



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

DECRETO Nº

Regulamenta a Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017 – Código de Obras e Edificações, e dá outras providências.

JOÃO DORIA, Prefeito do Município de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei, e

CONSIDERANDO as disposições dos artigos 122 e 123 do Código de Obras e Edificações.

DECRETA:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Este decreto delega competências e regulamenta os procedimentos administrativos e executivos, disciplina o projeto simplificado e fixa as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e fiscalização de obras, edificações, equipamentos, obras complementares, terraços e mobiliários, dentro dos limites dos imóveis em que se situam, nos termos do disposto na Lei n.º 16.642, de 09 de maio de 2017.

§ 1º. Integram este decreto os anexos a seguir discriminados:

- I. ANEXO 1 – Disposições Técnicas;
- II. ANEXO 2 – Desenhos, Quadros e Legendas;
- III. ANEXO 3 – Tabela de Multas.

§ 2º. Os documentos e as declarações para instruir cada um dos pedidos de emissão de documentos de atividade edilícia de que trata o COE serão fixados por Portaria da SMUL.

Art. 2º Para efeito de menção neste decreto, os órgãos, entidades ou expressões serão identificados pelas seguintes siglas ou abreviaturas:

- I. ART – Anotação de Responsabilidade Técnica perante o CREA;
- II. AVCB – Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;
- III. CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo;
- IV. CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural;
- V. CEPAC – Certificados de Potencial Adicional Construtivo;
- VI. COE – Código de Obras e Edificações;
- VII. CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia;
- VIII. DIS – Decreto de Declaração de Interesse Social;
- IX. DOC – Diário Oficial da Cidade;
- X. DUP – Decreto de Declaração de Utilidade Pública;
- XI. ISS – Imposto Sobre Serviço;
- XII. IEOS – Intimação para Execução de Obras e Serviços;
- XIII. IT – Instrução Técnica (Bombeiros);
- XIV. LOE – Legislação de Obras e Edificações, incluindo o COE;
- XV. LPUOS – Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

- XVI. NEC – Notificação de Exigências Complementares;
- XVII. NT – Norma Técnica;
- XVIII. NTO – Norma Técnica Oficial (registrada na ABNT);
- XIX. OU – Operação Urbana;
- XX. OUC – Operação Urbana Consorciada;
- XXI. PDE – Plano Diretor Estratégico;
- XXII. PR – Prefeitura Regional;
- XXIII. Prefeitura - Prefeitura do Município de São Paulo;
- XXIV. RRT – Registro de Responsabilidade Técnica perante o CAU;
- XXV. SLCe – Sistema de Licenciamento Eletrônico de Construção;
- XXVI. SMPR – Secretaria Municipal das Prefeituras Regionais;
- XXVII. SMUL – Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento;
- XXVIII. TEV/COE – Taxa para Exame e Verificação dos Pedidos de Documento de Controle da Atividade Edilícia;

Art. 3º Enquadram-se como processos especiais, com procedimento definido neste decreto, os pedidos de emissão dos seguintes documentos de controle da atividade edilícia previstos no artigo 12 do COE:

- I. Ficha Técnica;
- II. Diretrizes de Projeto;
- III. Alvará de Aprovação;
- IV. Alvará de Execução;
- V. Projeto Modificativo;
- VI. Certificado de Conclusão;
- VII. Certificado de Regularização;
- VIII. Certificado de Acessibilidade;
- IX. Certificado de Segurança;
- X. Alvará de Autorização;
- XI. Cadastro de equipamento;
- XII. Manutenção de equipamento.

Art. 4º Compete à Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento a análise e decisão dos pedidos de documentos de controle da atividade edilícia de que tratam o COE e este decreto.

§ 1º. A competência de análise e decisão poderá ser transferida às PRs e SMPR por decreto, em razão da metragem da área, da lotação ou da categoria de uso.

§ 2º. Ficam mantidas as delegações de competências às PR's e SMPR até a revisão dos respectivos decretos de delegação de competência em vigor.

Art. 5º Para fins de aplicação das disposições deste Código ficam adotadas, além das dispostas em lei, as seguintes definições:

- I. Baixa de responsabilidade técnica - a ciência, por parte da Prefeitura, do desligamento do profissional responsável pela da execução da obra regularmente licenciada, autorizada ou comunicada;
- II. Assunção de responsabilidade técnica - a aceitação, por parte da Prefeitura, de novo profissional, legalmente habilitado, que passa a responder pela direção técnica relativa à execução de obra regularmente licenciada, autorizada ou comunicada;



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO**

- III. Transferência de responsabilidade técnica - a ocorrência simultânea de baixa e assunção de responsabilidade.

**CAPÍTULO II
DO CONTROLE DA ATIVIDADE EDILÍCIA**

**Seção I
Das Responsabilidades e dos Direitos**

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 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 de instalação de equipamentos não implica no reconhecimento, pela Prefeitura, do direito de propriedade ou de posse sobre o imóvel;
- II. O titular do presente documento de atividade edilícia, na qualidade de proprietário ou de possuidor do imóvel, responde perante terceiros a respeito da propriedade, da posse, direitos reais, garantias e eventuais outros ônus que incidam sobre o imóvel;
- III. O titular do presente 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 Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017, 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;
- IV. A conformidade do projeto às normas técnicas gerais e específicas de construção, bem como às NTO de Acessibilidade e às disposições legais e regulamentares aplicáveis aos aspectos interiores da edificação é de responsabilidade exclusiva do responsável técnico pelo projeto;
- V. Os responsáveis técnicos, nos limites de suas atuações, são os responsáveis técnicos 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;
- 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 envolvidos e do proprietário ou possuidor do imóvel: (i) 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; (ii) a segurança no uso das edificações, nos termos do Código de Obras e Edificações – COE Lei nº 16.642, de 9



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

de maio de 2017, e legislação correlata; (iii) a observância às Normas Técnicas e às disposições técnicas previstas no Anexo Técnico do decreto regulamentador do COE;

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 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: as 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. 8º O possuidor tem os mesmos direitos do proprietário e poderá requerer a emissão do documento em seu nome, desde que apresente a certidão da matrícula ou, quando for o caso, da transcrição emitida pelo 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 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 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. O possuidor no caso de pedido relativo à Residência Unifamiliar, para exercer os direitos previstos no COE, poderá instruir os requerimentos com o compromisso ou promessa de compra e venda, de cessão de quaisquer direitos, ou recibo de pagamento de aquisição total ou parcial, independente de autenticação, reconhecimento de firma ou registro em cartório.

Art. 9º Somente o profissional habilitado junto ao CREA ou CAU, o proprietário ou possuidor e seus representantes poderão tratar, junto à Prefeitura de assuntos relacionados com o projeto ou obra de sua responsabilidade.

Parágrafo único. Durante a análise do pedido fica assegurado, ao profissional habilitado, ao proprietário e seus representantes o atendimento pessoal pelo técnico municipal encarregado de sua análise, sendo-lhe facultada a indicação de outro profissional habilitado para este fim.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO**

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 deverá ser comunicado para apresentar o novo responsável técnico pela obra no prazo de 30 dias, sob pena de indeferimento.

Art. 11. Os responsáveis técnicos, nos limites de suas atuações, são os responsáveis técnicos pela correta execução da obra segundo as Normas Técnicas vigentes, pela estabilidade da edificação e por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências de projeto, de execução e de instalação.

Seção II

Dos Documentos de Controle da Atividade Edilícia

Art. 12. Nos pedidos de documentos de controle de atividade edilícia, nos termos do artigo 3º deste decreto, o proprietário ou o possuidor do imóvel deverá apresentar requerimento padrão devidamente preenchido e assinado, com identificação dos dados de RG/CPF ou CNPJ do proprietário/possuidor, e do CREA/CAU do responsável pelo projeto e do responsável técnico pela obra, quando for o caso, indicação do número do contribuinte relativo ao terreno (constante do IPTU ou no caso de área rural CCRI) e indicação do objeto do pedido, além dos documentos previstos no ANEXO 2.

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

Art. 13. São de inteira responsabilidade do proprietário ou possuidor, e quando for o caso do profissional habilitado, as obras e serviços de baixo impacto urbanístico listados no artigo 13 do COE.

Art. 14. O restauro da edificação quando mantidas as características originais dependerá de autorização do órgão de preservação nas 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.

Art. 15. Também é consideradas de baixo impacto a instalação de mobiliário definido no inciso XV do artigo 3º do COE com área máxima de até 30m², (trinta metros quadrados), conforme Tabela 2 - Mobiliário do artigo 88 deste decreto.

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 deste COE.

§ 1º. O disposto neste artigo não isenta a intervenção da necessidade de submissão e anuência dos órgãos que se fizerem necessários, nas seguintes hipóteses:

- I. empreendimentos que dependam 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;



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

- 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, de interesse municipal, estadual ou federal devem ser aprovadas pelos respectivos órgãos de preservação, conforme for o caso.

§ 3º. O disposto neste artigo não isenta 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. 17. Nos pedidos de Alvará de Aprovação, além dos documentos previstos 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 elaborado por profissional habilitado, numerada na sequência das demais folhas do projeto simplificado, em escala adequada, fixados em Portaria;
- III. As declarações assinadas pelo profissional habilitado, fixadas em Portaria.

§ 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. 18. O Alvará de Aprovação prescrito pode ser revalidado desde que o projeto aprovado atenda à 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 para o Alvará de Aprovação no COE.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

Subseção II
Do Alvará de Execução

Art. 19. Os pedidos de Alvará de Execução, além dos documentos previstos no artigo 12 deste decreto, deverão ser instruídos com os documentos fixados por Portaria.

Parágrafo único. A instalação de elevadores e aparelhos de transporte 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 NTO's em vigor.

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.

Parágrafo único – A emissão do Alvará de Execução implicará na desistência tácita dos demais alvarás de Aprovação emitidos para o imóvel.

Art. 21. Após a emissão do Alvará de Execução, poderão ser aceitas alterações no projeto aprovado pelo Alvará de Aprovação, mediante solicitação de Projeto Modificativo.

§ 1º. Entende-se por Projeto Modificativo, aqueles 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 em acréscimo superior a 5% (cinco por cento) nas áreas computáveis;
- II. alteração que importe em acréscimo superior a 5% (cinco por cento) nas áreas não computáveis;
- III. alteração 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 parágrafo anterior, em razão de retificação de registro junto ao Registro de Imóveis.

§ 4º. Poderão ser aceitas alterações superiores às estabelecidas nos incisos I, II e III quando motivadas por intervenção do Poder Público, tais como edição de lei de melhoramento que interfira na implantação do projeto aprovado ou tombamento de imóvel.

§ 5º. A limitação prevista no artigo 27 do COE aplica-se aos pedidos protocolados a partir da vigência deste decreto.

Art. 22. O Alvará de Execução para edificação nova, reforma, requalificação e reconstrução de edificação perderá sua 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.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

§ 1º. Considera-se início de obra, para fins da contagem do prazo de validade do Alvará de Execução, o término das fundações da edificação ou de um dos blocos, sendo que:

- I. O interessado poderá comunicar a Prefeitura sobre o término das fundações e o andamento da obra com 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. Após o prazo regulamentar, no caso de descumprimento da exigência acima, o Alvará perderá sua validade.

§ 2º. O Alvará de Execução terá validade de 2 (dois) anos adicionados ao prazo de validade do Alvará de Aprovação.

§ 3º. Nos casos de reforma que não envolva novas fundações, considera-se o início da obra o início de serviços de demolição ou construção.

§ 4º. Concluída a superestrutura da edificação, o Alvará de Execução não mais prescreverá.

- I. Concluída a superestrutura de um bloco, o Alvará de Execução não mais prescreverá para este bloco.

Art. 23. No caso da obra paralisada com o Alvará de Execução caduco e a superestrutura parcialmente concluída, quando o projeto original não atender a legislação em vigor, poderá ser solicitado o Alvará de Reforma para a conclusão da parte existente.

§ 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 da área existente.

Subseção III **Do Certificado de Conclusão**

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 serão fixadas em Portaria.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

§ 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 de pendências 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. 25. O Certificado de Regularização é o documento hábil para a comprovação da regularidade da edificação, sendo válido quando acompanhado das respectivas peças gráficas inclusive para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O pedido de Certificado de Regularização deverá ser instruído pelos documentos fixados em Portaria.

Subseção V
Do Certificado de Acessibilidade

Art. 26. As edificações existentes que se enquadrarem nos incisos I e II do artigo 40 do COE devem requerer junto aos Órgãos Competentes, no âmbito das suas competências o Certificado de Acessibilidade.

§ 1º. Estão dispensadas de Certificado de Acessibilidade as edificações que possuam:

- a) Certificado de Conclusão emitidos com base na Lei nº 11.228/92 ou legislação posterior; ou
- b) 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.

Art. 27. A impraticabilidade das adaptações deverá ser atestada por profissional legalmente habilitado com respectiva ART ou RRT, sob as penas da lei.

Art. 28. O pedido de Certificado de Acessibilidade deverá ser instruído com os documentos fixados por Portaria.

Subseção VI
Do Certificado de Segurança



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

Art. 29. O pedido de Certificado de Segurança poderá ser solicitado pelo proprietário e/ou usuário da edificação existente que necessitar de espaço de circulação protegida, conforme NTO, e não possuírem Auto de Verificação de Segurança - AVS devendo ser instruído com os documentos listados no ANEXO 2.

§ 1º. Excluem-se da necessidade do Certificado de Segurança:

- I. as edificações residenciais;
- II. as edificações aprovadas após 20/06/1975 com Auto/Certificado de Conclusão e que não sofreram alterações de ordem física ou de utilização em relação ao regularmente licenciado.

§ 2º. Nas edificações não residenciais com área construída total acima de 750,00m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) e que não se enquadrarem no “*caput*” deste artigo, o certificado de segurança poderá ser substituído pelo AVCB.

§ 3º. 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. 30. Em função de sua natureza, o pedido de Alvará de Autorização será acompanhado dos documentos previstos no ANEXO 2.

Art. 31. O Alvará de Autorização terá validade de 6 (seis) meses, podendo ser revalidado 1 (uma) vez por igual período 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 à adequação às posturas municipais sob inteira responsabilidade do proprietário ou possuidor e responsáveis técnicos envolvidos.

Subseção VIII
Do Cadastro e Manutenção de Equipamentos

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



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

- I. Equipamento mecânico 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 se referem a:
 - a) Tanques estacionários de armazenagem de produtos químicos inflamáveis, combustíveis e/ou perigosos, nas fases líquida ou gasosa, com volume superior a 500 litros;
 - b) Bombas de abastecimento de líquido, *dispensers* de abastecimento de gás, bomba de recalque, máquinas e motores associados a estes tanques;
 - c) Filtros de combustíveis para abastecimento de veículos;
 - d) Equipamentos afins serão definidos por Portaria.
- III. Equipamento de sistema especial de segurança nas edificações que:
 - a) Atendam às condições de segurança de uso definidas nas Leis nº 8.266/1975, Lei nº 11.228/1992 e no Decreto nº 10.878/1974;
 - b) Tenham recebido documentos conforme disposições relativas à segurança definidas na Lei 10.199 de 03 de dezembro de 1986 e Lei 13.558 de 14 de abril de 2003, 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 da Lei 16.642 de 09 de maio de 2017.

§ 1º. Não são passíveis do cadastramento de que trata o inciso I deste artigo: 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 10.348/87;

§ 2º. Não são passíveis do cadastramento de que trata o inciso II deste artigo: 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 deste artigo: as edificações de uso residencial e as edificações não residenciais com área construída total acima de 750,00m² que não necessitem de espaço de circulação protegidos, podendo 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.

- I. No ato da inscrição no cadastro deverão ser fornecidos os dados técnicos do aparelho e dados cadastrais do imóvel no qual está instalado;



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

- II. Será de responsabilidade da Empresa Conservadora a confecção da chapa a ser fixada no elevador, obedecendo aos padrões estabelecidos pela Prefeitura;
- III. As sanções previstas na Lei nº 16.642/2017 e artigos 13, 14 e 15 da Lei nº 10.348/87 serão aplicadas, quando couber, desde que não sejam conflitantes.

Art. 35. Em função da natureza do equipamento ou sistema de segurança, poderão ser exigidos documentos adicionais, a serem fixados em portaria, àqueles previstos no artigo 48 do COE.

Art. 36. A Manutenção do Cadastro de Equipamentos se efetiva pela Renovação do Cadastro, através dos procedimentos estabelecidos por este Decreto e conforme as 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 COE, sob pena de caducidade e aplicação das sanções previstas neste Decreto.

Art. 37. A qualquer momento, o órgão competente pelo Cadastro de Equipamentos ou sua Manutenção, poderá vistoriar as edificações e intimar os responsáveis pelos equipamentos a sanar eventuais irregularidades.

Art. 38. O controle e a manutenção das condições apresentadas nestes cadastros serão efetuados através de verificações e testes periódicos, a cargo de seu responsável legal, assistido, quando for o caso, por profissional habilitado.

§ 1º. Constada a ausência total ou parcial do Cadastro de Equipamentos ou sua Manutenção, o órgão competente poderá emitir notificação aos responsáveis quanto à necessidade de providenciar o respectivo cadastro;

§ 2º. O não atendimento da notificação para requerer o Cadastro de Equipamentos ou sua Manutenção, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados a partir da data de sua publicação no Diário Oficial, acarretará a aplicação das sanções previstas no Anexo III do COE.

§ 3º. A falta do Cadastro de Equipamentos ou sua Manutenção torna o local passível de multas conforme sanções previstas no Anexo III do COE.

Subseção IX
Da Ficha Técnica e Diretrizes de Projeto

Art. 39. Qualquer munícipe poderá solicitar Ficha Técnica através de requerimento eletrônico.

Art. 40. A solicitação 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/ou inexatidão de preenchimento que, ao ser constatado, não gerará direito à emissão da Ficha Técnica.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

Art. 42. Após o recolhimento pela rede bancária, e efetuada a compensação no sistema da Prefeitura, a Ficha Técnica será emitida pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento no prazo de 10 dias úteis.

Parágrafo único. Nos casos em que o pedido se referir a zoneamento indisponível por meio do sistema informatizado, será autuado expediente administrativo para consulta, que será submetido à unidade responsável, não se aplicando o prazo referido no *caput* deste artigo.

Art. 43. A Ficha Técnica será enviada para o e-mail cadastrado no prazo de 10 (dez) dias úteis a partir da data de confirmação do pagamento da guia de recolhimento.

Parágrafo único. Poderá ser verificada a autenticidade da Ficha Técnica por meio do código de segurança.

Art. 44. Da Ficha Técnica constarão as informações cadastrais disponíveis para análise de projeto de edificação.

§ 1º. As informações constantes da Ficha Técnica são às da data de sua emissão e serão 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. 45. As consultas à 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 estabelecidos por Portaria.

CAPÍTULO III DAS ISENÇÕES DE TAXAS

Art. 46. São isentos do pagamento da TEV/COE e dispensados do pagamento de preços públicos os pedidos de documentos e cadastros previstos pelo Código de Obras e Edificações para:

- I. Empreendimento Habitacional de Interesse Social em ZEIS – EZEIS;
- II. Empreendimento Habitacional de Interesse Social – EHIS;
- III. Empreendimento Habitacional do Mercado Popular – EHMP;
- IV. Habitação de Interesse Social – HIS;
- V. Habitação do Mercado Popular – HMP;
- VI. Moradia econômica;
- VII. Templo religioso;
- VIII. Estabelecimento de ensino, desde que mantido por instituição sem fins lucrativos;
- IX. Hospital, desde que mantido por instituição sem fins lucrativos;
- X. Assistência Social, desde que para entidade sem fins lucrativos, nos termos do artigo 7º da Lei nº 7.083, de 7 de dezembro de 1967;
- XI. Estádios destinados à competição e prática de esportes, nos termos da Lei nº 4.811, de 21 de outubro de 1955;
- XII. Edificações em imóveis de propriedade de agremiações desportiva, desde que destinadas às suas atividades sem venda de “poules” ou talões de aposta e quando o imóvel estiver isento do pagamento de Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, nos termos do parágrafo único do artigo 1º da Lei nº 4.634, de 5 de abril de 1955.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

§ 1º. No ato do protocolo de pedidos de documento de controle da atividade edilícia para as edificações previstas no *caput* deste artigo não será emitida a guia de recolhimento de TEV/COE e de preços públicos.

