

CAPÍTULO IV – DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

SEÇÃO I - DOS PROCEDIMENTOS GERAIS

SEÇÃO II - DAS INSTÂNCIAS E PRAZOS PARA DESPACHO

SEÇÃO III - DOS PROCEDIMENTOS ESPECIAIS

SEÇÃO I - DOS PROCEDIMENTOS GERAIS

Art. 55. O pedido instruído pelo interessado deve ser analisado conforme a sua natureza, observadas as normas municipais, em especial as prescrições da LOE, PDE, LPUOS, sem prejuízo da observância das disposições estaduais e federais pertinentes.

§ 1º O pedido deve ser instruído com todos os elementos necessários à sua apreciação, nos termos das normas legais e regulamentares.

§ 2º Todos os documentos exigidos para a instrução dos pedidos podem ser substituídos por equivalentes eletrônicos ou por documentos disponíveis nos cadastros e bancos de dados da Prefeitura.

§ 3º Os diversos pedidos referentes ao mesmo imóvel, bem como os recursos contra os respectivos despachos, podem ser analisados em um único processo.

- **Art. 56.** O pedido deve ser deferido se o processo estiver devidamente instruído e o projeto observar a legislação pertinente à matéria.
- **Art. 57.** O processo que apresentar elementos incompletos ou incorretos ou necessitar de complementação da documentação ou esclarecimentos deve ser objeto de um único comunicado (“comunique-se”) para que as falhas sejam sanadas.

Parágrafo único. O prazo para atendimento do comunicado é de 30 (trinta) dias contados da data da sua publicação, podendo, ser prorrogado, uma única vez, por igual período.

Art. 48. A chamada do interessado para atendimento de comunicado, também identificado como “comunique-se”, para adequar o projeto à legislação aplicável, apresentar documentos necessários à análise do processo, além daqueles exigidos para cada tipo de pedido, ou prestar esclarecimentos indispensáveis ao prosseguimento da análise do pedido será publicada no DOC.

§ 1º O prazo para atendimento do comunicado será de 30 (trinta) dias, contados a partir da data da publicação da chamada no DOC.

§ 2º É de inteira responsabilidade do proprietário ou possuidor e dos responsáveis técnicos informar e registrar eventuais correções ou alterações de dados cadastrais constantes do pedido de cada processo.

§ 3º A Prefeitura disponibilizará o andamento do processo na internet, com a indicação das publicações de comunicados e despachos no DOC, sendo de inteira responsabilidade do interessado o seu acompanhamento.

Art. 49. Quando forem verificados elementos incompletos ou incorretos ou a necessidade de complementação da documentação ou de esclarecimentos, será emitido um único comunicado especificando todas as exigências a serem atendidas pelo interessado visando cumprir a legislação aplicável ao caso.

§ 1º Após o decurso do prazo de atendimento do comunicado, não será admitida a junção de documentos relativos ao seu teor.

§ 2º O prazo de atendimento do comunicado emitido poderá ser prorrogado uma única vez, mediante pedido do interessado devidamente justificado, por mais 30 (trinta) dias, contados a partir da data da publicação do despacho de deferimento da prorrogação do prazo no DOC.

§ 3º Admite-se a emissão de comunicados complementares, no momento processual adequado, para atendimento, no prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contados da data da publicação da chamada no DOC, uma única vez para cada uma nas seguintes hipóteses:

I - cumprir exigências adicionais estabelecidas por órgão colegiado ou por órgão público que possa estabelecer condições adicionais, pela competência;

II - pagamento de outorga onerosa;

III - comprovação do cumprimento da cota de solidariedade;

IV - apresentação de documentos necessários à formalização de escritura de doação de áreas para alargamento de calçada ou para implantação de outros melhoramentos públicos;

V - recolhimento de eventuais diferenças de taxas resultantes da análise do projeto;

VI - aviso de DUP ou DIS que ocorrer durante a análise do processo.

§ 4º O Diretor de Divisão Técnica ou o Supervisor Técnico de Uso do Solo e Licenciamento poderá emitir ou autorizar a emissão de comunicado complementar ao comunicado emitido quando o seu atendimento resultar em dúvida ou implicar em cumprimento de exigências adicionais.

§ 5º Poderá ser autorizada, a qualquer tempo e a critério da chefia, a junção de anuências e pareceres de outros órgãos públicos relacionados ao pedido de licenciamento em andamento.

Art. 50. Por ocasião do despacho de deferimento do Alvará de Aprovação, Alvará de Aprovação e Execução e Alvará de Execução deverão ser consultados os cadastros municipais a respeito da superveniência de DUP ou DIS.

