CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO
Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

DECRETO Nº 58.943, DE 5 DE SETEMBRO DE 2019

Regulamenta as disposições dos artigos 14, 72 e 109 da Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017, em consonância com o artigo 156 da Lei Orgânica do Município.

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

D E C R E T A:

CAPÍTULO I

DO CADASTRO DE EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO

Art. 1º Para atendimento das disposições do artigo 109 da Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017, a pedido do interessado, serão incluídas no setor de edificações regulares do Cadastro de Edificações do Município - CEDI as edificações cuja titularidade seja de pessoa jurídica de direito público do Município, do Estado de São Paulo e da União Federal e respectivas autarquias universitárias, de acordo com os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal registrados na data de 31 de julho de 2014.

Art. 2º O Certificado de Regularidade da edificação de que trata o artigo 1º deste decreto será emitido com as seguintes ressalvas:

I - este documento não exime do atendimento às normas de estabilidade, segurança, salubridade e acessibilidade na edificação conforme exigências dos órgãos das esferas municipal, estadual e federal, cuja responsabilidade é do ente público que a ocupa;

II - este documento não exime do atendimento das exigências dos órgãos de preservação cultural, histórica, paisagística ou ambiental das esferas municipal, estadual e federal;

III - este documento não exime do licenciamento ambiental de acordo com a legislação municipal, estadual e federal aplicável, nas hipóteses de manejo arbóreo, áreas contaminadas e áreas de mananciais, dentre outras.

Art. 3º Nos pedidos de Auto de Regularização de Edificação dos imóveis de que trata o artigo 109 da Lei nº 16.642, de 2017, protocolados até o dia 31 de julho de 2014, e ainda sem despacho decisório em última instância, será emitido comunicado ao interessado e ofício ao dirigente do órgão público para:

I - dar ciência das disposições do artigo 109 da Lei nº 16.642, de 2017, e do artigo 5º deste decreto;

II - facultar manifestação, no prazo de 30 (trinta) dias contado da publicação do comunicado, a respeito do interesse no prosseguimento do processo administrativo com vistas à obtenção de Auto de Regularização de Edificação acompanhado das respectivas peças gráficas;

III - cientificar o interessado das disposições do Capítulo II deste decreto, caso o pedido de Auto de Regularização de Edificação de que trata este artigo seja cumulado com pedido de Alvará de Reforma, além dos procedimentos estabelecidos neste artigo para a regularização da edificação.

Art. 4º Na hipótese de opção pelos termos do artigo 109 da Lei nº 16.642, de 2017, conforme inciso II do artigo 3º deste decreto, o interessado deverá apresentar termo de responsabilidade pela adequação da edificação às normas de segurança e acessibilidade, conforme modelo que será fixado em portaria de SEL.

§ 1º Apresentado o termo de responsabilidade a que se refere o "caput" deste artigo, o pedido de Auto de Regularização de Edificação será declarado prejudicado e o respectivo processo será encaminhado à unidade competente da Secretária Municipal da Fazenda para que, com base nos dados das edificações existentes indicados na última peça gráfica apresentada até o dia 31 de julho de 2014, sejam efetuadas as anotações cadastrais pertinentes.

§ 2º Após, o processo deverá ser enviado a SEL/CASE para a consolidação do CEDI e emissão do documento de que trata o artigo 2º deste decreto.

§ 3º No caso de edificação em área pública municipal ou de edificação de responsabilidade da Municipalidade situada em área recebida em cessão de uso de outros entes políticos, autarquias públicas e empresas públicas e de economia mista, o processo será encaminhado à Coordenadoria de Gestão do Patrimônio - CGPATRI para as anotações cadastrais pertinentes.

Art. 5º A ausência de manifestação, no prazo de 30 (trinta) dias da publicação do comunicado referido no artigo 3º deste decreto, implicará no regular prosseguimento do processo de Auto de Regularização de Edificação, sem alteração de dados do Cadastro de Edificações do Município.

