

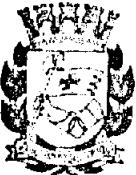
danças, alterações ou modificações que impliquem o agravamento das desconformidades ou a criação de novas infrações às normas deste Código.

Art. 19 - As conservações de obras continuam regidas pelas disposições do artigo 1º da Lei nº 7.785, de 20 de setembro de 1972, ressalvados os pedidos enquadrados nos artigos 2º, 3º e 4º da mencionada lei.

Art. 20 - O Executivo regulamentará a presente lei no prazo de 90 dias.

Art. 21 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial, os artigos 482 a 568 da Lei nº 8.266, de 20 de junho de 1975, e os artigos 6º a 9º da Lei nº 10.671, de 28 de outubro de 1988.

LMBN/rmn



ANEXO I À LEI N°

DE DE

DE 1990

## CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES

### ÍNDICE DE CAPÍTULOS E SEÇÕES

#### 1-OBJETIVOS

- 1.1-Comunicação
- 1.2-Sociedade e Administração

#### 2-DIREITOS E RESPONSABILIDADES

- 2.1-Do cidadão
- 2.2-Do proprietário
- 2.3-Do possuidor
- 2.4-Do profissional

#### 3-DOCUMENTOS PARA CONTROLE DA ATIVIDADE EDILÍCIA

- 3.1-Ficha Técnica
- 3.2-Diretrizes de Projeto
- 3.3-Comunicação
- 3.4-Alvará de Alinhamento e Nivelamento
- 3.5-Alvará de Autorização
- 3.6-Alvará de Aprovação
- 3.7-Alvará de Execução
- 3.8-Certificação de Conclusão
- 3.9-Alvará de Licença para Realização de Obras
- 3.10-Alvará de Licença para Reabilitação de Edifícios

#### 4-PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

- 4.1-Análise dos Processos
- 4.2-Processo de Execução
- 4.3-Processo Administrativo de Documentos
- 4.4-Procedimentos Especiais

#### 5-PREPARAÇÃO E EXECUÇÃO DE OBRAS

- 5.1-Canteiro de Obras
- 5.2-Fechamento do Canteiro de Obras
- 5.3-Plataforma de Segurança e Vedação Externa das Obras

#### 6-PROCEDIMENTOS FISCAIS

- 6.1-Verificação da Regularidade da Obra
- 6.2-Verificação da Estabilidade ou Salubridade da Edificação

#### 7-EDIFICAÇÕES EXISTENTES

- 7.1-Reformas
- 7.2-Reconstruções



## **1 - OBJETIVOS**

Este Código disciplina, no Município de São Paulo, os procedimentos administrativos e executivos e as regras gerais e específicas a serem obedecidos no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras e edificações dentro dos limites dos imóveis em que se situam, inclusive os destinados ao funcionamento de órgãos ou entidades Municipais, seu funcionamento determinado pelas respectivas estruturas administrativas, no momento em que respeitarem os principípios

## 1. CONCEITOS

（二）成年学龄前儿童：年龄上，学龄前儿童的年龄相对较小，因此在营养上，应侧重于能量的摄入，同时保证足够的蛋白质摄入量。

**área edificada:** Aº Área total coberta de uma edificação, excluindo os terrenos.

**DEMOLIÇÃO:** O total derrubamento de uma edificação; a demolição parcial ou o total derrubamento de um bloco de um conjunto de edificações caracterizam-se como reforma.

**EDIFICAÇÃO:** obra coberta destinada a abrigar atividade humana e/ou qualquer instalação, equipamento ou material.

ENTIFICAÇÃO PERMANENTE: efeitos de caráter duradouro.

在這裏，我們可以說，*維吉爾*（Virgil）的詩歌是「最優美的」，而荷馬（Homer）的詩歌是「最優美的」，因為這兩位詩人都是「最優美的」。

（三）在本行的组织上，必须有健全的领导核心，即党的基层组织，才能保证党对本行的领导。

（三）在本行的存单、存折上，不得用铅笔填写或划线，以免损坏存单、存折。

（註）「中華人民共和國憲法」第 13 條規定：「國家保護合法的私有財產不受侵犯。」

**MOBILIARIO:** elemento construtivo não enquadrável como edificação ou equipamento.

MUNDO DE ARRIMO: O mundo destinado a suportar desenvolvimento de terreno superiores a 1.20m.

Osteóse - As reparações de tecido ósseo são mais lentas que as de tecido muscular.

**OBRA EMERGENCIAL:** a obra de caráter imediato, essencial à garantia das condições de estabilidade, segurança ou salubridade de um imóvel.

**PECA DESCRIPTIVA:** O texto descriptivo de elementos ou serviços para a compreensão de uma obra, como especificação de acabamentos, equipamentos, instalações e materiais a serem utilizados e índices de desempenho a serem obtidos.

**REFORMA:** A obra que implica em modificação da área edificada, da estrutura ou da compartimentação (horizontal ou vertical), da volumetria, ou de aberturas, destinações e instalações, iluminação e ventilação, podendo ter alteração de uso.

**RESTITUIÇÃO:** Obra ou serviço destinado a recuperação de uso da qual não houve perda ou supressão ou alteração de área, nem alterações internas que interfiram nas disposições previstas nas licenças de edificação e de parcelamento, uso e ocupação do solo.

**PECA GRÁFICA:** a descrição gráfica de elementos como plantas, cortes e fachadas, para a compreensão de um projeto ou obra.

**RECONSTRUÇÃO:** aquela destinada à recuperação e recomposição de uma edificação, motivada pela ocorrência de incêndio ou outro sinistro fortuito.

**REPARIOS:** obra ou serviço destinados à mudança de uso ou à manutenção de um edifício, sem implicar em qualquer crescimento ou supressão de área, alteração da estrutura, da compartimentação horizontal ou vertical, da volumetria, e das espécies destinadas à circulação, iluminação e ventilação.

**REPARO:** ou REPARAÇÃO: a recuperação de edificação tombada, devendo a restituição não caracterizar uso original.

**REPAREAMENTO E ESCAVAÇÃO:** a intervenção intencional no território de terras que resulte na remoção de parte do solo, superfície e/ou fundo.

## 1.2-SIGLAS E ABREVIATURAS

Nesta edição de cotação neste Código as seguintes entidades ou expressões serão identificadas por siglas ou abreviaturas:

**COE:** Código de Obras e Edificações

**LE:** Legislação Edilícia

**LPOUS:** Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

**NT:** Norma Técnica

**NTC:** Norma Técnica de Concessionária

**NTO:** Norma Técnica Oficial

**PMSB:** Prefeitura do Município de São Paulo



## **2- DIREITOS E RESPONSABILIDADES**

Este capítulo trata dos direitos e responsabilidades do Município, do proprietário, do possuidor e do profissional atuante, observadas as disposições deste Código e da Legislação Edilícia.