Art. 51. O apostilamento é o meio pelo qual é aditado o documento de controle da atividade edilícia emitido para fazer constar eventuais dados omitidos e retificação de dados, desde que não implique na alteração do projeto, assim como fatos relevantes, tais como suspensão ou anulação de seus efeitos, baixa, transferência e assunção de responsabilidade técnica entre outros.

Art. 58. No pedido de Certificado de Regularização e nos pedidos de Certificado de Acessibilidade e Certificado de Segurança, quando houver necessidade de execução de obras ou serviços para a adaptação da edificação às normas técnicas aplicáveis, podem ser emitidas, respectivamente:

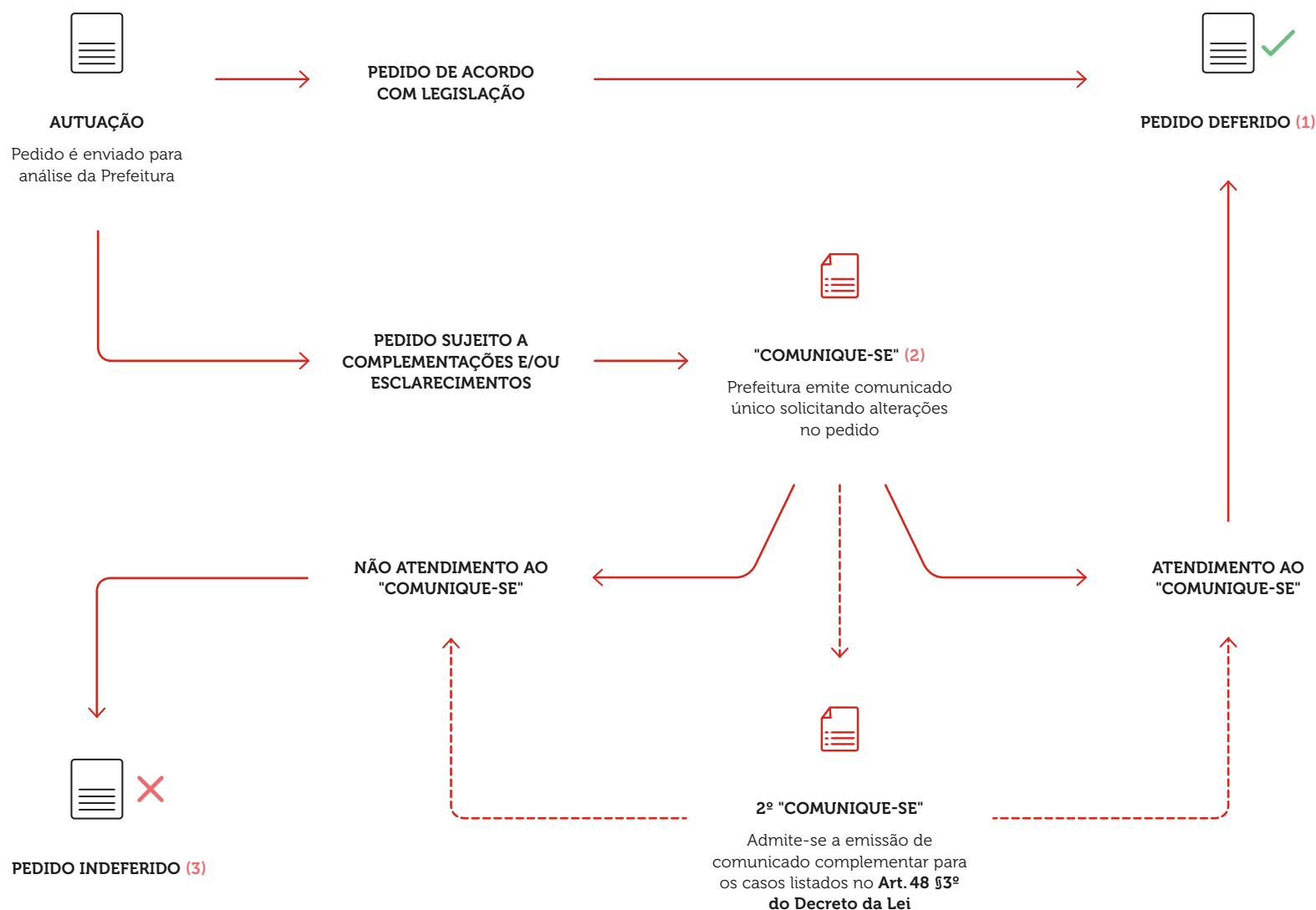
I - Notificação de Exigências Complementares – NEC, com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias;

II - Intimação para Execução de Obras e Serviços – IEOS, com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias.

