



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

PROJETO DE LEI 01-01446/2025 do Executivo

Encaminhado à Câmara pelo Sr. Prefeito com o ofício ATL SEI nº 146631872).

“Dispõe sobre a emissão eletrônica declaratória de documentos de controle da atividade edilícia, bem como sobre procedimentos aplicáveis ao licenciamento de empreendimentos em imóveis da Administração Pública Direta e Indireta.

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta lei estabelece normas, regras e procedimentos aplicáveis para a emissão declaratória eletrônica de documentos de controle da atividade edilícia, previstos na Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017 (Código de Obras e Edificações - COE), bem como sobre procedimentos para licenciamento de empreendimentos da Administração Pública Direta e Indireta.

Art. 2º A emissão declaratória dos documentos de controle da atividade edilícia, nas hipóteses definidas nesta Lei, poderá ser realizada de forma automática e sistêmica, baseada na declaração do interessado e na validação do sistema.

Parágrafo único. A expedição do documento ocorrerá mediante a validação técnica do pedido, das declarações de responsabilidade técnica, das declarações do proprietário e/ou do possuidor, do aceite dos interessados e do recolhimento das taxas.

CAPÍTULO II

DOS DOCUMENTOS DE CONTROLE DA ATIVIDADE EDILÍCIA

Art. 3º O regime de emissão declaratória de que trata esta Lei abrange os seguintes documentos:

I - Alvará de Aprovação e Alvará de Execução, com área total da edificação de 1.500 m² (mil e quinhentos metros quadrados), em lotes ou glebas de até 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) e restrito aos usos previstos no parágrafo único deste artigo:

a) edificação nova;

b) reforma de edificação existente, com ou sem acréscimo de área, com ou sem mudança de uso, desde que o uso final esteja previsto no parágrafo único deste artigo, sendo que, havendo acréscimo, este deverá ser de até 50% (cinquenta por cento) da área construída existente e a área total da edificação, após a intervenção, não poderá exceder 1.500 m² (mil e quinhentos metros quadrados);

II - Certificado de Conclusão, quando o respectivo Alvará de Execução ou Aprovação e Execução for obtido nos termos desta lei;

III - Certificado de Regularização, aplicável à regularização de edificações que possuam área total de até 1.500 m² (mil e quinhentos metros quadrados), com base na lei que a permita e observado os usos previstos no parágrafo único deste artigo;

IV - Alvará de Execução de Muro de Arrimo, quando desvinculado de obra de edificação;

V - Alvará de Execução de Demolição, quando desvinculado de obra de edificação;

VI - Alvará de Movimento de Terra, quando desvinculado de obra de edificação;

VII - Alvará de Autorização para:

- a) avanço de tapume sobre parte do passeio público;
- b) implantação de estande de vendas;
- c) implantação de grua com avanço sobre o espaço público;
- d) implantação de canteiro de obras;

VIII - Certificado de Acessibilidade em imóveis da Administração Pública Direta e Indireta, se aplicável;

IX - Certidão de Uso e Ocupação do Solo para empreendimentos classificados como uso residencial unifamiliar – R1.

Parágrafo único. A emissão de qualquer documento no regime declaratório, conforme previsto neste artigo, somente será permitida para edificações cujo uso final se enquadre exclusivamente nas seguintes categorias previstas na Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016 (Lei de Uso e Ocupação do Solo - LPUOS):

- I - Usos Residenciais R1, R2h e R2v;
- II - Usos Não Residenciais nR1 e nR2;
- III - Usos Não Residenciais nRa1, nRa2, nRa3 e nRa4;
- IV - Usos Industriais Ind1a e Ind1b.

CAPÍTULO III

DO LICENCIAMENTO EM IMÓVEIS DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

Art. 4º Conforme disposto no art. 14 da Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017 (Código de Obras e Edificações - COE), a atividade edilícia em imóvel da União, do Estado, do Distrito Federal e do Município, bem como de suas respectivas autarquias universitárias, independe da expedição dos documentos de controle da atividade edilícia.

