

CAPÍTULO V – DA EDIFICAÇÃO EXISTENTE

SEÇÃO I – DA EDIFICAÇÃO REGULAR

SEÇÃO II – DA REFORMA

SEÇÃO III – DA REQUALIFICAÇÃO

SEÇÃO IV – DA RECONSTRUÇÃO

SEÇÃO I - DA EDIFICAÇÃO REGULAR

Art. 73. Para os fins de aplicação deste Código, a edificação existente é considerada regular quando:

I - tiver Certificado de Conclusão ou documento equivalente;

II - constar do Setor de Edificações Regulares do Cadastro de Edificações do Município.

Parágrafo único. A edificação cuja área seja menor ou apresente divergência de, no máximo, 5% (cinco por cento) para maior em relação à área constante do documento utilizado para a comprovação de sua regularidade é considerada como regular para fins de aplicação da LPUOS e COE, em especial as disposições deste Capítulo V.

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

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

II - se encontrar lançada como regular.

§ 1º É aceita como regular a edificação cuja área seja menor ou apresente divergência de, no máximo, 5% (cinco por cento) para maior, em relação à área constante no documento utilizado para a comprovação de sua regularidade.

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

§ 3º A edificação cuja titularidade seja de pessoa jurídica de direito público do Município, do Estado de São Paulo e da União Federal e respectivas autarquias universitárias, ainda que implantada em imóvel não constante do Cadastro de Edificações do Município, fica considerada regular na situação existente em 31 de julho de 2014, data da Lei nº 16.050, de 2014, cuja comprovação se dará por documentação fixada por portaria.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SEÇÃO II - DA REFORMA

• **Art. 74.** A edificação regularmente existente pode ser reformada desde que a edificação resultante não crie nem agrave eventual desconformidade com a LOE, PDE ou LPUOS.

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

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

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

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

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

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

Art. 75. A edificação existente irregular, no todo ou em parte, que atenda ao disposto na LOE, PDE ou LPUOS pode ser regularizada e reformada, expedindo-se o Certificado de Re-

gularização para a área a ser regularizada e Alvará de Aprovação para a reforma pretendida.

Art. 76. A edificação irregular, no todo ou em parte, que não atenda na parte irregular ao disposto na LOE, PDE ou LPUOS pode ser reformada desde que seja prevista a supressão da infração.

Parágrafo único. No caso previsto no “caput” deste artigo, o Certificado de Conclusão para a reforma, parcial ou total, só pode ser concedido após a supressão da infração.

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

SEÇÃO III - DA REQUALIFICAÇÃO

Art. 77. A edificação existente licenciada de acordo com a legislação edilícia vigente anteriormente a 23 de setembro de 1992, data da entrada em vigor da Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992, e com área regular lançada no Cadastro de Edificações do Município pelo período mínimo de 10 (dez) anos, independentemente de sua condição de regularidade na data do protocolo do pedido, pode ser requalificada, nos termos deste Código.

Art. 78. Na requalificação, são aceitas soluções que, por implicação de caráter estrutural, não atendam às disposições previstas na LOE, PDE ou LPUOS, desde que não comprometam a salubridade, nem acarretem redução de acessibilidade e de segurança de uso.

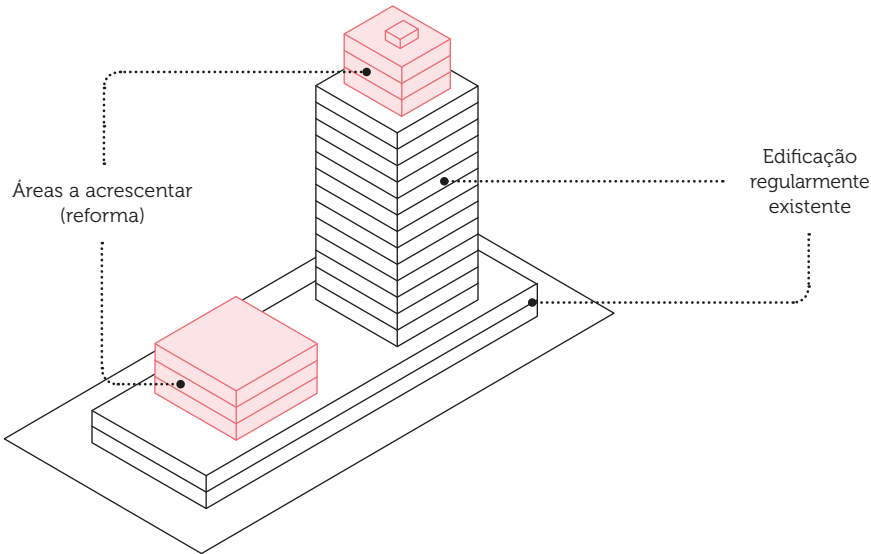
§ 1º As disposições deste artigo referem-se a condições existentes de implantação, iluminação, insolação, circulação, acessibilidade, estacionamento de veículos e segurança de uso da edificação.

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

REFORMA

• Lei Art. 74, Decreto Art. 71

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



21 Modificações e ajustes necessários e adequados que não acarretem ônus desproporcional ou indevido, quando requeridos em cada caso, a fim de assegurar que as pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida possam gozar ou exercer, em igualdade de oportunidades com as demais pessoas, os direitos humanos e liberdades fundamentais.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SEÇÃO IV - DA RECONSTRUÇÃO

Art. 79. A edificação regular pode ser reconstruída, no todo ou em parte, em caso de ocorrência de incêndio ou outro sinistro.

§ 1º Na reconstrução, deve ser prevista a adaptação da edificação às condições de segurança de uso e de acessibilidade de acordo com o estabelecido neste Código.

§ 2º No caso previsto no § 1º deste artigo ou quando se pretenda introduzir alterações em relação à edificação anteriormente existente, a área a ser acrescida deve ser analisada como reforma.

Art. 80. A Prefeitura pode recusar, no todo ou em parte, a reconstrução nos moldes anteriores de edificação com índices e volumetria em desacordo com o disposto na LOE, PDE ou LPUOS que seja considerada prejudicial ao interesse urbanístico.

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

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

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.