Parágrafo único. Nos casos previstos no “caput” deste artigo, a pedido do interessado, por motivo justificado, o prazo pode ser prorrogado uma única vez por igual período.

ANDAMENTO DOS PROCESSOS ADMINISTRATIVOS

Lei Art. 56 e 57



(1) Os pedidos realizados devem ser deferidos se o processo estiver devidamente instruído e o projeto observar a legislação pertinente à matéria.

(2) O processo que apresentar elementos incompletos ou incorretos ou necessitar de complementação da documentação ou esclarecimentos deve ser objeto de um único comunicado (COMUNIQUE-SE) para que as falhas sejam sanadas.

(3) Os pedidos devem ser indeferidos nos casos de:

- ausência da documentação exigida ou projeto apresentado com insuficiência de informação de modo a impedir a análise e decisão do pedido;
- projeto com infrações insanáveis frente ao disposto no PDE e na LPUOS;
- não atendimento ao "COMUNIQUE-SE" no prazo legal estabelecido;

- não atendimento à NEC no prazo legal estabelecido;
- não atendimento à IEOS no prazo legal estabelecido;
- alteração do uso do projeto de edificação.

Art. 59. O pedido deve ser indeferido nas seguintes situações:

I - ausência da documentação exigida ou projeto apresentado com insuficiência de informação de modo a impedir a análise e decisão do pedido;

II - projeto com infrações insanáveis frente ao disposto no PDE e na LPUOS;

Art. 52. Nas hipóteses previstas nos incisos I e II do artigo 59 do COE, os pedidos serão imediatamente indeferidos sem a emissão de comunicado.

III - não atendimento ao “comunique-se” no prazo concedido;

IV - não atendimento à NEC no prazo concedido;

V - não atendimento à IEOS no prazo concedido;

VI - alteração do uso do projeto de edificação.

Art. 60. O prazo para a interposição de recurso é de 30 (trinta) dias a contar da data da publicação do despacho de indeferimento, após o qual o processo deve ser arquivado, sem prejuízo da ação fiscal correspondente e cobrança das taxas devidas.

Art. 61. Os prazos fixados neste Código são contados em dias corridos, a partir do primeiro dia útil após o evento de origem até o seu dia final inclusive.

Parágrafo único. Caso não haja expediente no dia final do prazo, prorroga-se automaticamente o seu término para o dia útil imediatamente posterior.

Art. 62. Os prazos de validade do Alvará de Aprovação e do Alvará de Execução ficam suspensos enquanto perdurar qualquer um dos seguintes impedimentos ao início ou prosseguimento da obra:

I - decisão judicial determinando ou que implique a paralisação ou o não início da obra;

II - calamidade pública;

III - declaração de utilidade pública ou interesse social.

Art. 63. Os documentos de controle da atividade edilícia de que trata este Código podem, enquanto vigentes, a qualquer tempo, mediante ato da autoridade competente, ser:

I - revogados, atendendo a relevante interesse público;

II - cassados, em caso de desvirtuamento, por parte do interessado, da licença concedida ou de descumprimento de exigência estabelecida em sua emissão;

III - anulados, em caso de comprovação de ilegalidade em sua expedição.

Art. 53. A cassação e a anulação de Alvarás de Aprovação e de Execução de edificações caberão aos Coordenadores da SMUL e aos Coordenadores de Planejamento e Desenvolvimento Urbano das PRs, no âmbito de suas respectivas competências, na forma estabelecida no COE e neste decreto.

Parágrafo único. Outros documentos de controle de atividade edilícia poderão ser declarados nulos, observando-se o mesmo procedimento para a anulação de Alvará estabelecido no COE e neste decreto.

Art. 64. O Certificado de Conclusão, o Certificado de Regularização, o Certificado de Acessibilidade e o Certificado de Segurança perdem sua eficácia caso ocorram alterações de ordem física no imóvel em relação às condições regularmente aceitas pela Prefeitura.

Art. 54. Após a emissão do Certificado de Conclusão ou do Certificado de Regularização de edificação, quando constadas alterações físicas no imóvel ou o desvirtuamento do documento emitido, a edificação será cadastrada como irregular.

