



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
GABINETE DO PREFEITO

DECRETO Nº 62.467, DE 7 DE JUNHO DE 2023

Dispõe sobre o procedimento REQUALIFICA RÁPIDO para aprovação de imóveis situados no perímetro da Lei nº 17.577, de 20 de julho de 2021, que dispõe a respeito do Programa Requalifica Centro, estabelecendo incentivos e o regime específico para a requalificação de edificações situadas na área central da cidade.

RICARDO NUNES Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

CONSIDERANDO o disposto no artigo 21 da Lei nº 17.577, de 20 de julho de 2021, que determina a adoção, pelo Poder Executivo, de medidas necessárias para otimizar o processo de análise dos pedidos de requalificação, considerando-se, para a definição do procedimento cabível, a complexidade das intervenções;

CONSIDERANDO o Decreto 58.668, de 19 de março de 2019, que instituiu o Regime Especial de Atendimento Prioritário – REAP, aplicável a processos administrativos relativos a projetos, ações e iniciativas públicas para valorização do Centro da Cidade de São Paulo nos seus aspectos urbanísticos, econômicos e culturais;

CONSIDERANDO o disposto nos artigos 22 e seguintes do Decreto nº 61.311, de 20 de maio de 2022, que autorizou a apreciação dos pedidos de requalificação pelo procedimento APROVA RÁPIDO e conferiu Regime Especial de Atendimento Prioritário – REAP para todos os processos administrativos relativos ao Programa Requalifica Centro;

CONSIDERANDO, por fim, que muitos imóveis da região central não se enquadram nas hipóteses previstas no procedimento APROVA RÁPIDO,

DECRETA:

Art. 1º Fica disciplinado por este decreto o procedimento REQUALIFICA RÁPIDO, na Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, que visa conferir agilidade à análise de pedidos de Alvarás de Aprovação, Alvarás de Execução, Alvarás de Aprovação e Execução e de Projetos Modificativos de intervenções construtivas na região central do Município de São Paulo.

§ 1º Serão submetidos ao procedimento previsto neste decreto os imóveis situados no perímetro delimitado no parágrafo único do artigo 1º da Lei nº 17.577, de 20 de julho de 2021.

§ 2º Submeter-se-ão ao procedimento REQUALIFICA RÁPIDO os projetos mencionados no “caput” deste artigo, que não podem ser requeridos por meio do procedimento declaratório eletrônico previsto no artigo 24 do Decreto nº 61.311, de 20 de maio de 2022.

Art. 2º Para análise instrutória do procedimento REQUALIFICA RÁPIDO, fica criado o

GRAPROEM REQUALIFICA, constituído pelo Grupo Intersecretarial de Análise de Projetos Específicos no Município – GRAPROEM, previsto no Decreto nº 59.955, de 20 de setembro de 2019, acrescido dos seguintes integrantes:

I – representante(s) da Comissão Permanente de Acessibilidade – CPA, da Secretaria Municipal da Pessoa com Deficiência;

II – representante(s) do Departamento do Patrimônio Histórico – DPH, da Secretaria Municipal de Cultura;

III – representante(s) do Arquivo Público Municipal Jornalista Paulo Roberto Dutra – ARQUIP, da Secretaria Municipal de Gestão.

§ 1º O GRAPROEM REQUALIFICA terá o apoio administrativo e técnico da Assessoria Técnica de Colegiados e Comissões – ATECC, da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, que ficará responsável pelo suporte operacional ao procedimento do REQUALIFICA RÁPIDO.

§ 2º Os membros do GRAPROEM REQUALIFICA terão, no âmbito de suas competências, atribuição para proferir parecer técnico favorável ou desfavorável aos projetos submetidos à sua análise.

§ 3º O GRAPROEM REQUALIFICA será presidido pelo representante da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento.

§ 4º O Presidente do GRAPROEM REQUALIFICA terá as seguintes atribuições, no âmbito do procedimento do REQUALIFICA RÁPIDO:

I - presidir as reuniões e resolver as questões de ordem;

II - submeter ao colegiado os assuntos constantes da pauta das reuniões;

III - reportar ao Comitê Todos Pelo Centro, criado pelo Decreto nº 61.814, de 15 de setembro de 2022, assuntos relevantes ou solicitados ao GRAPROEM REQUALIFICA.