Parágrafo único. O disposto no caput não afasta a sujeição das obras ao integral atendimento das disposições do Plano Diretor, da Lei de Ocupação e Uso do Solo, do Código de Obras e Edificações, bem como da legislação pertinente à matéria.

Art. 5º O licenciamento dos empreendimentos da Administração Pública Direta e Indireta, quando exigível, será realizado prioritariamente pelo rito autodeclaratório, nos termos desta Lei.

§ 1º Nos casos em que os empreendimentos previstos no caput exijam análise técnica por haver restrição ao rito autodeclaratório, o licenciamento será realizado pela Comissão Intersecretarial, sob a presidência da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL).

§ 2º A comissão será instituída e regulamentada por ato do Poder Executivo, buscando a celeridade e a efetivação do interesse público.

Art. 6º Equiparam-se aos empreendimentos, obras e imóveis da Administração Pública Direta e Indireta, para todos os efeitos, incluindo o regime de licenciamento e a atividade edilícia:

I - os bens imóveis afetos à prestação de serviços públicos ou à execução de objeto de interesse público, cuja utilização seja decorrente de delegação ou parceria com o Poder Público;

II - os bens imóveis classificados como reversíveis e as instalações essenciais à continuidade e à atualidade dos serviços prestados, mesmo que na posse ou sob a titularidade de particulares;

III - os bens imóveis pertencentes às sociedades de economia mista, de capital aberto ou fechado, que sejam controladas pela Administração Pública e estejam afetados ou vinculados à prestação de serviço público essencial.

CAPÍTULO IV

DOS PROCEDIMENTOS E DAS RESPONSABILIDADES

Art. 7º A documentação necessária e a forma de apresentação das peças gráficas continuam sendo definidas pela legislação municipal pertinente.

§ 1º Os documentos técnicos apresentados devem ser assinados eletronicamente pelos responsáveis técnicos habilitados.

§ 2º A constatação de qualquer não conformidade entre as informações declaradas, os parâmetros do projeto e a validação sistêmica impedirá automaticamente a continuidade da emissão do documento por meio do procedimento previsto nesta Lei, devendo, nesses casos, seguir para o fluxo ordinário de análise técnica.

Art. 8º A comprovação da titularidade do imóvel será objeto de análise técnica, precedendo a emissão declaratória eletrônica de documentos de controle de atividade edilícia.

Parágrafo único. Caso não seja possível validar a posse ou a propriedade, o processo seguirá pelo procedimento ordinário, com análise técnica pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), através da Coordenadoria responsável.

Art. 9º Caberá ao interessado manter a documentação necessária para cada pedido junto ao documento de controle edilício emitido, seguindo as determinações das legislações municipais vigentes.

Art. 10. A expedição de documentos por meio do procedimento eletrônico, para as intervenções indicadas nos incisos I a VI do artigo 3º desta Lei, não se aplica a imóveis:

I - tombados, preservados, contidos em área tombada ou localizados no raio envoltório do bem tombado;

II - situados em área de proteção de mananciais, ambiental ou de preservação permanente (APP);

III - situados em área que necessite de consulta obrigatória ao Serviço Regional de Proteção ao Voo (SRPV);

IV - que abriguem atividade considerada Polo Gerador de Tráfego;

V - sujeitos a licenciamento ambiental;

VI - atingidos por melhoramento viário previsto em lei;

VII - potencialmente contaminados, suspeitos de contaminação e contaminados;

VIII - atingidos, total ou parcialmente, por decreto de utilidade pública (DUP) ou decreto de interesse social (DIS) em vigor ou que sejam objeto de processo de desapropriação;

IX - que não possuam frente para logradouro público oficial;

X - que necessitem de anuência ou autorização de outros órgãos públicos competentes;

XI - para os quais seja exigida a reserva ou o alargamento do passeio público;

XII - em perímetros de áreas de influência das linhas de metrô e trem metropolitano;

XIII - em perímetros de leis das operações urbanas consorciadas e de leis de planos de intervenção urbana;

XIV - objeto de alvará vigente, de qualquer pedido em andamento ou de pedido protocolado nos últimos 12 (doze) meses;

XV - com restrições contratuais, conforme previsto no artigo 59 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016.

