

CAPÍTULO II – DO CONTROLE DA ATIVIDADE EDILÍCIA

SEÇÃO I – DAS RESPONSABILIDADES E DOS DIREITOS

SEÇÃO II – DOS DOCUMENTOS DE CONTROLE DA ATIVIDADE EDILÍCIA

SEÇÃO I - DAS RESPONSABILIDADES E DIREITOS

Art. 4º É direito e responsabilidade do proprietário ou possuidor do imóvel requerer perante a Prefeitura a emissão dos documentos de controle da atividade edilícia de que trata este Código, respeitados o direito de vizinhança, a função social da propriedade e a legislação municipal correlata.

Parágrafo único. O licenciamento de projetos e obras e instalação de equipamentos não implica o reconhecimento, pela Prefeitura, do direito de propriedade ou posse sobre o imóvel.

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. 5º Para fins de aplicação das disposições deste Código, considera-se:

- **I** - proprietário: a pessoa física ou jurídica, detentora de título de propriedade do imóvel registrado no Cartório de Registro de Imóveis;
- **II** - possuidor: a pessoa física ou jurídica, bem como seu sucessor a qualquer título, que tenha de fato o exercício, pleno ou não, de usar o imóvel objeto da obra.

Parágrafo único. No caso de órgão ou entidade da Administração Pública Direta e Indireta, a titularidade pode ser comprovada pela apresentação de mandado de imissão na posse, expedido em ação expropriatória do imóvel, sendo admitido o licenciamento sobre parte da área constante do título de propriedade.

Art. 7º O proprietário poderá requerer a emissão de documento de controle da atividade edilícia e comprovará 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 imissão 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. 6º O possuidor tem os mesmos direitos do proprietário, desde que apresente a certidão de registro imobiliário e um dos seguintes documentos:

I - contrato com autorização expressa do proprietário;

II - compromisso de compra e venda devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

III - contrato representativo da relação jurídica existente entre o proprietário e o possuidor direto;

IV - escritura definitiva sem registro;

V - decisão judicial reconhecendo o direito de usucapião.

Parágrafo único. O proprietário ou possuidor que autoriza a obra ou serviço 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 deste Código, do respectivo decreto regulamentar, das normas técnicas aplicáveis e da legislação municipal correlata, bem como do Plano Diretor Estratégico - PDE e da Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS.

Art. 8º O possuidor tem os mesmos direitos do proprietário e poderá requerer a emissão do documento em seu nome, desde que apre-

sente 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. 7º Todos os pedidos de documentos de controle da atividade edilícia devem ser subscritos pelo proprietário ou possuidor em conjunto com um profissional habilitado.

§ 1º A veracidade das informações e documentos apresentados nos pedidos e cadastro de que trata este Código é de inteira responsabilidade do proprietário ou possuidor e do profissional habilitado.

§ 2º O proprietário, o possuidor e o profissional habilitado ficam obrigados à observância das disposições deste Código, das regras indispensáveis ao seu cumprimento fixadas no respectivo

decreto regulamentar e das normas técnicas aplicáveis, submetendo-se às penalidades previstas nesta lei.

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. 8º Considera-se profissional habilitado o técnico registrado perante os órgãos federais fiscalizadores do exercício profissional, respeitadas as atribuições e limitações consignadas por aqueles organismos.

• § 1º O profissional habilitado pode assumir as funções de:

I - responsável técnico pelo projeto, sendo responsável pelo atendimento à legislação pertinente na elaboração do projeto, pelo conteúdo das peças gráficas e pelas especificações e exequibilidade de seu trabalho;

II - responsável técnico pela obra, sendo responsável pela correta execução da obra de acordo com o projeto aprovado e pela instalação e manutenção do equipamento, observadas as normas técnicas aplicáveis, zelando por sua segurança e assumindo as consequências diretas e indiretas advindas de sua atuação.

• § 2º O profissional habilitado pode atuar individual ou solidariamente e como pessoa física ou responsável por pessoa jurídica, facultado ao mesmo profissional a assunção das funções de responsável técnico pelo projeto, de responsável técnico pela obra, de responsável pela instalação do equipamento e de responsável pela manutenção do equipamento.

§ 3º Fica facultada a transferência da responsabilidade profissional, sendo obrigatória em caso de impedimento do técnico atuante, assumindo o novo profissional, perante a Prefeitura, a responsabilidade pela parte já executada, sem

prejuízo da responsabilização do profissional anterior.

§ 4º No caso de alteração do projeto com simultânea troca do seu responsável técnico, o profissional inicial deverá ser comunicado do ocorrido.

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. 9º A observância das disposições deste Código não desobriga o profissional do cumprimento das normas disciplinadoras de sua regular atuação, impostas pelo respectivo conselho profissional, e daquelas decorrentes da legislação federal, estadual e municipal.

Parágrafo único. A Prefeitura se exime do reconhecimento dos direitos autorais ou pessoais referentes à autoria do projeto e à responsabilidade técnica.

Art. 10. A Prefeitura não se responsabiliza pela estabilidade da edificação e do equipamento ou por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências do projeto, de sua execução ou instalação, bem como de sua utilização.

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.

Art. 11. A conformidade do projeto às normas técnicas gerais e específicas de construção e às disposições legais e regulamentares aplicáveis aos aspectos interiores das edificações é de responsabilidade exclusiva do responsável técnico pelo projeto, de acordo com a declaração de responsabilidade a ser apresentada nos termos deste Código.