§ 5º O Regimento Interno do GRAPROEM disporá sobre eventuais ajustes necessários para contemplar a atribuição do GRAPROEM REQUALIFICA.

Art. 3º Caberá ao responsável técnico pelo projeto a verificação da situação cadastral do imóvel por meio da Ficha Técnica e a iniciativa nas consultas prévias ao procedimento REQUALIFICA RÁPIDO perante os órgãos estaduais e federais, de acordo com as características do projeto e com as interferências no lote, quanto:

I – à apresentação de parecer técnico favorável ao Plano de Intervenção para reutilização para o uso pretendido, ou Termo de Reabilitação de área para uso declarado, ou parecer técnico sobre Avaliação Preliminar, ou Investigação Confirmatória emitidos pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB, ou documento equivalente emitido pelo órgão competente da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, quando o lote se enquadrar nos casos previstos no artigo 137 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo.

II - à restrição de altura imposta pela Aeronáutica, conforme regulamentação própria, mediante análise prévia dos órgãos federais competentes, apresentando, se for o caso, documento que demonstre a sua inexigibilidade;

III - às restrições estabelecidas pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo - CONDEPHAAT e/ou Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN, devendo ser apresentado parecer favorável e respectivas plantas vistas;

IV - à incidência de restrições relacionadas à infraestrutura de transportes, energia elétrica, água, combustíveis, entre outras, no âmbito federal ou estadual, devendo ser apresentadas as respectivas anuências.

Art. 4º Nas seguintes hipóteses, se o pedido não estiver instruído com as consultas prévias, deverão ser apresentadas pelo interessado, no ato do protocolo, a documentação necessária

à respectiva análise, conforme disciplinado na normatização vigente:

I - incidência de melhoramentos viários e sanitários, que deverão ser demarcados no âmbito da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras;

II - existência de desapropriações e de áreas públicas, a ser averiguada no Departamento de Desapropriações - DESAP, da Procuradoria Geral do Município – PGM, e na Coordenadoria Gestão do Patrimônio - CGPATRI, da Secretaria Municipal de Gestão;

III - implantação do nível do pavimento térreo, no âmbito da Comissão de Edificações e Uso do Solo – CEUSO, da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, nos casos que se enquadrem nas hipóteses previstas nos §§ 3º e 4º do artigo 61 da Lei nº 16.402, de 2016;

IV - intervenção em áreas sujeitas a recalques e problemas geotécnicos, no âmbito da CEUSO, nos casos que se enquadrem.

Parágrafo único. Se as demandas previstas no “caput” deste artigo surgirem no decorrer da análise do GRAPROEM REQUALIFICA, este encaminhará consulta aos respectivos órgãos para a manifestação, em até 30 (trinta) dias, ficando sobrestado o prazo para a análise do colegiado.

Art. 5º Para a implementação das disposições deste decreto, a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento poderá, a qualquer tempo, mediante atos normativos:

I - fixar orientações e exigir documentos adicionais, dentre eles os relacionados às exigências específicas dos órgãos que compõem o GRAPROEM REQUALIFICA;

II - promover alterações nos modelos dos anexos que integram este decreto, que se mostrem necessárias em decorrência das alterações da legislação urbanística e da evolução do procedimento REQUALIFICA RÁPIDO.

Art. 6º A Assessoria Técnica de Colegiados e Comissões – ATECC, da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, deverá realizar a análise de enquadramento e admissibilidade dos projetos no procedimento REQUALIFICA RÁPIDO, manifestando-se através de decisão interlocutória publicada no Diário Oficial da Cidade - DOC, no prazo de 10 (dez) dias, a contar da data da geração do processo eletrônico.

§ 1º Em caso de admissibilidade da aplicação do procedimento REQUALIFICA RÁPIDO em que não haja necessidade de análise e anuência de outros órgãos municipais:

I - a ATECC encaminhará o processo à Coordenadoria competente da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento que, caso julgue necessário, expedirá, no prazo de 60 (sessenta) dias, um único comunicado para que as falhas identificadas no projeto sejam sanadas no prazo de 30 (trinta) dias;

II - se atendido satisfatoriamente o comunicado, recolhidas eventuais contrapartidas financeiras de outorga onerosa e cumpridas as demais formalidades, o pedido será deferido e o respectivo alvará emitido, no prazo de 30 (trinta) dias para o Alvará de Aprovação e para o Alvará de Execução, e de 60 (sessenta) dias para o Alvará de Aprovação e Execução e Projeto Modificativo.