Art. 6º Nos processos de Certificado de Regularização protocolados após 31 de julho de 2014, que dependam da regularidade da edificação e cujos dados ainda não constem do Cadastro de Edificações do Município, a comprovação da existência da edificação até a referida data, nos termos do artigo 109 da Lei nº 16.642, de 2017, será feita mediante a apresentação de um dos seguintes documentos:

I - foto aérea;

II - documento de funcionamento de equipamento de segurança;

III - Auto de Multa;

IV - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB;

V - declaração do detentor do prédio público e do responsável técnico pela edificação.

Art. 7º A inclusão das edificações no setor de edificações regulares nos termos do artigo 109 da Lei nº 16.642, de 2017:

I - não dispensa a necessidade de verificação da edificação por profissional habilitado;

II - não desobriga o profissional do cumprimento das normas disciplinadoras de sua regular atuação e daquelas decorrentes da legislação federal, estadual e municipal;

III - não desobriga o ente público que a ocupa e o responsável técnico pela obra do atendimento às disposições da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS e da Legislação de Obras e Edificação - LOE, em especial do atendimento às normas de estabilidade, segurança, salubridade e acessibilidade da edificação.

CAPÍTULO II

PROCEDIMENTOS DE OBRAS DA ADMINISTRAÇÃO

PÚBLICA DIRETA E INDIRETA

Art. 8º A realização de obras por órgãos públicos municipais, estaduais ou federais está sujeita às diretrizes do Plano Diretor Estratégico, ao atendimento do Código de Obras e Edificações e dependerá de prévia aprovação do Município, atendido o interesse público.

Art. 9º A atividade edilícia da União, do Estado, do Município e de suas autarquias universitárias, em imóvel público, depende da expedição do Termo de Consentimento para Atividade Edilícia Pública - TCAEP, ora instituído.

Parágrafo único. O disposto no "caput" deste artigo também se aplica à atividade edilícia nos imóveis mencionados ainda que cedidos a particular em cumprimento de contrato administrativo de concessão, na modalidade patrocinada ou administrativa, destinada à edificação para prestação de serviço público, pela pessoa jurídica titular do domínio, sob sua responsabilidade.

Art. 10. O requerimento de TCAEP deverá ser apresentado em processo eletrônico à Prefeitura, instruído com as peças gráficas assinadas por responsável técnico pelo projeto e pela obra e os documentos estabelecidos pela Lei nº 16.642, de 2017, e pelo Decreto nº 57.776, de 7 de julho de 2017.

§ 1º A solicitação e expedição do TCAEP são dispensadas do recolhimento de taxas e de preços públicos.

§ 2º Conforme o caso, deverão ser ainda apresentadas as seguintes anuências:

I - da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA, para projeto:

a) gerador de impacto ambiental;

b) gerador de impacto de vizinhança;

c) situado em área considerada potencialmente contaminada, suspeita de contaminação, contaminada ou em monitoramento ambiental;

d) situado em área que dependa de manejo de vegetação de porte arbóreo ou situado em Área de Preservação Permanente - APP;

II - da Secretaria Municipal de Mobilidade e Transportes - SMT e da Companhia de Engenharia de Tráfego - CET, para empreendimento caracterizado como Polo Gerador de Tráfego - PGT;

III - de Secretaria Municipal da Cultura, do CONPRESP, CONDEPHAAT e IPHAN para projeto que interfira em bens tombados;

IV - de SIURB/PROJ para projeto com incidência de melhoramentos viários e sanitários.

§ 3º No caso de obras de adaptação à segurança e acessibilidade, a emissão do TCAEP dependerá do atendimento às respectivas normas técnicas e da manifestação favorável de SEL/SEGUR.

§ 4º Estando a proposta de acordo com a legislação, será emitido o TCAEP, contendo dados e características do projeto, a partir da documentação apresentada.