§ 1º O projeto de edificação ou equipamento deve observar as disposições técnicas estabelecidas no Anexo I deste Código, independentemente da demonstração nas peças gráficas apresentadas, bem como estar em consonância com a legislação estadual e federal aplicável e as normas pertinentes.

§ 2º O projeto de segurança de uso deve observar as disposições estabelecidas nas normas pertinentes ao sistema construtivo e de estabilidade, condições de escoamento, condições construtivas especiais de segurança de uso, potencial de risco, instalações elétricas e sistema de proteção contra descargas atmosféricas, equipamentos e sistemas de segurança contra incêndio e aos sistemas complementares.

§ 3º Podem ser aceitas outras soluções técnicas, com igual ou superior desempenho em relação ao estabelecido neste Código, desde que devidamente justificadas.

§ 4º O projeto deve observar as normas específicas e aquelas emitidas pelas concessionárias de serviços públicos, tais como de água, esgoto, energia elétrica e gás.

SEÇÃO II - DOS DOCUMENTOS DE CONTROLE DA ATIVIDADE EDILÍCIA

Art. 12. A atividade edilícia depende de controle a ser exercido por meio da emissão de alvará, certificado, autorização ou registro em cadastro de acordo com o tipo de obra, serviço e equipamento a ser executado ou instalado, mediante procedimento administrativo e a pedido do interessado.

§ 1º Estão sujeitas a alvará de aprovação e execução as seguintes atividades:

- I** - construção de edificação nova em lote não edificado;
- II** - reforma de edificação existente;
- III** - requalificação de edificação existente;
- IV** - demolição de bloco existente isolado, com ou sem a simultânea manutenção de outros blocos existentes no lote;

V - reconstrução de edificação regular, no todo ou em parte;

VI - execução de muro de arrimo quando desvinculado de obra de edificação;

VII - movimento de terra quando desvinculado de obra de edificação.

§ 2º Estão sujeitas a certificado as seguintes atividades:

- I** - conclusão de obra licenciada;
- II** - regularização de edificação existente;
- III** - adaptação de edificação existente às condições de acessibilidade;
- IV** - adaptação de edificação existente às condições de segurança de uso.

§ 3º Estão sujeitas a autorização:

- I** - implantação ou utilização de edificação transitória ou equipamento transitório;
- II** - utilização temporária de edificação licenciada para uso diverso;
- III** - avanço de tapume sobre parte do passeio público;
- IV** - avanço de grua sobre o espaço público;
- V** - instalação de canteiro de obras e estande de vendas em imóvel distinto daquele em que a obra será executada.

§ 4º Estão sujeitas a cadastro e manutenção os seguintes equipamentos:

- I** - equipamento mecânico de transporte permanente, tais como elevador, escada rolante e plataforma de elevação;
- II** - tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins;
- III** - equipamento de sistema especial de segurança da edificação, definido nos termos deste Código.

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**⁴, nos termos do § 2º do artigo 1º deste decreto.

PORTARIA

⁴ Ver documentação na Portaria, cap. 2 e 3.

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

• **Art. 13.** Não estão sujeitas a licenciamento, nos termos deste Código, a execução de:

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.

- I** - obra e serviço de reparo e limpeza;
- II** - restauro, entendido como a recuperação de imóvel sob o regime de preservação municipal, estadual ou federal, de modo a lhe restituir as características originais, a ser autorizado pelo **órgão competente**⁵;

⁵ Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico – CONPRESP Tem como atribuição deliberar sobre os tombamentos de bens móveis e imóveis, definir área envoltória destes bens, etc.

Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico Arqueológico, Artístico e Turístico – CONDEPHAAT Tem a função de proteger, valorizar e divulgar o patrimônio cultural no Estado de São Paulo. Nessa categoria se encaixam bens móveis, imóveis, edificações, monumentos, bairros, núcleos históricos, áreas naturais, bens imateriais, dentre outros.

IPHAN (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional) Responde pela preservação do Patrimônio Cultural Brasileiro, cabendo a este órgão a proteção e promoção dos bens culturais do País, assegurando sua permanência e usufruto para as gerações presentes e futuras. Também é responsável pela conservação, salvaguarda e monitoramento dos bens culturais brasileiros inscritos na Lista do Patrimônio Mundial e na Lista do Patrimônio Cultural Imaterial da Humanidade.

AGENTES RESPONSÁVEIS

Lei Art. 5º Inciso I e II, Art. 8º §1º e §2º

Para fins de aplicação das disposições deste Código, considera-se:



PROPRIETÁRIO
Pessoa física ou jurídica, proprietária do título de propriedade do imóvel registrado em Cartório.



RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO
Elaboração do projeto, conteúdo das peças gráficas, especificações e exequibilidade de seu trabalho.



POSSUIDOR
Pessoa física, jurídica, ou sucessor que tenha o exercício de usar o imóvel objeto.

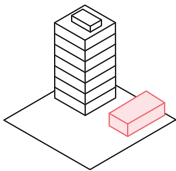


RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA OBRA
Correta execução da obra de acordo com o projeto aprovado e pela instalação e manutenção do equipamento.

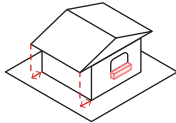
BAIXO IMPACTO URBANÍSTICO

Lei Art. 13 §1º e §2º

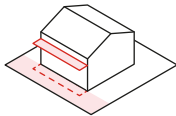
CONSIDERA-SE BAIXO IMPACTO URBANÍSTICO A CONSTRUÇÃO / DEMOLIÇÃO / INSTALAÇÃO / SUBSTITUIÇÃO DE:



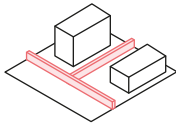
Obras complementares à edificação com área construída máxima de 30 m²



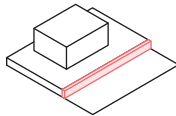
Saliência como jardineira, floreira, brise com até 0,4m de profundidade; beiral com até 1,5m de largura.