§ 2º. Na análise do pedido, caberá verificar se o projeto ou a edificação é compatível com o uso ou atividade isenta e, nas hipóteses dos incisos VIII ao XII do *caput* deste artigo, caberá verificar, ainda, se consta no estatuto social, devidamente registrado, a finalidade da requerente exigida para a concessão da isenção.

§ 3º. Caso não se comprovem as condições legais da isenção, o interessado será comunicado para recolher o valor da TEV/COE e dos respectivos preços públicos, sob pena de indeferimento do pedido e inscrição do débito na Dívida Ativa do Município.

§ 4º. O recurso administrativo será analisado mediante a comprovação da condição da isenção ou do pagamento da TEV/COE e dos respectivos preços públicos.

§ 5º. O primeiro despacho do pedido relativo ao documento do COE deverá conter, ainda, a decisão a respeito da isenção.

Art. 47. Também são isentos do pagamento da TEV/COE e dispensados do pagamento dos preços públicos os pedidos de documentos de controle da atividade edilícia de empreendimentos públicos da:

- I. União;
- II. Estado;
- III. Município;
- IV. Autarquias;
- V. Empresas Públicas;
- VI. Fundações Públicas;
- VII. Sociedade de Economia Mista.

§ 1º. O requerimento deverá ser assinado pelo dirigente ou diretor do órgão da Administração Pública interessada.

§ 2º. O imóvel de propriedade da Administração Pública Direta cedido a terceiros também está isento do pagamento de TEV/COE e dispensado do pagamento de preços públicos, desde que o projeto ou a edificação seja compatível com a finalidade constante do termo de cessão de uso ou contrato de concessão de serviços públicos e conste cláusula de que o imóvel será revertido ao Poder Concedente ao término da cessão de uso ou da concessão.

§ 3º. No ato do protocolo de pedidos de documento de controle da atividade edilícia para as edificações previstas neste artigo não será emitida a guia de recolhimento de TEV/COE e de preços públicos.

§ 4º. Caso não se comprovem as condições legais da isenção, o interessado será comunicado para recolher o valor da TEV/COE e dos respectivos preços públicos, sob pena de indeferimento do pedido e inscrição do débito na Dívida Ativa do Município.

§ 5º - O recurso administrativo será analisado mediante a comprovação da condição da isenção ou do pagamento da TEV/COE e de preços públicos.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO**

§ 6º - O primeiro despacho do pedido relativo ao documento do COE deverá conter, ainda, a decisão a respeito da isenção.

**CAPÍTULO IV
DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS**

**Seção I
Dos Procedimentos Gerais**

Art. 48. A chamada do interessado para atendimento de comunicados, também identificados como “comunique-se”, para adequar o projeto à legislação aplicável, apresentar documentos, além daqueles exigidos para cada tipo de pedido, necessários à análise do processo ou prestar os 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 requerimento 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 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 comunicado no DOC.

§ 3º. Admite-se a emissão de comunicados complementares, no momento processual adequado, para atendimento no prazo improrrogável de 30 dias contados 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;



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

- V. Recolhimento de eventuais diferenças de taxas resultantes da análise do projeto;
- VI. Aviso de DUP, DIS, tombamento ou abertura de processo de tombamento 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.

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, DIS ou abertura de processo de tombamento.

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

Art. 53. A abertura de processo de tombamento não suspende o prazo de validade do Alvará de Aprovação e do Alvará Execução.

Art. 54. Os Alvarás de Aprovação e de Execução de edificação, enquanto vigentes, podem 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.

§ 1º. A revogação é ato privativo do Prefeito.

§ 2º. 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.

§ 3º. Outros documentos de controle de atividade edilícia poderão ser declarados nulos, observando-se o mesmo procedimento para a anulação de alvará estabelecida no COE e neste decreto.

Art. 55. 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, independentemente de despacho de cassação.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

Art. 56. 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. 57. O Alvará de Autorização poderá ser cancelado por despacho da autoridade competente pela sua emissão.

Art. 58. O Cadastro de Equipamentos ou sua Manutenção perderá sua validade quando ocorrer uma das seguintes hipóteses:

- I. Comprovação da falsidade ou erro das informações prestadas;
- II. Modificações no uso, na atividade ou nas características da edificação;
- III. Decurso de seu prazo;
- IV. Troca do equipamento já cadastrado, exceto referente ao sistema de segurança.

Art. 59. Caso se tenha notícia de fato que possa ensejar a cassação ou anulação de Alvará 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 e do 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 dias, a autoridade deverá decidir a respeito da anulação ou cassação do alvará de aprovação e do execução de edificação.

§ 4º. Do despacho que tornar nulo ou cassar o alvará, caberá um único recurso no prazo de 30 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 da 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 de correio eletrônico cadastrado no processo.

Seção II

Das Instâncias e Prazos para Despacho



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

Art. 60. 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.

Art. 61. 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. O início das obras listadas no *caput* do artigo 23 do COE seguem os mesmos prazos previstos no *caput* deste artigo.

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

Seção III
Dos Procedimentos Especiais



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

Art. 62. 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. 63. Os pedidos de loteamento de imóvel cuja titularidade seja da União, do Estado e do Município ficam sujeitos ao prévio exame dos órgãos municipais competentes e emissão dos documentos estabelecidos pela LPUOS.

Parágrafo único. A Certidão de Diretrizes poderá ser dispensada mediante manifestação favorável da Comissão Intersecretarial competente.

Art. 64. 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, 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 isenta 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 isenta 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.

Art. 65. Os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social em ZEIS - EZEIS, Empreendimentos 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 57.377/2016 ou decreto específico que vier a substituí-lo.

Parágrafo único. A edificação destinada aos empreendimentos de que trata o *caput* deste artigo, quando executada sob 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 n.º 16.050/2014, 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.

Art. 66. 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.

**CAPÍTULO V
DA EDIFICAÇÃO EXISTENTE**



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

Seção I
Da Edificação Regular

Art. 67. A edificação será considerada regular no Cadastro de Edificações do Município, instituído pela Lei nº 8.382, de 13 de abril de 1976, quando:

- I. Se encontrar lançada como regular até 25 de abril de 1980;
- II. For objeto de Certificado de Conclusão ou documento equivalente expedido;

§ 1º. É aceita como regular a edificação cuja área seja menor ou apresente divergência de, no máximo, 5% (cinco por cento) para maior, em relação à área constante no documento utilizado para a comprovação de sua regularidade.

§ 2º. As unidades condominiais regulares no Cadastro de Edificações do Município que, por força de modificação na convenção do condomínio ou revisão do lançamento tributário, alterarem a área construída e/ou a fração ideal, manterão a sua regularidade.

§ 3º. A edificação cuja titularidade seja de pessoa jurídica de direito público do Município, do Estado de São Paulo e da União Federal e respectivas autarquias universitárias, ainda que implantada em imóvel não constante do Cadastro de Edificações do Município, fica considerada regular na situação existente em 31 de julho de 2014, data da Lei n.º 16.050, de 31 de julho de 2014.

Art. 68. O Certificado de Regularidade de Edificação é o documento emitido com base no Cadastro de Edificações do Município, sendo equivalente ao Certificado de Conclusão, podendo ser usado para comprovação de regularidade do imóvel perante o INSS, a fiscalização municipal e o Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 69. A edificação será considerada irregular no Cadastro de Edificações do Município quando:

- I. Não se enquadrar nas hipóteses previstas no *caput* do artigo 73 do COE;
- II. For objeto de anulação ou cassação do Certificado de Conclusão ou documento equivalente;
- III. Estiver em desacordo com o Certificado de Conclusão ou documento equivalente;
- IV. For objeto de Auto de Irregularidade ou documento equivalente.

Art. 70. As edificações incluídas no Setor de Edificações Irregulares do Cadastro de Edificações do Município poderão ser transferidas a qualquer tempo para o Setor de Edificações Regulares, mediante a apresentação, pelo interessado, de documentos que comprovem a regularidade.

Art. 71. A Notificação de Irregularidade é o documento emitido pelo Cadastro de Edificações do Município que atesta a irregularidade da edificação perante a legislação edilícia.

Art. 72. A pedido do interessado, será emitido Histórico da Edificação, documento que comprova a situação da edificação a partir de 01 de janeiro de 1976 no que concerne a sua regularidade ou



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

irregularidade perante a legislação edilícia, com a eventual alteração da área construída ao longo do tempo.

Art. 73. A inclusão do imóvel no Setor de Edificações Regulares ou no Setor de Edificações Irregulares do Cadastro de Edificações do Município estará sujeita à análise individualizada do caso, independente do lançamento tributário pela Secretaria Municipal da Fazenda.

Art. 74. Mediante procedimento administrativo e a pedido do interessado, a Prefeitura emitirá Alvará de Aprovação de Reforma para edificação existente que seja objeto de intervenção e implique em alteração de área construída, volumetria, modificação de estrutura, pé direito ou compartimentação vertical, com ou sem mudança de uso.

Art. 75. A cobrança do pedido de Alvará de Aprovação de Reforma incidirá sobre a área a ser reformada. As áreas a serem eventualmente acrescidas e/ou regularizadas serão cobradas pelo valor da taxa da área a ser construída e área a ser regularizada, respectivamente, constantes do Anexo II do COE.

Parágrafo único. A mera mudança de uso, sem alteração de ordem física no imóvel, não incidirá na cobrança de taxa de Alvará de Reforma.

Art. 76. Em caso de necessidade de adaptação da edificação, será expedida pela Prefeitura, NEC ou IEOS, com prazo para atendimento de, no máximo 180 (cento e oitenta) dias para supressão das infrações à LOE e à LPUOS, ou adaptação às normas de segurança ou acessibilidade, sendo que o prazo para despacho ficará suspenso durante a pendência do atendimento às exigências.

Parágrafo único. No caso de adaptação às normas de segurança ou acessibilidade a IEOS produzirá os mesmos efeitos do Alvará de Aprovação e do Alvará de Execução para as obras necessárias à adaptação da edificação, mesmo que resulte em aumento da área edificada.

Art. 77. Para a adaptação da edificação, poderá ser emitido somente Alvará de Aprovação de Reformas para edificação irregular, sendo que não será concedido Certificado de Conclusão, ainda que parcial, sem que a infração à LOE ou à LPUOS tenha sido suprimida.

Seção III Da Requalificação

Art. 78. Na requalificação de edificação existente, é admitida a ampliação da área construída para suprir as necessidades de adequação e modernização das instalações da edificação.

§ 1º. É considerado não computável o aumento de área destinado à melhoria das condições de segurança de uso, adaptação razoável à acessibilidade, higiene e salubridade da edificação existente, não sendo considerado para efeito do Coeficiente de Aproveitamento e da Taxa de Ocupação previstos na LPUOS.

§ 2º. As intervenções poderão ocupar as faixas de recuo quando não forem possíveis atendê-las nas próprias edificações.

§ 3º. Excepcionalmente, poderão ser aceitas rampas de acesso ao imóvel avançando sobre o logradouro público para atendimento as condições de acessibilidade, mediante análise dos órgãos municipais competentes.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO**

§ 4º. As intervenções na edificação não poderão agravar os itens relativos à segurança, salubridade, higiene e acessibilidade até então existentes.

Art. 79. Nos pedidos de requalificação da edificação existente com ampliação de área construída deverão ser apresentados os seguintes documentos assinados pelo proprietário ou possuidor, responsável(eis) técnico(s) pelo projeto e pelos equipamentos, acompanhados das respectivas ART(s) / RRT(s):

- I. memorial justificativo das instalações propostas compatíveis às áreas técnicas;
- II. declaração de que o acréscimo é imprescindível para a adequação da edificação nos termos do artigo 78 deste decreto;

Parágrafo único. Soluções técnicas alternativas poderão ser submetidas à apreciação da Comissão de Edificação e Uso do Solo - CEUSO.

Art. 80. Os pedidos de requalificação com acréscimos de áreas não enquadrados nesta Seção serão analisados e considerados no pedido de Alvará de Reforma.

Art. 81. Nas requalificações, a mudança de uso da edificação será admitida, desde que para uso permitido pela legislação vigente, observadas as condições de instalação e os parâmetros de incomodidade estabelecidos na LPUOS.

Seção IV Da Reconstrução

Art. 82. A edificação regular, em caso de ocorrência de incêndio ou outro sinistro, pode ser reconstruída, no todo ou em parte, dependendo de sua conformidade com a LOE e a LPUOS.

§ 1º. A reconstrução de edificação que abrigava uso instalado irregularmente, em desacordo com o disposto na LPUOS, só será permitida se for destinada a uso permitido na zona.

§ 2º. A edificação deve ser adaptada às disposições de segurança de uso e de acessibilidade previstas neste COE.

§ 3º. Nos casos em que se pretendam acréscimos de área ou volumetria em relação à edificação anteriormente existente, essas alterações serão analisadas como reforma.

§ 4º. A critério da CEUSO, ouvida a CTLU, a Prefeitura poderá recusar, no todo ou em parte, a reconstrução nos moldes anteriores, de edificação com índices e volumetria em desacordo com o disposto na LOE ou na LPUOS vigentes quando do protocolamento do pedido, que seja considerada prejudicial ao interesse urbanístico.

CAPÍTULO VI DOS PROCEDIMENTOS FISCALIZATÓRIOS RELATIVOS À ATIVIDADE EDILÍCIA

Art. 83. Compete às Prefeituras Regionais, por meio dos seus servidores municipais, regularmente investidos em cargo público e com poderes fiscalizatórios, a fiscalização das disposições estabelecidas no COE e neste Decreto, bem como a aplicação das penalidades previstas no Anexo III do COE, quando for o caso.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

Parágrafo único. Ressalvado o disposto no inciso XI do artigo 5º da Constituição Federal, deverá ser franqueado o imediato e irrestrito acesso ao local objeto da vistoria ao servidor municipal responsável pela fiscalização, desde que devidamente identificado por documento fornecido pela Administração Municipal.

Seção I

Verificação da Regularidade da Obra

Art. 84. Até o término dos trabalhos, deverá ser mantido, no local da obra ou serviço, o documento que comprove o licenciamento da atividade edilícia em execução, sob pena de lavratura de autos de intimação e de multa, nos termos do artigo 83, III, do COE, observado o disposto no artigo 98 do COE e ressalvada a situação prevista no artigo 14 do COE.

Parágrafo único. A guarda dos documentos fora do local da obra ou serviço não exclui a aplicação das penalidades previstas neste artigo.

Art. 85. São documentos hábeis à comprovação da regularidade da atividade edilícia em execução:

- I. Alvará de Execução.
- II. Alvará de Autorização.

Art. 86. Constatada irregularidade na execução da obra, deverão ser adotados os seguintes procedimentos:

- I. para a obra sem licença expedida pela Prefeitura, ao proprietário ou possuidor, devem ser imediatamente lavrados auto de multa por execução da obra sem licença, auto de embargo e auto de intimação para adotar as providências visando à solução da irregularidade no prazo de 5 (cinco) dias.
- II. pelo desvirtuamento da licença, ao proprietário ou possuidor e ao responsável técnico pela obra, devem ser lavrados:
 - a) Imediatamente, auto de intimação para adotar as providências visando à solução da irregularidade no prazo de 5 (cinco) dias e auto de multa por execução da obra com desvirtuamento da licença;
 - b) no caso do desatendimento da intimação, auto de embargo e correspondente auto de multa de embargo;
- III. pelo desatendimento de qualquer disposição do COE e deste Decreto, quando não houver outros procedimentos expressamente estabelecidos, devem ser lavrados, concomitantemente, auto de intimação para adotar as providências visando ao atendimento da disposição do COE e deste decreto no prazo de 5 (cinco) dias e auto de multa correspondente à infração.

§ 1º. Não atendidas às determinações no prazo fixado na intimação, será aplicada nova multa.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO**

§ 2º. No caso de obra, será caracterizada a reincidência quando a infração disser respeito ao mesmo documento, nos termos do artigo 98 do COE no que couber.

§ 3º. Durante o embargo, fica permitida somente a execução dos serviços indispensáveis à eliminação das infrações que o motivaram, observadas as exigências da legislação pertinente à matéria.

§ 4º. O embargo cessará a pedido do interessado somente após:

- I. a eliminação das infrações que o motivaram, em se tratando de obra com licença;
- II. a expedição de Alvará de Autorização ou Alvará de Execução, em se tratando de obra sem licença.

§ 5º. O pedido de desembargo da obra será analisado pelo Coordenador de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, da Prefeitura Regional correspondente ao local da infração, em despacho fundamentado e publicado no DOC.

§ 6º. O prosseguimento dos trabalhos no imóvel enquanto não deferido o desembargo caracterizará a resistência ao embargo, adotando-se as providências estabelecidas no artigo 84 do COE, competindo ao Prefeito Regional a solicitação de auxílio policial e a requisição da instauração do inquérito policial.

§ 7º. A modificação física da obra desde a vistoria anterior caracterizará a resistência ao embargo.

Art. 87. Esgotadas todas as providências administrativas para a paralisação da obra, o Supervisor de Fiscalização deverá:

- I. extrair cópia das principais peças do processo administrativo para encaminhamento à Delegacia de Polícia, a fim de instruir o inquérito policial;
- II. solicitar que o Gabinete da Prefeitura Regional expeça ofícios ao CREA ou CAU com as informações do processo administrativo para a apuração da responsabilidade profissional;
- III. encaminhar o processo original ao setor jurídico para manifestação e posterior encaminhamento ao Departamento de Defesa do Meio Ambiente e do Patrimônio da Procuradoria Geral do Município para as providências de ajuizamento da ação judicial cabível, sem prejuízo da incidência de multas diárias, em processo próprio, caso persistam as irregularidades.

Art. 88. Mesmo durante o embargo, acaso constatada situação de risco, em vistoria técnica realizada por servidor com competência específica, além das autuações referidas nos artigos 82 a 84 do COE, deve ser imediatamente lavrado o auto de interdição, seguindo-se, no que couber, os procedimentos previstos neste Capítulo.

§ 1º. Na hipótese prevista no *caput* deste artigo, poderá ocorrer o levantamento parcial do embargo para o fim específico da execução das medidas necessárias à eliminação do risco, ficando condicionado à apresentação de ART ou RRT relacionando os serviços a serem executados e seu cronograma de execução.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO**

§ 2º. Eliminado o risco retorna-se à situação embargo, o qual somente cessará nas hipóteses estabelecidas no § 4º do artigo 87 deste decreto.

§ 3º. Quaisquer trabalhos ou serviços que extrapolem o previsto no § 1º caracterizarão resistência ao embargo e à interdição, ensejando as penalidades previstas no COE.

Seção II

Da Verificação da Estabilidade, Segurança e Salubridade da Obra

Art. 89. Verificada a inexistência de condições de estabilidade, segurança ou salubridade de uma obra, edificação, serviço ou equipamento, o proprietário ou o possuidor e o responsável técnico pela obra devem ser intimados a dar início às medidas necessárias à solução da irregularidade no prazo de 5 (cinco) dias, devendo ainda ser lavrado o auto de interdição total ou parcial do imóvel, dando-se ciência aos proprietários e ocupantes.

§ 1º. Compete aos servidores técnicos municipais, com formação específica, lotados nas Prefeituras Regionais vistoriar e avaliar edificações, obras serviços ou equipamentos com respeito às suas condições de estabilidade, segurança e ou salubridade e determinar a adoção das medidas pertinentes.

§ 2º. Compete aos servidores municipais, investidos em cargo público e com poderes fiscalizatórios, lotados nas Prefeituras Regionais, lavrar dos autos de interdição e de intimação, colher as assinaturas, tanto do técnico que avaliou a situação de risco e determinou a interdição, como do proprietário ou possuidor a qualquer título ou dos ocupantes do local a ser interditado, ou, ainda, atestar a impossibilidade ou recusa.