§ 5º O TCAEP não terá prazo de validade determinado, valendo enquanto forem mantidos os dados e as características do projeto que amparou a respectiva emissão.

§ 6º Havendo necessidade de correção ou complementação de documentos, será emitido comunicado, cuja cópia será encaminhada por ofício ao órgão público solicitante, para atendimento no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 7º Não havendo condições de atendimento no prazo estabelecido, o interessado poderá solicitar prazo suplementar de 30 (trinta) dias.

§ 8º Na impossibilidade de atendimento ao comunicado no prazo estabelecido, quando houver a necessidade de anuência de órgãos externos, o interessado poderá solicitar a suspensão e custódia do processo por até 180 (cento e oitenta) dias.

§ 9º Findos os prazos sem a apresentação dos documentos faltantes, o pedido será indeferido.

Art. 11. É obrigatório manter no local da obra cópia do TCAEP e respectivas peças gráficas firmadas pelos responsáveis técnicos pelo projeto e pela obra, vistadas pela Prefeitura.

Art. 12. Concluída a obra, a qualquer tempo, poderá ser solicitada a atualização do lançamento tributário pela Secretaria Municipal da Fazenda e posteriormente do Cadastro de Edificações do Município para incluir áreas construídas, com base nos dados contidos no TCAEP.

Art. 13. Constatada a inobservância às disposições do Código de Obras e Edificações e deste decreto em edificações da União, do Estado, do Município e suas autarquias universitárias, caberá a intimação do órgão público responsável pela edificação, por meio de ofício, para comprovar que foram sanadas as irregularidades no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias.

§ 1º O prazo previsto no "caput" deste artigo poderá ser prorrogado por igual período mediante requerimento devidamente justificado.

§ 2º Esgotado o prazo e constatada a permanência da infração, a edificação estará sujeita à aplicação das penalidades previstas no Anexo III do Decreto nº 57.776, de 2017 - Tabela de Multas.

Art. 14. Não são passíveis da obtenção do TCAEP:

I - as atividades edilícias da União, do Estado, do Município e de suas autarquias universitárias em imóvel de domínio privado;

II - as intervenções em áreas públicas cedidas a particulares.

Parágrafo único. As atividades edilícias referidas nos incisos I e II do "caput" deste artigo estão sujeitas à obtenção dos documentos de atividade edilícia previstas no artigo 12 da Lei nº 16.642, de 2017.

Art. 15. Também estarão sujeitas à obtenção do TCAEP:

I - a atividade edilícia de responsabilidade da Municipalidade em área recebida em cessão de uso de outros entes públicos, autarquias públicas e empresas públicas e de economia mista, no perímetro da área cedida, descrito no documento pertinente, a exemplo do Termo de Transferência de Administração, Termo de Permissão de Uso e do Termo de Cessão de Posse;

II - a atividade edilícia em área municipal cedida à União, ao Estado e suas autarquias universitárias, no perímetro da área cedida, descrito no respectivo documento de cessão.

Parágrafo único. Nas hipóteses tratadas nos incisos deste artigo, para fins de aplicação dos parâmetros urbanísticos, será considerada a área descrita no documento de cessão de uso do imóvel público, não podendo haver prejuízo ao atendimento dos índices urbanísticos utilizados na área remanescente.

Art. 16. Em imóveis da Administração Pública Direta, de suas autarquias universitárias e da Administração Pública Indireta que não disponham de matrícula no Registro de Imóveis, o licenciamento será feito com base em declaração do órgão público detentor a respeito da posse ou propriedade do imóvel, desde que acompanhada de peça gráfica delimitando o perímetro da área objeto da intervenção.

Parágrafo único. As áreas objeto de intervenção de que trata este artigo deverão ter acesso à via pública.

CAPÍTULO III

DAS OBRAS DO SISTEMA DE TRANSPORTES

Art. 17. As obras em vias férreas do sistema de transportes independem da emissão de Alvará de Aprovação, Alvará de Execução, Certificado de Regularização ou Termo de Consentimento para Atividade Edilícia Pública - TCAEP.