Parágrafo único. No caso previsto no “caput” deste artigo, a regularização da edificação dependerá da emissão de novo documento de atividade edilícia, na forma prevista no COE e neste decreto.

Art. 65. O Alvará de Autorização é expedido a título precário, podendo ser cancelado a qualquer tempo por desvirtuamento de seu objeto ou desinteresse em sua manutenção ou revalidação.

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

Art. 66. O cadastro de equipamentos perde a eficácia caso ocorra alteração de ordem física no equipamento em relação às condições regularmente cadastradas na Prefeitura ou caso a

respectiva renovação não seja solicitada dentro do prazo legal.

Art. 56. O Cadastro e Manutenção de Equipamentos perderá sua validade quando ocorrer uma das seguintes hipóteses:

I - comprovação da falsidade ou erro das informações prestadas;

II - modificações nas características da edificação, no uso, ou na atividade que implique em alteração das regras de segurança;

III - decurso de seu prazo;

IV - troca do equipamento já cadastrado, exceto quando relativo a sistema de segurança.

Art. 67. Constatada a qualquer tempo a não veracidade das declarações apresentadas nos pedidos de que trata esta lei, aplicam-se, ao proprietário ou possuidor e profissionais envolvidos, as penalidades administrativas previstas neste Código, sem prejuízo das sanções criminais cabíveis.

§ 1º A atuação irregular do profissional deve ser comunicada ao órgão federal fiscalizador do exercício profissional.

§ 2º Caso haja elementos que indiquem a prática de infração penal, a Prefeitura comunicará o fato à autoridade policial competente.

Art. 68. Caso se tenha notícia de fato que possa ensejar a cassação ou anulação do documento expedido, nos termos dos incisos II e III do art. 63 deste Código, a Prefeitura deve notificar o interessado para a apresentação de defesa no prazo de 30 (trinta) dias, de forma a garantir o contraditório e a ampla defesa, podendo, na defesa, comprovar ter sido sanada a irregularidade.

§ 1º Por motivo relevante ou para evitar prejuízo de difícil reparação, a Prefeitura pode suspender os efeitos do documento emitido até decisão sobre sua anulação ou cassação.

§ 2º Decorrido o prazo para defesa, a Prefeitura pode efetuar as diligências cabíveis e pedir esclarecimentos a outro órgão público envolvido.

§ 3º No prazo de 30 (trinta) dias, a autoridade deve decidir a respeito da anulação ou cassação do documento.

Art. 57. Caso se tenha notícia de fato que possa ensejar a cassação ou anulação de Alvará

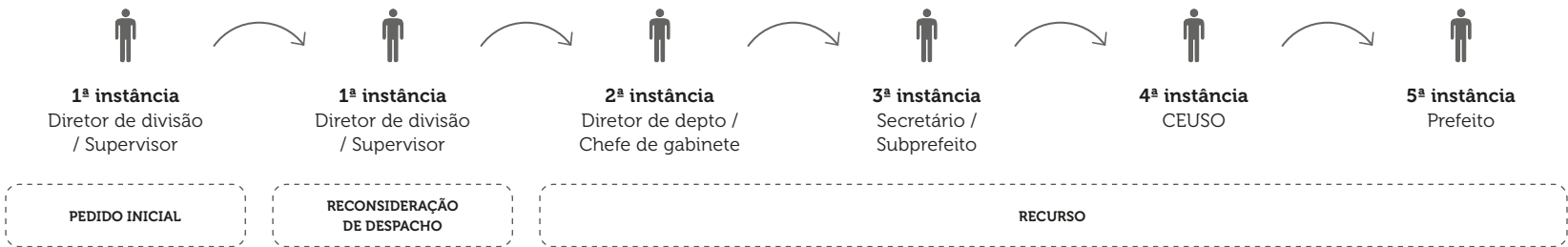
INSTÂNCIAS DE APROVAÇÃO

Lei Art. 69

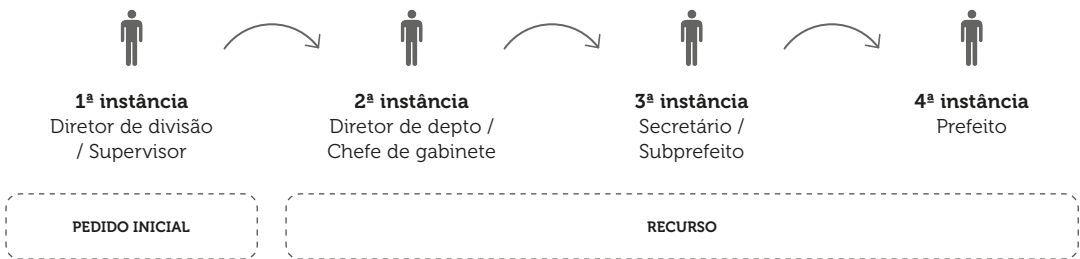
As instâncias administrativas para a apreciação e decisão dos pedidos de que trata este Código foram simplificadas e operam da seguinte maneira:

COMO ERA

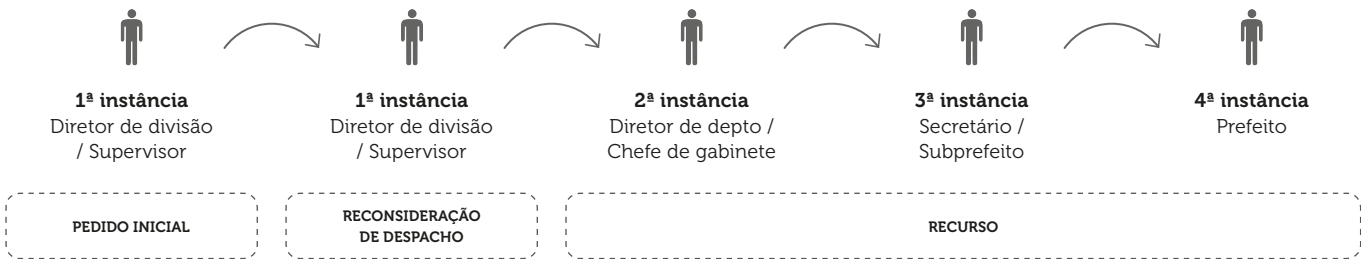
LEI 11.228/92 · DECRETO 32.329/92 · ANISTIA LEI 11.522/9424



ANISTIA LEI 13.558/03 · ANISTIA LEI 13.876/04 · ANISTIA DECRETO 45.324/04

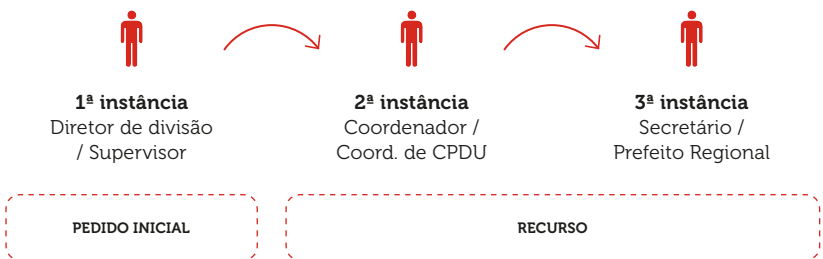


LEI 11.228/92 · LEI 15.764/13 · DECRETO 54.213/13



COMO FICOU

LEI 16.642/17 · DECRETO 57.776/17



de Aprovação ou de Execução de edificação, nos termos dos incisos II e III do artigo 63 do COE, a Coordenadoria competente notificará o interessado para apresentar defesa no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da publicação da chamada no DOC, de forma a garantir o contraditório e a ampla defesa, podendo, na defesa, comprovar ter sido sanada a irregularidade.

§ 1º Por motivo relevante ou para evitar prejuízo de difícil reparação, será proferido despacho suspendendo os efeitos do Alvará de Aprovação ou do Alvará de Execução de edificação até a decisão sobre sua anulação ou cassação.

§ 2º Decorrido o prazo para defesa, a Prefeitura poderá efetuar as diligências cabíveis e pedir esclarecimentos a outro órgão público envolvido.

§ 3º No prazo de 30 (trinta) dias, a autoridade deverá decidir a respeito da anulação ou cassação do Alvará de Aprovação ou do Alvará de Execução de edificação.

§ 4º Do despacho que anular ou cassar o alvará, caberá um único recurso no prazo de 30 (trinta) dias, contados de sua publicação no DOC, a ser apreciado pelo Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento ou Prefeito Regional, no âmbito de suas respectivas competências.

§ 5º A decisão do recurso pelo Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento ou Prefeito Regional encerra definitivamente a instância administrativa a respeito de declaração de nulidade, anulação ou cassação do alvará.

§ 6º As notificações e comunicações de decisões de que tratam este artigo serão publicadas no DOC e poderão ser enviadas ao interessado por meio do endereço eletrônico cadastrado no processo.