## 2. 4-DO MUNICIPIO.

（略）

**2.2-DO PROPRIETÁRIO**

Considera-se proprietário do imóvel, a pessoa física ou jurídica, portadora do título de propriedade registrado em Cartório de Registro Imobiliário.

2.2.1-é o direito do proprietário de imóvel nele promover e executar obras, mediante prévio conhecimento e consentimento da PMSF, respeitados o direito de vizinhança, as normas de Zona de Proteção e a limitação corrente.

### 2.3-DO POSSUIDOR

Contra o direito de posse é direito que temos que manifestar, bem como é direito que temos de exercer, é o direito de usar o imóvel objeto da obra.

**2.3.1-Para os efeitos deste Código é direito do possuidor reivindicar perante a PMSP, Ficha Técnica - Diretrizes de Projeto, Comunicação de serviços ou ocorrências que não impliquem em alteração física do imóvel. Alvará de uso e ocupação e seu complemento, alvará de autorização, alvará de aprovação, etc.**

2.3.2-Phase model: The proposed model is a two-phase model consisting of a solid phase and a liquid phase.

elencados no capítulo 3 deste Código, desde que possua contrato com autorização expressa do proprietário.

2.3.2.1-0 possuidor e o proprietário que autorizam a obra são responsáveis pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel suas edificações e seus equipamentos, bem como pela observância das prescrições deste Código, e da legislação municipal correlata, assegurando-se-lhes a possibilidade de informar à fiscalização na MISP eventual ocorrência de danos ou perigos.

2.3.3-0, nos termos da lei, o possuidor poderá requerer a elaboração dos documentos elencados no Capítulo 3, serão exigidos o compromisso de compra e venda, devidamente registrado no registro de Imóveis, quando, o requerente for o possuidor sem título definitivo ou o contrato representativo da relação obrigacional ou relações de direito existente entre o proprietário e o possuidor direto, quando este for o requerente, e a certidão do Registro Imobiliário contendo as características do imóvel, quando o requerente possuir escritura definitiva sem registro ou quando o requerente for possuidor "ad usucpcionem" com ou sem justo título ou ação em andamento.

2.3.3.1-0, nesse caso, o requerente não poderá descrever, suficientemente, as características físicas, as dimensões e a área do imóvel, e deve exigir a elaboração do Registro Imobiliário.

2.3.3.2-0, nesse caso, o titular do imóvel poderá requerer que o possuidor responda, formalmente, pela veracidade do documento apresentado, sob pena de sua revogação e ação civil, reconhecendo-o herdeiro da propriedade do imóvel.

## 2.4-DO PROFISSIONAL

Profissional habilitado é o técnico 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.

2.4.1-0, profissional habilitado pode elaborar projeto, elaboração de projetos, na execução e na implantação de obras sempre que assim o exigir a legislação federal relativa ao exercício profissional, ou a critério da MISP, sempre que entender conveniente, ainda que a legislação federal não o exija.

2.4.2-0, profissional habilitado poderá atuar em projeto, elaborar projeto, como autor ou como dirigente, assumindo a responsabilidade no momento do protocolamento do pedido, quando da iniciativa dos trabalhos no momento.

2.4.2.1-Para os efeitos deste Código será considerado Autor o profissional cadastrado para atuar na área do Município de São Paulo, responsável pela elaboração de projetos, que responderá pelo conteúdo das peças gráficas, descriptivas, especificações e execução direta em seu trabalho.

2.4.2.2-Para os efeitos deste Código, serão considerados Detinente ou proprietário, quem detiver direitos autorais sobre o projeto de São Paulo, responsável pelas diretrizes gerais da obra, que poderá ser executada por terceiros, independentemente de sua participação na execução, conforme projetos e adequação entre os materiais.

2.4.3-Será comunicado ao órgão federal fiscalizador do exercício profissional a atuação irregular do profissional que incorra em comprovada imperícia, má fé ou direção de obra sem licença.

2.4.4-Es facultada a qualquer tempo a substituição ou a transferência da responsabilidade profissional, sendo obrigatória em caso de falecimento do técnico estante assumindo o novo profissional, inclusive a responsabilidade nela parte executada.

2.4.4.1-Para a substituição, é necessário que o profissional substituído, pague o valor equivalente ao salário que era percebido, comummente praticado, para o novo profissional.

2.4.4.2-Para que haja a transferência de responsabilidade, é necessário que o profissional que a efetua, pague o valor equivalente ao salário que era percebido, comummente praticado, para o novo profissional.



### **3 - DOCUMENTOS PARA CONTROLE DA ATIVIDADE EDILÍCIA**

Mediante o requerimento padronizado ou formalização de processo, e pagas as taxas devidas, a PMSP fornecerá dados ou consentirá na execução e instalação de obras e serviços, emitindo:

**Salvar de Execuções**      **Excluir Execuções**      **Recertificação de Condições**      **Reenviar de Licença para Residências Unifamiliares**      **Salvar de Mudança de Uso**

### 3.1-FICHA TÉCNICA

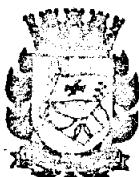
Mediante procedimento administrativo, a FMSF emitirá, à requerimento do interessado, Ficha Técnica do imóvel, de cuja constatação informações relativas ao uso e ocupação do solo, à incidência de melhoramentos urbanísticos e demais dados cadastrais disponíveis.

## 9. 2 - FASE DE PLANEJAMENTO DO PROJETO

que é de sua competência e competência profissional, o projeto deve ser elaborado e apresentado ao proprietário do imóvel devidamente assinado por profissional habilitado, as Diretrizes de Projeto em etapa anterior à seu desenvolvimento total e, consequente pedido de aprovação.

**3.2.1-As peças gráficas instrutoras do pedido devem conter elementos que possibilitem a identificação e o dimensionamento de todos os componentes estruturais, bem como a indicação da massa e das resistências estruturais, com base na configuração da peça projetada.**

3.2.2-A aceitação do Projeto de Diretrizes tem validade de 90 (noventa) dias a contar da data de publicação do despacho de sua emissão, garantido ao requerente neste período o direito de solicitar Alvará de Aprovação ou Alvará de licença para alterações e/ou ampliações conforme a legislação vigente à época do protocolamento do pedido de Diretrizes, em caso de alteração da legislação, e desde que o projeto de lei permaneça em vigor.