§ 3º. No auto de interdição necessariamente deverão constar as assinaturas do técnico responsável pela vistoria que ensejou a interdição e do agente público municipal com poderes de fiscalização.

§ 4º. No caso de a irregularidade constatada apresentar perigo de ruína ou contaminação, ocorrerá, se necessário, a interdição do entorno do imóvel.

§ 5º. O não cumprimento da intimação para a regularização necessária ou interdição implica responsabilidade exclusiva do infrator, eximindo-se a Prefeitura da responsabilidade pelos danos decorrentes de eventual sinistro.

§ 6º. Durante a interdição, fica permitida somente a execução dos serviços indispensáveis à eliminação da irregularidade constatada.

§ 7º. Em se tratando de edificação erigida em imóvel público municipal, cuja ocupação seja clandestina, além da interdição total ou parcial, a intimação prevista neste artigo deverá determinar a desocupação da área pública municipal, conforme legislação municipal pertinente.

§ 8º. A pedido do interessado o imóvel poderá ser desinterditado, sendo competência do Coordenador de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, da Prefeitura Regional do local da infração sua análise, em despacho fundamentado e publicado no Diário Oficial.

Art. 90. Decorrido o prazo concedido, a Prefeitura deverá adotar as seguintes medidas:



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

- I. pelo desatendimento da intimação, aplicar multas diárias ao infrator até que sejam adotadas as medidas exigidas;
- II. verificada a desobediência à interdição:
 - a) solicitar auxílio policial para o imediato cumprimento da interdição, lavrando o respectivo auto;
 - b) noticiar imediatamente, à autoridade policial, o desrespeito à interdição, requerendo a instauração de inquérito policial para a apuração da responsabilidade do infrator por crime de desobediência;
 - c) encaminhar o processo para as providências de ajuizamento da ação judicial cabível, sem prejuízo da incidência de multas diárias caso persista o desatendimento da intimação prevista no inciso I deste artigo.
- III. em se tratando de edificação erigida em imóvel público municipal, cuja ocupação seja clandestina, instruir processo com o auto de intimação, auto de interdição e o relatório de vistoria, encaminhando para as providências previstas na legislação municipal pertinente.

Art. 91. O proprietário ou possuidor do imóvel que constatar perigo de ruína ou contaminação pode, devidamente assistido por profissional habilitado, dar início imediato às obras de emergência, comunicando o fato, por escrito, à Prefeitura Regional competente, justificando e informando a natureza dos serviços a serem executados, observadas as exigências da legislação pertinente à matéria.

Parágrafo único. Quando estiver implementado o sistema informatizado, a comunicação digital suprirá, para todos os fins, a prevista no *caput* deste artigo.

Seção III Das Penalidades

Art. 92. A inobservância de qualquer disposição do COE constitui infração sujeita à aplicação das penalidades previstas na Tabela de Multas, constante do seu Anexo III e ensejará os procedimentos fiscais previstos neste Capítulo.

Art. 93. Os autos previstos no COE e neste decreto, quando a infração exigir lavraturas concomitantes, poderão ser lavrados em um único documento, quando emitidos por meio eletrônico.

Art. 94. A edificação concluída sem a obtenção de Certificado de Conclusão enseja a intimação do infrator para, no prazo de 5 (cinco) dias, solicitar o documento à Prefeitura, sob pena de lavratura do correspondente auto de multa.

§ 1º. Não atendida a intimação ou indeferido o pedido será aplicada a multa correspondente.

§ 2º. A multa será reaplicada a cada 90 (noventa) dias até a regularização da edificação, limitado esse período a 1 (um) ano.

§ 3º. A multa a que se refere o *caput* deste artigo independe do uso da edificação.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

§ 4º. O pedido de Certificado de Conclusão suspende a ação fiscalizatória até a emissão desse documento ou o indeferimento do pedido, o que ocorrer primeiro.

Art. 95. A edificação concluída sem a obtenção de Certificado de Acessibilidade e de Certificado de Segurança enseja a intimação do infrator para, no prazo de 5 (cinco) dias, solicitar o documento à Prefeitura, sob pena de lavratura do correspondente auto de multa.

§ 1º. Não atendida a intimação ou indeferido o pedido será aplicada a multa correspondente.

§ 2º. A multa será reaplicada a cada 90 (noventa) dias até a regularização da edificação, limitado esse período a 1 (um) ano.

§ 3º. O pedido de Certificado de Acessibilidade ou de Certificado de Segurança suspende a ação fiscalizatória até a emissão desse documento ou o indeferimento do pedido, o que ocorrer primeiro.

Art. 96. Para os imóveis que não apresentarem ligação de esgoto, conforme item 3.E do Anexo 1 deste decreto, situados em vias providas de rede coletora, as Prefeituras Regionais deverão, concomitantemente:

- I. Aplicar a multa prevista na Tabela de Multas, contida no Anexo III, integrante do COE, correspondente ao valor fixado às demais infrações das disposições do COE;
- II. Intimar os proprietários ou possuidores a qualquer título das edificações, para que no prazo de 30 (trinta) dias, executem as adaptações necessárias em sua edificação, de modo a possibilitar a ligação do esgoto à rede coletora pública pela concessionária, atendendo as exigências previstas na legislação municipal pertinente; e requeira à concessionária de serviços públicos de coleta, tratamento e destinação final de esgoto a execução da ligação de esgoto à rede coletora pública, devendo apresentar, na Prefeitura Regional de sua jurisdição, o protocolo do respectivo pedido.

Parágrafo único. Não atendida a intimação no prazo fixado, as Prefeituras Regionais deverão reaplicar a multa a cada período de 30 (trinta) dias, até a apresentação do respectivo protocolo.

Art. 97. Verificado o desrespeito ao estabelecido no subitem 3.4.2 item 3 do Anexo I do COE, a Prefeitura Regional competente deverá:

- I. Aplicar a multa prevista na Tabela de Multas, contida no Anexo III, integrante do COE, correspondente ao valor fixado às demais infrações das disposições do COE;
- II. Intimar os proprietários ou possuidores a qualquer título das edificações, para que no prazo de 30 (trinta) dias, executem as adaptações necessárias em sua edificação, ou de modo a possibilitar a canalização sob o passeio à rede coletora de águas pluviais, de acordo com as normas emanadas do órgão competente.

Parágrafo único. Não atendida a intimação no prazo fixado, as Prefeituras Regionais deverão reaplicar a multa a cada período de 30 (trinta) dias, até que sejam tomadas as medidas necessárias para o saneamento da irregularidade.

Art. 98. Contra os atos de fiscalização previstos neste Código, cabe defesa ao Supervisor Técnico de Fiscalização, da Prefeitura Regional, no prazo de 15 (quinze) dias, contados:



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO**

- I. para a intimação e o embargo, a partir da data da respectiva notificação;
- II. para a multa, a partir da data de sua publicação no DOC.

§ 1º. Contra o despacho decisório que desacolher a defesa, caberá um único recurso, ao Prefeito Regional, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da publicação do despacho.

§ 2º. As defesas e recursos suspendem a exigibilidade dos autos de multa impugnados.

§ 3º. A defesa contra o auto de embargo e/ou auto de intimação não suspende a ação fiscalizatória e não obsta a aplicação de outras multas previstas no COE e neste decreto.

Art. 99. A reincidência da infração, assim considerada a referente à mesma obra e ao mesmo documento, gera a aplicação das penalidades com acréscimo de 20% (vinte por cento) a cada reincidência, até atingir 2 (duas) vezes o valor da multa inicial, depois do que será reaplicada sem novos acréscimos.

CAPÍTULO VII DO ALINHAMENTO E DO MELHORAMENTO VIÁRIO

Art. 100. Desde que não exista declaração de utilidade pública em vigor por ocasião da emissão do Alvará de Aprovação do projeto, não se aplicam para efeito do licenciamento edilício os novos alinhamentos aprovados constantes de lei de melhoramento viário e do PRM, publicados anteriormente a 08 de novembro de 1988, inclusive no caso de processos em andamento.

Art. 101. O Alvará para imóveis totalmente atingidos por melhoramento público deverá ser emitido com Notas contendo:

- I. a indicação do número da lei do melhoramento público, da DUP ou DIS em vigor, quando for o caso;
- II. a indicação da área de terreno e da área necessária ao melhoramento público.

Parágrafo único. Em se tratando de DUP ou DIS em vigor, por ocasião do despacho de deferimento do alvará para imóvel totalmente atingido por melhoramento público, deverá ser incluída Nota para constar de que o alvará é emitido a título precário e não será devida indenização por obras, benfeitorias ou acessão dele decorrentes por ocasião da execução do melhoramento público, nos termos do § 1º do artigo 105 do COE.

Art. 102. O alvará de imóvel parcialmente atingido por plano de melhoramento público, quando não houver doação de áreas, deverá ser emitido com Notas contendo:

- I. a indicação do número da lei do melhoramento público, da DUP ou DIS em vigor, quando for o caso;
- II. a indicação da área de terreno, da área necessária ao melhoramento público e da área remanescente.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

Parágrafo único. Nos casos previstos neste artigo com DUP ou DIS em vigor, por ocasião do despacho de deferimento do alvará, na hipótese de edificação na faixa a ser desapropriada, também deverá constar Nota de que o alvará é emitido a título precário e não será devida indenização por obras, benfeitorias ou acessão dele decorrentes da faixa a ser desapropriada por ocasião da execução do melhoramento público, nos termos do § 2º do artigo 107 do COE.

Art. 103. A doação de áreas e a comprovação do registro da escritura no Registro de Imóveis deverão ocorrer antes da emissão do Alvará de Execução de edificação.

§ 1º. Admite-se a doação voluntária de melhoramento público, sem DUP ou DIS em vigor, observando-se as disposições do *caput* e do § 1º do artigo 107 do COE.

§ 2º. Fica delegada aos Coordenadores da SMUL e aos Coordenadores de Planejamento e Desenvolvimento Urbano das PRs, no âmbito de suas atribuições, a competência para representar o Município nas escrituras de doação de áreas necessárias à emissão do alvará de execução de edificação.

§ 3º. A relação de documentos necessários à formalização de escritura de doação, a padronização de minutas de escritura e as respectivas rotinas serão estabelecidas por Portaria do Secretário da SMUL.

Art. 104. No caso de a lei de melhoramento prever a instituição de faixa de servidão não edificável, com ou sem DUP em vigor, não será lavrada escritura de doação ou de servidão, devendo a faixa ser indicada no projeto da edificação e o alvará ser emitido com Nota indicando o número da respectiva lei de melhoramento público, a metragem da área não edificável e sua localização aproximada dentro dos limites do imóvel.

CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 105. Para fins de aplicação dos índices de ocupação e aproveitamento do solo, observados os limites estabelecidos na LPUOS, não é considerada área construída computável.

- I. O terraço aberto, com área construída máxima por pavimento equivalente a 5% (cinco por cento) da área do terreno, devendo ser observado o remanescente do imóvel quando o terreno for objeto de doação de área para alargamento de passeio ou por melhoramento público;
- II. O mobiliário definido como jirau, constituído de estrado ou passadiço, inclusive em estrutura metálica instalado a meia altura em compartimento, com pé direito máximo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros), sem permanência humana prolongada, ocupando, no máximo 30% (trinta por cento) da área do compartimento, limitado a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- III. Os demais tipos de mobiliário e obras complementares à edificação ficarão sujeitos às normas e aos parâmetros deste artigo, conforme Tabela 1 e Tabela 2.

Tabela 1 – Obras Complementares

Obras Complementares	Poderão Avançar Sobre	Dimensões Máximas
----------------------	-----------------------	-------------------



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

	Passeio Público (1)	Recuos LPUOS	Área (m ²)	Comprimento ou largura (m)
Abrigo para Auto, Caixas Eletrônicos	Não	Sim	30,00	-
Abrigo para Portão	0,40	Sim	-	-
Abrigo de Porta	Não	Sim	3,00	Comprimento de 2,00m
Abrigo para Lixo (3)	Não	Sim	30,00	
Casa de Máquinas Isoladas (2)	Não	Sim	30,00	-
Abrigo/Medidores de Concessionárias e Gás (Cilindros de GLP) (2)	Não	Sim	30,00	-
Cabine de Força, Cabine Primária	Não	Sim	30,00	-
Caixas D'Água Elevadas e Subterrâneas, Chaminés e Torres isoladas (2)	Não	Não	30,00	-
Bilheteria	Não	Sim	30,00	-
Portaria	Não	Exceto lateral	30,00	-
Passagem coberta de pedestre sem vedação lateral	Não	Exceto lateral	30,00	Largura de 3,00m

NOTAS:

1- Acima de 3,00 m (três metros) do nível do passeio.

2- As áreas construídas do abrigo de lixo e das áreas técnicas poderão ser superiores ao previsto mediante justificativa técnica e exigências das concessionárias

3- Os depósitos de lixo deverão ter compartimentos fechados, com capacidade suficiente para armazenar vasilhames, coletores de lixo e lixo seletivo. Estes compartimentos deverão ter comunicação direta com o exterior, ser revestidos de material liso, impermeável, resistente a frequentes lavagens ser providos de ralo e prever pontos adequados para tal fim.

Tabela 2 - Mobiliário

Mobiliário	Dimensões Máximas
Guarita e módulo pré-fabricado	15,00m ²
Abrigo ou telheiro sem vedação lateral em pelo menos 50% do perímetro	5,00m ²
Estufas, quiosques e viveiros de plantas	30,00m ²
Dutos de lareiras	3,00m ²
Churrasqueiras	3,00m ²
Pérgula	Área das nervuras: até 15% da área livre da edificação com relação de 1:2 entre



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

	altura da nervura e parte vazada.
--	-----------------------------------

- IV. A implantação de saliências à edificação ficará sujeita às normas e aos parâmetros deste artigo, conforme a Tabela 3.

Tabela 3 - Saliências

Saliências	Poderão Avançar sobre			Dimensões Máximas
	Passeio Público (1)	Recuos LPUOS (2)	Das condições de aeração e insolação	
Aba Horizontal e Vertical, Brise, Viga, Pilar, Jardineira e Floreira, Ornato e Ornamento	0,40 m	Até 10%	-	0,40 m
Beiral da Cobertura	0,40 m	Até 50%	Até 10%	1,50 m de largura
Marquise (não sobreposta)	Até 50 % (3)	Até 50%	-	30,00m ²

NOTAS:

- 1- acima de 3,00m (três metros) do nível do passeio, não podendo interferir nas instalações públicas.
2- estabelecidos pela LPUOS e não os adotados em projeto.
3- não se aplica às ruas de pedestres ficando a critério da Prefeitura análise caso a caso.

- V. A área técnica, sem permanência humana, destinada a instalações e equipamentos, podendo ser solicitado:
- Lay-out das áreas técnicas, contendo os devidos equipamentos;
 - Memorial justificativo das instalações propostas compatíveis às áreas técnicas propostas, devidamente assinado pelo responsável;
 - Quadro de áreas total e por ambiente, correspondente às áreas técnicas propostas;
 - Havendo dúvidas quanto ao enquadramento poderá ser consultado o órgão intersecretarial competente para análise e manifestação;
- VI. No pavimento destinado a estacionamento de veículos, motocicletas e bicicletas:
- O compartimento de uso comum de apoio ao uso da edificação, tal como vestiário, instalação sanitária e depósitos;
 - O vestiário de bicicleta deverá ter área máxima de 20m² para os usos residenciais e 40m² para os não residenciais;
 - As áreas de uso comum de circulação de pedestres, horizontal e vertical;
- VII. No prédio residencial as áreas cobertas de uso comum localizadas:



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

- a) No pavimento térreo;
- b) Em qualquer pavimento, observado o limite de 3,00 m² (três metros quadrados) por habitação destinado a lazer;

VIII. No prédio de uso não residencial:

- a) O pavimento térreo sem vedação, sendo admitido o fechamento do controle de acesso, as caixas de escada da edificação e compartimentos de apoio, limitada a 30% (trinta por cento) da área total do pavimento;
 - a.1. As coberturas de bombas nos postos de combustíveis, desde que sem vedação, admitindo-se o avanço de até 50% (cinquenta por cento) dos recuos estabelecidos pela LPUOS;
- b) A circulação vertical de uso comum;
 - b.1. A circulação vertical de uso comum inclui os espaços de circulação vertical protegidos e as áreas de escadas de ligação ao heliponto.

§ 1º. As saliências a que se referem as alíneas “a”, “b” e “c” do inciso IV do COE não são consideradas para fins de cálculo da área construída desde que respeitados estritamente os parâmetros da tabela.

§ 2º. O elemento que ultrapassar qualquer limite das Tabelas 1 e 2 será considerado no todo para efeito de observância aos índices estabelecidos pela LPUOS e pelo COE.

§ 3º. Será considerada computável apenas a área excedente aos limites fixados para: terraços, jiraus e elementos fixados na Tabela 3 – Saliências.

§ 4º. O terraço aberto poderá avançar até 10% (dez por cento) do afastamento “A” previsto nas condições de aeração e insolação do COE e deste Decreto e até 20% (vinte por cento) sobre os recuos estabelecidos na LPUOS.

§ 5º. O mobiliário definido como pérgula quando respeitado o limite estabelecido na Tabela 2 poderá avançar, em qualquer pavimento, até 10% (dez por cento) do afastamento “A” previsto nas condições de aeração e insolação do COE e deste Decreto e poderá avançar sobre os recuos definidos pela LPUOS.

§ 6º. O somatório das obras complementares e mobiliário deverão ocupar no máximo os limites estabelecidos na Tabela 4 da área livre do terreno.

Tabela 4 - Porcentagem máxima da área livre do terreno para construção de obras complementares e mobiliário

Área do terreno	Porcentagem máxima da área livre do terreno (1)
Até 2.500,00 m ²	12%
Superior a 2.500,00 m ² até 5.000,00 m ²	8%
Superior a 5.000,00 m ² até 10.000,00 m ²	6%



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

Superior a 10.000,00 m ²	4%
-------------------------------------	----

NOTA:

1- Deverá ser observado o remanescente do imóvel quando o terreno for objeto de doação de área para alargamento de passeio ou por melhoramento público.

§ 7°. As áreas sob a projeção das saliências e terraços poderão ser consideradas para cálculo da taxa de permeabilidade.

§ 8°. Para fins de aplicação deste artigo, quando houver divergência entre a área constante do documento de propriedade apresentada e as apuradas no levantamento topográfico, será considerada a menor área apurada.

Art. 106. As áreas não computáveis previstas no artigo 108 do COE são aplicáveis aos projetos de edificação nova e aos acréscimos de área em reformas, protocolados a partir da vigência deste COE e aos processos em andamento nos termos da Lei nº 16.402 de 2016 com opção de análise por este COE.

Art. 107. Conforme previsto no artigo 111 do COE que altera a Lei nº 15.764/2013, ficam definidos os seguintes membros da CEUSO:

- I. membros indicados pela Administração Municipal, titular e suplente, a saber:
 - a) 2 (dois) representantes da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL;
 - b) 1 (um) representante da Secretaria Municipal das Prefeituras Regionais - SMPR;
 - c) 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Justiça - SMJ;

- II. membros indicados pelas seguintes entidades, titular e suplente, a saber:
 - a) 1 (um) representante de entidades ligadas aos sindicatos e associações de construção, incorporações e comercialização de imóveis;
 - b) 1 (um) representante da Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura – ASBEA;
 - c) 1 (um) representante do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo – CAU/SP;
 - d) 1 (um) representante do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo – CREASP.

Parágrafo único. Os representantes deverão ter formação em arquitetura ou engenharia, sendo que o representante de que trata o inciso I alínea c poderá ser Procurador do Município.

Art. 108. Aplicam-se os procedimentos administrativos estabelecidos neste Código aos processos em andamento na data de sua entrada em vigor.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

Parágrafo único. Os processos em andamento que apresentarem elementos incompletos ou incorretos ou necessitarem de complementação da documentação poderão ser objeto de mais 1 (um) único comunicado (“comunique-se”) para que as falhas sejam sanadas, aplicando as disposições do § 3º do artigo 50 deste decreto.