SEÇÃO II - DAS INSTÂNCIAS E PRAZOS PARA DESPACHO

• **Art. 69.** As instâncias administrativas para a apreciação e decisão dos pedidos de que trata

este Código, protocolados a partir da data de sua vigência, são as seguintes:

I - para os pedidos de competência da Secretaria Municipal de Licenciamento¹⁷:

¹⁷ 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).

a) Diretor de Divisão Técnica;

b) Coordenador;

c) Secretário Municipal de Licenciamento;

II - para os pedidos de competência das Subprefeituras:

a) Supervisor Técnico de Uso do Solo e Licenciamentos;

b) Coordenador de Planejamento e Desenvolvimento Urbano;

c) Subprefeito.

§ 1º Cabe recurso à autoridade imediatamente superior àquela que proferiu a decisão.

§ 2º A competência para a apreciação dos pedidos e decisão em primeira instância pode ser delegada aos técnicos e chefes de seção, mediante portaria do Secretário Municipal de Licenciamento ou do Secretário Municipal de Coordenação das Subprefeituras, mantida a competência originária para a apreciação e decisão dos recursos.

§ 3º Os despachos do Secretário Municipal de Licenciamento e dos Subprefeitos em grau de recurso, bem como o decurso do prazo recursal encerram definitivamente a instância administrativa.

Art. 58. As instâncias administrativas para a apreciação e decisão dos pedidos de que trata este Código, protocolados a partir da data de sua vigência, são as seguintes:

I - para os pedidos de competência da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento:

a) Diretor de Divisão Técnica;

b) Coordenador;

c) Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento;

II - para os pedidos de competência das Prefeituras Regionais:

a) Supervisor Técnico de Uso do Solo e Licenciamento;

b) Coordenador de Planejamento e Desenvolvimento Urbano;

c) Prefeito Regional.

§ 1º Cabe recurso à autoridade imediatamente superior àquela que proferiu a decisão.

§ 2º A competência para a apreciação dos pedidos e decisão em primeira instância pode ser delegada aos técnicos e chefes de seção, mediante portaria do Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento ou do Secretário Municipal das Prefeituras Regionais, mantida a competência originária para a apreciação e decisão dos recursos.

§ 3º Os despachos do Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento e dos Prefeitos Regionais em grau de recurso, bem como o decurso do prazo recursal encerram definitivamente a instância administrativa.

§ 4º O recurso intempestivo será indeferido de imediato em primeira instância administrativa.

§ 5º No licenciamento da edificação que envolver simultaneamente o parcelamento do solo como Plano Integrado, os pedidos de loteamento, desmembramento e reparcelamento ficam sujeitos às instâncias do “caput” deste artigo.

• **Art. 70.** O prazo para a decisão dos pedidos não pode exceder 90 (noventa) dias, inclusive quando se tratar de recurso.

