



Diário Oficial

Cidade de São Paulo

João Doria - Prefeito

Ano 62

São Paulo, sábado, 8 de julho de 2017

Número 128

GABINETE DO PREFEITO

JOÃO DORIA

LEIS

LEI Nº 16.682, DE 7 DE JULHO DE 2017

(Projeto de Lei nº 400/15, do Vereador Abou Anni – PV)

Altera a Lei nº 14.132, de 24 de janeiro de 2006, para inserir meta de atendimento mínimo a moradores de rua com dependência química, nos contratos de gestão celebrados entre o Poder Público e organizações sociais, e dá outras providências.

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 7 de junho de 2017, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

LEI Nº 16.683, DE 7 DE JULHO DE 2017

(Projeto de Lei nº 431/16, da Vereadora Juliana Cardoso – PT)

Dispõe sobre a criação do Parque Municipal Fazenda da Juta.

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 7 de junho de 2017, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º Fica criado o Parque Municipal Fazenda da Juta. Parágrafo único. A área está situada na confluência da Rua Augustin Luberti com a Rua André Thevet e da Rua Luca Conforti, na Prefeitura Regional de Sapopemba, inserida na Lei Municipal nº 16.050/14, Quadro 7, Mapa 5, conforme croqui anexo.

Art. 2º Compete ao Poder Executivo, através dos órgãos competentes, a sua manutenção e fiscalização.

Art. 3º As despesas decorrentes desta lei correrão à conta de dotação orçamentária própria, suplementada se necessário.

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

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

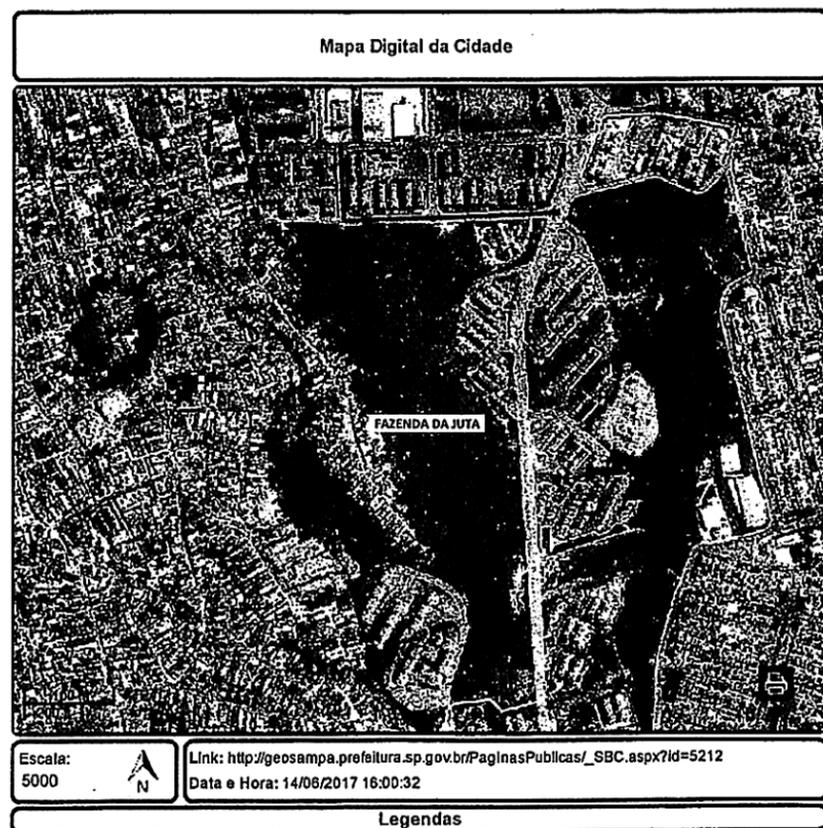
JOÃO DORIA, PREFEITO

ANDERSON POMINI, Secretário Municipal de Justiça

JULIO FRANCISCO SEMEGHINI NETO, Secretário do Governo Municipal

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

Anexo Integrante da Lei nº 16.683, de 7 de julho de 2017



DECRETOS

DECRETO Nº 57.776, DE 7 DE JULHO DE 2017

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,

D E C R E T A:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Este decreto regulamenta os procedimentos administrativos e executivos e fixa as regras gerais e específicas a serem

Art. 1º O parágrafo único do art. 7º da Lei nº 14.132, de 24 de janeiro de 2006, passa a ter a seguinte redação:

“Parágrafo único. O Secretário Municipal da Saúde deverá definir as demais cláusulas necessárias dos contratos de gestão de que for signatário, entre as quais estipular meta de atendimento mínimo a moradores de rua com dependência química, sob pena de não renovar o ajuste, bem como o dever de informar adequadamente esse segmento da população acerca dos tratamentos e terapias oferecidos pela organização social.”