Art. 18. As obras em estações das vias férreas situadas em logradouros públicos independem de Alvará de Aprovação, Alvará de Execução, Certificado de Regularização ou Termo de Consentimento para Atividade Edilícia Pública - TCAEP.

§ 1º A execução de obras em estações situadas fora de logradouros públicos está sujeita ao licenciamento.

§ 2º Independentemente de sua localização, as estações existentes ficam obrigadas à obtenção do Certificado de Acessibilidade e do Certificado de Segurança.

Art. 19. Os empreendimentos em áreas de posse ou propriedade de órgãos da Administração Pública Direta e Indireta prestadores de serviços públicos essenciais, tais como

transporte público coletivo, em especial as estações metro-ferroviárias e terminais de ônibus, poderão ser licenciados com base nos dados da área indicados em um dos seguintes documentos:

I - Termo de Acordo de Protocolo de Intenções - TAPI;

II - Termo de Permissão de Uso - TPU;

III - Termo de Cessão de Uso;

IV - Termo de Transferência de Administração.

CAPÍTULO IV

PROCEDIMENTOS PARA REGULARIZAÇÃO DE EHIS EXECUTADOS PELA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA DIRETA E INDIRETA

Art. 20. Os pedidos de regularização dos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS, produzidos pela Administração Pública Direta ou empresa com controle acionário do Poder Público, protocolados a partir da vigência deste decreto, cujas edificações tenham sido concluídas até 31 de julho de 2014, deverão ser instruídos com a seguinte documentação em mídia digital:

I - documento comprobatório da posse ou matrícula no Registro de Imóveis em nome do ente público;

II - peças gráficas, demonstrando o perímetro das edificações na modalidade de projeto simplificado, conforme Anexo I deste decreto;

III - quadro de áreas, conforme Anexo II deste decreto.

Art. 21. A SEL emitirá o documento de regularidade da edificação de que trata o artigo 19 deste decreto com as mesmas ressalvas citadas no artigo 2º deste decreto.

Art. 22. Para os processos de regularização em andamento, anteriores à vigência deste decreto, caso haja necessidade de intervenção física para adequação da edificação quanto à segurança e acessibilidade do empreendimento, poderá ser expedida Notificação de Exigências Complementares (NEC), com prazo para atendimento de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogável uma única vez, por igual período.

Art. 23. Deverá ser apresentado o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB, dentro da validade, para empreendimentos verticais com área total construída acima de 750m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) e/ou conjunto vertical com mais de 3 (três) pavimentos.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 24. Os procedimentos administrativos não regrados por este decreto seguirão o estabelecido pelo COE.

Art. 25. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogados os artigos 16, 61 e o parágrafo único do artigo 62 do Decreto nº 57.776, de 7 de julho de 2017.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 5 de setembro de 2019, 466º da fundação de São Paulo.

BRUNO COVAS, PREFEITO

CESAR ANGEL BOFFA DE AZEVEDO, Secretário Municipal de Licenciamento

JOÃO JORGE DE SOUZA, Secretário Municipal da Casa Civil

RUBENS NAMAN RIZEK JUNIOR, Secretário Municipal de Justiça

MAURO RICARDO MACHADO COSTA, Secretário do Governo Municipal

Publicado na Casa Civil, em 5 de setembro de 2019.

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 06/09/2019, p. 1, 3 c. 2-4, todas

Para informações sobre revogações ou alterações a esta norma, visite o site www.saopaulo.sp.leg.br.

RETIFICAÇÃO DA PUBLICAÇÃO DO DIA 6 DE SETEMBRO DE 2019.