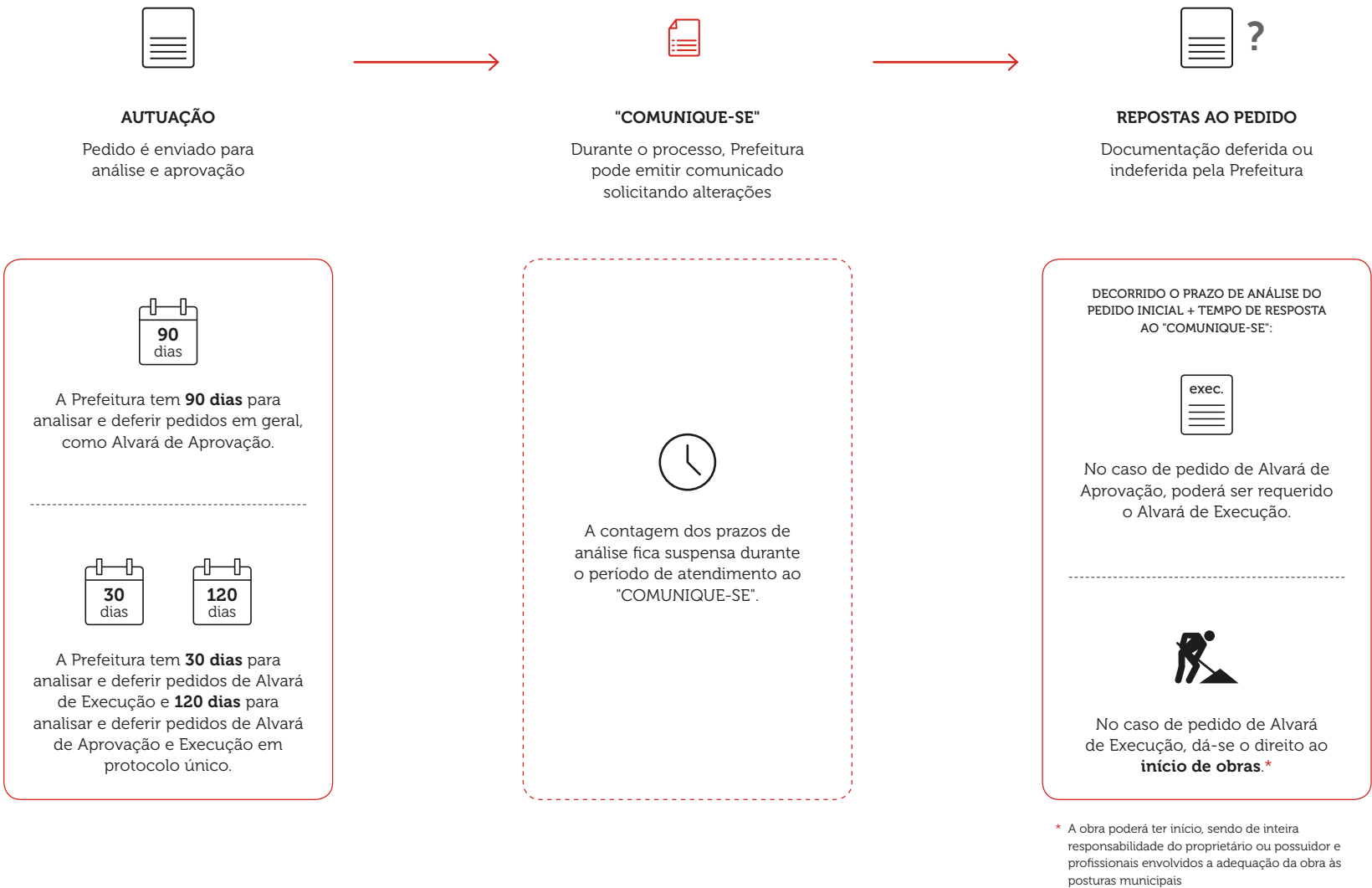
§ 1º Prazos diferentes podem ser fixados por ato do Executivo, em função da complexidade da análise do pedido.

§ 2º O curso do prazo fixado no “caput” deste artigo fica suspenso durante a pendência do atendimento, pelo interessado, das exigências feitas no “comunique-se”.

ANÁLISE DE PEDIDOS

Lei Art. 70 e 71

O prazo para a decisão dos pedidos em geral é de 90 dias, podendo ser fixados prazos diferentes por ato do Executivo em função da complexidade da análise do pedido. No caso de pedido de Alvará de Aprovação, decorrido esse período, poderá ser requerido o Alvará de Execução, que deverá ter decisão em 30 dias. Quando se tratar de pedido conjunto de Alvará de Aprovação e Execução, o prazo para decisão é de 120 dias.



● **Art. 71.** Escoado o prazo para a decisão do processo de Alvará de Aprovação, o interessado pode requerer o Alvará de Execução.

§ 1º Decorridos 30 (trinta) dias contados da data do protocolo do pedido do Alvará de Execução, caso o processo não tenha sido indeferido, a obra pode ser iniciada, sendo de inteira responsabilidade do proprietário ou possuidor e profissionais envolvidos a adequação da obra às posturas municipais.

§ 2º Quando solicitado Alvará de Aprovação e de Execução em conjunto, o prazo para a decisão é de 120 (cento e vinte) dias.

§ 3º Nos casos de incidência de outorga onerosa, o início da obra fica condicionado à comprovação de seu pagamento.

Art. 59. O direito do início de obras se dará após 30 (trinta) dias do protocolo do pedido de Alvará de Execução ou 120 (cento e vinte) dias do protocolo do pedido de Alvará de Aprovação e Execução, exceto quando:

I - indeferido o pedido;

II - incidir outorga onerosa.

§ 1º A contagem dos prazos previstos no “caput” deste artigo fica suspensa durante transcurso do prazo de atendimento de “comunique-se”.

§ 2º Para os fins do “caput” deste artigo, será considerada início das obras qualquer intervenção para a execução das obras relacionadas no artigo 23 do COE.

§ 3º Será de inteira responsabilidade do proprietário ou possuidor e profissionais habilitados a eventual necessidade de adequação da obra às posturas municipais.