### 3.3-COMUNICAÇÃO

A comunicação prévia à PMSP é obrigatória em função da natureza do serviço ou obra a serem executados, ou ocorrência a ser notificada, e dela dependentes:

- a) a execução de restauro em edificações tombadas ou preservadas, mediante prévia aprovação dos órgãos competentes;
- b) a execução de reparos externos em edificações com mais de dois andares;
- c) a execução de reparos externos, acima do segundo andar, nas edificações situadas no alinhamento;
- d) a execução de pequenas reformas;
- e) a execução de obras emergenciais;
- f) o início de serviços que objetivem a suspensão de embargo de obra licenciada;
- g) o início, a paralização e o reinício de obras com Alvará de Execução em vigor, para efeito de comprovação de sua validade;
- h) a implantação de mobiliário em edificação existente;
- i) a transferência, a substituição, a baixa e assunção de responsabilidade profissional.

3.3.1-A comunicação será apresentada em requerimento padronizado, devidamente avalizada por profissional habilitado, e instruída com peças gráficas, descriptivas, ou outras julgadas necessárias para sua aceitação.

3.3.2-A comunicação tem eficácia a partir de sua aceitação, cessando imediatamente sua validade:

- a) quando constatado desvirtuamento do objeto da comunicação, adotando-se, então, as medidas cabíveis;
- b) se não iniciados os serviços, objeto da Comunicação, 90 (noventa) dias após sua aceitação, quando enquadradas nas letras "a", "b", "c", "d" e "h" do item 3.3.

### 3.4-ALVARÁ DE ALINHAMENTO E NIVELAMENTO

Mediante o procedimento administrativo, a requerimento do proprietário ou possuidor, a PMSP emitirá Alvará de Alinhamento e Nivelamento.

3.4.1-O pedido de Alvará de Alinhamento e Nivelamento será instruído com documento de propriedade, para verificação da confrontação do imóvel com o loteado pelo público, não sendo possível tal verificação através do documento de propriedade do imóvel, será exigida apresentação de levantamento topográfico que permita a exata localização do lote na quadra.

3.4.2-O Alvará de Alinhamento e Nivelamento somente perderá sua validade se houver alteração do alinhamento ou loteado aprovado por lei.



### 3.5-ALVARÁ DE AUTORIZAÇÃO

O Alvará de Autorização é concedido a título precário, podendo ser cancelado a qualquer tempo quando for constatado desvirtuamento do seu objeto inicial, ou quando a PMSP não tiver interesse na sua manutenção ou renovação. Dependem obrigatoriamente de Alvará de Autorização:

- a) a implementação e a utilização de edificação transitória ou equipamento transitório;
- b) a implementação de canteiro de obras em imóvel distinto daquele onde se desenvolve a obra;
- c) a implementação e a utilização de estande de vendas de unidades autônomas de condomínio a ser erigido no próprio imóvel;
- d) o avanço de tapume sobre parte do passeio público;
- e) a utilização temporária de edificação licenciada para uso diverso do pretendido.

3.5.1-0 Pedido de Alvará de Autorização será instruído com peças descritivas e gráficas e será devidamente avaliado por profissional habilitado e sua renovação dependerá de recolhimento semestral das taxas devidas.

### 3.6-ALVARÁ DE APROVAÇÃO

A emissão de Alvará de Aprovação é obrigatória para a aprovação de projetos de:

- a) terrassagem e escavações;
- b) muro de arrimo;
- c) edificação nova;
- d) reforma;
- e) reconstrução.

3.6.1-0 Alvará de Aprovação poderá abranger a aprovação de mais de um dos tipos de projeto elencados no "caput" desta Seção.

3.6.2-0 Pedido de Alvará de Aprovação será instruído com:

- a) documentação referente ao imóvel;
- b) peças gráficas que permitam a perfeita compreensão e análise do projeto, em especial quanto ao atendimento das condições mínimas previstas na LE e na LPUOS;
- c) apresentação de levantamento topográfico para verificação das dimensões, área e localização do imóvel, exceto para aprovação de reforma sem alteração do perfil do terreno.

3.6.2.1 Somente serão aceitas divergências de até 5% (cinco por cento) entre as dimensões e área constantes do documento de propriedade apresentado e as apuradas no levantamento; quando, em virtude dessa divergência, a área real apurada for superior à área do título de propriedade, os índices relativos à LPUOS serão observados em relação aos dados constantes do título.

3.6.3- Quando a obra for constituída por conjunto de edificações cujos projetos foram elaborados por diferentes profissionais, estes responderão solidariamente quanto à implementação do conjunto.

3.6.4-0 Alvará de Aprovacão prescreve em 1 (um) ano a contar da data de publicação do despacho de deferimento do pedido, podendo ser prorrogado por igual período, desde que o projeto atenda à legislação em vigor na ocasião do pedido de prorrogação.

3.6.4.1-Não será necessária a revalidação do Alvará de Aprovacão, desde que haja Alvará de Execucão (seção 3.7) em vigor.

3.6.4.2-Uma vez comprovada, através de documentação habilitante, a ocorrência suspensiva, o prazo do Alvará de Aprovacão ficará suspenso durante os impedimentos a seguir mencionados:

- a)existência de pendência judicial;
- b)catastrophe pública;
- c)ocorrência de utilidade pública ou interesse social.

3.6.5-Enquanto não for requerido Alvará de Execucão (seção 3.7), poderão ser emitidos vários Alvarás de Aprovacão de projetos para um mesmo imóvel.

3.6.6-0 Alvará de Aprovacão, enquanto vigente, poderá a qualquer tempo:

3.6.6.1-Receber termo aditivo, para constar eventuais alterações de dados, ou a aprovação de projeto modificativo necessário em decorrência de situações mutantes e imprevistas que surjam.

3.6.6.2-Ser, mediante ato do Secretário competente:

- a)revogado, atendendo a relevante interesse público;
- b)cassado, em caso de desvirtuamento da licença concedida, por parte do interessado;
- c)anulado, em caso de constatação de ilegalidades na sua expedição.



### 3.7-ALVARÁ DE EXECUÇÃO

A expedição do Alvará de Execução é obrigatória em função da natureza do serviço ou da obra a ser executada e se destina as:

- a) terraplenagem e escavação;
- b) muro de arrimo;
- c) edificação nova;
- d) demolição total;
- e) reforma;
- f) reconstrução.