Art. 109. A reconsideração do despacho de primeira instância administrativa protocolada anteriormente à data da entrada em vigor deste decreto deverá ser apreciada pela segunda instância conforme estabelecido no artigo 69 do COE.

§ 1º. O recurso em trâmite na última instância decisória extinta por este decreto deve ser apreciado nesta instância quando:

- I. protocolado anteriormente à data de sua entrada em vigor;
- II. protocolado após a data de sua entrada em vigor, porém dentro do prazo estabelecido pela legislação anterior para este fim.

§ 3º O recurso em trâmite na instância decisória da CEUSO, extinta pela Lei nº 15.764 de 27 de maio de 2013, deve ser apreciado nesta instância quando:

- I. protocolado anteriormente à data de sua entrada em vigor;
- II. protocolado após a data de sua entrada em vigor, porém dentro do prazo estabelecido pela legislação anterior para este fim.

§ 4º. No caso de processos administrativos que se enquadrem no disposto no parágrafo anterior, o despacho da CEUSO encerra definitivamente a instância administrativa.

§ 5º. Aplicam-se, no que couber, as disposições dos §§ 1º ao 4º deste artigo aos processos em andamento nos termos da Lei nº 11.522, de 3 de maio de 1994, Lei nº 13.558, de 14 de abril de 2003, Lei nº 13.876, de 23 de julho de 2004 e Lei nº 8.382, de 13 de abril de 1976.

Art. 110. Para fins de aplicação do § 1º do artigo 115 do COE, entende-se por agravamento das desconformidades o acréscimo nas áreas de terraço, obras complementares e mobiliários que ultrapassem os limites das áreas não computáveis estabelecidos no COE e neste Decreto;

Art. 111. A pedido do interessado poderá ser aceito o pedido de análise nos termos deste COE, os processos em andamento e sem despacho decisório em última instância, até o dia 15 de dezembro de 2017, desde que, sem apresentação do projeto simplificado. Após essa data o interessado deverá protocolar novo pedido e recolher as taxas devidas.

Parágrafo único. No caso previsto no *caput* deste artigo, os documentos a serem emitidos, as taxas ou as eventuais diferenças de taxas a serem cobradas serão aquelas previstas pela legislação edilícia vigente à época do protocolo do pedido inicial.

Art. 112. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogados:

Decreto nº 12.706, de 08 de março de 1976;
Decreto nº 17.866, de 11 de março de 1982;
inciso III do artigo 3º e artigo 8º do Decreto 19.512, de 20 de março de 1984;
Decreto nº 23.158, de 3 de dezembro de 1986;



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

Decreto nº 24.714, de 07 de outubro de 1987;
Decreto nº 24.757, 14 de outubro de 1987;
Decreto nº 27.011, de 30 de setembro de 1988;
Decreto nº 31.816, de 30 de junho de 1992;
Decreto nº 32.329, de 23 de setembro de 1992, e alterações posteriores;
Decreto nº 32.958, de 06 de janeiro de 1993;
Decreto nº 34.314, de 05 de julho de 1994;
Decreto nº 36.161, de 24 de junho de 1996;
Decreto nº 37.671, de 08 de outubro de 1998;
Decreto nº 37.712, de 20 de novembro de 1998;
Decreto nº 37.814, de 12 de fevereiro de 1999;
Decreto nº 38.058, de 15 de junho de 1999;
Decreto nº 39.603, de 10 de junho de 2000;
Art. 4º e Anexo Único do Decreto nº 41.788, de 13 de Março de 2002;
Decreto nº 42.565, de 31 de Outubro de 2002;
Decreto nº 44.419, de 26 de Fevereiro de 2004;
Decreto nº 45.122, de 12 de Agosto de 2004;
Decreto nº 49.148, de 21 de janeiro de 2008;
Decreto nº 50.008, de 09 de setembro 2008;
Decreto nº 53.570, de 28 de novembro de 2012;
Decreto nº 53.942, de 28 de maio de 2013;
Decreto nº 54.202, de 09 de agosto de 2013;
Art. 8º do Decreto nº 54.213, de 14 de agosto de 2013;
Art. 1º do Decreto nº 55.036, de 15 de abril de 2014;
Decreto nº 55.131, de 20 de maio de 2014;
Inciso I do artigo 18 do Decreto nº 57.377, 11 de outubro de 2016.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO**

ANEXO 1 - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS

Este Anexo estabelece critérios e parâmetros técnicos a serem observados pelos Responsáveis Técnicos pelo projeto e pela obra, quando da elaboração do projeto de construção, execução de obras, instalação de equipamentos e adaptação das edificações de diferentes usos, mesmo não havendo previsão de representação gráfica no projeto simplificado.

1. CANTEIRO DE OBRAS

1.A Durante a execução da obra ou serviço é obrigatória a manutenção do passeio desobstruído e em perfeitas condições, conforme legislação municipal aplicável, sendo vedada sua utilização, ainda que temporária, como canteiro de obras ou para carga e descarga de materiais de construção.

1.A.1. Os elementos do canteiro de obras não poderão prejudicar a arborização da rua, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outros elementos ou instalações de interesse público.

1.A.2. O tapume deverá ser mantido no alinhamento enquanto os serviços da obra se desenvolverem a altura superior a 4,00m (quatro metros) do passeio, sendo permitida a ocupação do passeio apenas para apoio de cobertura para proteção de pedestres.

1.A.3. É obrigatório o fechamento do canteiro de obras no alinhamento, por alvenaria ou tapume com altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

1.A.4. Durante o desenvolvimento de serviços de fachada em obras situadas no alinhamento ou dele afastadas até 1,20m (um metro e vinte centímetros) será obrigatório, mediante a emissão de Alvará de Autorização, o avanço do tapume sobre o passeio até, no máximo, metade de sua largura, de forma a proteger o pedestre.

1.A.5. Quando a largura livre do passeio resultar inferior a 0,90m (noventa centímetros) em logradouro sujeito a intenso tráfego de veículos, o trânsito de pedestres pode ser desviado para parte protegida do leito carroçável a critério do Órgão Municipal de Trânsito.

1.A.6. Concluído o serviço de fachada ou paralisada a obra por período superior a 30 (trinta) dias, o tapume deve ser obrigatoriamente recuado para o alinhamento.

1.A.7. As instalações de guias deverão observar o gabarito estabelecido pelo Órgão Regional do DECEA e quando ultrapassarem o seu limite, deverão ser submetidas à nova deliberação deste Órgão.

2. DA IMPLANTAÇÃO

2.A. A implantação de qualquer edificação no lote deverá atender às disposições previstas no PDE e na LPUOS, em especial aos recuos em relação às divisas do lote.

2.B A edificação deverá respeitar as normas que regem o afastamento em relação às águas correntes ou dormentes, faixas de domínio público de rodovias e ferrovias, linhas de alta tensão, dutos e canalizações.

2.C. Em atendimento ao disposto no Código Civil, deverá ser observado:



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

2.C.1. Reserva de espaço para passagem de canalização de águas provenientes de lotes a montante, inclusive para a canalização de esgoto;

2.C.2. Distância mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) para a abertura voltada para as divisas do lote, bem como metade dessa distância quando a abertura estiver perpendicular à divisa do lote, independentemente da existência do muro de divisa e de sua altura.

2.C.3. Não serão consideradas aberturas as paredes de tijolos de vidro translúcido ou com desempenho similar para fins das disposições do COE e do item 2.C.2.

2.D. Nos cruzamentos dos logradouros públicos, deverá ser previsto canto chanfrado de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), salvo se tal concordância tiver sido fixada de forma diversa em arruamento ou plano de melhoramento público.

2.D.1. Quando houver exigência de doação para alargamento do passeio público pela LPUOS ou por legislação específica, deverá ser previsto também a doação do canto chanfrado de 3,50m, normal à bissetriz do ângulo formado pelo prolongamento dos novos alinhamentos, salvo se tal concordância tiver sido fixada de forma diversa em arruamento ou plano de melhoramento público situação em que a doação deverá seguir tal configuração.

2.E. Para os terrenos edificados, é facultativa a construção de muro de fechamento em suas divisas e alinhamento, observadas as disposições do PDE e da LPUOS.

2.E.1 Quando executados, os muros devem observar altura máxima de:

- I. 4,00m (quatro metros), acima do passeio, quando junto ao alinhamento;
- II. 3,00m (três metros), quando junto às demais divisas, medidos a partir do nível em que se situarem, excetuados os muros de arrimo que terão altura compatível com o desnível de terra.

2.E.1.1 O muro junto ao alinhamento não poderá ser totalmente vedado, devendo ser interrompido por elementos vazados, transparentes ou gradis, na proporção de 25% (vinte e cinco por cento) de sua extensão horizontal, observado o limite de 15m de extensão vedada e as disposições do PDE e LPUOS.

2.E.1.2 Não se aplica o item 2.E.1.1 aos muros de arrimo e aos muros em testadas com extensão máxima de 20m.

2.E.1.3 Não se aplica o disposto deste item quando se tratar de anteparo vertical, gradil, muro, alambrado ou assemelhado que apresentem superfície vazada uniformemente distribuída inferior a 80% (oitenta por cento) de sua superfície total.

3. DAS CONDIÇÕES AMBIENTAIS

3.A A descaracterização da Área de Preservação Permanente - APP deverá ser comprovada pelo interessado se constatada a ausência de elementos que a caracterizem, de acordo com a legislação pertinente.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

3.A.1 A execução de qualquer tipo de obra junto a represa, lago, lagoa, rio, córrego e demais corpos d'água naturais, considerados áreas de preservação permanente – APP, deverá atender às disposições da legislação ambiental federal, estadual e municipal pertinentes;

3.A.2 As áreas de Preservação Permanente, poderão ser descaracterizadas desde que constatada a ausência de elementos que a caracterizem.

3.A.2.1 É competência da Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente a emissão de Parecer Técnico Conclusivo sobre a matéria, mediante a emissão de parecer técnico conclusivo;

3.B Deverão ser observados os seguintes afastamentos mínimos, de forma a constituir faixa não-edificável, de acordo com as seguintes situações:

3.B.1 2,00m (dois metros) a contar de suas faces externas, no caso de galeria ou canalização existente com largura igual ou inferior a 1,00m (um metro);

3.B.2 uma vez e meia a largura da benfeitoria, observado o mínimo de 3,00m (três metros) a contar de suas faces externas, no caso de galeria ou canalização existente com largura superior a 1,00 (um metro);

3.B.3 a largura da faixa será calculada com base na seção retangular equivalente, considerada a mesma área de seção transversal e altura útil da canalização, no caso de canalizações com seção trapezoidal ou seção mista;

3.B.4 Em função da dimensão da bacia hidrográfica e da topografia local, o órgão municipal competente poderá fixar recuo superior ao estabelecido neste item.

3.C Para efeito do cálculo da área permeável exigida pela LPUOS, poderão ser consideradas, além das áreas ajardinadas sobre o solo natural, as áreas executadas com pavimentação semi-permeável.

3.C.1 Na hipótese de utilização de pavimentação semi-permeável, apenas a área correspondente ao percentual efetivo de drenagem do pavimento adotado deverá ser considerada no cálculo da área permeável.

3.D O fechamento do terreno não poderá impedir o escoamento das águas nem as operações de limpeza e manutenção da faixa não-edificável.

3.D.1 Fica proibido o lançamento das águas servidas no sistema de drenagem, na sarjeta ou diretamente na calçada, e ainda o lançamento sob regime de pressão hidráulica, devendo escoar sob regime de escoamento livre.

3.E. O despejo das águas servidas canalizadas, inclusive daquelas provenientes do funcionamento de equipamento, bem como a ligação de esgoto, deverão ser feitos por canalização ligada à rede coletora, de acordo com as normas municipais e da concessionária competente, sob pena de multa renovável a cada 30 (trinta) dias.

3.E.1. As Prefeituras Regionais deverão solicitar à concessionária de serviços públicos de coleta, tratamento e destinação final de esgoto a relação dos endereços dos imóveis que não dispõem de ligação de esgoto às redes coletoras e a relação das vias que dispõem da referida rede.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

3.E.2. A edificação situada em área desprovida de rede coletora pública de esgoto deverá ser provida de instalações destinadas ao armazenamento, tratamento e destinação de esgoto, de acordo com as normas pertinentes.

3.E.2.1. As instalações a que se refere o item 3.E.2 deverão ser implantadas no interior do imóvel.

3.F. Nos imóveis em que a conexão com escoamento por gravidade não for tecnicamente viável, será dispensada a “ligação em marcha” ou “ligação factível”, até que a concessionária indique a solução técnica que permita a conexão, cabendo ao morador comprovar a eventual impossibilidade de executá-la.

3.G. As guias e sarjetas dos logradouros integram a rede coletora de águas pluviais.

3.H O lançamento das águas pluviais oriundas dos lotes particulares nas sarjetas ou no sistema público de drenagem deverão observar as seguintes condições:

3.H.1 - As tubulações para lançamento das águas pluviais no sistema público de drenagem poderão conduzir somente:

- I. águas provenientes das chuvas;.
- II. águas provenientes da lavagem de áreas descobertas dos lotes, desde que não haja a veiculação de produtos poluentes;
- III. águas provenientes do rebaixamento do lençol freático, desde que não haja a veiculação de sedimentos;

3.I O diâmetro máximo das tubulações de descarga das águas pluviais deverá ser calculado em função da área de cada lote, conforme regulamentação do órgão municipal competente.

3.J Não será permitido:

- I. o lançamento de águas servidas no sistema público de drenagem ou nas sarjetas;
- II. o lançamento das águas no sistema público de drenagem ou nas sarjetas sob regime de pressão hidráulica, devendo escoar sob regime de escoamento livre;
- III. o lançamento das tubulações diretamente no passeio, devendo ser conduzidas sob o mesmo, até seu lançamento nas sarjetas ou no sistema de drenagem.

3.K A implantação da obra ficará condicionada à prévia execução das benfeitorias indispensáveis à estabilidade e saneamento locais.

3.L. A edificação nova destinada ao uso residencial multifamiliar com área superior a 1.500 m² (mil e quinhentos metros quadrados) que possua unidades com até 3 (três) banheiros cada, deverá ter executadas, em seus sistemas de instalações hidráulicas, prumada e respectiva rede de distribuição, de modo a permitirem a instalação do reservatório térmico e das placas coletoras de energia solar.

3.L.1 Para fins de aplicação do item 3.L do Anexo I do COE entende-se por banheiro o aposento dotado de chuveiro, possuindo ou não, em suas instalações, aquecimento de água sanitária por toda e qualquer fonte de energia.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

3.L.2 Os sistemas de instalações hidráulicas e os equipamentos de aquecimento de água por energia solar de que tratam este decreto deverão ser dimensionados para atender a, no mínimo, 40% (quarenta por cento) de toda a demanda anual de energia necessária para o aquecimento de água sanitária e de piscinas, de acordo com a Metodologia de Avaliação da Contribuição Solar.

3.L.3 O disposto neste decreto não se aplica às edificações nas quais seja tecnicamente inviável alcançar as condições que correspondam à demanda anual de energia necessária para o aquecimento de água por energia solar, em conformidade com o disposto no item 3.L do Anexo I do COE.

3.L.4 Poderá ser aceita a adoção de outros sistemas de cogeração de energia ou tecnologias economizadoras, desde que assegurem o mesmo desempenho da redução do consumo de energia elétrica estabelecido, e que tenham eficiência semelhante à solução solar, mediante apresentação de relatório técnico e responsabilidade técnica, a serem avaliados pela CEUSO.

3.M. O ambiente ou compartimento que contiver equipamento ou instalação com funcionamento a gás deverá dispor de ventilação permanente, assegurada por abertura direta para o exterior.

3.N. As soluções construtivas, paisagísticas e o inventário dos indivíduos arbóreos propostos e existentes deverão ser demonstrados e quantificados nas peças gráficas do projeto objeto de licenciamento.

3.O. É de inteira responsabilidade do profissional habilitado o enquadramento dos indivíduos arbóreos existentes e propostos nas categorias estabelecidas pela LPUOS

3.P. O movimento de terra quando desvinculado de obra de edificação e em terrenos erodidos, erodíveis ou contaminados deverá atender às NTO's pertinentes a cada situação.

3.P.1. Quando previsto movimento de terra vinculado a Alvará de Execução de Edificação Nova ou Reforma:

- I. a execução das contenções e do movimento de terra necessários à implantação do projeto, deverão atender às NTO's cabíveis;
- II. o resíduo excedente será destinado às áreas adequadas a seu recebimento ou será provido local adequado ao seu empréstimo. Estas áreas podem ser particulares ou regularmente licenciadas como de Destinação de Resíduos Inertes (Bota-Fora) com a devida classificação e licença de operação válida na data da realização desta fase da obra;
- III. no caso de intervenção em áreas contaminadas, o movimento de terra deverá respeitar a classificação dos resíduos, de acordo com o Plano de Intervenção aprovado pelo órgão público competente;
- IV. eventuais danos a terceiros ou ao patrimônio público são de responsabilidade do proprietário ou possuidor e dos responsáveis técnicos pela obra.

4. DAS CONDIÇÕES DE ACESSIBILIDADE

4.A. Considera-se, exclusivamente, para fins de acessibilidade:



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

- I. Uso privado: espaço ou compartimento de utilização exclusiva da população permanente da edificação de uso residencial;
- II. Uso restrito: espaço, compartimento, ou elemento interno ou externo, disponível estritamente para pessoas autorizadas, segundo definições previstas nas NTO's de Acessibilidade.

4.A.1 Pelo menos um dos itinerários que comuniquem horizontalmente e verticalmente todas as dependências e serviços da edificação, entre si e com o exterior, deve cumprir os requisitos de acessibilidade.

4.A.2 A construção, as áreas objeto de reforma, a ampliação, a regularização ou a mudança de uso de edificações abertas ao público, de uso público ou privadas de uso coletivo deverão ser executadas de modo a serem acessíveis, devendo ser observados os parâmetros técnicos estabelecidos na NBR 9050 em vigor ou naquela que vier a substituí-la.

4.B. As edificações residenciais multifamiliares, condomínios e conjuntos habitacionais necessitam ser acessíveis em suas áreas de uso comum, devendo as unidades autônomas acessíveis e adaptáveis estar conectadas às rotas acessíveis.

4.B.1 A rota acessível é um trajeto contínuo, desobstruído e sinalizado, que conecta os ambientes externos e internos de espaços e edificações.

4.B.2 A rota acessível poderá coincidir com a rota de fuga.

4.B.3 O percurso entre o estacionamento de veículos e os acessos deverá compor uma rota acessível.

4.B.4 Ficam dispensadas do atendimento às exigências das condições de acessibilidade estabelecidas no artigo 40 do COE:

- I. a edificação residencial unifamiliar, a unidade habitacional no conjunto de habitações agrupadas horizontalmente e a unidade habitacional na edificação de uso multifamiliar, na forma prevista pela legislação federal aplicável;
- II. os espaços e compartimentos de utilização restrita e exclusiva, onde não haja permanência humana, caracterizados como espaços, salas ou elementos internos ou externos, disponíveis estritamente para pessoas autorizadas nos termos da NBR 9050, ou outra norma técnica que vier a sucedê-la, tais como casas de máquinas, barriletes, passagem de uso técnico e outros com funções similares;
- III. o andar superior ou inferior de edificação existente com até dois pavimentos e área construída total de até 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados) no pavimento não acessível, destinado ao uso não residencial, desde que a atividade instalada no pavimento contíguo da edificação seja a mesma ou funcionalmente complementar à atividade desenvolvida no pavimento acessível;
- IV. o espaço destinado ao orador em local de reunião, com dimensões compatíveis ao uso de uma pessoa.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

4.B.4.1 Não se aplica a dispensa de atendimento das condições de acessibilidade no item 4.B.4.III, às seguintes atividades:

- I. estabelecimentos bancários e instituições financeiras;
- II. instituições de ensino de todas as modalidades, etapas e níveis de ensino;
- III. estabelecimento de prestação de serviços de utilidade ou interesse público.