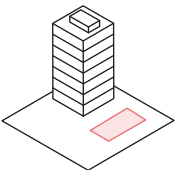
Marquise em balanço que avance até 50% das faixas de recuo obrigatório e com área máxima de 30 m²



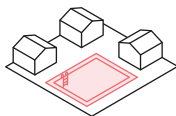
Muro no alinhamento e de divisa



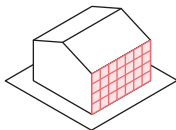
Muro de arrimo com altura máxima de 2 m



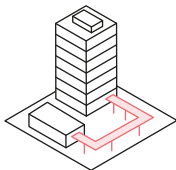
Espelho d'água, poço e fossa



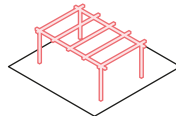
Piscina em residência unifamiliar / unidade em conjunto de habitações agrupadas horizontalmente



Material de revestimento exterior de parede e piso ou de cobertura ou telhado

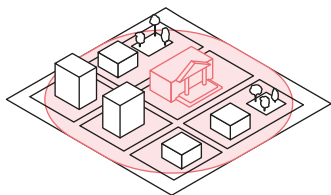


Passagem coberta com largura máxima de 3 m e sem vedação lateral



Mobiliários definidos pelo Art. 3º Inciso XV da Lei (guarita, jirau, estufa, quiosque, churrasqueira, pérgula, etc)

NÃO SE CONSIDERA BAIXO IMPACTO URBANÍSTICO:



Obra que venha a causar modificação na estrutura da edificação e executada em imóvel / área envoltória de imóvel de preservação cultural, histórica, artística, paisagística ou ambiental ou em vias de preservação, de interesse municipal, estadual ou federal.

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.

III - alteração do interior da edificação que não implique modificação na estrutura que interfira na estabilidade da construção;

IV - modificação do interior da edificação que não implique na redução das condições de acessibilidade e segurança existentes;

V - execução de obra e serviço de baixo impacto urbanístico de acordo com o disposto neste Código.

- **§ 1º** Consideram-se de baixo impacto urbanístico, dentre outras, a:

I - construção e demolição de obras complementares à edificação com área construída de, no máximo, 30,00m² (trinta metros quadrados);

II - instalação de saliência, com as seguintes características e dimensões em relação ao plano da fachada da edificação:

a) elemento arquitetônico, ornato, jardineira, floreira, brise, aba horizontal e vertical, com até 0,40m (quarenta centímetros) de profundidade;

b) beiral da cobertura com até 1,50m (um metro e meio) de largura;

c) marquise em balanço, não sobreposta, que avance no máximo até 50% (cinquenta por cento) das faixas de recuo obrigatório e com área máxima de 30,00m² (trinta metros quadrados);

III - construção de muro no alinhamento e de divisa;

IV - construção de muro de arrimo com altura máxima de 2,00m (dois metros);

V - construção de espelho d'água, poço e fossa;

VI - construção de piscina em edificação residencial unifamiliar e unidade habitacional no conjunto de habitações agrupadas horizontalmente;

VII - substituição de material de revestimento exterior de parede e piso ou de cobertura ou telhado;

VIII - passagem coberta com largura máxima de 3m (três metros) e sem vedação lateral.

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.

- **§ 2º** Não se considera de baixo impacto urbanístico a obra que venha a causar modificação na estrutura da edificação e aquela executada em imóvel:

I - sob o regime de preservação cultural, histórica, artística, paisagística ou ambiental ou em vias de preservação, de interesse municipal, estadual ou federal;

II - situado em área envoltória de imóvel referido no inciso I deste parágrafo.

§ 3º As obras de que trata o § 2º deste artigo devem ser aprovadas por órgão de preservação municipal, estadual ou federal, conforme for o caso, e devem ser adaptadas às condições de segurança de uso e de acessibilidade estabelecidas neste Código.

§ 4º Quando forem necessárias as obras de adaptação previstas no § 3º deste artigo, deve ser solicitada a aprovação do projeto de reforma ou de reconstrução, conforme o caso.

§ 5º A obra e serviço de baixo impacto urbanístico nos termos deste artigo não são considerados para o cálculo da taxa de ocupação e não são descontados no cálculo de áreas permeáveis do projeto.

Art. 14. A atividade edilícia em imóvel da União, do Estado e do Município e de suas respectivas autarquias universitárias independe da expedição dos documentos de que trata este Código, ficando, no entanto, sujeita ao atendimento de suas disposições e da legislação pertinente à matéria.

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 incômodos.

§ 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. 15. Mediante procedimento administrativo e a pedido do proprietário ou do possuidor do imóvel, a Prefeitura emite Alvará de Aprovação, que licencia o projeto para:

I - construção de edificação nova;

II - reforma de edificação existente;

III - requalificação de edificação existente.