3.7.1-0 Alvará de Execução poderá abranger o licenciamento de mais de um tipo de serviço ou obra elencados no caput desta seção, porém, se houver em vigor mais de um Alvará de Aprovacão para o mesmo tipo de serviço ou obra, somente será concedido para um dos projetos aprovados.

3.7.2-0 pedido de Alvará de Execução será instruído com:

- a) título de propriedade;
- b) projeto aprovado, devidamente avalizado pelo Dirigente, e o respectivo Alvará de Aprovacão;
- c) aval de profissional responsável pela direção técnica das obras, quando se tratar de demolição de prédios com mais de 2 (dois) andares;
- d) laudo técnico de sinistro, documentos comprovantes da regularidade da obra sinistrada e peças gráficas e descriptivas, devidamente avalizadas pelo profissional responsável pela direção técnica das obras, quando se tratar de reconstruções.

3.7.3-Quando o Alvará de Execução for destinado ao licenciamento de um conjunto de serviços ou obras a serem executados sob a responsabilidade de diversos profissionais, dele constará a área de atuação de cada um.

3.7.4-Poderá ser requerido Alvará de Execução para cada bloco isoladamente, observado o prazo de vigência do Alvará de Aprovacão, quando este compreender mais de um bloco de edificação.

3.7.5-Durante a vigência do Alvará de Execução somente serão permitidas alterações em projetos mediante prévia aprovação de projeto modificativo.

3.7.6-No expediente que originou o Alvará de Execução, será comunicado, pelo Dirigente, o andamento das obras ou serviços durante suas várias etapas, até sua total conclusão, quando será requerida a expedição do Certificado de Conclusão.

### 3.7.6.1 São consideradas etapas complexas de obras:

- a) conclusão de terraplanagem e escavação, se houver necessidade de execução destes serviços;
- b) conclusão do sistema estrutural de fundação;
- c) conclusão de superestrutura da edificação;
- d) conclusão da obra.

### 3.7.6.2 São consideradas etapas parciais de obras:

- a) conclusão de terraplanagem e escavação destinadas à implantação ou de um bloco integrante de um conjunto de edificações, ou de parte definida de uma edificação cujo sistema estrutural seja executado em etapas;
- b) conclusão do sistema estrutural de fundação ou de um bloco integrante de um conjunto de edificações, ou de parte definida de uma edificação cujo sistema estrutural seja executado em etapas;
- c) conclusão ou da superestrutura de um bloco integrante de um conjunto de edificações, ou de parte definida da estrutura de uma edificação cujo sistema estrutural seja executado em etapas;
- d) conclusão de um bloco integrante de um conjunto de edificações, ou de parte definida de uma edificação cujo sistema estrutural seja executado em etapas.

3.7.7-0 Alvará de Execução prescreve excedidos os prazos previstos neste Código, e desde que não tenham sido feitos os devidos comunicados relativos a etapas de obra ou serviços.

3.7.7.1- Quando a primeira etapa de obras for considerada como sendo a execução de terraplanagem e escavação, o Alvará de Execução prescreverá:

- a) após 60 (sessenta) dias a contar da data da publicação do despacho de deferimento do pedido, se não estiver comprovadamente concluída sua etapa completa ou sua primeira etapa parcial;
- b) decorridos 60 (sessenta) dias entre comunicações de comprovação de conclusão de suas etapas parciais, quando houver esta caracterização.

3.7.7.2-0 Alvará de Execução prescreverá quando não concluído o sistema estrutural de fundação:

- a) se não comprovadamente concluído o sistema estrutural de fundação após 120 (cento e vinte) dias a contar da data da comunicação de conclusão da etapa total ou respectiva etapa parcial de terraplenagem e escavação.

- b) quando este sistema caracterizar a primeira etapa da obra, após 120 (cento e vinte) dias a contar da data de publicação do despacho de deferimento do pedido se não estiver comprovadamente concluída ou sua etapa completa ou sua primeira etapa parcial;
- c) quando este sistema caracterizar a primeira etapa da obra, decorridos 120 (cento e vinte) dias entre comunicações de comprovação de conclusão de suas etapas parciais, quando houver esta caracterização.

3.7.7.3-Comprovadamente concluído o sistema estrutural de fundação, o Alvará de Execução prescreverá, em um anexo, a comprovação paralisação das obras. Se, não forem devidamente apresentados os comunicados relativos à conclusão das etapas parciais e total dos serviços de superestrutura da edificação

3.7.8-Uma vez comprovada, através de documento hábil, a ocorrência suspensiva, o prazo do Alvará de Execução ficará suspenso durante os impedimentos a seguir mencionados:

- a)existência de pendência judicial;
- b)calamidade públicas;
- c)decretação de utilidade pública ou interesse social.

3.7.9-Prescrita o Alvará de Execução, sem que as obras tennham sido iniciadas, novo Alvará de Execução poderá ser emitido.

3.7.9.1-Durante a validade do Alvará de Execução e desde que as obras não tenham sido iniciadas, novo Alvará de Execução poderá ser emitido para outro projeto autorizado, compatilhando-se, então, o Alvará anterior.

3.7.10-As obras paralisadas e com Alvará de Execução prescrita, poderão ser reiniciadas, entendendo-as seguintes circunstâncias:

- a)caso esteja atendida a legislação em vigor por ocasião do pedido de novo licenciamento, mediante revalidação simultânea dos Alvarás de Aprovação e de Execução;
- b)caso tenha ocorrido alteração da LE ou da LPUOS, emissão simultânea de Alvarás de Aprovação e de Execução de projeto de adaptação à nova legislação, desde que devidamente comprovada a conclusão, ao menos, de uma etapa parcial da superestrutura;
- c)caso seja feita a substituição de projeto, se o projeto pretendido para a edificação paralizada, será aceito o aproveitamento da parte executada da superestrutura para uso e admitido na zona; se houver prosseguimento da superestrutura, apenas esta deverá observar os índices e regras previstos na nova legislação.

3.7.11-A qualquer tempo, durante sua validade, o Alvará de Execução poderá:

• ser cancelado, nesse edital, caso constar eventualmente alterações de



- dados e execução de projeto modificativos;
- b)ser, mediante ato do Prefeito:
- i-revogado, atendendo a relevante interesse público;
  - 2-cassado, em caso de desvirtuamento da licença, por parte do interessados;
  - 3-anulado, em caso de constatação de ilegalidade em sua expedição.

### 3.8-CERTIFICADO DE CONCLUSÃO

Os Certificados de Conclusão serão expedidos pela PMSE quando da conclusão das seguintes obras ou serviços:

- a)edificações;
- b)demolições.