§ 2º Em caso de admissibilidade da aplicação do procedimento REQUALIFICA RÁPIDO em requerimento que envolva a análise e a anuência de outros órgãos municipais:

I – a ATECC fixará a(s) data(s) para a(s) reunião (ões) de discussão do projeto, conforme previsto no artigo 8º deste decreto;

II – a ATECC encaminhará as plantas e documentos necessários às unidades competentes das Secretarias participantes do GRAPROEM REQUALIFICA;

III – a ATECC deverá receber dos membros do GRAPROEM REQUALIFICA os pareceres técnicos no prazo máximo de 80 (oitenta) dias após a admissão do processo;

IV – a ATECC emitirá, em 10 (dez) dias, após o recebimento dos pareceres técnicos, um único comunicado para que as falhas identificadas no projeto sejam sanadas no prazo de 30 (trinta) dias;

V – o GRAPROEM REQUALIFICA, se atendido satisfatoriamente o comunicado, recolhidas eventuais contrapartidas financeiras de outorga onerosa e cumpridas as demais formalidades, reavaliará o pedido e emitirá parecer favorável em até 30 (trinta) dias, dando encaminhamento à ATECC que dará prosseguimento ao feito;

VI – havendo a necessidade de deliberação por órgão colegiado, o processo terá prioridade de tramitação, sendo deliberado em até 15 (quinze) dias após o ingresso no referido órgão, devendo retornar, posteriormente, à ATECC;

VII – a ATECC emitirá os competentes alvarás em até 10 (dez) dias após a anuência e deliberação de todos os órgãos municipais envolvidos.

§ 3º Caso a solicitação do procedimento REQUALIFICA RÁPIDO seja inadmissível:

I - o interessado terá 5 (cinco) dias, a partir da data de publicação da decisão interlocutória, para apresentar pedido de reconsideração;

II - a ATECC deverá realizar a análise do pedido de reconsideração da decisão de inadmissibilidade, manifestando-se através de nova decisão interlocutória publicada no DOC, no prazo de 15 (quinze) dias, a contar do respectivo pedido;

III - considerado pertinente o pedido de reconsideração, o processo permanecerá no procedimento REQUALIFICA RÁPIDO e retomará a tramitação prevista neste decreto;

IV - não sendo dado provimento ao pedido de reconsideração, o processo será excluído do procedimento do REQUALIFICA RÁPIDO e prosseguirá pela via ordinária de aprovação de projetos no mesmo processo eletrônico.

Art. 7º As reuniões do GRAPROEM REQUALIFICA serão realizadas de acordo com a demanda de processos e dos prazos estabelecidos no procedimento para análises conjuntas e emissão de pareceres, responsabilizando-se os membros do colegiado e a ATECC pelo cumprimento dos prazos determinados, dos pareceres técnicos conclusivos e das manifestações concernentes aos projetos analisados.

§ 1º Além dos membros do GRAPROEM REQUALIFICA, serão convidados a participar de suas reuniões os coordenadores, diretores de departamento e técnicos responsáveis pela análise dos projetos nas Secretarias Municipais, conforme as suas competências.

§ 2º Além dos membros do GRAPROEM REQUALIFICA, poderão ser convidados a participar de suas reuniões servidores públicos estaduais e federais, responsáveis pela análise do projeto nos seus respectivos órgãos, conforme as suas competências.

§ 3º Poderá ser permitida a participação dos requerentes dos projetos em análise nas reuniões, a fim de prestar esclarecimentos, vedada a sua presença na tomada da decisão.

§ 4º As datas das reuniões mencionadas no “caput” deste artigo poderão ser alteradas quando houver suspensão de expediente.

Art. 8º Respeitando o prazo máximo de 10 (dez) dias após a admissibilidade, a ATECC definirá a data da primeira reunião para o exame do projeto, de forma integrada, em que será avaliada a viabilidade do empreendimento, de acordo com as restrições e diretrizes da legislação aplicável pelas Secretarias Municipais que compõem o GRAPROEM REQUALIFICA.

§ 1º Eventuais exigências técnicas para complemento da análise do projeto deverão ser devidamente fundamentadas, com a indicação da legislação pertinente, e apresentadas, de uma só vez, na reunião a que se refere o “caput” deste artigo, não sendo admitidas novas exigências posteriores.