4.B.4.2 A dispensa prevista no item 4.B.4 do Anexo I do COE não exige a aplicação da Lei Federal nº 13.146/2015 – Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência e das normas técnicas de acessibilidade vigentes, em especial a NBR 9050, ou outra norma técnica que vier a sucedê-la.

4.B.5. Na reforma e requalificação de imóveis, as condições de atendimento à acessibilidade deverão ser atendidas, salvo hipóteses de impraticabilidade técnica, situação em que deverá ser proposto projeto de adaptação razoável.

4.B.5.1 Entende-se por adaptações razoáveis: adaptações, modificações e ajustes necessários e adequados que não acarretem ônus desproporcional e indevido, quando requeridos em cada caso; o ônus desproporcional implicará impraticabilidade do atendimento à determinação de adaptação da edificação, nos termos do item 3.1.24 da NBR 9050, ou norma técnica que a suceder.

4.B.5.2 Como justificativa da impraticabilidade do atendimento à determinação de adaptação da edificação, deverão ser apresentados os seguintes documentos assinados pelo proprietário ou possuidor, responsável(eis) técnico(s) pelo projeto e pelos equipamentos, acompanhados das respectivas ART(s) / RRT(s):

- I. memorial justificativo das obras propostas;
- II. declaração de impraticabilidade do atendimento à determinação da adaptação.

4.B.6. A edificação deverá ser dotada de rampa com largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) para vencer desnível entre o logradouro público ou área externa e o piso correspondente à soleira de ingresso, admitida a instalação de equipamento mecânico de transporte permanente para esta finalidade.

4.B.7. No mínimo um dos elevadores da edificação deverá ser acessível, podendo ser substituído por rampa quando o desnível a vencer for igual ou inferior a 12,00 m (doze metros), observadas as normas pertinentes.

4.B.8. As edificações novas e as áreas a serem ampliadas ou reformadas em edificações regularmente existentes deverão dispor de pelo menos uma instalação sanitária em local acessível e com dimensões para o uso por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida, em quantidade e localização adequadas ao uso a que se destina, na proporção prevista na NBR 9050, ou outra norma que venha a substituí-la.

4.B.8.1 O sanitário destinado à pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida deverá ter entrada independente dos demais sanitários públicos ou coletivos, podendo ser incluído no cálculo do número mínimo de instalações sanitárias exigidas para a atividade.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO**

4.B.9. Deverão ser fixadas vagas especiais de estacionamento de veículo destinadas ao uso por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida, em número proporcional ao número de vagas para automóveis previstos no projeto, observado o mínimo de 1 (uma) vaga, atendendo-se a tabela, constante no item 8.I do Anexo I do COE.

4.B.9.1 No estacionamento coletivo com mais de 10 (dez) vagas, as vagas destinadas a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida deverão ser acrescidas às vagas previstas.

4.B.9.2 Deverão ser sinalizadas as vagas especiais de estacionamento de veículos para idosos na proporção de 5%, conforme o Estatuto do Idoso, dentre as vagas para automóveis previstas no projeto, observado o mínimo de 1 (uma) vaga.

4.B.10 Nos teatros, cinemas, auditórios, bibliotecas, estádios, ginásios de esporte, locais de espetáculos e de conferências, e similares, serão reservados espaços livres e assentos para a pessoa com deficiência, de acordo com a capacidade de lotação da edificação, observadas as seguintes proporções:

- I. Cadeiras ou poltronas especiais para uso de Pessoas Obesas - P.O. – 1% da capacidade total de assentos, atendido no mínimo 1 assento;
- II. Assento para Pessoa com Mobilidade Reduzida – P.M.R. e pessoas com deficiência visual – 1% da capacidade total de assentos, atendido no mínimo 1 assento;
- III. Espaço para Pessoa com Cadeira de Rodas – P.C.R. – 2% da capacidade total de assentos, atendido no mínimo 1 espaço reservado.

4.B.11 Os hotéis, pousadas e similares devem ser construídos observando-se os princípios do desenho universal, além de adotar todos os meios de acessibilidade, conforme legislação em vigor.

4.B.11.1 Os estabelecimentos já existentes deverão disponibilizar, pelo menos, 10% (dez por cento) de seus dormitórios acessíveis, garantida, no mínimo, 1 (uma) unidade acessível.

5. DAS CONDIÇÕES DE AERAÇÃO E INSOLAÇÃO

5.A. A implantação no lote de qualquer edificação, obra complementar, mobiliário, instalação e equipamento, além do atendimento das disposições do PDE, da LPUOS e do COE, e especialmente do item 5 do Anexo I do COE, deverão observar as regras fixadas por este decreto.

5.A.1. Para a aplicação do item 5.1 do Anexo I do COE, a altura da edificação “H” medida em metros, será contada a partir da cota de nível mais baixa do perfil natural do terreno referente ao plano de fachada considerado, até a cota de nível mais alta da edificação, podendo ser adotado o escalonamento da edificação.

5.A.1.1. Para efeito de aplicação do cálculo da altura da edificação “H”, serão adotadas as cotas e curvas de nível indicadas no Levantamento Topográfico elaborado pelo responsável técnico.

5.A.1.2. Não serão considerados na altura da edificação “H”, anteparos verticais, tais como gradis, alambrado, platibandas, guarda corpo, que apresentem superfície vazada distribuída uniformemente, igual ou superior a 80% da sua superfície total.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

5.A.1.3. A platibanda que envolve o telhado e o guarda corpo de proteção contra queda, com altura superior a 1,20m, serão incluídos no cálculo da altura da edificação “H”.

5.A.2. A distância mínima obrigatória entre blocos de uma mesma edificação é igual à soma dos afastamentos de cada bloco calculados conforme item 5.1 do Anexo I do COE.

5.A.2.1 Quando os blocos de uma mesma edificação forem compostos pelo mesmo embasamento, a altura “H” será contada a partir da cota de nível do piso de laje de cada bloco.

5.A.3. Nos casos de aeração e insolação naturais, proporcionadas através do Espaço do Logradouro estabelecido no item 5.3 do Anexo I do COE, com ou sem a previsão de recuo de frente, o afastamento “A” não poderá ultrapassar a distância entre a face da edificação e o eixo do logradouro.

5.A.4. A área livre descoberta interna ao lote corresponde ao poço interno descoberto da edificação e deverá apresentar as seguintes dimensões de acordo com a altura da edificação “H” contada do perfil natural do terreno:

I - área mínima de 5,00m² (cinco metros quadrados) e largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), quando “H” for igual ou inferior a 10m (dez metros);

II - retângulo conforme o inciso II do item 5.3.1 do Anexo I do COE, situação em que poderá ser adotado o escalonamento, quando “H” for superior a 10m (dez metros);

5.A.5. Quando houver edificação vizinha implantada sem o atendimento de recuo nas divisas laterais e de fundos, admite-se a justaposição da nova edificação à edificação lindeira existente, sem prejuízo do atendimento aos índices de aproveitamento, dimensionamento e ocupação previstos pela LPUOS.

5.A.5.1. A justaposição fica dispensada da análise específica de órgão técnico competente quando, no trecho da divisa onde ocorrer a justaposição, a altura da nova edificação não ultrapassar a altura da edificação lindeira existente.

5.A.5.2. Quando adotada a justaposição e a altura da nova edificação ultrapassar a altura da edificação lindeira existente, deverá ser observado o afastamento “A” e altura “H” a partir do afloramento da edificação existente, admitindo-se o escalonamento.

5.A.6. Nas edificações novas, os compartimentos e ambientes deverão ser posicionadas e dimensionadas de forma a proporcionar conforto ambiental, térmico, acústico, e proteção contra a umidade, obtidos pelo adequado dimensionamento e emprego dos materiais das paredes, cobertura, pavimento e aberturas, bem como das instalações e equipamentos conforme dimensões mínimas elencadas na Tabela abaixo:

Tabela – Dimensionamento mínimo

Uso da Edificação	Compartimentos	Pé direito	Área	Conter círculo
Habitação	Repouso	2,5	5	2
	Estar	2,5	5	2
	Estudo			
Saúde	Repouso	2,5	5	2



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

Educação	Repouso			
Educação até ensino médio	Repouso			
Hospedagem	Repouso			
Educação, exceto ensino médio	Estudo			
Qualquer uso	Trabalho, reunião, espera esportes	2,50	----	1,50
	Cozinha			
	Copa			
Qualquer uso	Sanitários	2,30	----	0,90
	Vestiários			
	Circulação			
	Lavanderia			
	Depósitos			

6. DAS CONDIÇÕES DE SEGURANÇA DE USO E CIRCULAÇÃO

6.A. Disposições Gerais

Deverá dispor de sistema especial de segurança toda edificação que necessite de espaço de circulação protegido, de acordo com as NTO's pertinentes, em especial aquelas relativas a saídas de emergência em edificações.

6.A.1. Toda edificação com mais em de 12m (doze metros) de altura deverá possuir ao menos uma escada protegida ou à prova de fumaça.

6.A.2. As edificações compreendidas até 12m (doze metros) de altura deverão dispor de sistema especial de segurança quando necessitarem de mais de uma saída de emergência ou da instalação de chuveiros automáticos.

6.A.3. Entende-se como altura da edificação, para efeito do dimensionamento de saídas, rotas de fuga e quantidade de escadas necessárias, a diferença entre a cota de um dos pavimentos de saída e a cota do último pavimento, excluído o ático.

6.A.3. Entende-se como altura da edificação, para efeito do dimensionamento de saídas, rotas de fuga e quantidade de escadas necessárias, a grandeza obtida entre a cota de um dos pavimentos de saída e a cota do último pavimento, excluído o ático.

6.A.4. O tipo e a quantidade mínima de escadas de uma edificação são determinados pelas NTO's, em função da altura e atividade exercida. O cálculo da população e as distâncias máximas a serem percorridas, poderão implicar na necessidade de mais escadas, além do mínimo.

6.A.5. Considera-se sistema especial de segurança o conjunto das instalações e equipamentos, dimensionados e executados de acordo com as NTO's, os quais deverão entrar em funcionamento e ser utilizados de forma adequada em situação de emergência, sendo constituído por:

- I. Iluminação de emergência;



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO**

- II. Sinalização de rotas de fuga e saídas;
- III. Alarme de acionamento automático e/ou detecção de fumaça;
- IV. Equipamento móvel de combate a incêndio;
- V. Equipamento fixo de combate a incêndio com acionamento fixo ou não;
- VI. Outros equipamentos conforme NTO e legislação complementar.

6.B. Lotação das Edificações

Considera-se lotação de uma edificação o número de usuários da mesma, calculada na dependência de sua área e utilização.

6.B.1. A lotação de uma edificação será obtida pelo somatório das lotações dos seus andares ou compartimentos onde se desenvolverem diferentes atividades, calculada tomando-se a área útil efetivamente utilizada no andar para o desenvolvimento de determinada atividade, dividida pelo índice correspondente determinado nas NTO's.

6.B.2. A área a ser considerada para o cálculo da lotação será obtida excluindo-se da área bruta, aquela correspondente às paredes, às unidades sanitárias, aos espaços de circulação horizontais e verticais efetivamente utilizados para escoamento, vazios de elevadores, monta-cargas, passagem de dutos de ventilação e depósitos de até 30,00 m² (trinta metros quadrados).

6.B.3. Nas edificações destinadas a locais de reuniões e centro de compras, da área a ser considerada para o cálculo da lotação, não poderão ser excluídos os espaços destinados à circulação horizontal que ultrapassarem 1,50 m (um metro e cinquenta) de largura.

6.B.4. Nas edificações destinadas a locais de reuniões deverão ser estabelecidos as seguintes densidades:

Ocupação para Locais de Reunião	m²/pessoa
Setor para usuários em pé	0,40
Setor para usuários sentados	1,00
Atividades não específicas e administrativas	7,00

6.B.5. Em casos especiais outros cálculos de lotação poderão ser aceitos desde que justificados tecnicamente.

6.B.6. Nas salas de cinema, teatro, auditórios e restaurantes e assemelhados dotados de assentos fixos, a lotação será correspondente ao número de lugares oferecidos e não em função da relação m²/pessoa.

6.C. Dimensionamento dos Espaços de Circulação

Consideram-se espaços de circulação as escadas, as rampas e os corredores.

6.C.1. O dimensionamento de escadas e demais espaços de circulação deverá ser feito com base nas NTO's e IT's.

6.C.2. A capacidade dos elevadores, escadas rolantes ou outros dispositivos de circulação por meios mecânicos, não será considerada para efeito do cálculo de escoamento do edifício.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

6.C.3. No pavimento de saída da edificação, os espaços de circulação serão dimensionados de acordo com a capacidade de escoamento das escadas a que dão continuidade, acrescidos da população do próprio andar que também venha a utilizar a via de escoamento.

6.C.4. As portas de acesso que proporcionarem escoamento deverão abrir no sentido da saída e, ao abrir, não poderão reduzir as dimensões mínimas exigidas para a via de escoamento.

6.C.5. As portas de acesso da edificação situadas no pavimento de saída, necessárias ao escoamento da população, deverão abrir no sentido da saída, e, quando abrirem, não poderão obstruir o passeio público.

6.D. Disposição de escadas e saídas

Os espaços de circulação horizontal e vertical deverão ser dispostos segundo a utilização, área, altura e lotação da edificação.

6.D.1. A distância máxima a percorrer, medida em metros e tomada pelo percurso real, será aquela estabelecida de acordo com as NTO's.

6.D.2. Nos compartimentos ou recintos em que a distância de qualquer ponto até a porta de acesso for inferior a 10,00 m (dez metros), a distância máxima prevista será calculada a partir da porta.

6.E. Espaços de Circulação Protegidos

6.E.1. Serão considerados protegidos os espaços de circulação que, por suas características construtivas, permitirem o escoamento em segurança, dos setores a que servirem, atendendo às seguintes disposições:

- I. mantenham isolamento de qualquer outro espaço interno da edificação, por meio de elementos construtivos e portas resistentes, conforme estabelecido nas NTO's;
- II. tenham uso exclusivo como circulação, estando permanentemente desobstruídos;
- III. contenham apenas as instalações elétricas próprias do recinto e do sistema de segurança;
- IV. não contenham aberturas para dutos ou galerias de instalação ou serviço, excetuadas as portas dos elevadores;
- V. tenham os revestimentos das paredes e pisos ensaiados conforme as NTO's.

6.E.2. Além dos tipos de escadas mencionados nas NTO's, é considerada à prova de fumaça a escada aberta para o exterior, limitada à altura de 27 m (vinte e sete metros), sem obrigatoriedade de comunicação através de vestíbulo/antecâmara protegidos, desde que:

- I. possua ventilação natural através de abertura em, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) de seu perímetro, com altura igual ou superior à metade de seu pé direito;
- II. suas aberturas estejam distanciadas, no mínimo, 5,00m (cinco metros) de outra abertura da mesma edificação;



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

- III. a face aberta da escada esteja distanciada, no mínimo, 5m (cinco metros) de outra edificação no mesmo lote e das divisas do imóvel.

6.E.3. Nos andares enterrados, destinados exclusivamente a estacionamento de veículos, será dispensado o vestíbulo/antecâmara de acesso à escada à prova de fumaça.

6.F. Condições Construtivas Especiais

Além das disposições gerais, de acordo com o uso, população e altura, as edificações deverão atender às condições construtivas especiais estabelecidas nesta seção.

6.F.1. Deverão constituir-se em setores de incêndio, delimitados por elementos resistentes ao fogo RF-120 (piso/parede) e RF-60 (portas):

- I. os andares destinados exclusivamente a estacionamento de veículos;
- II. as áreas destinadas a abrigar as seguintes atividades, instalações e equipamentos:
 - a) casa de máquinas ou de equipamentos que possam agravar o risco de incêndio da edificação;
 - b) compartimentos em que a atividade desenvolvida possa agravar o risco de incêndio inerente ao uso da edificação;
 - c) armazenagem de combustível;
 - d) sala de medidores de energia elétrica e gás;
 - e) centrais de instrumentos contra incêndio;
 - f) antecâmaras ou áreas de refúgio.

6.F.1.1. A exigência deste item poderá ser substituída pela instalação de chuveiros automáticos com agente extintor apropriado, no andar, setor ou compartimento em que ocorrer a situação.

6.F.2. Quando, em função do tipo de proteção dos espaços de circulação, for recomendável manter abertas as portas resistentes ao fogo, estas deverão estar acopladas a sistema de fechamento automático ou acionadas por central de controle.

6.F.3. As edificações destinadas a locais de reunião, que abriguem salas de cinema, teatros e auditórios dotados de assentos fixos dispostos em filas, deverão atender aos seguintes requisitos:

- I. máximo de 16 (dezesesseis) assentos em fila, quando houver corredores em ambos os lados;
- II. máximo de 8 (oito) assentos em fila, quando houver corredor em um único lado;
- III. setorização, através de corredores transversais, que disporão de, no máximo, 14 (catorze) filas;
- IV. vão livre entre o assento e o encosto do assento fronteiro de, no mínimo, 0,50 m (cinquenta centímetros);
- V. vão livre de no mínimo de 1,20m (um metro e vinte centímetros) entre o assento da última fileira e o fundo da sala;



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

VI. vão livre de no mínimo 1,70m (um metro e setenta centímetros) entre o assento da primeira fileira e o palco.

6.F.4. Para assentos e espaços destinados a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida deverão ser observados os requisitos técnicos constantes nas NTO's de acessibilidade em especial a NBR 9050 ou outra que vier a sucedê-la.

6.F.5. Em função do tipo de edificação, natureza dos materiais, altura, população e condições de segurança apresentadas, a Prefeitura poderá admitir a dispensa de determinados equipamentos e instalações que se tornem desnecessários em face da existência de outras instalações de segurança equivalentes.

6.F.6. Os equipamentos cadastrados deverão ser instalados conforme normas técnicas aplicáveis, garantindo a segurança e integridade do entorno, através de proteção adequada contra vazamentos, incêndios, emissão de gases e vapores nocivos, odores ou temperaturas extremas, bem como guardar as distâncias mínimas abaixo indicadas:

- I. Tanques enterrados deverão respeitar os afastamentos mínimos de 1,50m (um metro e meio) do(s) logradouro(s), divisas do lote e edificações e de 1,00m (um metro) entre si;
- II. Tanques aéreos deverão respeitar os afastamentos mínimos de 3,00m (três metros) do(s) logradouro(s), das divisas do lote e entre si;
- III. Bombas de abastecimento de líquidos, *dispensers* de abastecimento de gás e filtros de diesel deverão respeitar o afastamento mínimo de 4,50m (quatro metros e meio) do(s) logradouro(s) e de 1,50m (um metro e meio) das divisas do lote e das edificações;
- IV. Elevadores para troca de óleo e equipamentos de lavagem dos veículos, quando descobertos, deverão respeitar o afastamento mínimo de 3,00m (três metros) do(s) logradouro(s) e das divisas do lote;
- V. As terminações dos respiros deverão respeitar o afastamento mínimo de 3,00m (três metros) das divisas do lote.

6.F.6.1. Os equipamentos já aprovados, cujas distâncias não atendam ao disposto neste Decreto, poderão ser substituídos por outros mais modernos, nos mesmos locais em que foram aprovados.

6.G. Adaptação de edificações existentes

6.G.1. Em caso de adaptação de edificações existentes às condições de segurança de uso, e que necessitem de mais de uma escada protegida, de acordo com as NTO's, a metade delas deverá atender às características exigidas para este tipo de escada, podendo as demais serem substituídas por:

- I. interligação entre blocos no mesmo lote ou entre edificações vizinhas, por passarela ou passadiço protegido;
- II. áreas de refúgio, delimitadas por elementos construtivos e portas resistentes, conforme estabelecido nas NTO's, situadas, no mínimo, a cada quatro andares, com capacidade para abrigar 50% (cinquenta por cento) da lotação dos andares superiores, na



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO**

proporção de 0,50 m² (cinquenta decímetros quadrados) por pessoa, interligadas à escada protegida.

