

Dispõe sobre procedimentos de fiscalização de obras particulares; institui sistemática para a concessão de Certificados de Conclusão para edificações, e dá outras providências.

CELSON PITTA, Prefeito do Município de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

CONSIDERANDO ser dever do Poder Público Municipal promover o adequado ordenamento territorial do Município, mediante controle rigoroso da implantação e funcionamento das diversas atividades nos imóveis particulares, nos termos do previsto no artigo 149 da Lei Orgânica;

CONSIDERANDO que os serviços prestados pela Municipalidade devem se revestir de eficiência e eficácia compatíveis com a dinâmica da economia de uma grande metrópole, incluindo a rápida expedição de Alvarás, Autos, Certificados e outros documentos requeridos pelos contribuintes;

CONSIDERANDO que ao responsável técnico pelas obras e serviços de engenharia e arquitetura está legalmente imputada a fiel observância do projeto aprovado;

CONSIDERANDO que as informações prestadas pelos proprietários e responsáveis pelas obras devem, até prova em contrário, merecer fé,

DECRETA:

Art. 1º - Ficam instituídos, nos termos deste decreto, procedimentos a serem observados na fiscalização de obras particulares no Município de São Paulo e na expedição do Certificado de Conclusão.

Parágrafo único - A obediência às normas previstas neste decreto não dispensa a observância das demais disposições legais vigentes sobre a matéria, em especial as constantes da Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992 - Código de Obras e Edificações, e do Decreto nº 32.329, de 23 de setembro de 1992.

I - Da fiscalização de obras particulares.

Art. 2º - Os Administradores Regionais e os Supervisores de Uso e Ocupação do Solo são solidariamente responsáveis pela execução das ações preconizadas neste decreto.

Art. 3º - As Supervisões de Uso e Ocupação do Solo das Administrações Regionais deverão elaborar levantamento completo das obras em andamento na sua área de atuação, a ser constantemente atualizado, que servirá como base para o planejamento das ações fiscalizatórias a serem efetuadas.

§ 1º - De posse dos dados constantes do levantamento referido no "caput" deste artigo, as Supervisões de Uso e Ocupação do Solo deverão elaborar planejamento de vistorias, setorizando as atividades fiscalizatórias de obras, de forma a otimizar a alocação dos recursos disponíveis e, a partir desses dados, exercer intensa fiscalização das obras identificadas.

§ 2º - Os servidores responsáveis pela fiscalização deverão elaborar relatórios mensais, dos quais deverão constar informações detalhadas sobre as ações fiscalizatórias efetuadas, incluindo a relação das irregularidades constatadas, sanções aplicadas e identificação dos expedientes formados para registro dos atos fiscalizatórios, encaminhando essas informações ao Supervisor de Uso e Ocupação do Solo da Administração Regional respectiva.

Art. 4º - Não serão consideradas como desvirtuamento das licenças, para efeito das ações fiscalizatórias a serem efetuadas, as hipóteses de pequenas alterações previstas no item 3.9.2 e na Seção 7 da Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992, e no item 3.J.2 do Decreto nº 32.329, de 23 de setembro de 1992.

Parágrafo único - Sem prejuízo do atendimento às demais exigências das normas edilícias e das de parcelamento, uso e ocupação do solo, são consideradas pequenas alterações, que não descaracterizam o projeto aprovado, as que:

- a) não impliquem supressão ou acréscimo de área, admitida a tolerância nos termos do disposto nos itens 3.9.2 da Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992, e 3.J.2, e respectivos subitens, do Decreto nº 32.329, de 23 de setembro de 1992;
- b) não impliquem alterações da estrutura, da compartimentação vertical e da volumetria da edificação;
- c) modifiquem a compartimentação horizontal, ressalvado o disposto no subitem 3.J.2.2 do Decreto nº 32.329, de 23 de setembro de 1992;
- d) impliquem introdução, retirada ou alteração nas posições relativas e formas das saliências, obras complementares e mobiliário, desde que respeitados os limites máximos estabelecidos nas Tabelas 10.11, 10.12.1 e 10.12.2 da Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992;
- e) impliquem alterações na forma e tratamento de fachadas;
- f) impliquem alterações nos materiais de acabamento de pisos, tetos, forros e paredes, respeitadas as exigências mínimas de qualidade previstas na legislação vigente;
- g) impliquem alterações nas posições, supressão ou abertura de portas, janelas e de passagens entre os compartimentos e diferenças, para maior, nos respectivos vãos.