**3.8.1**-Poderão ser concedidos Certificados de Conclusão de Edificação e de Sistema de Segurança em caráter parcial, se a parte concluída atender, para o uso a que se destina, as exigências mínimas previstas na LE e na LPUOS.

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

**3.8.3**-A expedição de Certificado de Conclusão depende da prévia solução de multas porventura incidentes sobre a obra.

### 3.9.-ALVARÁ DE LICENÇA PARA RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES

Por ocasião do proprietário, devidamente assistido por profissional habilitado, poderá ser requerida a emissão de Alvará de Licença para Residências Unifamiliares, como procedimento alternativo àqueles previstos nas seções 3.6 (Alvará de Aprovação), 3.7 (Alvará de Execução) e 3.8 (Certificado de Conclusão).

**3.9.1**-O requerimento deverá ser instruído com:

- a)título de propriedade do imóvel ou compromisso de compra e venda;
- b)peça gráfica que demonstre a implantação, movimento de terra, volumetria, índices e áreas da edificação a ser projetadas;
- c)levantamento topográfico para verificação das dimensões, área e localização do imóvel, exceto quando se tratar de reforma sem alteração do perfil do terreno.

**3.9.1.1**-As disposições internas dos compartimentos, suas dimensões, função e condições de higiene, segurança e salubridade serão de total responsabilidade dos profissionais envolvidos e do proprietário.

**3.9.1.2**-Somente serão aceitas divergências de até 5% (cinco por cento) entre as dimensões e a área constantes

do documento de propriedade apresentado e as apuradas no levantamento; quando, em virtude desta divergência, a área real apurada for superior à área do título de propriedade, os índices relativos a LPUOS serão observados em relação aos dados constantes do título.

3.9.2-0 Alvará de Licença para Residências Unifamiliares prescreve, se não iniciada a obra, após 2 (dois) anos a contar da data de publicação do despacho de requerimento do pedido, podendo ser prorrogado por igual período desde que o projeto atenda à legislação em vigor na ocasião do pedido da prorrogação, ou após dois anos de comprovada paralização da obra.

3.9.2.1-Para os efeitos do disposto neste item caracteriza-se o início de obras pela conclusão do sistema estrutural de fundação.

3.9.2.2-Uma vez comprovada, através de documentação hábil, a ocorrência suspensiva, o prazo do Alvará de Licença para Residências Unifamiliares ficará suspenso durante os impedimentos a seguir mencionados:

- a)existência de pendência judicial;
- b)calamidade pública;
- c)decretação de utilidade pública ou interesse social.

3.9.3-0 Alvará de Licença para Residências Unifamiliares, enquanto vigente, poderá a qualquer tempo:

3.9.3.1-Resaber termo abitivo para constar eventuals alterações de dados constantes da peça gráfica aprovada, ou a aprovação de projeto modificativo necessário em decorrência de alterações durante a execução da obra.

3.9.3.2-Ser, mediante ato do Secretário competente:

- a)revogado, atendendo a relevante interesse público;
- b)cassado, em caso de desvirtuamento da licença concedida, por parte do interessados;
- c)anulado, em caso de constatação de ilegalidade em sua expedição.

3.9.4-Concluída a obra, será o evento comunicado à PMSP pelo proprietário e pelos profissionais atuantes.

3.9.4.1-Poderão ser aceitas pequenas alterações que não impliquem em divergência superior a 5% (cinco por cento) entre as metragens lineares e/ou quadradas de edificação constantes da peça gráfica aprovada e as observadas na obra executada.

3.9.4.2-A aceitação de obra concluída será objeto de aditamento ao Alvará de Licença para Residências Unifamiliares, após prévia solução de multas porventura incidentes sobre a obra.

### 3.10-ALVARÁ DE LICENÇA PARA MUDANÇA DE USO

Os usos que possam ser instalados em edificações existentes, sem necessidade de alteração física do imóvel, serão objeto de pedido de Alvará de Licença para Mudança de Uso, instruídos com:

- a)peças gráficas que representem a edificação existente, com sua nova utilização e com o novo destino de seus cômodos;
- b)documento que comprove a regularidade da edificação.

## 4-PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Os requerimentos serão instruídos pelos interessados e analisados pela PMSP conforme a natureza do pedido, observadas as normas edilícias, as prescrições deste Código, a LPUOS e demais leis sobre a matéria.

### 4.1-ANÁLISE DOS PROCESSOS

Em um mesmo processo serão analisados os pedidos de Alvará de Aprovação, Alvará de Execução e Certificado de Conclusão, e anexados também, os eventuais pedidos de Reconsideração.

4.1.1-Os processos que apresentem elementos incorretos ou necessitem de complementação e documentação e esclarecimentos serão objeto de comunicados ("comunique-se") para que as falhas sejam sanadas.

4.1.1.1-Os pedidos serão indeferidos caso não atendido o "comunique-se" até 30 (trinta) dias a contar da data de publicação da chamada.

4.1.2-O prazo para formalização de pedido de reconsideração de despacho ou recurso é de 30 (trinta) dias, a contar da data de publicação do despacho de indeferimento.

4.1.2.1-Para os processos relativos a pedido de concessão de Certificado de Conclusão, o prazo para formalização de pedido de reconsideração de despacho ou recurso será de 60 (sessenta) dias, a contar da data de publicação do despacho de indeferimento.

### 4.2-PRAZOS PARA DESPACHO

O prazo para despacho não poderá exceder a 90 (noventa) dias, inclusive nos pedidos relativos à reconsideração de despacho ou recurso.

4.2.1-Once desse prazo ficará suspenso durante a pendência do atendimento, pelo requerente, de exigências feitas em "comunique-se".

4.2.2-Prazos menores poderão ser fixados por ato do Executivo.

4.2.3-Escoado o prazo para decisão do processo relativo à emissão de Certificado de Conclusão, poderá, a título precário, ser utilizada a obra.

#### 4.3-PRAZO PARA RETIRADA DE DOCUMENTO

O prazo para retirada de documento é de 30 (trinta) dias a contar da data da publicação do despacho de deferimento, após os quais o processo será arquivado por abandono, sem prejuízo da cobrança de taxas devidas.

#### 4.4-PROCEDIMENTOS ESPECIAIS

Deverão ser objeto de regulamentação, por ato do Executivo, os procedimentos e os prazos diferenciados para exame de processos relativos ao licenciamento de:

- a)edifícios públicos da administração direta;
- b)habitações de interesse social;
- c)edificações geradoras de tráfego ou de impacto ambiental;
- d)serviços ou obras que, por sua natureza, admitam procedimentos simplificados.

