

16.05.2017

O novo Código de Obras de São Paulo: alvarás, certificados e autorizações

A cidade de São Paulo irá ganhar um novo Código de Obras (Lei 16.642 de 09 de maio de 2017) para substituir o código do ano de 1992. A nova lei pretende modernizar e simplificar o licenciamento de empreendimentos, reduzindo a quantidade de documentos exigidos para a aprovação de processos. A burocracia municipal para a aprovação de obras e regularização dos imóveis, culminada com a imensa dificuldade de fiscalização por parte da Prefeitura, tornaram urgente uma melhora da lei.

Portanto, algumas das mudanças mais importantes são as facilidades nas reformas internas, como construções de piscinas e muros, e obras complementares de até 30 m², que não precisarão mais de licenciamento, e a diminuição do número de instâncias para decisões e recursos. Outra relevante providência que a nova lei traz é em relação ao cálculo das infrações. Em vários casos, a multa não é um valor fixo, mas proporcional ao tamanho da área construída irregular, e não mais ao tamanho total da propriedade¹.

Vários quesitos do texto da lei podem ser abordados para um escrutínio melhor do posicionamento legislativo do município. Por ora, atentemos por detalhar as ferramentas mais importantes que a lei traz para uso do contribuinte², no caso: os alvarás, os certificados, e as autorizações.

• Alvará de Aprovação e Execução

Existem certas atividades que para serem realizadas no imóvel necessitam de alvará de aprovação, e conseqüente execução. Nessa sorte, o novo Código de Construção sujeita à necessidade de alvará as seguintes atividades: (I) construção de edificação nova em lote não edificado; (II) reforma e requalificação de edificação existente; (III) demolição de bloco existente isolado, com ou sem a simultânea manutenção de outros blocos existentes no lote; (IV) reconstrução de edificação regular, no todo ou em parte; (V) execução de muro de arrimo quando desvinculado de obra de edificação; (VI) movimento de terra quando desvinculado de obra de edificação³.

Para a obtenção do alvará de aprovação da obra, é necessário o trâmite administrativo do pedido do contribuinte perante a Prefeitura. Ou seja, o contribuinte faz a solicitação e a Prefeitura emite o Alvará de Aprovação, que licenciará o projeto para: I – construção de edificação nova; II – reforma de edificação existente; III – requalificação de edificação existente.⁴ Ainda, o alvará de aprovação, dependendo logicamente das peculiaridades das obras necessárias para a implantação do projeto, deverá ser detalhado com as informações de: (a) demolição parcial ou total do existente; (b) execução de muro de arrimo; (c) execução de movimento de terra; (d) instalação de equipamento mecânico de transporte permanente, tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e

¹ Nesse sentido, a fiscalização ficará mais rígida com engenheiros e arquitetos responsáveis pelas obras, pois que podem ser de até 80% do total cobrado de donos de imóveis que cometem irregularidades.

² Contribuinte, neste artigo, entender-se-á como o proprietário ou possuidor do imóvel. Conforme artigo 5º da lei: 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**.

³ Artigo 12, parágrafo primeiro, da Lei 16.642 de 09 maio de 2017.

⁴ Artigo 15 da Lei 16.642 de 09 maio de 2017.

equipamentos afins e de equipamento de sistema especial de segurança da edificação⁵. Com relação ao prazo, após a publicação do despacho de deferimento do pedido, o alvará tem eficácia por 2 anos. Lembrando que, durante esse prazo deverá ser solicitado o Alvará de Execução. Caso no imóvel exista mais de um bloco isolado, ocorre a dilatação do prazo do alvará por mais 1 ano para cada bloco excedente, com prazo máximo de 5 anos. Ainda, caso haja necessidade de eventuais alterações de dados, o Alvará de Aprovação pode ser objeto de apostilamento⁶.

Deferido o alvará de aprovação, o início das obras dar-se-á por meio do alvará de execução. Este, igualmente ao alvará anterior, origina-se mediante o procedimento administrativo a pedido do contribuinte. Subentendido na explicação acima, por alvará de execução entende-se: (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 edificação⁷. A nova lei possibilita aproveitar um único alvará para a realização de mais de um tipo de obra ou serviço. Importante lembrar, após a emissão do Alvará de Execução, o novo Código de Obras somente autoriza pequenas alterações no projeto, não incluindo mudança de uso, categoria de uso ou subcategoria de uso e alteração da área de terreno. Especificamente, essas pequenas mudanças não podem conter uma alteração superior a 5% (cinco por cento) nas áreas computáveis; ou alteração superior a 5% (cinco por cento) nas áreas não computáveis; ou alteração superior a 5% (cinco por cento) na taxa de ocupação. Com relação aos prazos do alvará de execução, ressalta-se que este perde sua eficácia após 2 anos (caso a obra não tenha sido iniciada⁸, ou se a obra foi iniciada mas permaneceu paralisada por período maior que 1 ano). Aproveitando, com a nova lei o prazo de validade do alvará de execução fica suspenso durante a tramitação de eventual projeto modificativo.