DECRETO Nº 58.943, DE 5 DE SETEMBRO DE 2019

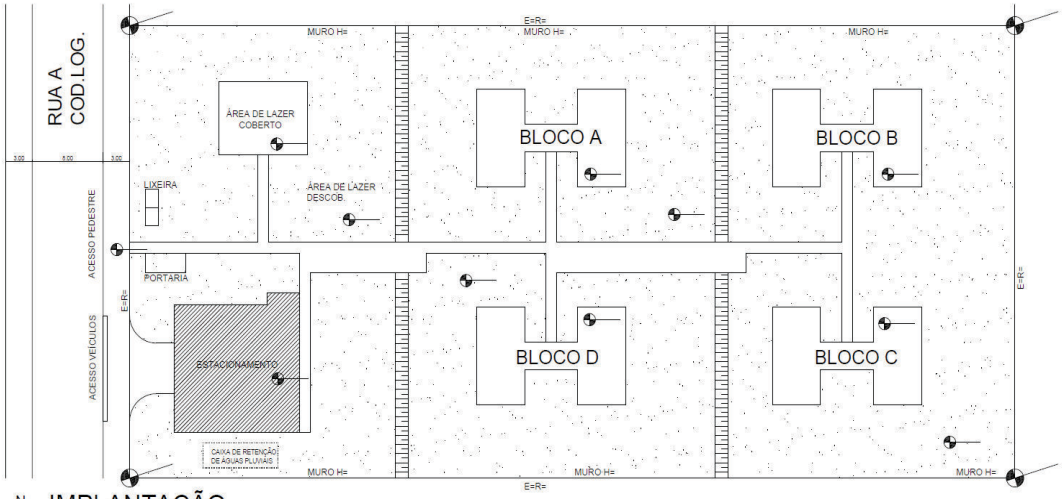
NO ARTIGO 21, LEIA-SE COMO SEGUE E NÃO COMO CONSTOU:

.....de regularidade da edificação de que trata o artigo 20 deste decreto .....

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 07/09/2019, p. 1 c. 1

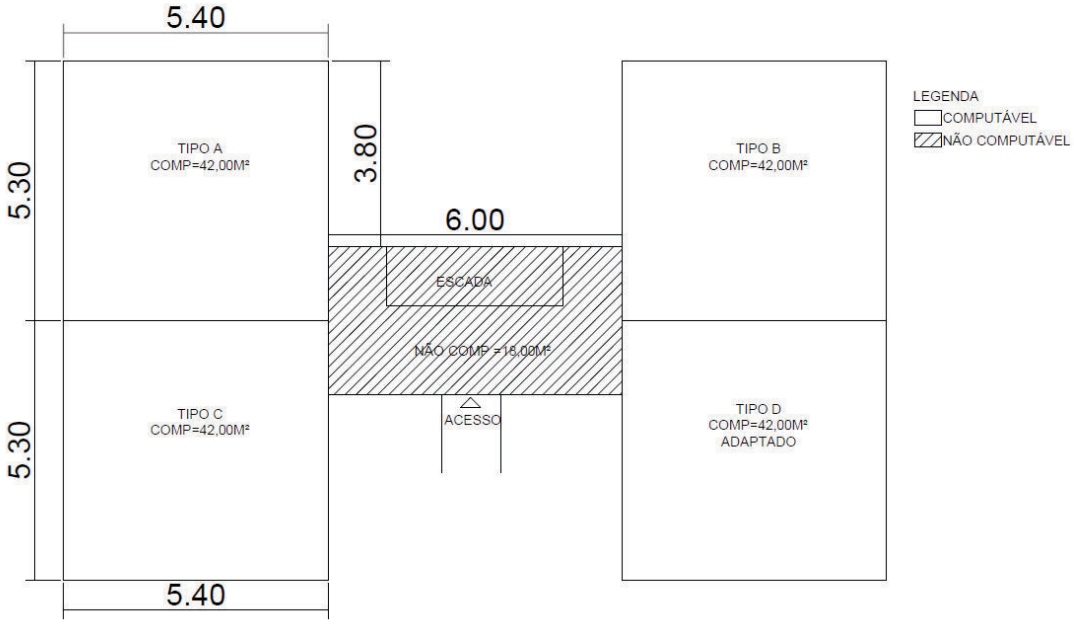
Anexo I integrante do Decreto nº 58.943, de 5 de setembro de 2019