## 5—PREPARAÇÃO E EXECUÇÃO DE OBRAS

A execução de obras, incluindo os serviços preparatórios e complementares, suas instalações e equipamentos, será procedida de forma a obedecer fielmente ao projeto aprovado, à boa técnica, às normas técnicas oficiais e ao direito de vizinhança, a fim de garantir a segurança dos trabalhadores, do público, das propriedades e dos logradouros públicos, observada, em especial, a legislação trabalhista pertinente.

### 5.1-CANTEIRO DE OBRA

O canteiro de obra compreende a área destinada à execução e desenvolvimento das obras e serviços complementares, e a área destinada à implantação de instalações temporárias necessárias à sua execução, tais como alojamento, escritório de campo, depósitos, estande de vendas, e outros.

5.1.1-Durante a execução das obras é obrigatória a manutenção do passeio desobstruído e em perfeitas condições, conforme legislação própria vigente, sendo vedada sua utilização, mesmo temporária, como canteiro de obras e para carga ou descarga de materiais de construção, salvo no lado interior dos tapumes que avancam sobre o logradouro.

5.1.2-Nenhum elemento do canteiro de obras poderá prejudicar a arborização da rua, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito, e outras instalações de interesse público.

### 5.2-FECHAMENTO DO CANTEIRO DE OBRAS

Exceto para as residências unifamiliares, será obrigatório o fechamento, no alinhamento, por alvenaria ou tapume com altura mínima de 2,20m, do canteiro de obras relativas a:

a) edificações novas;

b) reformas e reconstruções;

c) demolição total.

5.2.1-Durante o desenvolvimento de serviços de fachada, nas obras situadas no alinhamento ou dele afastadas até 1,20m, será obrigatório, mediante emissão de Alvará de Autorização, o avanço do tapume sobre o passeio até metade de sua largura, de forma a proteger o pedestre.

5.2.1.1-Quando a largura livre do passeio resultar inferior a 0,90m e se tratar de obra em logradouro sujeito a intenso tráfego de veículos, deverá ser solicitada autorização para, em caráter excepcional, e a critério da PMSP, desviar-se o trânsito de pedestres para parte protegida do leito carroçável.

5.2.1.2-Enquanto os serviços da obra se desenvolverem a altura superior a 4,00m do passeio, o tapume será obrigatoriamente mantido no alinhamento, permitida a ocupação do passeio apenas para apoio de cobertura para proteção de pedestres, com pé direito mínimo de 2,50m.

5.2.2.2-Concluídos os serviços de fachada, ou paralisada a obra por período superior a 30 (trinta) dias, o tapume será obrigatoriamente recuado para o alinhamento.

### 5.3-PLATAFORMAS DE SEGURANÇA E VEDAÇÃO EXTERNA DAS OBRAS

Nas obras ou serviços que se desenvolvam a mais de 9,00m de altura, será obrigatória a execução de:

- a)plataformas de segurança a cada 8,00m ou 3 pavimentos;
- b)vedação externa que a envolva totalmente..

5.3.1-A licença para a instalação desses dispositivos será concedida juntamente com o Alvará de Execução.

## 6 - PROCEDIMENTOS FISCAIS

Toda obra deverá ser vistoriada pela PMSP, devendo ter garantido livre acesso ao local o servidor municipal incumbido desta atividade.

### 6.1-VERIFICAÇÃO DA REGULARIDADE DA OBRA

Deverá ser mantido no local da obra o documento que comprova a regularidade da atividade edilícia em execução, sob pena de intimação nos termos deste Código e autuação nos termos da legislação vigente.

6.1.1-Constatada irregularidade na execução da obra, pelo cumprimento dos documentos necessários, ou pelo desvirtuamento da atividade edilícia como indicada, autorizada ou licenciada, ou pelo desacendimento de quaisquer das disposições desta lei, o proprietário e o responsável pela direção técnica das obras serão intimados e autuados nos termos deste Código e legislação vigente, ficando as obras embargadas no mesmo dia, até que cesse o motivo da ação fiscal, e sob a vigilância de repartição fiscalizadora.

6.1.1.1-A intimação não poderá fixar prazo superior a 10 (dez) dias para início das providências tendentes à solução das irregularidades apontadas.

6.1.1.2-Durante o embargo, só será permitida a execução dos serviços indispensáveis à eliminação das infrações e subsequente liberação das obras.

6.1.2.-Verificado o prosseguimento dos trabalhos se desejar, o embargo será expedido novo auto de infração e aplicada multa, cuja reincidência só cessará se não se comunique a regularização pela PMSP, a regularização da obra.

6.1.3.-Só cessará o embargo com a regularização da obra, pagas as multas cabíveis.

6.1.4.-Sem prejuízo da continuação de incidência de multa, nos casos de continuacão das irregularidades na obra, o processo será encaminhado para as providências policiais e judiciais cabíveis.

## 6.2-VERIFICAÇÃO DA ESTABILIDADE, OU SALUBRIDADE DA EDIFICAÇÃO

Verificada a inexistência de condições de estabilidade, segurança ou salubridade de uma edificação, será o proprietário ou o possuidor intimado a promover, nos termos da lei, o início das medidas necessárias à solução da irregularidade, em prazo não superior a 5 (cinco) dias. Podendo haver interdição total ou parcial se constatado perigo de ruípa ou de contaminação.

6.2.1-Não sendo atendida a intimação, será o proprietário ou o possuidor autuado e os serviços, quando impossíveis à estabilização da edificação, serão executados de imediato pela PMSF e cobrados em sobre do proprietário, com correção monetária, sem prejuízo da aplicação de multas e honorários profissionais cabíveis.

## 7- EDIFICAÇÕES EXISTENTES

Uma edificação será considerada regularmente existente ainda que sua área edificada seja inferior, igual, ou até 5% (cinco por cento) superior à constante do documento utilizado para comprovação de sua regularidade.

### 7.1-REFORMAS

A edificação regularmente existente poderá ser reformada desde que a edificação resultante não crie nem agravue eventuais desconformidades com a LE ou com a LPUOS.

7.1.1-A edificação existente irregular, no todo ou em parte, que atenda ao disposto na LE e na LPUOS, poderá ser regularizada e reformada, expedindo-se Certificado de Conclusão para a área a ser regularizada e Alvará de Aprovação para a reforma pretendida.