⁵ Conforme traz o artigo 16 da Lei 16.642 de 09 maio de 2017, a realização do pedido deste alvará deverá ser instruída com a seguinte documentação: documentação referente ao imóvel; peças gráficas do projeto simplificado assinadas por profissional habilitado, conforme estabelecido no Código e decreto regulamentar; levantamento topográfico elaborado por profissional habilitado, de acordo com os requisitos técnicos a serem regulamentados; 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; 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.

⁶ Conforme artigo 20 e seguintes: A alteração do projeto aprovado dar-se-á por meio da emissão de novo Alvará de Aprovação. Pode ser emitido mais de um Alvará de Aprovação para o mesmo imóvel. O Alvará de Aprovação pode ser expedido juntamente com o Alvará de Desmembramento, por meio do mesmo procedimento, de acordo com o regulamento.

⁷ Conforme traz o artigo 24 da Lei 16.642 de 09 de maio de 2017, a realização do pedido deste alvará deve ser instruída com os seguintes documentos: documentos referentes ao terreno e ao projeto, assinado pelo profissional habilitado, de acordo com a natureza do pedido. Para tanto, o responsável técnico deve formalizar declaração de responsabilidade pela correta execução da obra, de acordo com o projeto aprovado, observadas as normas técnicas aplicáveis. E ainda, 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.

⁸ Tem-se como base o início da obra o término das fundações da edificação ou de um dos blocos

• Certificados de Regularização, Acessibilidade e Segurança

De acordo com o novo Código de obras, estarão sujeitas a certificados as atividades de 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.

Todos estes certificados partem do pedido do contribuinte e são expedidos após procedimento administrativo perante a Prefeitura: I – a conclusão de obra licenciada por alvará de execução necessita de Certificado de Conclusão⁹; II – a regularização de obra ou serviço sem licença prévia da Prefeitura (para as que necessitem do alvará de execução), precisam do Certificado de Regularização, observando: (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 na lei; (ii) – a legislação edilícia e urbanística vigente na ocasião da emissão do Certificado de Regularização. A título de esclarecimento, para regularizar as obras no imóvel do contribuinte de acordo com a nova lei, conforme traz em seu artigo 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”¹⁰; III – quando há a necessidade de adaptação do imóvel do contribuinte para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, a Prefeitura irá expedir o Certificado de Acessibilidade observados os termos da lei, das normas regulamentares, das normas técnicas, e legislação correlata. Nesse sentido, devem ser adaptadas às condições de acessibilidade: (i) as edificações de uso público, administrada por órgão ou entidade da administração direta ou indireta, ou empresa que presta serviços públicos, destinados ao público em geral; (ii) edificações destinadas ao uso coletivo, ou seja, o uso não residencial; (iii) edificação destinada ao uso privado, considerada aquela destinada à habitação classificada como multifamiliar¹¹. Aproveitando, vale pontuar que este certificado pode ser solicitado conjuntamente com o certificado de segurança e de regularização da edificação; e IV – por último, o certificado de segurança. Este certificado irá comprovar a adaptação do imóvel do

⁹ Conforme traz o artigo 35 da Lei 16.642 de 09 de maio de 2017, a realização do pedido deste certificado deve ser instruída com os seguintes documentos: 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;

¹⁰ Conforme traz o artigo 38 da Lei 16.642 de 09 de maio de 2017, a realização do pedido deste certificado deve ser instruída com os seguintes documentos: 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.

¹¹ Conforme traz o artigo 41 da Lei 16.642 de 09 de maio de 2017, a realização do pedido desta autorização deve ser instruída com os seguintes documentos: 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.

contribuinte às condições de segurança do uso da legislação vigente, normas correlatas, e normas técnicas aplicáveis. Lembrando que, no caso, o certificado de segurança deve incluir o Certificado de Acessibilidade caso a edificação ainda não tenha este documento¹².

• Autorizações

O contribuinte terá necessidade de um alvará de autorização da Prefeitura quando incorrer em uma das seguintes condutas: 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. O novo Código de Obras se predispõe a pontuar quais as atividades que não se sujeitam ao pedido de alvará por parte do contribuinte, indicando-as: (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; (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; e (v) execução de obra e serviço de baixo impacto urbanístico de acordo com o disposto na lei. O pedido deverá partir por parte do contribuinte e mediante procedimento administrativo a Prefeitura analisará se concede o Alvará de Autorização¹³. O prazo de eficácia do alvará de autorização é de 6 meses, podendo ser revalidado pelo mesmo prazo, se solicitado pelo contribuinte.

**O novo Código de Obras passa a entrar em vigor sessenta dias após sua publicação (em 09 de maio de 2017), junto com sua regulamentação, ficando revogadas as disposições do Código de Obras anterior. Dessa maneira, é necessário atentar para o Decreto regulamentador de referida Lei, bem como a necessidade de apresentação de outros documentos e exigências neles contidos.*

Rodrigo M. da Costa

Graduado pela Universidade Presbiteriana Mackenzie e mestre em direito pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Especialista em direito societário e imobiliário. Advogado em São Paulo.

¹² Conforme traz o artigo 41 da Lei 16.642 de 09 de maio de 2017, a realização do pedido desta autorização deve ser instruídos com os seguintes documentos: 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.

¹³ Conforme traz o artigo 46 da Lei 16.642 de 09 de maio de 2017, a realização do pedido desta autorização deve ser instruída com os seguintes documentos: 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.