Art. 5º - Para toda ação fiscalizatória deverá ser formado processo próprio, do qual deverão constar cópias de todos os documentos produzidos e relatórios contendo os fundamentos que embasaram os atos praticados.

Art. 6º - Os servidores que atuam na fiscalização são funcionalmente responsáveis pela correta fiscalização e emissão dos documentos referidos no artigo anterior, podendo, a ocorrência de qualquer irregularidade sob esse aspecto, acarretar a aplicação das sanções administrativas previstas na legislação em vigor, independentemente das medidas de caráter penal cabíveis.

Parágrafo único - Os Autos de Multa e Intimações, além de observarem as disposições legais em vigor, deverão ser corretamente preenchidos pelos servidores encarregados da fiscalização, em especial no que se refere à plena identificação do infrator, à correta descrição do fato constitutivo da infração e à indicação do fundamento legal que embasou a sua lavratura.

Art. 7º - A Secretaria das Administrações Regionais - SAR e a Secretaria dos Negócios Jurídicos - S.J. deverão, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da publicação deste decreto, estabelecer procedimentos a serem observados na instrução de expedientes administrativos encaminhados ao Departamento Judicial - JUD, da Procuradoria Geral do Município - PGM, na hipótese de constatação da existência de obras irregulares, visando a agilização da propositura das ações cíveis cabíveis, do acompanhamento de inquéritos policiais e das respectivas ações penais, quando estas providências forem necessárias para a efetivação das medidas administrativas pertinentes.

Parágrafo único - Fixados os procedimentos referidos no "caput" deste artigo, a Secretaria das Administrações Regionais - SAR, através de ato normativo próprio e observada a legislação em vigor, estabelecerá roteiro detalhado, a ser observado pelas Administrações Regionais nas ações fiscalizatórias empreendidas nas obras em curso.

II - Da expedição do Certificado de Conclusão

Art. 8º - Para obtenção do Certificado de Conclusão, o interessado deverá protocolar requerimento, de acordo com o disposto nas Seções 3.9 da Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992, e 3.J do Decreto nº 32.329, de 23 de setembro de 1992, instruído, ainda, com declaração assinada pelo proprietário do imóvel e pelo responsável técnico da obra, com firma reconhecida, afirmando expressamente que:

I - a obra está executada:

- a) de acordo com o projeto aprovado, concluída parcial ou totalmente, e em condições de higiene e habitabilidade; ou
- b) com pequenas alterações, não sujeitas a nova licença, conforme previsto nos itens 3.9.2 e 30.10.6.1 da Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992, e 3.J.2 e 3.L.6 do Decreto nº 32.329, de 23 de setembro de 1992;

II - as fundações, as estruturas e as instalações hidráulicas, elétricas e de gás foram executadas de acordo com os projetos técnicos específicos, nominando os responsáveis técnicos pelos projetos e pela execução e anexando o Atestado de Responsabilidade Técnica - ART, de cada profissional;

III - os projetos referidos no inciso anterior e os arquivos de ensaio estarão à disposição, a qualquer tempo, para exame dos órgãos competentes;

IV - foram cumpridas eventuais obrigações impostas por ocasião da emissão dos Alvarás de Aprovação e Execução, através de ressalvas, condicionantes para a expedição do Certificado de Conclusão;

V - os signatários estão cientes de que a obra objeto do Certificado de Conclusão, mesmo após a sua expedição, poderá ser vistoriada pela Prefeitura, com a finalidade de constatar a conformidade da obra com os termos da declaração prestada;

VI - os signatários estão cientes de que a constatação de qualquer irregularidade resultará em cassação do Certificado de Conclusão, sem direito a qualquer indenização;

VII - os signatários conhecem as obrigações e penalidades previstas na legislação em vigor e firmam o documento sob as penas do artigo 299 do Código Penal.

Parágrafo único - A sistemática prevista no "caput" deste artigo aplica-se, também, às obras que tenham sido objeto de

Alvará de Licença para Residência Unifamiliar, nos termos das Seções 3.10 da Lei 11.228, de 25 de junho de 1992, e 3.L do Decreto nº 33.329, de 23 de setembro de 1992.

