

SIMPLIFICANDO O LICENCIAMENTO EM SÃO PAULO

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

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

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

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

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

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

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

APRESENTAÇÃO

O que é um Código de Obras?

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

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

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

Como foi o processo de revisão?

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

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

A partir do texto compilado, iniciou-se o processo de revisão do COE no âmbito da **Secretaria Municipal de Licenciamento – SEL**¹, atual Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL, envolvendo representantes da Secretaria Executiva dos Órgãos Colegiados (SEC), Coordenadorias de Edificação Residencial (RESID), Edificação de Serviços e Uso institucional (SERVIN), Edificação de Uso Comercial e Industrial (COMIN), Parcelamento do Solo e Habitação de Interesse Social (PARHIS), Atividade Especial e Segurança de Uso (SEGUR) e Gabinete da Secretaria.

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

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

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

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

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

O mesmo decreto alterou as seguintes denominações:

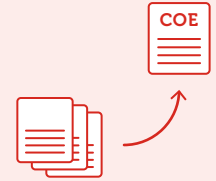
- Secretaria Municipal das Subprefeituras para Secretaria Municipal das Prefeituras Regionais (SMPR);
- Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos para Secretaria Municipal de Justiça (SMJ)
- Secretaria Municipal dos Transportes para Secretaria Municipal de Mobilidade e Transportes (SMT)
- Secretaria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

PRINCÍPIOS ORIENTADORES DO NOVO CÓDIGO

1

SIMPLIFICAÇÃO

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



2

CLAREZA

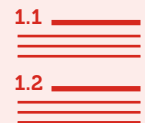
O novo texto deve ter regras claras, permitindo objetividade na sua aplicação e reduzindo ao máximo a necessidade de interpretação, seja por técnicos especializados ou por colegiados criados com essa finalidade.



3

ESTRUTURA DA LEI

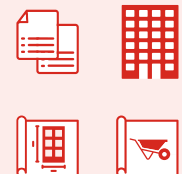
O Código de Obras e Edificações vem sendo utilizado por profissionais da área há mais de 20 anos. Avaliou-se como desejável manter a estrutura atual do texto, já conhecida e considerada adequada.



4

RESPONSABILIZAÇÃO

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



5

ATUALIZAÇÃO

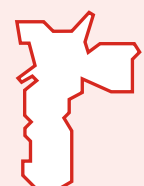
O novo COE deve estar em consonância com os processos de modernização administrativa, voltados para a informatização do licenciamento de obras, bem como atualizado em relação a novas tecnologias construtivas, demandas da sociedade e sustentabilidade ambiental. Deve ainda abrir mão de exigências edilícias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



6

ADEQUAÇÃO AO NOVO PLANO DIRETOR E LPUOS

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



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

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

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

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

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

Pedro Luiz Ferreira da Fonseca

EVOLUÇÃO DO LICENCIAMENTO EDILÍCIO

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