§ 2º Caso haja exigências técnicas, será expedido “comunique-se” ao interessado, que, no prazo de 30 (trinta) dias, deverá cumpri-las ou manifestar-se a seu respeito, facultada à ATECC a concessão de uma única prorrogação de prazo por igual período.

§ 3º O desatendimento das exigências contidas no comunicado, quando motivado exclusivamente pelo interessado, implicará o indeferimento do pedido, que poderá ser reapresentado

assim que satisfeita a exigência, iniciando um novo processo.

§ 4º Após a apresentação de documentos para atendimento do "comunique-se", a ATECC convocará nova reunião, no prazo de 30 (trinta) dias, para pedido de Alvará de Aprovação, e de 60 (sessenta) dias, para pedido de Alvarás de Aprovação e Execução, Execução e de Projeto Modificativo, na qual deverão ser apresentadas, de uma só vez, as manifestações conclusivas das Secretarias envolvidas, pelo deferimento ou indeferimento do pedido.

§ 5º Será facultado ao GRAPROEM REQUALIFICA a solicitação de pequenos ajustes no projeto a fim de possibilitar o deferimento do pedido e a posterior emissão do respectivo alvará.

§ 6º As manifestações do GRAPROEM REQUALIFICA deverão mencionar as disposições legais pertinentes e ser publicadas no Diário Oficial da Cidade – DOC.

Art. 9º No caso de parecer favorável unânime dos membros do GRAPROEM REQUALIFICA envolvidos na análise do projeto, recolhidas eventuais contrapartidas financeiras de outorga onerosa e cumpridas as demais formalidades, a Divisão Técnica da Coordenadoria competente expedirá o alvará solicitado, com fundamento no pronunciamento emitido por aquele colegiado.

Art. 10. No caso de parecer desfavorável do GRAPROEM REQUALIFICA, a Divisão Técnica da Coordenadoria expedirá o despacho de indeferimento, com fundamento no pronunciamento emitido por aquele colegiado.

Parágrafo único. Do despacho de indeferimento, o interessado poderá interpor recurso, no prazo de 30 (trinta) dias.

Art. 11. Se, em função das exigências municipais, for necessária manifestação de órgãos estaduais ou federais ou de cartório de registro de imóveis e não haja condições de apresentá-la no prazo estabelecido para atendimento do comunicado, o interessado poderá, mediante comprovação de seu requerimento, solicitar ao Presidente do GRAPROEM REQUALIFICA a permanência do processo no procedimento REQUALIFICA RÁPIDO, sob a forma de custódia, até a juntada da manifestação necessária.

Art. 12. A Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento deverá disponibilizar na página eletrônica da Prefeitura do Município de São Paulo, mensalmente, a relação dos projetos aprovados por meio do procedimento REQUALIFICA RÁPIDO, com a indicação do prazo decorrido entre a data do protocolo do pedido e a publicação do parecer final do GRAPROEM REQUALIFICA, nos casos de projetos com interface com outras Secretarias, ou da data da emissão do respectivo alvará, nos casos de análise apenas pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento.

Parágrafo único. Deverão ser descontados do prazo citado no “caput” deste artigo os dias dispendidos pelo interessado no atendimento do comunicado, de acordo com o disposto no inciso I do § 1º do artigo 6º e no § 2º do artigo 8º, e as consultas realizadas conforme o previsto no artigo 11, todos deste decreto.

Art. 13. O pedido indeferido nos termos do artigo 10 deste decreto poderá ser reapresentado para apreciação assim que sanada a exigência do GRAPROEM REQUALIFICA, iniciando um novo processo.

Art. 14. Os prazos fixados neste decreto obedecerão ao critério de contagem e às instâncias estabelecidas no Código de Obras e Edificações – Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017.

Art. 15. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 7 de junho de 2023, 470º da fundação de São Paulo.

RICARDO NUNES
PREFEITO

MARCOS DUQUE GADELHO

Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento

FABRICIO COBRA ARBEX

Secretário Municipal da Casa Civil

EUNICE APARECIDA DE JESUS PRUDENTE

Secretária Municipal de Justiça

CLODOALDO PELISSONI

Secretário do Governo Municipal - Substituto

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 7 de junho de 2023.

Documento original assinado nº 084456310

Anexos I e II integrantes do DECRETO Nº 62.467, DE 7 DE JUNHO DE 2023

084537729

084537934