§ 1º O rol de restrições estabelecido neste artigo é exemplificativo e poderá ser alterado ou complementado por ato do Poder Executivo.

§ 2º As restrições previstas neste artigo não se aplicam às hipóteses do inciso VII do Art. 3º, mas a emissão do respectivo alvará de autorização declaratório para os imóveis nessas áreas exigirá declaração de responsabilidade técnica específica.

Art. 11. Durante a solicitação eletrônica do documento de atividade edilícia prevista nesta Lei, o responsável técnico habilitado pelo projeto e pela obra, bem como o proprietário e/ou o

possuidor, devem declarar ciência e responsabilidade, na qual se comprometem, de forma conjunta e solidária, a observar a legislação aplicável e as normas técnicas vigentes.

§ 1º O proprietário ou o possuidor e o responsável técnico, tanto pelo projeto, quanto pela obra, respondem integral e solidariamente pela veracidade das declarações, informações e documentos apresentados.

§ 2º A veracidade das informações e documentos apresentados é de exclusiva responsabilidade do proprietário ou do possuidor e dos responsáveis técnicos, sob as penas do artigo 299 do Código Penal (falsidade ideológica).

CAPÍTULO V

DA FISCALIZAÇÃO E DAS PENALIDADES

Art. 12. Cabe à Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) auditar, por amostragem, a regularidade dos documentos expedidos na forma do artigo 2º desta Lei.

Art. 13. A Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) poderá determinar, a qualquer momento, de ofício ou mediante denúncia, antes, durante ou após a execução da atividade edilícia, a reanálise integral do projeto, informando o ato à Subprefeitura competente.

Parágrafo único. A reanálise de que trata o caput incluirá o encaminhamento para diligências fiscalizatórias, que serão realizadas pelo órgão competente no local, para verificar a compatibilidade da obra com o projeto declarado e com a legislação aplicável.

Art. 14. Os documentos de controle da atividade edilícia de que trata esta Lei, enquanto vigentes, a qualquer tempo, mediante ato da autoridade competente, poderão ser:

I - revogados, atendendo a relevante interesse público;

II - anulados, em caso de comprovação de ilegalidade em sua expedição;

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

Art. 15. Se a Administração Pública identificar, a qualquer momento, suspeita de irregularidades no projeto, informações incompletas ou inverídicas, dados ou documentos falsos, supressão de direitos, ilegalidade ou má-fé, os efeitos do documento eletrônico serão imediatamente suspensos, de ofício, pela autoridade competente, até que sobrevenha decisão acerca da sua anulação ou cassação.

§ 1º Após a imediata suspensão, o interessado será notificado para apresentar defesa no prazo de 5 (cinco) dias úteis, a fim de garantir o contraditório e a ampla defesa.

§ 2º Apresentada a defesa, o processo será encaminhado à Assessoria Técnica e Jurídica para parecer e, em seguida, a autoridade competente deverá decidir sobre a anulação ou a cassação do documento.

§ 3º Constatadas as irregularidades previstas no caput, o proprietário ou o possuidor e os profissionais envolvidos estarão sujeitos, solidariamente, às penalidades administrativas previstas nesta Lei e no Código de Obras e Edificações, sem prejuízo das sanções criminais cabíveis, e ficarão impedidos de protocolar novos pedidos, com base nesta Lei, pelo prazo de 12 (doze) meses.