Art. 2º As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 3º O Poder Executivo regulamentará a presente lei no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de sua publicação.

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 7 de julho de 2017, 464ª 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 7 de julho de 2017.

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 - SMMPR – 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 SMMPR 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 SMMPR, até a revisão dos respectivos decretos de delegação de competência em vigor.

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.

CAPÍTULO II

DO CONTROLE DA ATIVIDADE EDILÍCIA

Seção I

Das Responsabilidades e dos Direitos

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 consequências 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. 7º O proprietário poderá requerer a emissão de documento de controle da atividade edilícia e comprovar 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 emissão 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. 8º O possuidor tem os mesmos direitos do proprietário e poderá requerer a emissão do documento em seu nome, desde que apresente 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. 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. 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. 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.

Seção II

Dos Documentos de Controle da Atividade Edilícia

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, nos termos do § 2º do artigo 1º deste decreto.

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

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.

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.

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.

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 inócuos.

§ 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. 17. Nos pedidos de Alvará de Aprovação, 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.

§ 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. 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.

Subseção II

Do Alvará de Execução

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. 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. 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. 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. 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.

Subseção III

Do Certificado de Conclusão

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 38 do COE, bem como os fixados em portaria.

§ 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. 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.

§ 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. 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.

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

Subseção VI

Do Certificado de Segurança

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 portaria, bem como com aqueles constantes do artigo 44 do COE.

§ 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 750m² (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. 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 portaria.

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

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

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

a) tanques estacionários de armazenagem 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 - 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 750,00m² (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. 35. Em função da natureza do equipamento ou sistema de segurança, poderão ser exigidos outros documentos, a serem fixados em portaria, além dos daqueles previstos no artigo 48 do COE.

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. 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 atuado 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. 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.

CAPÍTULO III

DAS ISENÇÕES DE TAXAS E DISPENSA DO PAGAMENTO DOS PREÇOS PÚBLICOS

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 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

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 (tr

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

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. 57. Caso se tenha notícia de fato que possa ensejar a cassação ou anulação de Alvará 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. 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 intertemporário 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. 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. 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 de LPUOS e da LOE, em especial do atendimento às normas de estabilidade, segurança, salubridade e acessibilidade da edificação.

Art. 62. Os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social em ZEIS - EZEIS, Empreendimentos 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 n.º 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.

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

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 aparente 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. 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. 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. 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 de 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.

Seção IV

Da Reconstrução

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 abrangia uso instalado irregularmente, em desacordo 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.

CAPÍTULO VI

DOS PROCEDIMENTOS FISCALIZATÓRIOS RELATIVOS À ATIVIDADE EDILÍCIA

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 identificada por documento fornecido pela Administração Municipal.

Prefeituras Regionais

PREFEITURA REGIONAL – ARICANDUVA/ FORMOSA/ CARRÃO

Prefeito Regional: Luiz Carlos Frigerio
Rua Atucuri, 699 – Vila Carrão – PABX: 3396-0800 – Vila Carrão
E-MAIL: aricanduva@prefeitura.sp.gov.br

PREFEITURA REGIONAL – BUTANTÃ

Prefeito Regional: Paulo Vítor Sapienza
Rua Ulpianos da Costa Manso, 201 – PABX: 3397-4600 – Jd.Peri-Peri
E-MAIL: butanta@prefeitura.sp.gov.br

PREFEITURA REGIONAL – CAMPO LIMPO

Prefeito Regional: Heitor Sertão
Rua Nossa Senhora do Bom Conselho, n.º 59, 65 – Tel.: 3397-0500 – Jd. Laranjal
E-MAIL: campolimpo@prefeitura.sp.gov.br

PREFEITURA REGIONAL – CAPELA DO SOCORRO

Prefeito Regional: João Batista de Santiago
Rua Cassiano dos Santos, 499 – PABX: 3397-2700 – Jd. Clípe
E-MAIL: capeladosocorro@prefeitura.sp.gov.br

PREFEITURA REGIONAL – CASA VERDE / CACHOEIRINHA

Prefeito Regional: Paulo Cahim
Av. Ordem de Progresso, 1001 – Tel.: 2813-3250 – Casa Verde
E-MAIL: casaverde@prefeitura.sp.gov.br