6.G.2. Serão aceitas escadas em leque ou em curva, inclusive como escada protegida ou à prova de fumaça, limitando-se a sua capacidade de escoamento, respectivamente, à metade, se em leque, e a dois terços, se em curva, de uma escada com lances retos.

6.G.3. As condições de segurança em locais de grande concentração de pessoas serão regidas por Portaria.

6.G.4. A previsão do elevador de emergência no uso residencial multifamiliar será obrigatória quando a altura da edificação for superior a 80m (oitenta metros).

7. DO EQUIPAMENTO MECÂNICO

7.A.1 Na edificação constituída de hall privativo que não disponha de interligação com as escadas, o elevador deverá ser dotado de sistema de segurança (gerador de energia elétrica) que garanta a sua movimentação, mesmo em caso de pane no sistema ou falta de energia elétrica;

7.A.2 Todos os elevadores instalados para transporte de passageiros, cargas e automóveis, independente do percurso e quantidades de paradas, deverão possuir dispositivo de operação de emergência em incêndio, de fase 1, obrigatório para todos os elevadores, e de fase 2, aos elevadores de emergência, conforme estabelecido por Portaria.

7.B. O guindaste, ponte rolante e outros equipamentos assemelhados deverão atender o afastamento mínimo das divisas estabelecido pela LPUOS em função da sua altura em relação ao perfil do terreno.

7.C. Os elevadores de passageiros deverão atender o dimensionamento e a localização definidos pela NTO, além das disposições estabelecidas pelo COE.

7.C.1. O *hall* de acesso a no mínimo um elevador, em todos os pavimentos, excluído o térreo, deverá estar interligado à circulação vertical da edificação (escadas e/ou rampas) por espaço de circulação coletiva (largura mínima de 1,20m), podendo os demais elevadores estar interligados às escadas e/ou rampas por espaço de circulação privativa (largura mínima de 0,80m) de uso comum ao edifício, atendidas as condições de segurança estabelecidas no COE e neste decreto.

7.C.2. Os elevadores acessíveis de passageiros deverão atender a quantidade, o dimensionamento e a localização definidos pela NBR 9050 e NBR NM 313, ou aquelas que vierem substituí-las.

7.D Os elevadores podem estar em prumadas diferentes, desde que respeitado o cálculo de tráfego estabelecido nas NTO's, excetuado o elevador de emergência, que deverá atender a todos os andares na mesma caixa de corrida, inclusive subsolos.

7.E. Os equipamentos mecânicos, independentemente do porte, não serão considerados como área edificada.

7.F. A quantidade mínima de elevadores estabelecido no COE poderá ser revista por legislação específica.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO**

7.G. Em casos de adaptações da edificação poderão ser aceitos para fins de acessibilidade, plataforma de elevação vertical motorizada e elevador de uso exclusivo, atendendo dimensionamento e localização definidos pela NBR 9050 ou outra que a substituir, normas técnicas e legislação específicas para estes equipamentos.

8. DO ESTACIONAMENTO

8.A Deverá ser garantido o acesso a pedestres independente da circulação de veículos, entre o alinhamento do imóvel e o ingresso à edificação, por faixa exclusiva com largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), excetuados dessa exigência as residências unifamiliares e o conjunto de habitações agrupadas horizontalmente.

8.B A acomodação transversal do acesso entre o perfil do logradouro e os espaços de circulação e estacionamento deverá ser feita dentro do imóvel, de forma a não criar degraus ou desníveis abruptos na calçada.

8.C O rebaixamento de guia destinado ao acesso de veículos não poderá exceder a 50% (cinquenta por cento) da extensão da testada do imóvel, à exceção da edificação residencial unifamiliar e do conjunto de habitações agrupadas horizontalmente com frente e acesso para logradouro público.

8.D As faixas de circulação de veículo devem apresentar dimensão para cada sentido de tráfego de no mínimo:

- I. 2,75m (dois metros e setenta e cinco centímetros) de largura e 2,30m (dois metros e trinta centímetros) de altura livre de passagem quando destinada à circulação de automóvel e utilitário;
- II. 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de largura e 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de altura livre de passagem quando destinada à circulação de caminhão e ônibus.

8.D.1 É admitida uma única faixa de circulação quando esta se destinar, no máximo, ao trânsito de 60 (sessenta) veículos em edificações de uso residencial e 30 (trinta) veículos nos demais usos.

8.D.2 No caso da faixa de circulação servir a automóvel, utilitário e caminhão prevalece o parâmetro mais restritivo.

8.D.3 As faixas de circulação em curva terão largura aumentada em razão do raio interno, expresso em metros, e da declividade, expressa em porcentagem, tomada no desenvolvimento interno da curva, conforme disposto na tabela abaixo:

Tabela 1 – Largura da faixa de circulação em curva



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

% RAIO	AUTOMÓVEIS E UTILITÁRIOS			CAMINHÕES
	0 A 4%	5 A 12%	13 A 20%	ATÉ 12%
3,00	3,35	3,95	4,55	Não permitido
3,50	3,25	3,85	4,45	Não permitido
4,00	3,15	3,75	4,35	Não permitido
4,50	3,05	3,65	4,25	Não permitido
5,00	2,95	3,55	4,15	Não permitido
5,50	2,85	3,45	4,05	Não permitido
6,00	2,75	3,35	3,95	5,30
6,50	2,75	3,25	3,85	5,20
7,00	2,75	3,15	3,75	5,10
7,50	2,75	3,05	3,65	5,00
8,00	2,75	2,95	3,55	4,90
8,50	2,75	2,85	3,45	4,80
9,00	2,75	2,75	3,35	4,70
9,50	2,75	2,75	3,25	4,60
10,00	2,75	2,75	3,15	4,50
10,50	2,75	2,75	3,05	4,40
11,00	2,75	2,75	2,95	4,30
11,50	2,75	2,75	2,85	4,20
12,00	2,75	2,75	2,75	4,10
12,50	2,75	2,75	2,75	4,00
13,00	2,75	2,75	2,75	3,90
13,50	2,75	2,75	2,75	3,80
14,00	2,75	2,75	2,75	3,70
14,50	2,75	2,75	2,75	3,60
15,00	2,75	2,75	2,75	3,50

8.E A rampa de veículo deverá atender ao disposto no item 8.3 do Anexo I do COE, exceto nas residências unifamiliares e no conjunto de habitações agrupadas horizontalmente, as quais poderão iniciar a rampa a partir do alinhamento, desde que atendidos os demais parâmetros urbanísticos.

8.E.1 As rampas para automóveis e utilitários em residências unifamiliares e nos conjuntos de habitações agrupadas horizontalmente terão declividade máxima de 25% (vinte e cinco por cento).

8.E.2 A seção transversal da rampa deverá apresentar declividade de no máximo 2% (dois por cento).

8.F O estacionamento coletivo deverá ter área de acumulação, acomodação e manobra de veículo dimensionada de forma a comportar no mínimo 3% (três por cento) de sua capacidade.

8.G No caso de estacionamento com acesso controlado, o espaço de acumulação deverá estar situado entre o alinhamento e o local do controle.

8.H Será admitida, exceto no caso das vagas de estacionamento de veículos de pessoas com deficiência, a manobra de até dois veículos para liberar a movimentação de um terceiro.

8.I A dimensão da vaga de estacionamento é estabelecida em função do tipo de veículo, enquanto a do espaço de manobra e acesso é dada em função do ângulo formado pelo comprimento da vaga e a faixa de acesso, de acordo com a tabela a seguir:

Tabela 2 – Dimensão das vagas de estacionamento e faixas de acesso a vaga em função do tipo de veículo (medidas em metros)

Tipo de Veículo	Vaga para Estacionamento		Faixa de Acesso a Vaga	
	Largura	Comprimento	0 a 45°	46 a 90°
Automóvel	2,20	4,70	2,75	5,00



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

Pessoa com deficiência	3,70	5,00	3,80	5,50
Moto	1,00	2,00	2,75	2,75
Utilitário	2,50	5,50	3,80	5,50
Caminhão Leve	3,10	8,00	4,50	7,00

8.J As vagas para pessoas com deficiência deverão ser dimensionadas com 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura para o veículo acrescidas de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para a faixa de transferência, sendo admitido que duas vagas compartilhem o mesmo espaço de transferência.

8.J.1 O piso da vaga de estacionamento de veículo de pessoa com deficiência poderá ter inclinação máxima de 3% (três por cento).

8.K É admitida a utilização de equipamento mecânico para estacionamento e circulação de veículos, como atividade principal ou complementar a outra atividade, desde que permitidas na LPUOS.

8.K.1 As exigências para acesso e circulação de veículos entre o logradouro público e a edificação deverão observar as disposições da LPUOS e da LOE.

8.K.2 Não se aplicam os itens 8.D, 8.H e 8.I deste Anexo no interior dos estacionamentos que utilizem equipamentos mecânicos automatizados para a guarda de veículos.

8.L Nos espaços de estacionamento, as vagas destinadas a bicicletas poderão estar instaladas horizontalmente ou verticalmente presas em suporte, devendo estar localizadas preferencialmente no piso mais próximo do logradouro público.

8.M Nos estacionamentos privativos e coletivos serão permitidas coberturas de polietileno de alta densidade sobre estrutura tubular, para sombreamento e proteção dos veículos.

8.M.1 A cobertura de polietileno deverá apresentar estabilidade, segurança, resistência, conforto térmico e acústico e resistência ao fogo de acordo com as NTO's, bem como permeabilidade possibilitando a passagem do ar e da água.

8.M.2 As coberturas não poderão ser executadas sobre os acessos e circulação de veículos, nem sobre os recuos de frente exigidos pela LPUOS.

8.M.3 As coberturas poderão ocupar os recuos laterais previstos pela LPUOS, desde que não ultrapassem a altura de 2,30m junto a essas divisas.

8.M.4 Dentro dos limites a seguir estabelecidos, as coberturas não serão computadas para fins de cálculo de taxa de ocupação, cota de garagem e coeficiente de aproveitamento previstos pela LPUOS:

- I. 70% da área do terreno, quando destinadas a atividade "estacionamento";
- II. 25% da área do terreno, quando o estacionamento constituir-se complemento da atividade principal.

8.M.4.1 Quando houver divergência entre a área constante do documento de propriedade apresentada e as apuradas no levantamento topográfico será considerada a menor área apurada,



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

observando o remanescente do imóvel quando o terreno for objeto de doação de área para Municipalidade.

8.M.5 Poderá ser aceito outro material semelhante ao disposto do item 8.M desde que assegurado tecnicamente por profissional habilitado que atenda as NTO's.

9. DAS INSTALAÇÕES SANITÁRIAS

9.A Toda edificação deverá dispor de instalações sanitárias em função da atividade desenvolvida e do número de usuários.

9.A.1 As edificações destinadas ao uso residencial deverão dispor de instalações sanitárias na seguinte quantidade mínima:

- I. residência unifamiliar e unidade residencial em condomínio: 1 (uma) bacia, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro;
- II. áreas de uso comum de edificações multifamiliares: 1 (uma) bacia, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro, para cada sexo, sendo, estas adequadas ao uso por pessoa com deficiência;
- III. As instalações de vestiário de uso comum deverão ter área mínima de 1,20m² para cada chuveiro instalado, excetuada a área do próprio chuveiro.

9.A.2 A edificação de uso não residencial deverá dispor de instalações sanitárias mínimas, conforme tabela abaixo:

Tabela 1 – Número mínimo de instalações sanitárias



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

USOS	DESCRIÇÃO	PROPORÇÃO
1. Comercio varejista especializado, diversificado e de abastecimento varejista	Lojas em geral com operação de venda e entrega da mercadoria de pequeno e médio porte ao consumidor, exceto os mercados, hipermercados e centros de compras –	1:20
2. Comercio de alimentação e consumo	Padaria, bar, lanchonete, restaurante.	1:20
3. Locais de reunião, culto ou evento e geradores de alto fluxo de pessoas	Templo, auditório, cinema, teatro, exposição, mercados e centros de compras.	1:50
4. Serviço pessoal ou profissional	Escritório e agencia do comercio, indústria e de negócio, serviços públicos administrativos e os consultórios e clínicas.	1:20
5. Serviço técnico ou de manutenção	Oficinas de conservação e reparo.	1:100
6. Serviço de hospedagem e hotelaria	Hotéis e pensões.	
	hospedagem	1 para cada 2 unidades com chuveiro
	demais áreas descontadas deste cálculo as áreas de	1:20
7. Serviço de armazenamento	Depósitos em geral, transportadores e distribuidores.	1:100
8. Serviço de saúde	Ambulatórios, pronto atendimento, hospital e clinicas laboratorial	
	área de internação	1 para cada 2 unidades com chuveiro
	demais áreas descontadas deste cálculo as áreas de	1:20
9. Serviço de educação seriado e não seriado	Creches, escolas do fundamental ao superior, profissionalizante, preparatórias, de línguas e aprendizagem.	1:20
10. Industrias de fabricação, produção e montagem	–	1:100
11. Uso e atividade especial.	–	CASO A CASO

9.A.2.1 Nos comércios de alimentos ou bebidas com consumo no local, deverá ser prevista separação de lavatório exclusivo para funcionários.

9.A.3 - A instalação sanitária deverá distar no máximo 50m (cinquenta metros) de qualquer ponto da edificação, podendo se situar em andar contíguo, desde que seja considerado o deslocamento da circulação vertical.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

9.A.3.1 - A distância mínima entre qualquer ponto da edificação e as instalações sanitárias poderá ser alterada em função das características de cada atividade.

9.A.3.1.1 - Não se aplica o disposto no item 9.A.3 aos usos serviço de armazenamento, indústria de fabricação, produção e montagem e serviço técnico ou de manutenção.

9.A.4 - A distribuição das instalações sanitárias para cada sexo deverá decorrer da atividade desenvolvida.

9.A.4.1 - Os sanitários masculinos poderão ter 50% das bacias sanitárias substituídas por mictórios.

9.A.4.2. Sanitários unissex poderão ser previstos onde cada instalação sanitária, ou cabine e lavatório, esteja localizada em espaço separado, para uso por apenas uma pessoa por vez, com porta que assegure a privacidade.

9.A.5. Fraldários deverão ser previstos em qualquer edificação aberta ao público onde crianças usualmente estejam presentes, tais como shoppings, locais de reunião e de entretenimento, dentre outras.

9.A.5.1. O Fraldário deverá ser previsto como uma instalação unissex separada ou em espaço específico interno aos sanitários feminino e masculino.

9.A.6 - Os usos não residenciais que previrem vagas para bicicletas, atendendo à LOE e à LPUOS, deverão dispor de instalação de vestiários para usuários de bicicleta, situados, de preferência, no pavimento onde estiverem implantadas as vagas para bicicletas, devendo conter:

- I. 1 (um) bacia, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro para cada 20 (vinte) usuários;
- II. vestiário com área mínima de 1,20m² para cada chuveiro instalado, excetuada a área de banho;
- III. quando houver mais de 20 (vinte) vagas para bicicletas, deverão ser previstos vestiários separados por sexo;

9.A.7. As instalações sanitárias serão dimensionadas em razão do tipo de peças que contiverem na Tabela de dimensionamento mínimo das instalações:

Tabela 2 – Áreas mínimas de instalações sanitárias

Tipo de peça	Área (m ²)
Bacia	1,20
Lavatório	0,64
Chuveiro	0,64
Mictório	0,64
Bacia e lavatório	1,20
Bacia, Lavatório e chuveiro	2,00



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

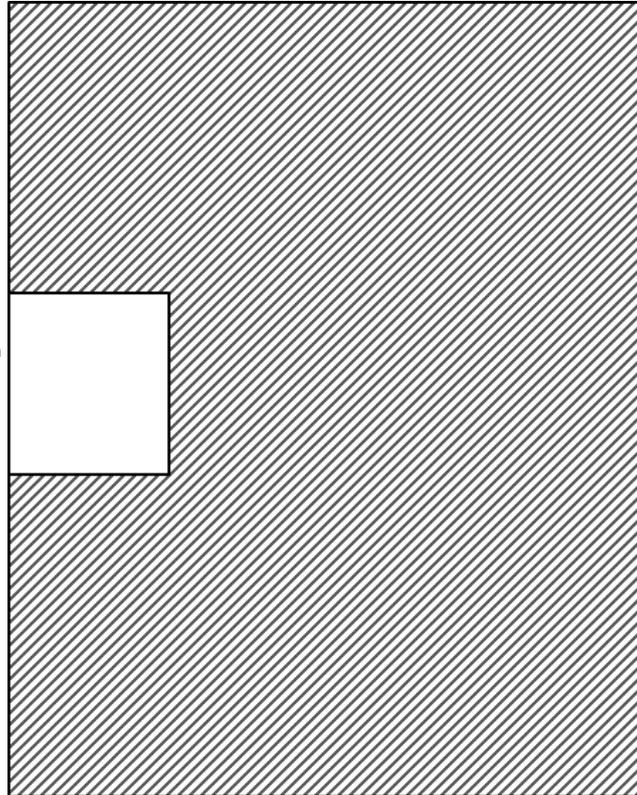
ANEXO 2 – DESENHOS, QUADROS E LEGENDAS

MINUTA

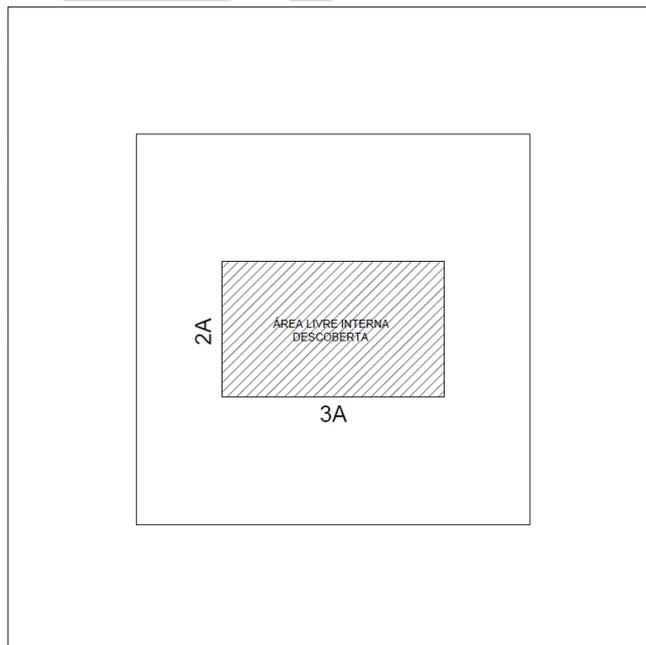


**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

LARGURA MÍNIMA 1,50m
ÁREA MÍNIMA DE 5m²



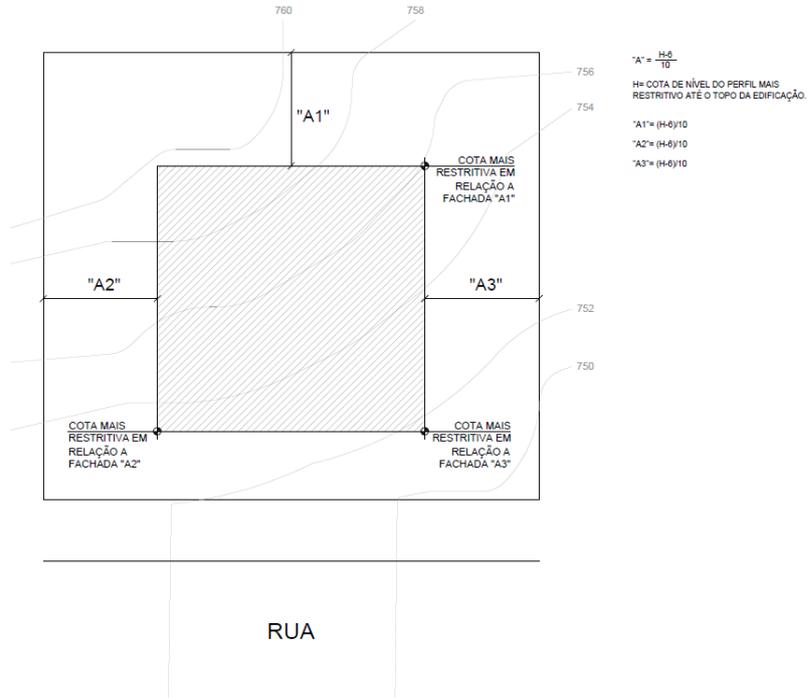
Desenho – Área livre interna descoberta quando $H \leq 10m$