Parágrafo único. O Alvará de Aprovação deve incluir, quando necessário à implantação do projeto, as informações relativas à previsão de:

I - demolição parcial ou total do existente;

II - execução de muro de arrimo;

III - execução de movimento de terra;

IV - instalação de equipamento mecânico de transporte permanente, tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins e de equipamento de sistema especial de segurança da edificação, nos termos deste Código;

V - (VETADO)

Art. 16. O pedido de Alvará de Aprovação deve ser instruído com:

I - documentação referente ao imóvel;

II - peças gráficas do projeto simplificado assinadas por profissional habilitado, conforme estabelecido neste Código e decreto regulamentar;

III - levantamento topográfico elaborado por profissional habilitado, de acordo com os requisitos técnicos a serem regulamentados;

IV - declaração assinada pelo profissional habilitado, atestando a conformidade do projeto no que diz respeito aos aspectos interiores da edificação em relação às disposições deste Código e legislação correlata;

V - declaração assinada pelo profissional habilitado, atestando a conformidade das condições de instalação de equipamento mecânico de transporte permanente, tanque de armazenagem, filtro, bomba de combustível e equipamentos afins e de sistema especial de segurança da edificação em relação às normas e legislação pertinente, quando for o caso.

§ 1º Se uma edificação for constituída por um conjunto de blocos cujos projetos forem elaborados por profissionais diferentes, respondem eles solidariamente pela implantação de todo o conjunto.

§ 2º Somente são aceitas divergências de até 5% (cinco por cento) entre as dimensões e área constantes do documento de propriedade apresentado e as apuradas no levantamento topográfico.

§ 3º Quando dentro do limite estabelecido no § 2º deste artigo, são observados os índices fixados pelo PDE e LPUOS em relação às menores dimensões e área apuradas.

§ 4º Havendo divergência superior a 5% (cinco por cento) entre qualquer dimensão ou área constante do documento de propriedade e a

apurada no levantamento topográfico, o Alvará de Aprovação pode ser emitido, ficando a emissão do Alvará de Execução condicionada à apresentação da certidão de matrícula do imóvel com dimensões e área retificadas.

Art. 17. Nos pedidos de Alvará de Aprovação⁶, 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.

PORTARIA

⁶ Ver documentação na Portaria, cap. 3, seção 3.A.

§ 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. 17. As peças gráficas do projeto simplificado devem conter:

I - implantação da edificação;

II - planta baixa do perímetro de todos os andares;

III - corte esquemático;

IV - no caso de reforma com alteração de área, a indicação das edificações existentes e dos acréscimos ou decréscimos de área;

V - quadro de áreas e demonstrativos do atendimento ao PDE e LPUOS;

VI - informação sobre o manejo arbóreo, quando for o caso;

VII - demonstração do atendimento às disposições deste Código.

§ 1º No caso de projetos para usos não residencial especial ou incomodo à vizinhança residencial definido na LPUOS, a planta apresentada deverá conter ainda:

I - identificação das rotas de fuga;

II - localização das escadas de segurança;

III - localização da circulação comum horizontal;

IV - cálculo da lotação dos pavimentos e do escoamento da população segundo as condições estabelecidas no item 6 do Anexo I desta lei.

§ 2º Ato do Executivo deve regulamentar a forma de apresentação e representação do projeto simplificado, de acordo com o porte e complexidade dos empreendimentos.

• **Art. 18.** O Alvará de Aprovação perde a eficácia em 2 (dois) anos contados da data da publicação do despacho de deferimento do pedido, devendo, neste prazo, ser solicitado o respectivo Alvará de Execução.

Parágrafo único. Quando se tratar de edificação constituída de mais de um bloco isolado, o prazo do Alvará de Aprovação fica dilatado por mais 1 (um) ano para cada bloco excedente, até o prazo máximo de 5 (cinco) anos.

• **Art. 19.** O Alvará de Aprovação pode ser revalidado desde que o projeto aprovado atenda à legislação em vigor por ocasião do deferimento do pedido de revalidação.

Parágrafo único. Se houver necessidade de análise técnica em função da edição de legislação posterior, deve ser solicitado novo alvará.

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.

Art. 20. O Alvará de Aprovação pode, enquanto vigente, ser objeto de **apostilamento**⁷ para constar eventuais alterações de dados.

⁷ Conforme Art. 51 do Decreto 57.776, é o meio pelo qual o documento de controle da atividade edilícia é aditado para constar eventuais alterações de dados, desde que não impliquem em modificações do projeto.

Parágrafo único. A alteração do projeto aprovado dar-se-á por meio da emissão de novo Alvará de Aprovação.

Art. 21. Pode ser emitido mais de um Alvará de Aprovação para o mesmo imóvel.

Art. 22. O Alvará de Aprovação pode ser expedido juntamente com o Alvará de Desmembramento, por meio do mesmo procedimento, de acordo com o regulamento.

SUBSEÇÃO II - DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO

Art. 23. Mediante procedimento administrativo e a pedido do proprietário ou possuidor do imóvel, a Prefeitura emite Alvará de Execução, que autoriza a execução e é indispensável para o início das obras de:

I - construção de edificação nova;

II - reforma de edificação existente;

III - requalificação de edificação existente;

IV - reconstrução de edificação que sofreu sinistro;

V - demolição total de edificação ou de bloco isolado quando desvinculado de obra de edificação;

VI - execução de muro de arrimo quando desvinculado de obra de edificação;

VII - movimento de terra quando desvinculado de obra de edificação.

§ 1º Um único Alvará de Execução pode incluir, quando for o caso, o licenciamento de mais de um tipo de serviço ou obra elencado no "caput" deste artigo.