Art. 16. A inobservância de qualquer disposição desta Lei constitui infração sujeita à aplicação de multa conforme tabela abaixo:

I - para a emissão de Alvará de Aprovação e Execução, será aplicada multa no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) por metro quadrado (m²) da área aprovada;

II - para a emissão de Certificado de Conclusão e de Regularização, será aplicada multa no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) por metro quadrado (m²);

III - para a emissão de Alvará de Autorização de avanço de tapume sobre parte do passeio público, será aplicada multa no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) por metro linear;

IV - para a emissão de Alvará de Autorização para Implantação de Estande de Vendas, a multa será no valor fixo de R\$ 100.000,00 (cem mil reais);

V - para a emissão de Alvará de Autorização de Grua sobre o Espaço Público, a multa será no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) por unidade;

VI - para a emissão de Alvará de Autorização de Implantação de Canteiro de Obras, a multa será no valor fixo de R\$ 100.000,00 (cem mil reais);

§ 1º A multa será aplicada solidariamente ao proprietário, ao possuidor e ao responsável técnico pelo projeto e pela obra, considerando-se todos infratores.

§ 2º As multas previstas neste artigo serão aplicadas cumulativamente às previstas no Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo, em razão dos fatos geradores distintos.

§ 3º O valor da multa deve ser atualizado anualmente em 1º de fevereiro, pela variação do IPCA, apurado pelo IBGE, ou por outro índice que venha a substituí-lo, verificada entre janeiro e dezembro do exercício anterior.

§ 4º Quando não paga até a data do vencimento, o valor da multa deve ser atualizado da forma e pelo índice de correção estabelecidos na Lei nº 10.734, de 1989, com a redação dada pela Lei nº 13.275, de 2002, e acrescido de juros moratórios calculados à taxa de 0,33% (trinta e três centésimos por cento), por dia de atraso, sobre o valor do débito, até o limite de 20% (vinte por cento), sem prejuízo, quando for o caso, do acréscimo de honorários advocatícios, custas e demais despesas judiciais, conforme a legislação municipal pertinente.

Art. 17. Sem prejuízo das penalidades previstas nesta Lei, a atuação irregular do profissional será comunicada, por meio de ofício, ao órgão fiscalizador do exercício profissional e, havendo indícios de prática de infração penal, o fato será comunicado, por meio de ofício, à autoridade policial.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 18. Os requerimentos protocolados antes da publicação desta Lei deverão ser submetidos à análise técnica da Coordenadoria competente.

Art. 19. O início das obras de edificação está condicionado à prévia emissão do respectivo documento declaratório de controle da atividade edilícia e ao cumprimento das condições estabelecidas nesta Lei.

§ 1º Nas hipóteses de emissão declaratória eletrônica previstas nesta Lei, a obra poderá ser iniciada imediatamente após, cumulativamente:

- I - a validação positiva da titularidade do imóvel, nos termos do art. 8º desta Lei;
- II - a emissão automática do Alvará de Aprovação e Execução pelo sistema;
- III - a comprovação do recolhimento das taxas e, se for o caso, da outorga onerosa.

§ 2º O prazo para a emissão do documento, no regime de emissão declaratória, não pode exceder a 30 (trinta) dias, contados a partir da data do protocolo da solicitação.

§ 3º Escoado o prazo fixado no § 2º, a obra pode ser iniciada, desde que o processo não tenha sido expressamente indeferido ou enviado para o regime de análise técnica ordinária, sendo de inteira responsabilidade do proprietário ou do possuidor e dos profissionais envolvidos a adequação da obra às posturas municipais.

Art. 20. A competência para a análise inicial e a liberação do sistema para as emissões respectivas será da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), assim como a elaboração e o gerenciamento do sistema eletrônico necessário à implantação desta Lei.

Art. 21. Aplicam-se subsidiariamente as disposições da Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017 (Código de Obras e Edificações - COE), no que não forem incompatíveis com esta Lei.

Art. 22. Esta Lei será regulamentada pelo Poder Executivo.

Art. 23. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Às Comissões competentes.

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 26/11/2025, p. 657

Para informações sobre este projeto, visite o site www.saopaulo.sp.leg.br.