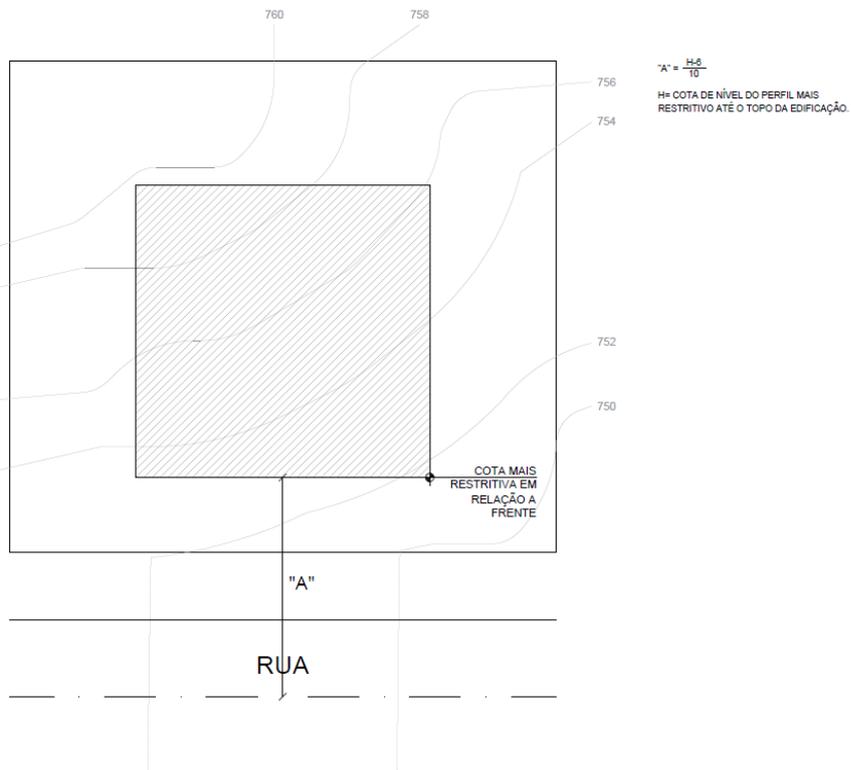
Desenho – Área livre interna descoberta quando $H > 10m$



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO



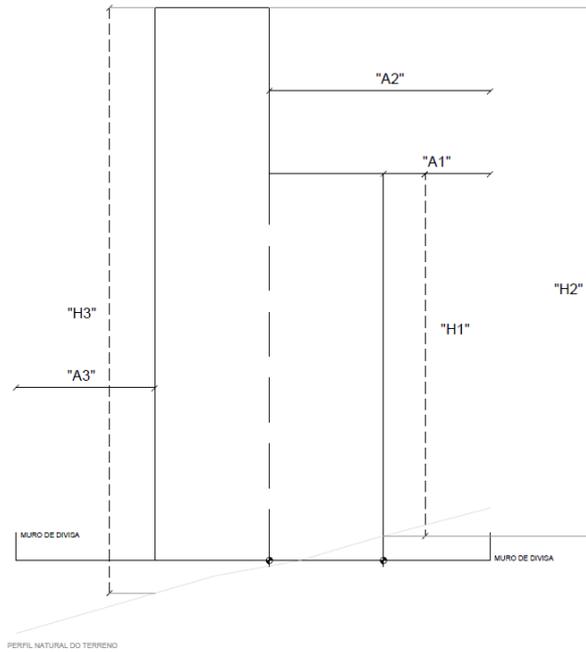
Desenho – Aeração e insolação da edificação (em planta)



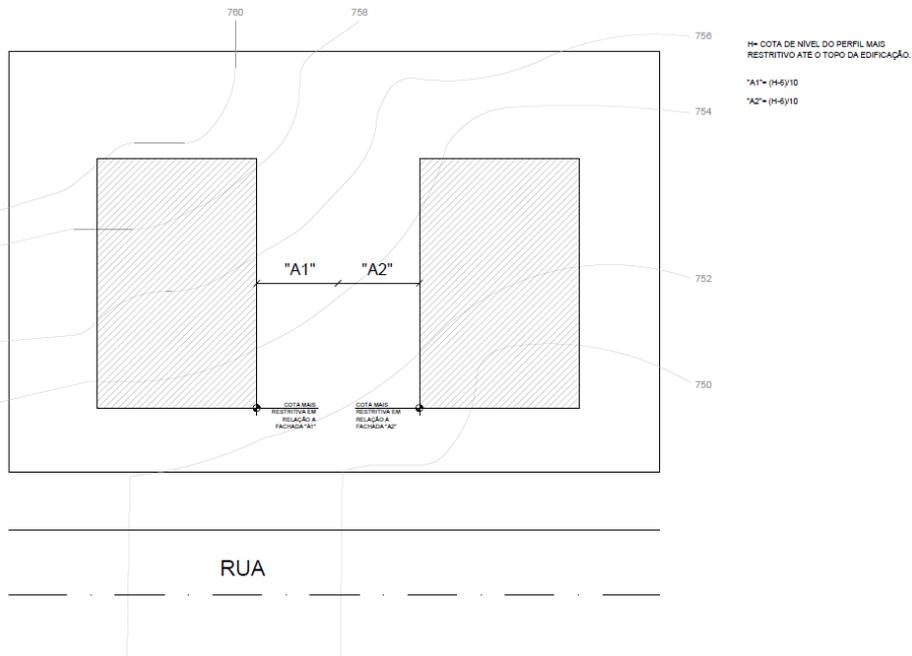
Desenho – Aeração e insolação pelo espaço do logradouro



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO



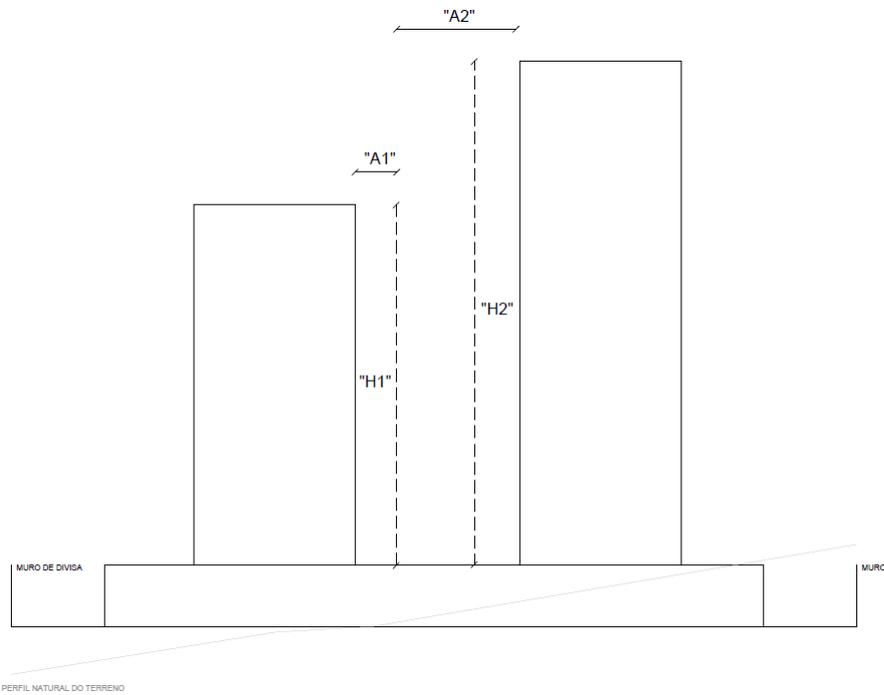
Desenho – Aeração e insolação da edificação (em corte)



Desenho – Aeração e insolação entre blocos isolados (em planta)



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO



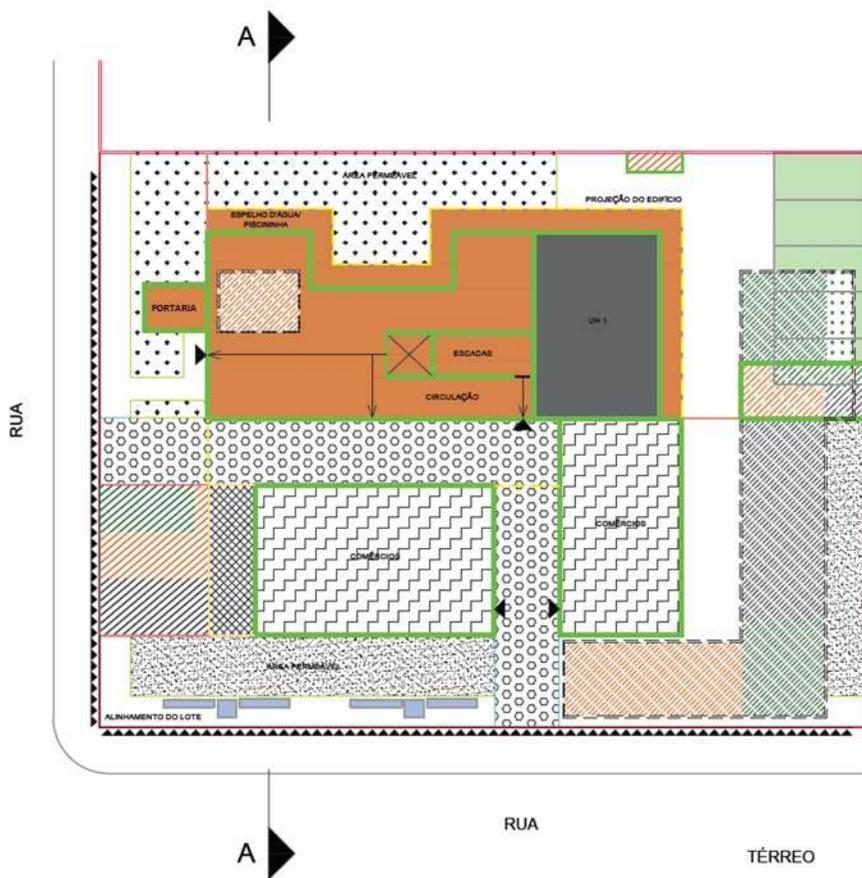
Desenho – Aeração e insolação entre blocos com embasamento (em corte)

MINIC



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

Desenho – Modelo de Implantação



LEGENDA

ÁREAS A CONSTRUIR

- COMPUTÁVEL
- NÃO COMPUTÁVEL (ESTACIONAMENTO)
- NÃO COMPUTÁVEL (OUTROS)

ÁREAS EXISTENTES REGULAR

- ▨ A MANTER COMPUTÁVEL
- ▨ A MANTER NÃO COMPUTÁVEL (ESTACIONAMENTO)
- ▨ A MANTER NÃO COMPUTÁVEL (OUTROS)
- ▨ A DEMOLIR COMPUTÁVEL
- ▨ A DEMOLIR NÃO COMPUTÁVEL (ESTACIONAMENTO)
- ▨ A DEMOLIR NÃO COMPUTÁVEL (OUTROS)
- ▨ A REFORMAR COMPUTÁVEL
- ▨ A REFORMAR NÃO COMPUTÁVEL (ESTACIONAMENTO)
- ▨ A REFORMAR NÃO COMPUTÁVEL (OUTROS)

ÁREAS EXISTENTES IRREGULAR

- ▨ A REGULARIZAR COMPUTÁVEL
- ▨ A REGULARIZAR NÃO COMPUTÁVEL (ESTACIONAMENTO)
- ▨ A REGULARIZAR NÃO COMPUTÁVEL (OUTROS)
- ▨ A DEMOLIR COMPUTÁVEL
- ▨ A DEMOLIR NÃO COMPUTÁVEL (ESTACIONAMENTO)
- ▨ A DEMOLIR NÃO COMPUTÁVEL (OUTROS)

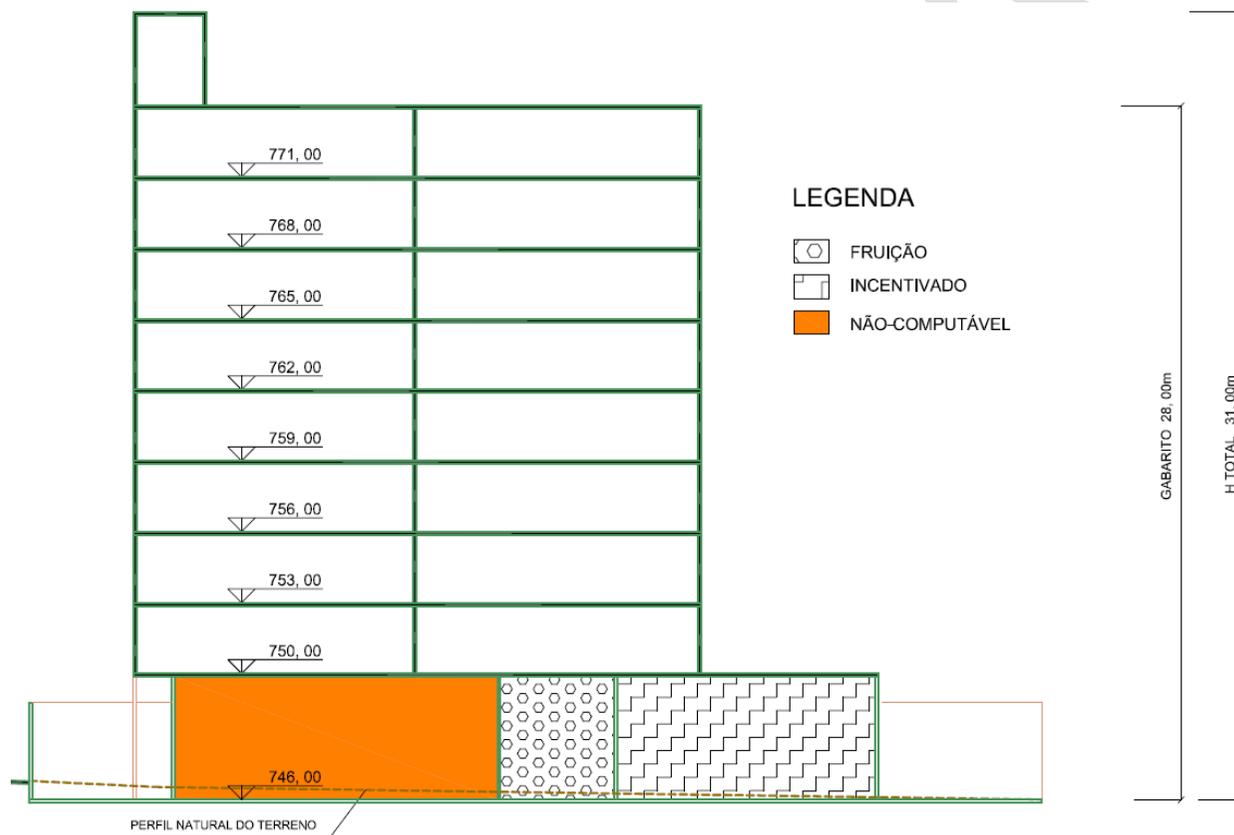
ÁREAS COMPLEMENTARE

- ▶ ACESSO
- ▨ ÁREA PERMEÁVEL
- ▨ ÁREA NÃO COMPUTÁVEL INCI
- ▨ FACHADA ATIVA
- ▨ FRUIÇÃO PÚBLICA
- ▨ MOBILIÁRIO
- ▨ PAREDES BAIXAS, MUROS, PE
- ▨ PROJECÇÃO DO ELEMENTO CC
- ▨ QUOTA AMBIENTAL
- ROTA DE SEGURANÇA
- VARANDA