Art. 9º - O Certificado de Conclusão de obra regularmente licenciada deverá ser expedido no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos, contados de acordo com o disposto no artigo 11 da Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992, desde que comprovado o atendimento dos seguintes requisitos:

I - o requerimento esteja devidamente instruído com a declaração de que trata o artigo 8º deste decreto;

II - os documentos exigidos nos termos do Decreto nº 33.329, de 23 de setembro de 1992, tenham sido apresentados;

III - não haja pendência de multas incidentes sobre a obra;

IV - não haja expediente administrativo em tramitação, envolvendo ação fiscalizatória de embargo ou interdição, nos termos da Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992, relativo à obra objeto do pedido.

Parágrafo único - O pedido de Certificado de Conclusão protocolado sem observância dos requisitos elencados nos incisos I a IV será indeferido, devendo o respectivo despacho ser publicado no prazo máximo estabelecido no "caput" deste artigo.

Art. 10 - A decisão dos pedidos de Certificado de Conclusão deverá ser fundamentada no exame da existência e adequação da declaração e dos documentos mencionados no artigo 8º, além do atendimento das condições explicitadas nos incisos III e IV do artigo 9º deste decreto.

Art. 11 - Observado rigorosamente o disposto nos artigos 2º a 7º, que estabelecem regras para a efetiva fiscalização das obras no Município de São Paulo, e no artigo 10 deste decreto, os despachos relativos a pedidos de Certificado de Conclusão serão prolatados sem a realização de vistoria prévia.

Art. 12 - Constatada a inveracidade das declarações apresentadas por ocasião dos pedidos de Certificado de Conclusão, serão aplicadas, aos proprietários e responsáveis técnicos, as penalidades administrativas previstas na legislação em vigor.

§ 1º - Dependendo da gravidade das infrações à legislação edilícia constatadas, o responsável técnico ficará sujeito a representação a ser dirigida ao Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, para aplicação das penalidades cabíveis.

§ 2º - Sem embargo do disposto no "caput" deste artigo, ocorrendo a hipótese prevista no artigo 299 do Código Penal, o Administrador Regional noticiará o fato à autoridade policial competente, mediante requerimento instruído com cópia do processo, bem como ao Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, para aplicação das penalidades cabíveis.

Art. 13 - A apreciação e a decisão dos pedidos de certificado de Conclusão competem, no âmbito de suas atribuições, aos Supervisores de Uso e Ocupação do Solo das Administrações Regionais, da Secretaria das Administrações Regionais - SAR, e aos Diretores de Divisão Técnica do Departamento de Aprovação de Edificações - APROV, da Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB.

Art. 14 - Os órgãos expedidores dos Certificados de Conclusão ou dos Autos de Irregularidade serão responsáveis pelo encaminhamento dos elementos necessários à atualização do Cadastro de Edificações do Município - CEDI e do Cadastro Imobiliário - Fiscal, mantidos, respectivamente pelo Departamento de Cadastro Setorial - CASE, da Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB, e pelo Departamento de Rendas Imobiliárias - RI, da Secretaria das Finanças.

Art. 15 - Fica extinta a Comissão Permanente sobre Concessão de Autos de Conclusão - CPCAC, criada pela Portaria PREF.G nº 3, de 18 de janeiro de 1982, com a denominação alterada, pelo Decreto nº 33.673, de 21 de setembro de 1993, para Comissão Permanente de Avaliação de Concessão de Certificados de Conclusão - CPACC.

Art. 16 - As Secretarias das Administrações Regionais - SAR e da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB poderão, quando necessário, editar, por Portarias Intersecretariais, normas complementares às estabelecidas neste decreto, pertinentes à emissão de Certificados de Conclusão.

Art. 17 - Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial os Decretos nº 33.673, de 21 de setembro de 1993, e nº 37.392, de 15 de abril de 1998.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 15 junho de 1999, 446ª da fundação de São Paulo.

CELSON PITTA, PREFEITO

EDVALDO PEREIRA DE BRITO, Secretário dos Negócios Jurídicos

JOSÉ ANTONIO DE FREITAS, Secretário das Finanças

DOMINGOS ODONE DISSEI, Secretário das Administrações Regionais

DENIZ FERREIRA RIBEIRO, Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 15 de junho de 1999.

EDEVALDO ALVES DA SILVA, Secretário do Governo Municipal

Retificação da publicação do dia 16 de junho de 1999

DECRETO Nº 38.058, DE 15 DE JUNHO DE 1999

No secretariado - Leia-se como segue e não como constou:

.....

CARLOS AUGUSTO MEINBERG, Secretário do Governo Municipal