PREFEITURA REGIONAL – CIDADE ADEMAR

Prefeito Regional: Júlio César Carreiro
Av. Yervant Kissanjian, 416 – PABX: 5670-7000 – Cidade Ademar
E-MAIL: cidadeademar@prefeitura.sp.gov.br

PREFEITURA REGIONAL – CIDADE TIRADENTES

Prefeito Regional: Oziel Evangelista de Souza
Estrada do Iguatemi, 2.751 – Tel.: 3396-0000 – Cidade Tiradentes
E-MAIL: tiradentes@prefeitura.sp.gov.br

PREFEITURA REGIONAL – ERMELINO MATARAZZO

Prefeito Regional: Arthur Xavier
Av. São Miguel, 5.550 – Tel.: 2114-0333 – E. Matarazzo
E-MAIL: ermelinomatarazzo@prefeitura.sp.gov.br

PREFEITURA REGIONAL – FREGUESIA / BRASILÂNDIA

Prefeito Regional: Roberto de Godoi Carneiro
Rua João Marcelino Branco, 95 – PABX: 3981-5000 – V. Nova Cachoeirinha
E-MAIL: freguesia@prefeitura.sp.gov.br

PREFEITURA REGIONAL – GUAIANASES

Prefeito Regional: Antonio Eduardo dos Santos
Estrada Itaquera Guaianases, 2.565 – PABX: 2557-7099 – Guaianases
E-MAIL: guaianases@prefeitura.sp.gov.br

PREFEITURA REGIONAL – IPIRANGA

Prefeito Regional: Amandio Martins
Rua Lino Coutinho, 444 – PABX: 2808-3600 – Ipiranga
E-MAIL: ipiranga@prefeitura.sp.gov.br

PREFEITURA REGIONAL – ITAIM PAULISTA

Prefeito Regional: José Denycio Pontes Agostinho
Av. Marechal Tito, 3.012 – PABX: 2561-6064 – Itaim Paulista
E-MAIL: itaimpaulista@prefeitura.sp.gov.br

PREFEITURA REGIONAL – ITAQUERA

Prefeito Regional: Jacinto Reyes
Rua Augusto Carlos Baumann, 851 – PABX: 2944-6555 – Itaquera
E-MAIL: itaquera@prefeitura.sp.gov.br

PREFEITURA REGIONAL – JABAQUARA

Prefeita Regional: Maria de Fátima Marques Fernandes
Av. Eng. Armando de Arruda Pereira, 2.314 – PABX: 3397-3200 – Jabaquara
E-MAIL: jabaquara@prefeitura.sp.gov.br

PREFEITURA REGIONAL – JAÇANÃ / TREMEMBÉ

Prefeito Regional: Alexandre Baptista Pires
Av. Luiz Stramatis, 300 – Tel.: 3397-1000 – Jaçanã
E-MAIL: tremembe@prefeitura.sp.gov.br

PREFEITURA REGIONAL – LAPA

Prefeito Regional: Carlos Eduardo Batista Fernandes
Rua Guaicurus, 1.000 – Tel.: 3396-7500 – Lapa
E-MAIL: lapa@prefeitura.sp.gov.br

PREFEITURA REGIONAL – M' BOI MIRIM

Prefeita Regional: Rita de Cassia Correa Madureira
Av. Guarapiranga, 1.265 – PABX: 3396-8400 – Parque Alves de Lima
E-MAIL: mboimirim@prefeitura.sp.gov.br

PREFEITURA REGIONAL – MOOCA

Prefeito Regional: Paulo Sergio Criscuolo
Rua Taquari, 549 – PABX: 2292-2122 – Moóca
E-MAIL: mooca@prefeitura.sp.gov.br

PREFEITURA REGIONAL – PARELHEIROS

Prefeito Regional: Adailson de Oliveira
Av. Sadamu Inoue, 5252 – PABX: 5926-6500 – Jardim dos Alamos
E-MAIL: parelheiros@prefeitura.sp.gov.br

PREFEITURA REGIONAL – PENHA

Prefeito Regional: Jurandir Junqueira Junior
Rua Candapuí, 492 – PABX: 3397-5100 – Vila Marieta
E-MAIL: penha@prefeitura.sp.gov.br

PREFEITURA REGIONAL – PERUS

Prefeito Regional: Ademilson Nunes Alves
Rua Ylúdio Figueiredo, 349 – PABX: 3396-8600 – V. Nova Perus
E-MAIL: perus@prefeitura.sp.gov.br