7.1.2-A edificação irregular, no todo ou em parte, que não atenda na parte irregular ao disposto na LE ou na LPUOS, poderá ser reformada desde que seja prevista supressão de infrações:

7.1.2.1-Não será concedido Certificado de Conclusão para a reforma, nem parcial nem total, sem que a infração tenha sido suprimida.

7.1.3-Para a edificação a ser reformada com mudança de uso poderá ser aceites, para a parte existente e a critério do PMSP, soluções que, por implicações de caráter estrutural, não atendam integralmente às disposições previstas na LE ou na LPUOS relativas a dimensões e recuos, desde que não comprometam a salubridade nem acarretem redução de segurança.

### 7.2-RECONSTRUÇÕES

A edificação regular poderá ser reconstruída, no todo ou em parte, dependendo de sua conformidade com a LE e a LPUOS.

7.2.1-A reconstrução de qualquer edificação, caso se pretenda introduzir alterações em relação à edificação anteriormente existente, será enquadrada como reforma.

7.2.2-A reconstrução de edificação que abrigava uso instalação irregularmente, só será permitida se:  
a)for destinada a uso permitido na zona;  
b)adaptar-se às disposições de segurança.

7.2.3-A edificação irregular não poderá ser reconstruída.

7.2.4-A PMSP poderá recusar, no todo ou em parte, a reconstrução nos moldes anteriores, de edificação com índices e volumetria em desacordo com o disposto na LE ou na LPUOS que seja considerada prejudicial ao interesse urbanístico.  
CEUSO 12/01/96.

3.1 - EXAME E VERIFICAÇÃO DE PROJETOS DE CONSTRUÇÕES	ALÍQUOTA OU TAXA UNITÁRIA (1 UFM)	BASE DE CÁLCULO OU UNIDADES	PERÍODO DE INCIDÊNCIA
3.1.1 - Pedido de emissão de ficha técnica	88,1 t	cada	No ato do protocolamento do pedido
3.1.2 - Pedido de análise de Diretrizes de Projeto	0,5 t	nº m <sup>2</sup> ou fração	No ato do protocolamento do pedido
3.1.3 - Apresentação de Comunicação	100,4 t	cada	No ato do protocolamento do pedido
3.1.4 - Pedido de emissão de Alvará de Autorização, exceto para o avanço de tapume sobre a parte do passeio público.	500 t	cada	No ato de protocolamento do pedido ou das renovações
3.1.5 - Pedido de emissão de Alvará de Aprovação I) Terraplenagem e escavação a) Pedido inicial b) revalidação ou projeto modificativo II) Muro de Arrimo a) Pedido inicial b) revalidação ou projeto modificativo. III) Edificação nova, ou área aterreada em reforma ou reconstrução a) Pedido inicial b) revalidação ou projeto modificativo IV) Reforma ou reconstrução a) pedido inicial b) revalidação de projeto modificativo	1,0 t 0,5 t 200 t 100 t 3,0 t 1,5 t 1,5 t 0,75 t	nº m <sup>2</sup> ou fração da área de terreno a terraplenar ou a escavar cada nº m <sup>2</sup> ou fração nº m <sup>2</sup> ou fração da área objeto de reforma ou de reconstruções	No ato do protocolamento do pedido ou da revalidação
3.1.6 - Pedido de emissão de Alvará de Execução	500 t	cada	No ato do protocolamento do pedido
3.1.7 - Pedido de emissão de Alvará de Licença para mudança de uso	1,0 t	nº do m <sup>2</sup> ou fração	No ato do protocolamento do pedido
3.1.8 - Exame e verificação de projetos de engenharia das edificações, com base no artigo 113 da Lei nº 6.135/70	0,15%	nº m <sup>2</sup> da área global do imóvel	No ato do protocolamento do pedido



FATO GERADOR DA AUTUAÇÃO	VALOR DO AUTO DE MULTA	INCIDÊNCIA
Execução de terraplenagem e escavações sem licença, ou em desacordo com licença concedida.	12 UFM para cada 250 m ou fração de terreno	Diária, até que seja sanado o motivo da autuação.
Aincidente em obra motivizada por canteiro de obras em desacordo com a legislação.	10 UFM	Diária, até que seja sanado o motivo da autuação.
Falta de condições de higiene, segurança e subsunidade de edificação.	10 UFM	Inicial: no vencimento da intimação. Reaplicação: mensal até que seja sанado o motivo da autuação.
Por invasão indevida de tapume sobre a calçada.	1 UFM por metro linear ou fração	Inicial: na constatação da infração. Reaplicação: mensal, até que seja sанado o motivo da autuação.

<p>Execução de edificação, construção, reconstrução ou reforma em desacordo com o projeto aprovado.</p>	<p><math>1/6</math> da UFM + <math>0,025</math> da UFM, para cada <math>10\text{ m}^2</math> ou fração de área construída, acrescida, alterada ou diminuída, por unidade de edificação, para qualquer categoria de uso.</p>	<p>Reaplicada a cada <math>90</math> dias, até reregularização</p>
<p>Execução de muro de arrimo que exceda as condições especificadas no artigo 170 da Lei nº 8.266/75, em desacordo com o projeto aprovado.</p>	<p><math>1</math> UFM</p>	<p><math>1/12</math> da UFM para cada <math>250\text{ m}^2</math> ou fração de terreno, mais <math>10/3</math> de UFM para cada <math>100\text{ m}^2</math> ou fração de via aberta.</p>
		<p>Execução de parcelamento do solo, em qualquer de suas modalidades, quando sem licença ou em desacordo com o plano aprovado.</p>



## EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

O presente projeto de lei dispõe sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas em projetos, licenciamentos, execução, manutenção e utilização de obras e edificações dentro dos limites dos imóveis, revogando, em consequência, os ditames constantes das Partes D, E, F e G da Lei nº 8.266, de 20 de junho de 1975 — Código de Edificações.

Outros dispositivos técnicos, através de cápitulos supervenientes, deverão ser acrescidos à presente proposta, por meio de leis específicas, constituindo, a final, o novo Código de Obras e Edificações de São Paulo, a ser estruturado em Capítulos e Seções, na mesma forma que o Anexo I, que acompanha o projeto de lei ora encaminhado.

Decorridos quinze anos da vigência da Lei nº 8.266, de 20 de junho de 1975, torna-se imperiosa a sua reformulação, no intuito de ser criada uma legislação de procedimentos mais ágeis, desburocratizante da máquina administrativa, cuja leitura seja simples e que atribua contornos mais nítidos ao livre exercício profissional.