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

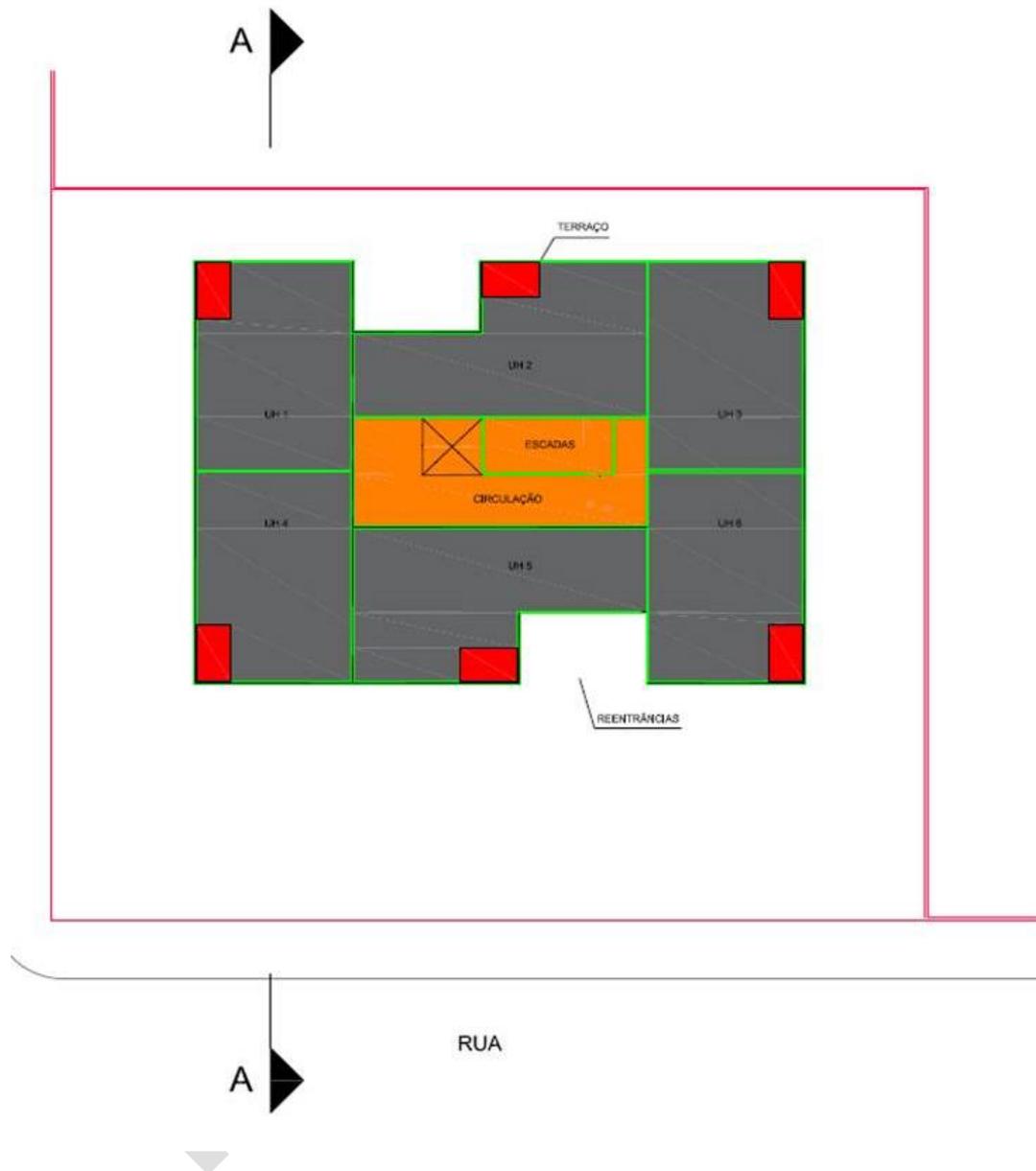
Desenho – Modelo de Corte





**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

Desenho – Modelo de Pavimento Tipo



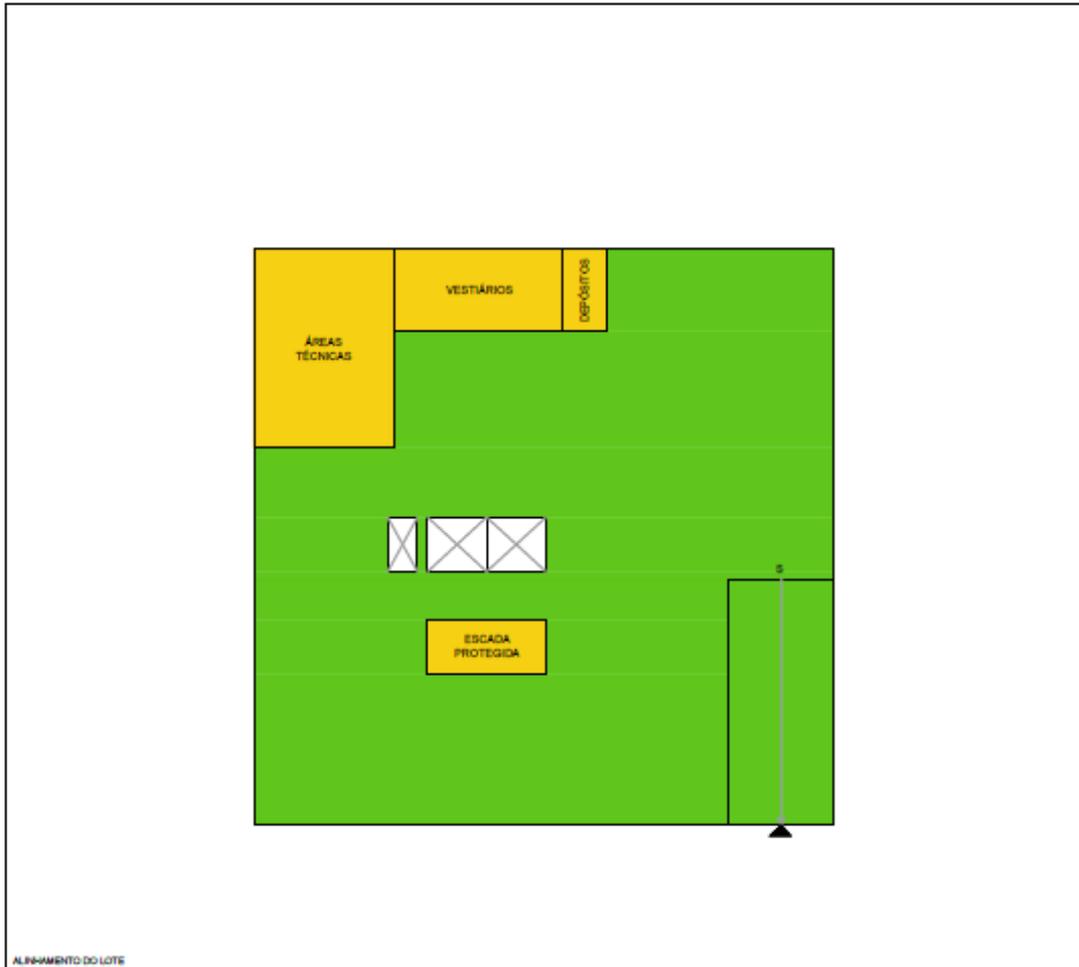
LEGENDA

- ÁREA COMPUTÁVEL
- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL
- TERRAÇO
- ÁREA A CONSTRUIR
- ACESSOS



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

Desenho – Modelo de pavimento, circulação e manobra de veículos

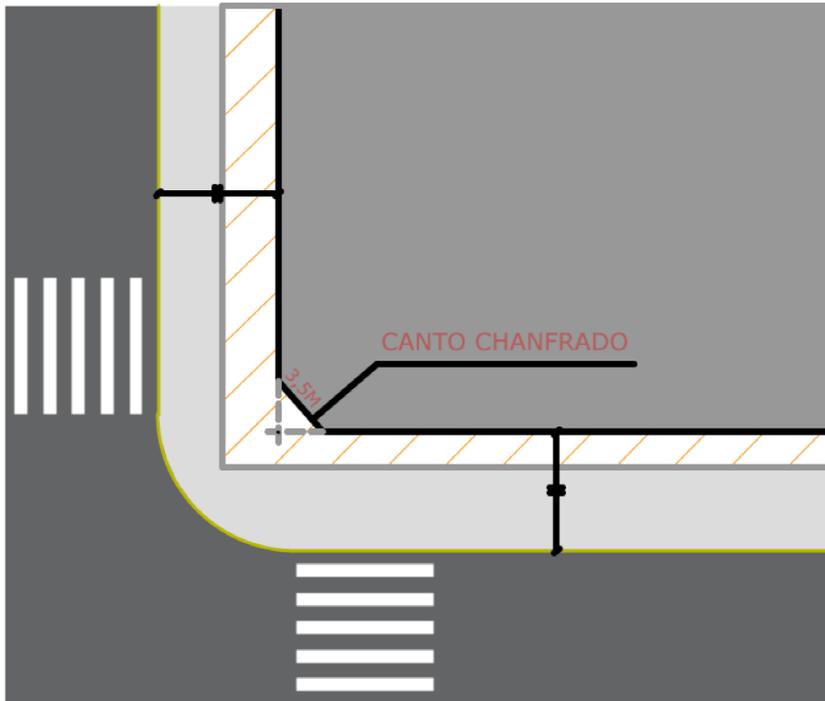


RUA

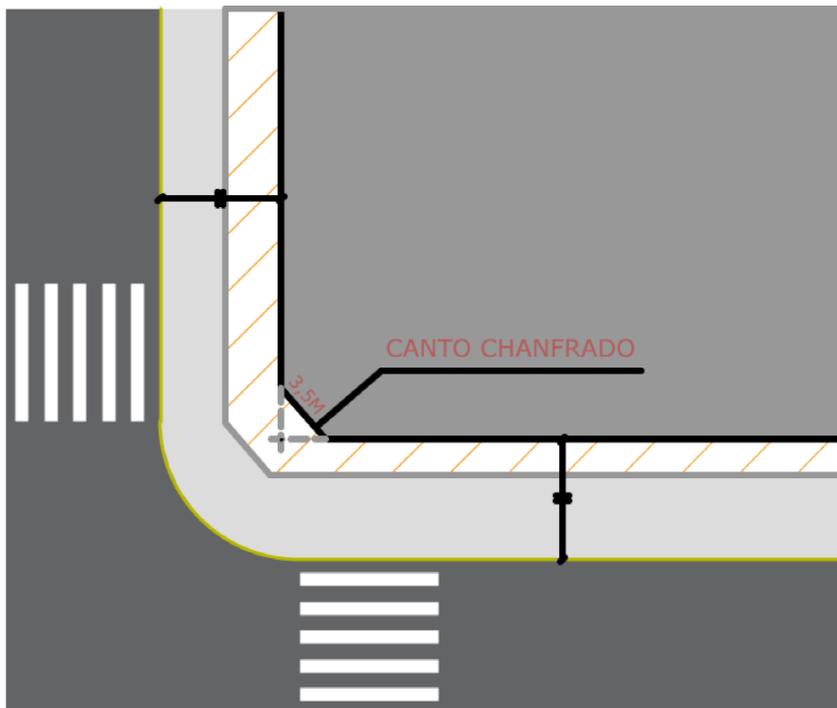


**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

Desenho – Doação de Calçadas



sem canto chanfrado

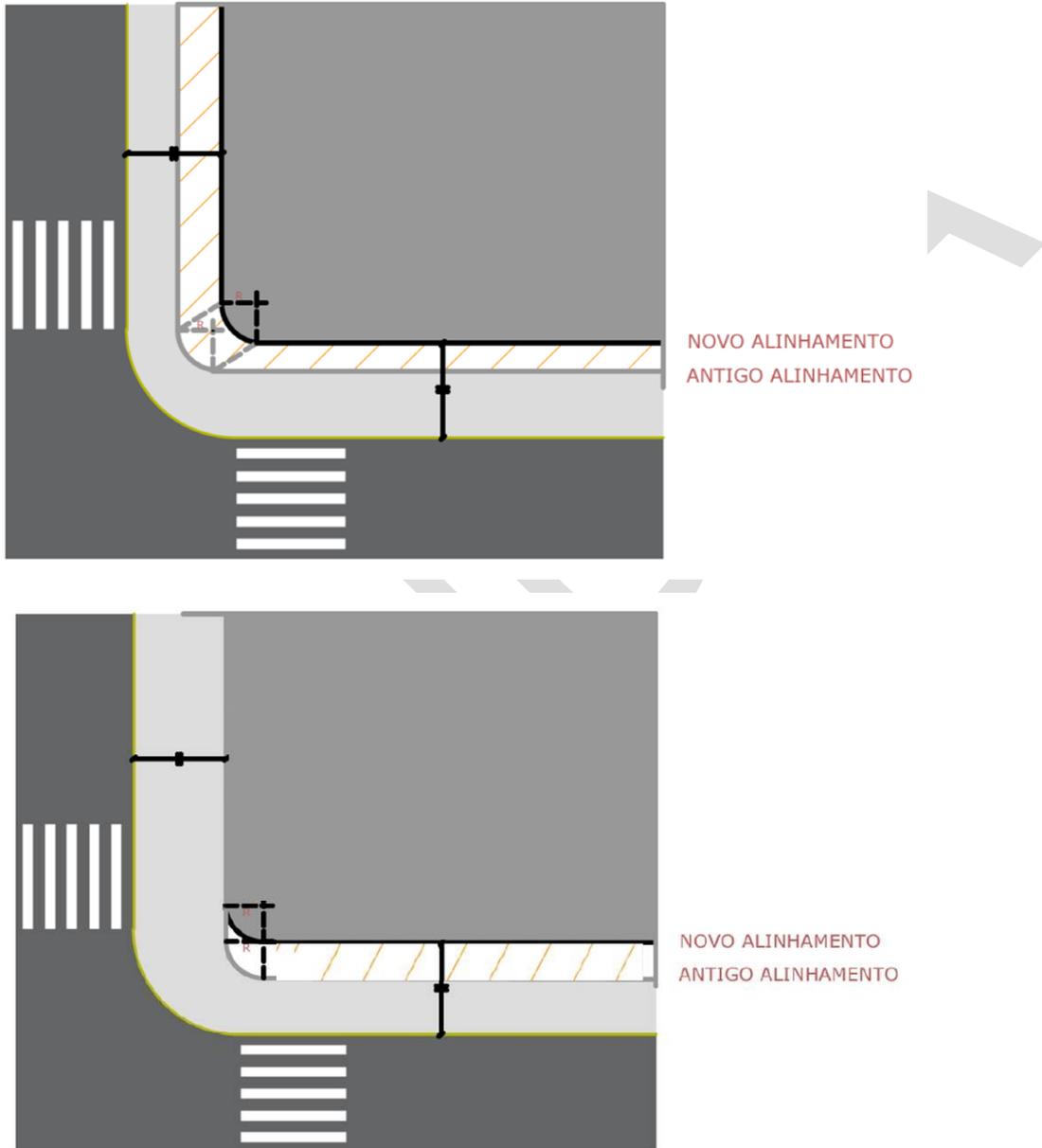


com canto chanfrado



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

Desenho – Concordância fixada por melhoramento público



Legenda

- /// ÁREA A SER DOADA
- FORMATO BASE DO LOTE APÓS DOAÇÃO
(CONFORME ESCRITURA)



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

QUADROS

	Escritura (E)	Real (R)
Terreno		
A ser doado por alargamento de calçada		
Atingido por Lei de melhoramento		
Área remanescente		

	Exigido	Proposto
T.O.		
T.P.		
C.A.		

Quadro de Área Construída - Edificação Nova				Quadro de Área Construída - Edificação Nova				
Pavimento	A Construir		Total	Pavimento	A Construir			Total
	Computável	Não Computável			Computável	Não Computável (Incisos I a VI)	Não Computável (Incisos VII a XVI)	
			0,00					0,00
			0,00					0,00
			0,00					0,00
			0,00					0,00
			0,00					0,00
			0,00					0,00
			0,00					0,00
			0,00					0,00
			0,00					0,00
			0,00					0,00
Subtotal	0,00	0,00	0,00	Subtotal	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	0,00			Total	0,00			



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

Quadro de Área Construída - Regularização								
Pavimento	Existente Regular		A Regularizar		Subtotal		Total	Irregular Demolido
	Computável	Não Computável	Computável	Não Computável	Computável	Não Computável		
					0,00	0,00	0,00	0,00
					0,00	0,00	0,00	0,00
					0,00	0,00	0,00	0,00
					0,00	0,00	0,00	0,00
					0,00	0,00	0,00	0,00
					0,00	0,00	0,00	0,00
					0,00	0,00	0,00	0,00
					0,00	0,00	0,00	0,00
					0,00	0,00	0,00	0,00
					0,00	0,00	0,00	0,00
					0,00	0,00	0,00	0,00
					0,00	0,00	0,00	0,00
Subtotal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	0,00		0,00		0,00		0,00	0,00

Quadro de Vagas de Estacionamento		
	Automóveis	
	Exigidas	Propostas
VAGAS		
Deficientes		
Motos		
Bicicletas		
Idosos		
Táxi		
Ambulância		
	Carga e Descarga	
	Exigidas	Propostas
Utilitários		
Caminhão		

Projeto Aprovado com Outorga Onerosa do Direito de Construir, nos termos da Lei nº 16.050/14 e Lei nº 16.402/16	
TO Permitida pela LPUOS	X,XX
TO Utilizada no Projeto	X,XXXX
CA Básico	X,XX
CA Adotado no Projeto	X,XXXX
CA Objeto da Outorga	X,XXXX
Áreas Totais (m ²)	
Área Total Construída	0,00
Área Total Computável	0,00
Área Computável Objeto da Outorga Onerosa	0,00
Área Total Não Computável	0,00
Área Não Computável Decorrente da Outorga Onerosa (Incisos I a VI)	0,00



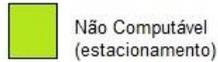
**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

LEGENDA :

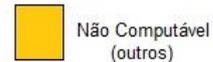
ÁREA À CONSTRUIR



Computável

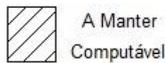


Não Computável
(estacionamento)

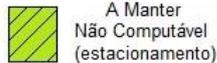


Não Computável
(outros)

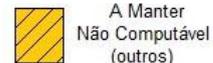
ÁREA EXISTENTE REGULAR



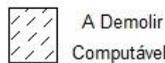
A Manter
Computável



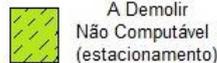
A Manter
Não Computável
(estacionamento)



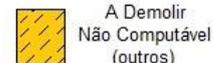
A Manter
Não Computável
(outros)



A Demolir
Computável



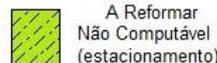
A Demolir
Não Computável
(estacionamento)



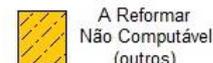
A Demolir
Não Computável
(outros)



A Reformar
Computável

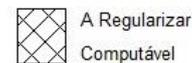


A Reformar
Não Computável
(estacionamento)

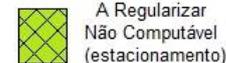


A Reformar
Não Computável
(outros)

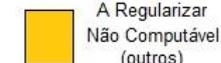
ÁREA EXISTENTE IRREGULAR



A Regularizar
Computável



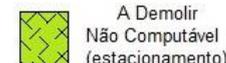
A Regularizar
Não Computável
(estacionamento)



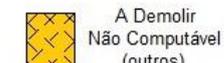
A Regularizar
Não Computável
(outros)



A Demolir
Computável

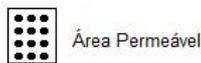


A Demolir
Não Computável
(estacionamento)



A Demolir
Não Computável
(outros)

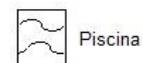
ÁREA COMPLEMENTAR



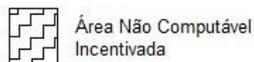
Área Permeável



Quota Ambiental



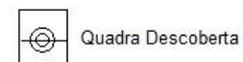
Piscina



Área Não Computável
Incentivada



Mobiliário



Quadra Descoberta



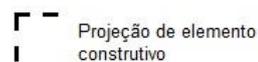
Área de Fruição Pública



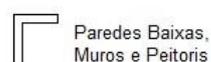
Varandas



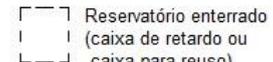
Heliponto



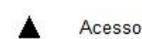
Projeção de elemento
construtivo



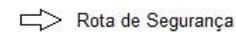
Paredes Baixas,
Muros e Peitoris



Reservatório enterrado
(caixa de retardo ou
caixa para reuso)



Acesso



Rota de Segurança



Fachada Ativa



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

ANEXO 3 – TABELA DE MULTAS

TABELA DE MULTAS					
Infração	Especificação	Valor	Unidade	Base de Cálculo (a)	
VALORES DAS MULTAS E EMBARGO					
Execução da obra sem a licença ou seu desvirtuamento	Edificação nova	R\$ 130,00	m ²	área executada	Pela área efetivamente irregular
	Reforma	R\$ 130,00	m ²	área executada	Pela área objeto da reforma.
	Requalificação	R\$ 130,00	m ²	área executada	-
	Reconstrução	R\$ 130,00	m ²	área executada	-
	Demolição	R\$ 18,00	m ²	área executada	-
	Muro de arrimo	R\$ 65,00	m linear	medido na base do muro	Medido ao longo do muro de arrimo.
	Movimento de terra	R\$ 6,00	m ²	área executada	
Transporte de terra ou entulho	R\$ 390,00	Viagem	viagem	Por cada viagem	
Falta de Alvará de Autorização ou seu desvirtuamento	Implantação e/ou utilização de edificação transitória	R\$ 2.600,00	Valor fixo	-	-
	Implantação e/ou utilização de equipamento transitório	R\$ 2.600,00	Valor fixo	-	-
	Implantação de canteiro de obras em imóvel distinto	R\$ 2.600,00	Valor fixo	-	-
	Implantação de estande de vendas em imóvel distinto	R\$ 1.300,00	Valor fixo	-	-
	Avanço do tapume sobre parte do passeio público	R\$ 130,00	m linear	medido ao longo do alinhamento	-
	Avanço de grua sobre espaço público	R\$ 2.600,00	unidade	-	Por cada grua que avance sobre o espaço público.
	Utilização temporária de edificação licenciada para outro uso	R\$ 2.600,00	Valor fixo	-	-
Resistência ao embargo		10%		Multa correspondente à infração	-



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

VALORES DAS DEMAIS MULTAS					
Falta de cadastro, manutenção ou seu desvirtuamento	Equipamento mecânico de transporte permanente, incluindo elevadores	R\$ 390,00	unidade	-	Por equipamento que deveria ser cadastrado.
	Tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins	R\$ 390,00	Unidade	-	Por equipamento que deveria ser cadastrado.
	Sistema especial de segurança	R\$ 7,00	m ²	área utilizada	Pela área utilizada pelo Sistema Especial de Segurança.
Existência de edificação sem o Certificado	Certificado de Conclusão	R\$ 200,00	m ²	área objeto de intervenção	Desconsiderar a área objeto de Certificado de Conclusão anterior.
	Certificado de Acessibilidade	R\$ 200,00	m ²	área objeto de intervenção	Pela área a ser adaptada às condições de acessibilidade.
	Certificado de Segurança	R\$ 200,00	m ²	área objeto de intervenção	Pela área a ser adaptada às condições de segurança.
Resistência à interdição		R\$ 50,00	m ²	área interditada	Pela área objeto da interdição.
Descumprimento da intimação prevista no art. 87		R\$ 150,00	m ²	área interditada	Pela área objeto da interdição.
Falta de documento no local da obra ou serviço		R\$ 130,00	Valor fixo	-	-
Demais infrações às disposições do COE, cujo valor não conste desta tabela.		R\$ 500,00	Valor fixo	-	-