SEÇÃO III - DOS PROCEDIMENTOS ESPECIAIS

Art. 72. O Executivo regulamentará, no prazo de 90 (noventa) dias, os procedimentos, exigências e prazos diferenciados para exame de pedidos relativos ao licenciamento de:

I - empreendimento da Administração Pública Direta e Indireta;

Art. 60. Nos processos de interesse de órgãos ou de serviços públicos, em especial aqueles da Administração Pública Direta e Indireta, comunicados ao interessado, inclusive sobre eventuais desconformidades em relação às normas municipais, serão feitas também mediante ofício, adotando-se o mesmo procedimento para as decisões.

Art. 61. Nos pedidos de licenciamento edilício em imóvel de propriedade da União, do Estado e do Município protocolados até a data de entrada em vigor deste decreto e sem despacho decisório, deverá ser emitido “comunique-se” informando sobre a possibilidade de opção pelo encerramento do processo nos termos do artigo 14 do COE.

§ 1º Nos processos em andamento de que trata o “caput” deste artigo, quando o pedido incluir a regularização de edificação declarada existente até 31 de julho de 2014, data da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, também deverá ser dada ciência ao interessado quanto às disposições do artigo 109 do COE.

§ 2º Em caso de desistência do pedido, deve ser exarado despacho declaratório de indeferimento na instância alcançada, sem a emissão de documento.

§ 3º O disposto neste artigo não dispensa da necessidade de elaboração de projeto ou verificação da edificação por profissional habilitado e não desobriga o profissional do cumprimento das normas disciplinadoras de sua regular atuação e daquelas decorrentes da legislação federal, estadual e municipal, bem como não desobriga o proprietário e o responsável técnico do atendimento às disposições da LPUOS e da LOE, em especial do atendimento às normas de estabilidade, segurança, salubridade e acessibilidade da edificação.

II - Empreendimento Habitacional de Interesse Social em ZEIS – EZEIS, Empreendimento Habitacional de Interesse Social – EHIS, Empreendimento Habitacional do Mercado Popular – EHMP, Habitação de Interesse Social – HIS, Habitação de Mercado Popular – HMP e moradia econômica, definidos em legislação específica;

Art. 62. Os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social em ZEIS – EZEIS, Em-

preendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS, Empreendimentos Habitacionais do Mercado Popular – EHMP, Habitação de Interesse Social – HIS, Habitação de Mercado Popular – HMP e moradia econômica são regulamentados pelo Decreto nº 57.377, de 11 de outubro de 2016, e posteriores alterações.

Parágrafo único. A edificação destinada aos empreendimentos de que trata o “caput” deste artigo, quando executada sob a titularidade de pessoa jurídica de direito público do Município, do Estado de São Paulo e da União Federal, ainda que transferida posteriormente a terceiros, fica considerada regular na situação existente em 31 de julho de 2014, data de publicação da Lei nº 16.050, de 2014, sendo de inteira responsabilidade do ente público executor o atendimento às normas de estabilidade, segurança, salubridade e acessibilidade, até a formalização da transferência de titularidade.

III - polo gerador de tráfego;

IV - empreendimento gerador de impacto ambiental¹⁸;

V - empreendimento gerador de impacto de vizinhança¹⁹;

VI - empreendimento com alto potencial de risco de incêndios e situações de emergência;

VII - empreendimento que envolva usos especiais ou incômodos²⁰;

18 Empreendimento gerador de impacto ambiental – EGIA São aqueles que podem causar alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente e que direta ou indiretamente afetem: a saúde, a segurança e o bem estar da população; as atividades sociais e econômicas; a biota; as condições paisagísticas e sanitárias do meio ambiente; a qualidade dos recursos ambientais.

Fonte: Art. 108 da Lei nº 16.402/16

19 Empreendimento gerador de impacto de vizinhança – EGIV São aqueles que podem gerar impacto significativo, alteração no seu entorno ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura do sistema viário e de transporte.

Fonte: Art. 108 da Lei nº 16.402/16

20 Empreendimento que envolva usos especiais ou incômodos Enquadrados como nR3 pelo inciso IV do Art. 96 da Lei nº 16.402/16.

VIII - residência unifamiliar, serviços, obras e empreendimentos que, por sua natureza, admitam procedimentos simplificados.

Parágrafo único. No licenciamento de residência unifamiliar pode ser emitido um único documento que englobe os alvarás de aprovação e execução.

Art. 63. A residência unifamiliar, enquadrada na subcategoria de uso R1, será licenciada mediante a emissão de Alvará de Aprovação e Execução para Residência Unifamiliar, de acordo com a legislação específica.