§ 2º O Alvará de Execução para edificação nova, reforma ou requalificação de edificação deve incluir, quando for o caso, a licença para:

I - demolição parcial ou total da edificação existente;

II - execução de muro de arrimo;

III - movimento de terra necessário à execução do projeto;

IV - instalação de equipamento mecânico de transporte permanente, tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins e de sistema especial de segurança da edificação, nos termos das disposições deste Código;

V - (VETADO)

VI - (VETADO)

VII - (VETADO)

VIII - (VETADO)

§ 3º No caso do Alvará de Execução se referir a um conjunto de serviços ou obras a serem executados sob a responsabilidade de diversos profissionais, dele deve constar a área de atuação de cada um deles.

§ 4º No caso de pedido para demolição de bloco isolado, independente de construção de outras obras ou de reforma no mesmo terreno, o licenciamento se dá de forma declaratória, pelo proprietário, devendo ser assistido por profissional habilitado somente se a edificação apresentar 3 (três) ou mais pavimentos.

Art. 24. O pedido de Alvará de Execução deve ser instruído com documentos referentes ao terreno e ao projeto, assinado pelo profissional habilitado, de acordo com a natureza do pedido.

§ 1º O responsável técnico deve formalizar declaração de responsabilidade pela correta execução da obra, de acordo com o projeto aprovado, observadas as normas técnicas aplicáveis.

§ 2º Quando o pedido abranger a instalação de equipamento mecânico de transporte permanente, tais como elevador, escada rolante e plataforma de elevação, ou de tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins ou dispuser de sistema especial de segurança da edificação, deve ser formalizada declaração de responsabilidade assinada pelo profissional habilitado responsável pela instalação, atestando que os serviços atenderão às normas e às disposições legais pertinentes.

§ 3º O Alvará de Execução somente pode ser emitido após a comprovação do atendimento a eventuais ressalvas constantes do Alvará de Aprovação e o pagamento integral da **outorga onerosa**⁸ previsto na legislação urbanística, quando for o caso.

⁸ **Outorga Onerosa** É a concessão, pelo poder público de potencial construtivo adicional acima do resultando da aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico, até o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo, de alteração de uso e parâmetros urbanísticos, mediante pagamento de contrapartida financeira.

Fonte: Quadro 01 da Lei nº 16.050/14

CEPAC - Certificado de Potencial Adicional de Construção É uma forma de contrapartida financeira de outorga onerosa do potencial construtivo adicional, alteração de uso e parâmetros urbanísticos para uso específico nas Operações Urbanas Consorciadas.

Fonte: Quadro 01 da Lei nº 16.050/14

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. 25. 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.

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. 26. Pode ser requerido Alvará de Execução parcial para cada bloco no caso do Alvará de Aprovação compreender edificação constituída de mais de um bloco, observado o seu prazo de vigência.

Art. 27. Após a emissão do Alvará de Execução, somente são aceitas pequenas alterações no projeto, não se admitindo mudança de uso, categoria de uso ou subcategoria de uso e alteração da área de terreno.

Parágrafo único. Na hipótese prevista no “caput” deste artigo, o projeto modificativo a ser aprovado não pode conter, em relação ao projeto anteriormente aprovado:

I - alteração superior a 5% (cinco por cento) nas áreas computáveis;

II - alteração superior a 5% (cinco por cento) nas áreas não computáveis;

III - alteração superior a 5% (cinco por cento) na taxa de ocupação.

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. 28. Quando destinado à demolição total, execução de muro de arrimo e movimento de terra desvinculados de obra de edificação, o Alvará de Execução perde a eficácia se as obras não forem concluídas dentro do prazo de 2 (dois) anos contados da data da publicação do despacho de deferimento do pedido.

• **Art. 29.** O Alvará de Execução para edificação nova, reforma, requalificação e reconstrução de edificação perde a eficácia:

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 o término das fundações da edificação ou de um dos blocos.

§ 2º O prazo de validade do alvará de execução fica suspenso durante a tramitação de eventual projeto modificativo.

§ 3º (VETADO)

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. 30. A obra paralisada com o Alvará de Execução caduco pode ser reiniciada após o reexame do projeto e a revalidação simultânea dos Alvarás de Aprovação e de Execução, desde que o projeto aprovado atenda à legislação em vigor por ocasião do deferimento do pedido de revalidação.

Parágrafo único. Pode ser aceita a continuação de obra parcialmente executada e paralisada

que não atenda à legislação em vigor, desde que a edificação venha a ser utilizada para uso permitido na zona pelo PDE e LPUOS e não seja agravada a eventual desconformidade em relação:

I - aos índices urbanísticos e parâmetros de instalação e incomodidade estabelecidos na LPUOS;

II - às normas relativas às condições de higiene, salubridade, segurança de uso e acessibilidade estabelecidas na LOE.

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.

Art. 31. O Alvará de Execução pode, enquanto vigente, ser objeto de apostilamento para constar eventuais alterações de dados.

- **Art. 32.** O Alvará de Execução pode ser expedido juntamente com o Alvará de Aprovação, por meio de um mesmo procedimento, sendo neste caso o prazo de validade equivalente à soma dos prazos de validade de cada Alvará.

SUBSEÇÃO III - DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO

Art. 33. Mediante procedimento administrativo e a pedido do proprietário ou possuidor, a Prefeitura expede Certificado de Conclusão quando

da conclusão de obra ou serviço licenciado por meio de Alvará de Execução para:

I - construção de edificação nova;

II - reforma de edificação existente;

III - requalificação de edificação existente;

IV - reconstrução de edificação que sofreu sinistro;

V - demolição total de edificação ou de bloco isolado;

VI - execução de muro de arrimo;

VII - movimento de terra.

§ 1º Pode ser concedido Certificado de Conclusão em caráter parcial se a parte concluída da edificação atender às exigências previstas na LOE, PDE e LPUOS para o uso a que se destina.