PREFEITURA REGIONAL – PINHEIROS

Prefeito Regional: Paulo Mathias de Tarso
Av. Nações Unidas, 7.123 – Tel: 3095-9595 – Pinheiros
E-MAIL: pinheiros@prefeitura.sp.gov.br

PREFEITURA REGIONAL – PIRITUBA/JARAGUÁ

Prefeito Regional: Ivan Renato de Lima
Rua Luís Carneiro, 193 – PABX: 3993-6844 – Pirituba
E-MAIL: pirituba@prefeitura.sp.gov.br

PREFEITURA REGIONAL – SANTANA / TUCURUVI

Prefeita Regional: Rosmary Correa
Av. Tucuruvi, 808 – PABX: 2987-3844 – Santana
E-MAIL: santana@prefeitura.sp.gov.br

PREFEITURA REGIONAL – SANTO AMARO

Prefeito Regional: Francisco Roberto Arantes Filho
Pça. Floriano Peixoto, 54 – PABX: 3396-6100 – Santo Amaro
E-MAIL: santamaro@prefeitura.sp.gov.br

PREFEITURA REGIONAL – SÃO MATEUS

Prefeito Regional: Fernando Elias Alves de Melo
Av. Ragueb Chohfi, 1400 – Tel.: 3397-1100 – Pq. São Lourenço
E-MAIL: saomateus@prefeitura.sp.gov.br

PREFEITURA REGIONAL – SÃO MIGUEL PAULISTA

Prefeito Regional: Edson Marques Pereira
Rua Ana Flora Pinheiro de Souza, 76 – Tel.: 2297-9200 – Jacuí
E-MAIL: saomiguelpaulista@prefeitura.sp.gov.br

PREFEITURA REGIONAL – SAPOPEMBA

Prefeito Regional: Benedito Gonçalves Pereira
Endereço: Avenida Sapopemba, 9064 – Jardim Planalto
Telefone: 2705-1089
E-MAIL: sapopemba@prefeitura.sp.gov.br

PREFEITURA REGIONAL – SÉ

Prefeito Regional: Eduardo Odloak
Rua Alvares Penteado, 49/53 – PABX: 3397-1200 – Centro
E-MAIL: se@prefeitura.sp.gov.br

PREFEITURA REGIONAL – VILA MARIA / VILA GUILHERME

Prefeito Regional: Dario José Barreto
Rua General Mendes, 111 – PABX: 2967 8100 – Vila Maria Alta
E-MAIL: vilamaria@prefeitura.sp.gov.br

PREFEITURA REGIONAL – VILA MARIANA

Prefeito Regional: Benedito Mascarenhas Louzeiro
Rua José de Magalhães, 450 – PABX: 3397-4100 – Vila Mariana
E-MAIL: vilamariana@prefeitura.sp.gov.br

PREFEITURA REGIONAL – VILA PRUDENTE

Prefeito Regional: Jorge Farid Boulos Bou Chebl
Av. do Oratório, 172 – PABX: 3397-0800 – Vila Prudente
E-MAIL: vilaprudente@prefeitura.sp.gov.br

Seção I

Verificação da Regularidade da Obra

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 a 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. 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. 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 81 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. 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 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. 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. 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. 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. 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. 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, 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, 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 requiera 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. 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. 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.

CAPÍTULO VII

DO ALINHAMENTO E DO MELHORAMENTO VIÁRIO

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. 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 acesso dele decorrentes por ocasião da execução do melhoramento público, nos termos do § 1º do artigo 105 do COE.

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, não sendo devida indenização por obras, benfeitorias ou acesso 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 previr 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. 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 - 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 ou piso similar, inclusive em estrutura metálica, nos termos do inciso II do artigo 108 do COE, deve limitar-se a 250m² (duzentos e cinquenta 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 implantação de saliências à edificação ficará sujeita às normas e aos parâmetros deste artigo, conforme a Tabela 3 do Anexo IV deste decreto;

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 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 20m² (vinte metros quadrados) para os usos residenciais e 40m² (quarenta metros quadrados) para os não residenciais;

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

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.

§ 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 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. 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. 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. 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.

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.

§ 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;

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 processo estabelecido pela legislação anterior para este fim.

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

§ 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. 108. Para fins de aplicação do § 1º do artigo 115 do COE, entende-se por agravoamento 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.

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. 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. 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. 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 3