IMPLANTAÇÃO

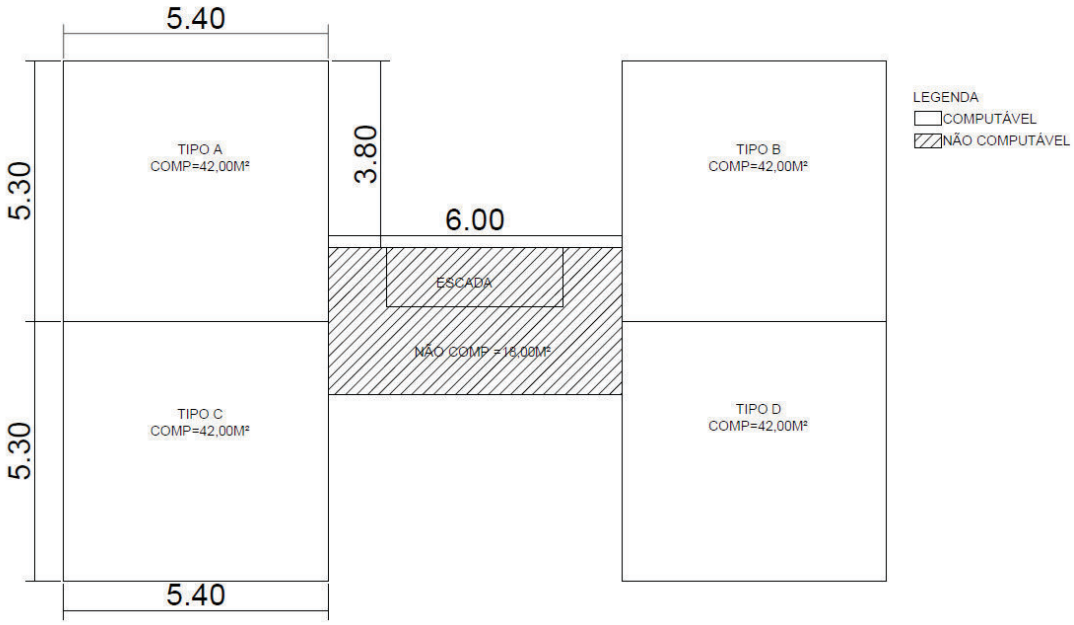


N IMPLANTAÇÃO
ESC: 1:100

PLANTA DO PAVIMENTO TÉRREO E TIPO:

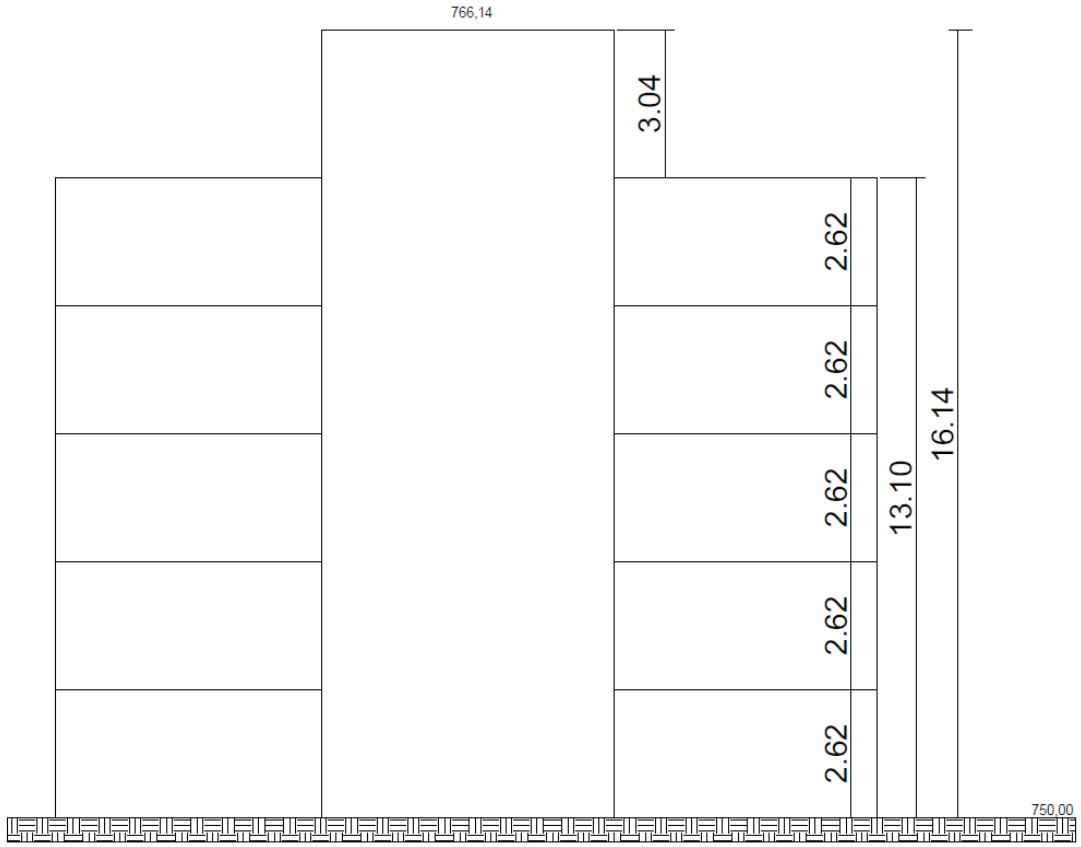


BLOCO A
PAVIMENTO TÉRREO
ESC: 1/100



BLOCO A
PAVIMENTO TIPO X 4
ESC: 1/100

CORTE



CORTE AA
ESC: 1/100

Anexo II integrante do Decreto nº 58.943 **, de** 5 **de** setembro **de 2019**

QUADRO DE ÁREAS:

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ÁREA DO TERRENO: E=R=m²	
TAXA DE OCUPAÇÃO	0,00%
ÁREA DE PROJEÇÃO	0,00m²
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	0,00
ÁREA COMPUTÁVEL TOTAL	0,00m²
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL TOTAL	0,00m²
ÁREA PERMEÁVEL	0,00m²
LAZER COBERTO	0,00m²
LAZER DESCOBERTO	0,00m²
NÚMERO DE UNIDADES	0
NÚMERO TOTAL DE UNIDADES ADAPTADAS	0

QUADRO DE ÁREAS (m²)

	COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL	TOTAL
SUBSOLO			
TÉRREO			
SALÃO DE FESTAS			
GUARITA			
LIXEIRA			
TIPO X Nº TIPOS			
TERRAÇOS TIPOS			
C. ÁGUA/BARRILETE			
CASA DE MÁQUINAS			
SUBTOTAL			
TOTAL			

NOTAS:
1- DECLARO QUE A OBRA FOI CONCLUÍDA ATÉ O DIA 31 DE JULHO DE 2014, SENDO DE MINHA INTEIRA E TOTAL RESPONSABILIDADE O ATENDIMENTO ÀS NORMAS DE ESTABILIDADE, SEGURANÇA, SALUBRIDADE E ACESSIBILIDADE, ATÉ A FORMALIZAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE, NOS TERMOS DO ARTIGO 109 DA LEI Nº 16.642/17

2- O PROJETO ATENDE A LPUOS, PDE, COE, REFERENTES À ÉPOCA DA CONSTRUÇÃO.