§ 2º No caso de edificação irregular, no todo ou em parte, que não atenda ao disposto na LOE, PDE e LPUOS, o Certificado de Conclusão para reforma, parcial ou total, só pode ser concedido após a supressão da infração.

§ 3º Para emissão do Certificado de Conclusão são aceitas pequenas alterações que não descaracterizem o projeto aprovado e que não impliquem em divergência superior a 5% (cinco por cento) entre as medidas lineares e quadradas da edificação e de sua implantação constantes do projeto aprovado e aquelas observadas na obra executada.

Art. 34. 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.

Art. 35. O pedido de Certificado de Conclusão deve ser instruído com:

I - declaração do profissional responsável pela obra, atestando a sua conclusão e execução de acordo com as normas técnicas aplicáveis e as disposições da legislação municipal, em especial deste Código;

II - documentos e licenças eventualmente ressaltadas no Alvará de Execução.

Parágrafo único. O cadastro de elevador e demais equipamentos mecânicos de transporte permanente, de tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins e de equipamento de sistema especial de segurança da edificação nos respectivos sistemas da Prefeitura é requisito para a emissão do Certificado de Conclusão, quando for o caso.

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 35 do COE, bem como os fixados em portaria⁹.

PORTARIA

⁹ Ver documentação na Portaria, cap. 3, seção 3.D.

§ 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 interditada, enquanto perdurar a infração relativa à obra objeto do pedido.

SUBSEÇÃO IV - DO CERTIFICADO DE REGULARIZAÇÃO

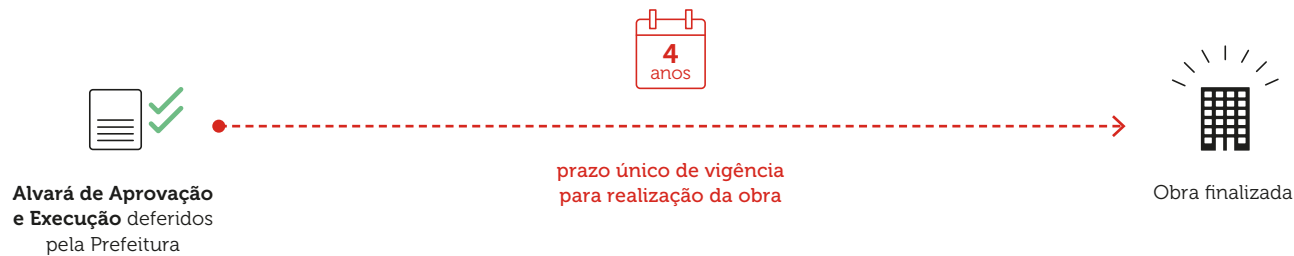
Art. 36. Mediante procedimento administrativo e a pedido do proprietário ou possuidor, a Prefeitura expede Certificado de Regularização quando da conclusão de obra ou serviço executado sem prévia licença da Prefeitura, para o qual seja obrigatória a emissão de Alvará de Execução, desde que observadas:

VALIDADE DE ALVARÁS – SITUAÇÕES

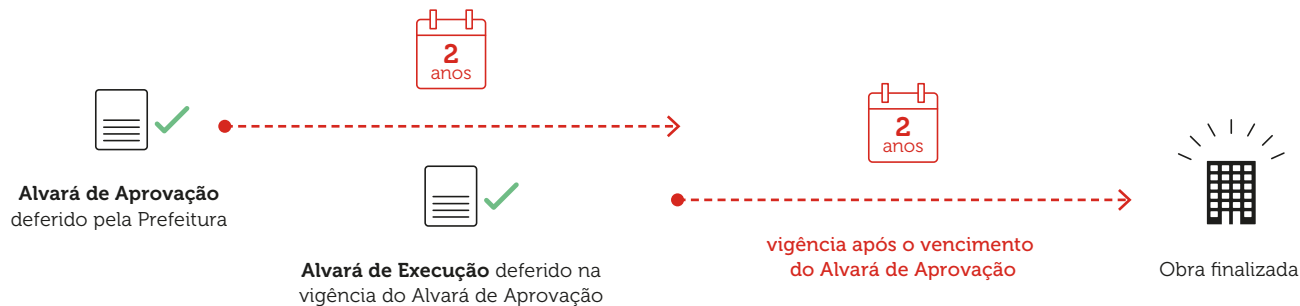
Lei Art.18, 19, 29 e 32

Os Alvarás de Aprovação e Execução podem ser protocolados em um único expediente ou separadamente, tendo sua validade exemplificada nas seguintes situações:

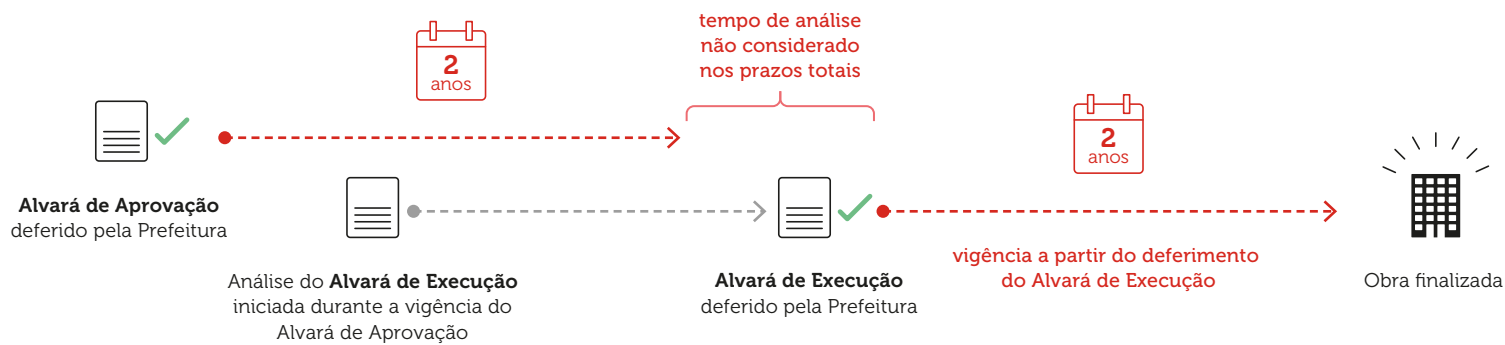
SITUAÇÃO 1: ALVARÁ DE APROVAÇÃO E EXECUÇÃO (PROTOCOLO ÚNICO)



SITUAÇÃO 2: ALVARÁ DE EXECUÇÃO EMITIDO NA VIGÊNCIA DO ALVARÁ DE APROVAÇÃO



SITUAÇÃO 3: ALVARÁ DE EXECUÇÃO EMITIDO APÓS A VIGÊNCIA DO ALVARÁ DE APROVAÇÃO



I - as prescrições da LOE e LPUOS vigentes durante o período da construção e a edificação esteja adaptada às condições de segurança e acessibilidade estabelecidas neste Código;

II - a legislação edilícia e urbanística vigente na ocasião da emissão do Certificado de Regularização.

§ 1º Para a aplicação do disposto no inciso I do “caput” deste artigo a edificação destinada a uso residencial unifamiliar e conjunto residencial horizontal cujas unidades tenham acesso direto para o logradouro público, também devem ser consideradas as leis de anistia e de regularização específicas publicadas no período referido nesse dispositivo, assim como toda a legislação posterior que possibilite a regularização da edificação.

§ 2º Pode ser aceita divergência de, no máximo, 5% (cinco por cento) entre as medidas lineares e quadradas exigidas na LOE e LPUOS e aquelas observadas na obra executada.

Art. 37. O Certificado de Regularização é o documento hábil para a comprovação da regularidade da edificação que não tenha sido objeto de Alvará de Execução e de Certificado de Conclusão, sendo válido quando acompanhado das peças gráficas aprovadas referentes à edificação, obra ou serviço executado, inclusive para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis, substituindo o Certificado de Conclusão.

Art. 38. O pedido de Certificado de Regularização deve ser instruído com:

I - documentação referente ao imóvel;

II - peças gráficas do projeto simplificado da edificação executada, assinadas por profissional habilitado, conforme estabelecido neste Código e decreto regulamentar;

III - levantamento topográfico para a verificação das dimensões, área e localização do imóvel, quando necessário;

IV - declaração assinada por profissional habilitado, atestando que a obra está concluída e em conformidade com as disposições do art. 36 deste Código e legislação correlata;

V - outros documentos e licenças exigidos na legislação municipal, conforme o caso.

Parágrafo único. O cadastro de elevador e demais equipamentos mecânicos de transporte permanente, de tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins e de equipamento de sistema especial de segurança da edificação nos respectivos sistemas da Prefeitura é requisito para a emissão do Certificado de Regularização, quando for o caso.

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**¹⁰.

PORTARIA

¹⁰ Ver documentação na Portaria, cap. 3, seção 3.E.

§ 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. 39. Mediante procedimento administrativo e a pedido do proprietário ou possuidor, a Prefeitura expede Certificado de Acessibilidade quando da conclusão da adaptação da edificação existente às condições de acessibilidade às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme as disposições deste Código, normas regulamentares, normas técnicas e legislação correlata.

Art. 40. Devem ser adaptadas às condições de acessibilidade as edificações existentes destinadas ao uso:

I - público, entendida como aquela administrada por órgão ou entidade da Administração Pública Direta e Indireta ou por empresa prestadora de serviço público e destinada ao público em geral;

II - coletivo, entendida como aquela destinada à atividade não residencial;

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.

III - privado, entendida como aquela destinada à habitação classificada como multifamiliar.

§ 1º Na edificação habitacional multifamiliar todas as áreas comuns devem ser acessíveis.

§ 2º O atendimento ao disposto no “caput” deste artigo pode ser dispensado quando a adaptação necessária à edificação acarretar ônus desproporcional ou indevido ao seu proprietário ou possuidor, desde que tecnicamente justificado, conforme definido em regulamento.

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. 41. O pedido de Certificado de Acessibilidade deve ser instruído com:

I - documentação referente ao imóvel;

II - peças gráficas do projeto simplificado das obras e serviços de adaptação propostos, assinadas por profissional habilitado, conforme estabelecido neste Código e decreto regulamentar;

III - declaração do profissional responsável pela obra, atestando a sua conclusão e execução de acordo com as disposições da legislação municipal e, em especial, deste Código, bem como das normas pertinentes à acessibilidade no interior da edificação na data do protocolo do processo.

Parágrafo único. O cadastro de elevador e demais equipamentos mecânicos de transporte permanente nos sistemas da Prefeitura é requisito para a emissão do Certificado de Acessibilidade, quando for o caso.

Art. 28. O pedido de Certificado de Acessibilidade deverá ser instruído com os documentos **fixados em portaria¹¹**, bem como com aqueles constantes do artigo 41 do COE.

PORTARIA

¹¹ Ver documentação na Portaria, cap. 3, seção 3.F.