Sabe-se, por já sobejamente discutido por técnicos da área em geral e de toda a sociedade civil, que a prática de formular-se separadamente as leis que intervenham na construção do espaço físico urbano faz com que se perca a visão do conjunto. No entanto, o desejo de realizar a discussão conceitual como um todo, de forma que seu resultado se refletisse nas Normas Técnicas do novo Código, esbarrou no presente momento histórico, em que nascem a Constituição Estadual, a Lei Orgânica do Município e a Reforma Administrativa, que devem fornecer, na esfera do município, as linhas mestras do Plano Diretor e consequentes alterações dos instrumentos legais específicos, a saber:

I - Lei do parcelamento do solo, com os subprodutos de estudos sobre absorção de águas pluviais nos lotes e movimentação de terra, dentre outros;

II - Lei de uso e ocupação do solo, com o subproduto de zonas especiais de interesse social;

III - Código de Obras, abrangendo, finalmente, em sua parte de Normas Técnicas, novas tipologias de habitação e o reestudo dos parâmetros ligados à Habitação de Interesse Social e à segurança e uso das edificações.

Encaminhando as discussões há, no âmbito do Executivo, várias comissões constituídas, e encontram-se em

andamento o Concurso Público para Novas Tipologias de Habitação e estudos sobre a Reforma Administrativa.

Verificou-se, portanto que a reformulação do Código de Edificações, como um todo, deveria aguardar, se não o encerramento, pelo menos o aprofundamento das discussões que envolvem os textos legais citados.

Optou-se, assim, pelo estabelecimento de diretrizes gerais para o trabalho que orientariam, em um primeiro momento, a alteração do Código a partir das partes D, E, F e G da Lei nº 8.266, de 20 de junho de 1975, o que permitiria a mudança nas relações entre o município e o Poder Público, independentemente da revisão das Normas Técnicas, permitindo desde já a simplificação e aperfeiçoamento dos procedimentos administrativos.

As diretrizes do trabalho, resumidas através de seus tópicos principais, consubstanciam-se no que segue:

1 - Liberação do Município do exercício de um paternalismo excessivo ao qual a legislação em vigor o obriga, dotando a Prefeitura de um Código que, pela sua concepção, admita a adoção de inovações tecnológicas que venham a surgir, fugindo à tipologia das regras restritivas e conservadoras atuais;

2 - Prioridade no enfrentamento dos aspectos

ligados à segurança e salubridade. A especificação das regras que constituirão o corpo do novo Código deverá, assim, remeter-se às normas e métodos recomendados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas;

3 - Criação de parâmetros que contemplem a reciclagem de uso das edificações. O contexto do novo Código deverá preocupar-se mais em fixar níveis de desempenho das edificações, proporcionando a seus ocupantes o necessário conforto para a execução das tarefas ou atividades ali exercidas, ao invés de estabelecer parâmetros rígidos que tolham a liberdade de criação dos projetistas, revelando-se, em certos casos, inadequados ao fim a que se destinam;

4 - Estabelecimento de sistemática simplificada, que amplie as possibilidades de construção para o cidadão de baixa renda.

A fim de atender às metas traçadas pelas Diretrizes Gerais anteriormente especificadas, segundo a linha adotada para o início da reformulação do Código de Edificações, elaborou-se o presente projeto de lei e seu Anexo I, que agora é submetido à apreciação desse Egrégio Legislativo.

O diploma proposto sistematiza as matérias de maneira objetiva e lógica, facilitando seu manuseio e consulta, além de adotar metodologia pioneira quando substitui arti

gos, parágrafos e incisos por itens. Este formato facilita eventuais substituições e acréscimos de normas, evitando a revogação de artigos e constitui-se em antiga reivindicação da categoria profissional à qual se destina.

Foram atribuídos, ao possuidor do imóvel, os mesmos direitos do proprietário em relação a alguns atos administrativos, agilizando a obtenção de licenças e resolvendo situações criadas pela lei atual.

No concernente ao exercício profissional, foi atribuída maior responsabilidade aos técnicos que atuam na área, alterando-se o conceito de responsabilidade solidária, e também salvaguardada a participação da Prefeitura no tocante a direitos autorais.

Ainda, no Capítulo 3, foram criadas novas figuras, no sentido da maior transparência da informação ao contribuinte e da possibilidade de fazer com que atos simples sejam atendidos através de um procedimento administrativo igualmente simples, e atos complexos tenham procedimentos correspondentes, mas que objetivam fornecer, ao Poder Público, o efetivo controle das obras que realmente mereçam ser acompanhadas.

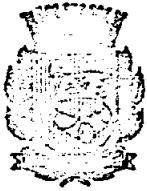
Merece destaque, dentro deste capítulo, a obrigatoriedade proposta de obtenção de Alvará de Aprovação para

terraplenagem e escavação, com o que se objetiva coibir os abusos verificados no Município quanto aos movimentos de terra, frequentemente predatórios e perigosos à população ao redor.

A figura do Alvará de Autorização foi criada visando suprir uma lacuna existente na legislação atual, que não previu formas de licenciar edificações e atividades como: parque de diversões, circos e similares. A "Autorização" é discricionária, podendo ser concedida ou não, na dependência do interesse da Prefeitura.

O Alvará de Licença foi desmembrado em Alvará de Aprovação e Alvará de Execução, podendo ser pedidos concorrentemente, a critério do interessado.

Esta sistemática introduz inúmeras inovações, que a prática do administrador reconhece como reivindicações antigas dos profissionais da área e da própria população. Em primeiro lugar, observa-se que são atribuições de natureza diferente, a elaboração do projeto e o ato de construir. Assim sendo, será exigida a apresentação do título de propriedade apenas no segundo caso, podendo ser aprovados vários projetos para um mesmo local, antes do pedido do Alvará de Execução. Por outro lado, a emissão de Alvará de Execução passa a substituir a "Comunicação de Início de Obras", com prazo menor



que o atual Alvará de Licença, facilitando à Prefeitura um efetivo controle do andamento das obras.

Cumpre mencionar, ainda, a preocupação com o interesse urbanístico manifestado na presente proposta, que dá suporte ao Poder Público para recusar, no todo ou em parte, a reconstrução de edificação com índices e volumetria em desacordo com a legislação e que seja considerada prejudicial aos interesses da cidade.

Finalizando, como se depreende do exposto, a nova proposta constituirá instrumento essencial à disciplinação das obras, proporcionando melhor qualidade de vida aos moradores da cidade de São Paulo.

Acompanham cópias xerográficas ilustrativas do assunto.

LMBN/alb