Art. 42. O Certificado de Acessibilidade pode ser requerido junto com o Certificado de Regularização ou Certificado de Segurança relativo à edificação.

SUBSEÇÃO VI - DO CERTIFICADO DE SEGURANÇA

Art. 43. Mediante procedimento administrativo e a pedido do proprietário ou possuidor, a Prefeitura expede Certificado de Segurança, documento que comprova a adaptação da edificação existente às condições de segurança de uso, conforme o disposto neste Código, as normas técnicas aplicáveis e a legislação correlata.

Parágrafo único. O Certificado de Segurança deve incluir o Certificado de Acessibilidade caso a edificação ainda não tenha este documento.

Art. 44. O pedido de Certificado de Segurança deve ser instruído com:

- I** - documentação referente ao imóvel;
- II** - peças gráficas do projeto simplificado das obras e serviços de adaptação propostos, assinadas por profissional habilitado;
- III** - declaração assinada por profissional habilitado, atestando a conformidade da edificação às disposições deste Código e legislação correlata;

IV - Certificado de Acessibilidade ou documentação exigida neste Código para a sua emissão, quando for o caso;

V - outras declarações referentes às condições de uso dos equipamentos, exigidas em legislação municipal.

Parágrafo único. O cadastro de elevador e demais equipamentos mecânicos de transporte permanente, de tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins e de equipamento de sistema especial de segurança da edificação nos sistemas da Prefeitura é requisito para a emissão do Certificado de Segurança, quando for o caso.

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 portaria¹²**, bem como com aqueles constantes do artigo 44 do COE.

PORTARIA

¹² Ver documentação na Portaria, cap. 3, seção 3.G.

§ 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. 45. Mediante procedimento administrativo e a pedido do proprietário ou possuidor, a Prefeitura concede Alvará de Autorização para:

- I** - implantação ou utilização de edificação transitória ou equipamento transitório, incluído estande de vendas no mesmo local de implantação da obra;
- II** - utilização temporária de edificação licenciada para uso diverso;
- III** - avanço de tapume sobre parte do passeio público;
- IV** - avanço de grua sobre o espaço público;
- V** - instalação de canteiro de obras e estande de vendas em imóvel distinto daquele em que a obra será executada.

Art. 46. O pedido de Alvará de Autorização deve ser instruído com:

- I** - documentação referente ao imóvel;
- II** - peças gráficas do projeto simplificado da edificação assinadas por profissional habilitado, quando for o caso;
- III** - declaração assinada por profissional habilitado, atestando a conformidade da edificação às disposições deste Código e legislação correlata;
- IV** - outros documentos e licenças exigidos na legislação municipal, conforme o caso.

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 portaria¹³**.

PORTARIA

¹³ Ver documentação na Portaria, cap. 3, seção 3.H.

§ 1º O cadastro de elevador e demais equipamentos mecânicos de transporte permanente, de tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins e de equi-

pamento de sistema especial de segurança da edificação nos respectivos sistemas da Prefeitura é requisito para a emissão do Alvará de Autorização, quando for o caso.

§ 2º O Alvará de Autorização de que trata o “caput” deste artigo perde a eficácia no prazo de 6 (seis) meses, podendo ser revalidado uma vez por igual período, a pedido do interessado.

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

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

I - equipamento mecânico de transporte permanente, tais como elevador, escada rolante e plataforma de elevação;

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

II - tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins;

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

a) tanques estacionários de armazenamento 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 - equipamento de sistema especial de segurança da edificação, nos termos deste Código.

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. 48. O cadastro deve ser instruído com:

I - peças gráficas e memorial com a descrição e localização de cada equipamento, assinada por profissional habilitado;

II - declaração assinada por profissional habilitado, atestando que o equipamento foi instalado conforme o projeto aprovado e atende às normas técnicas aplicáveis e às disposições da legislação municipal na data do protocolo.

Art. 35. Em função da natureza do equipamento ou sistema de segurança, poderão ser exigidos outros documentos, a serem **fixados em portaria**¹⁴, além dos daqueles previstos no artigo 48 do COE.

PORTARIA

¹⁴ Ver documentação na Portaria, cap. 3, seção 3.I e 3.J.

Art. 49. O responsável técnico pela manutenção das condições de uso do equipamento deve renovar o cadastro, sob pena de caducidade e aplicação das sanções previstas neste Código, a cada período de:

I - 1 (um) ano, no caso de elevador e demais equipamentos mecânicos de transporte permanente;

II - 5 (cinco) anos, no caso de tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins e de equipamento de sistema especial de segurança da edificação.

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. 50. A pedido do interessado, a Prefeitura emite **Ficha Técnica do imóvel**¹⁵, da qual devem constar as informações relativas ao uso e ocupação do solo, à incidência de melhoramentos urbanísticos e aos demais dados cadastrais disponíveis.

¹⁵ A Ficha Técnica é documento equivalente ao Boletim de Dados Técnicos (BDT), podendo ser requerida junto à Municipalidade previamente à autuação do processo de licenciamento.

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 autuado 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. 51. A pedido do interessado, a Prefeitura analisa consultas para o esclarecimento quanto à aplicação do PDE, LPUOS e COE em projetos arquitetônicos e emite as Diretrizes de Projeto.

Parágrafo único. O pedido deve ser instruído com documentação e peças gráficas que permitam o entendimento do projeto e da consulta formulada.

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**.¹⁶

PORTARIA

¹⁶ Ver documentação na Portaria, cap. 3, seção 3.K.