



REGULARIZAÇÃO DOS IMÓVEIS DA USP NOS ÓRGÃOS PÚBLICOS

1. Apresentação

No passado, a Universidade de São Paulo - USP não submetia os projetos de novas construções ou de reformas para aprovação junto dos órgãos públicos, gerando falta de documentação inicial. Não havendo comprovação da regularidade das edificações dificulta-se a obtenção de alvarás e licenças por parte das Unidades e Órgãos da Universidade.

A obtenção dos alvarás, licenças e outros documentos análogos não representa apenas uma decisão de regularização por parte da Administração. Sua obtenção, além de esforços burocráticos, requer recursos financeiros e humanos para as adequações exigidas pela legislação que envolvem projetos e obras, a serem equacionados e programados previamente.

2. Regularização dos imóveis e equipamentos junto a Prefeitura Municipal de São Paulo – PMSP

2.1. Histórico

Até 1992 não havia exigência legal para aprovações na PMSP. A sua obrigatoriedade surgiu com a publicação do Decreto 32.329/1992 (que regulamentava a Lei 11.228/1992 – Antigo Código de Obras e Edificações da Cidade de São Paulo):

Art. 1º - Este Decreto delega competências e regulamenta os procedimentos administrativos e executivos, e fixa as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras, edificações, equipamentos e mobiliário, dentro dos limites dos imóveis em que se situam, inclusive os destinados ao funcionamento de órgãos ou serviços públicos, nos termos do disposto na Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992. (Decreto 32.329 de 23 de setembro de 1992)

Em 2003, foi publicada uma Lei de Anistia (Lei 13.558/2003, alterada pela Lei 13.876/2004 e Decreto 45.324/2004). A USP deu entrada na Prefeitura de São Paulo, solicitando a anistia da Cidade Universitária, entretanto, a PMSP não teve condições de analisar o processo decorrente, devido a questões como o IPTU único e a falta dos instrumentos de controle de uso e ocupação do solo (taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, recuos obrigatórios, dentre outros), pelo fato da Cidade Universitária



enquadrar-se numa Zona de Ocupação Especial – ZOE, onde estes instrumentos, imprescindíveis para aprovações dos projetos, não estavam definidos pela legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

2.2. Situação atual

O Decreto 57.776 de 07/07/2017, que regulamenta o novo Código de Obras e Edificações - COE do Município (Lei 16.642 de 09/05/2017) indica no Art. 16 que as construções e reformas nas autarquias universitárias independem da obtenção da documentação tratada no Art. 12 do COE¹.

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 do COE.”

§ 1º O disposto neste artigo não dispensa a necessidade de submissão e anuência dos órgãos competentes, nas seguintes hipóteses:

- I - empreendimento que dependa 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;
- 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 por órgão municipal, estadual ou federal devem ser aprovadas pelos respectivos órgãos de preservação, conforme for o caso.

§ 3º O disposto neste artigo não dispensa a necessidade de elaboração do projeto e do acompanhamento da obra por profissional habilitado, cabendo aos mesmos a assunção das responsabilidades previstas no COE.

Ainda no Decreto 57.776 de 07/07/2017, para a conformação de regularidade das edificações existentes, o § 3º do Art. 64 menciona:

§ 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 nº 16.050, de 2014, cuja comprovação se dará por documentação fixada por portaria.

Até o momento não foi publicada portaria específica pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento da Prefeitura de São Paulo – SMUL².

¹ A documentação tratada no art. 12 do COE refere-se a:

- 1) Alvarás de aprovação e execução de: construção de edificação nova em lote não edificado; reforma de edificação existente; requalificação de edificação existente; demolição de bloco existente isolado, com ou sem a simultânea manutenção de outros blocos existentes no lote; reconstrução de edificação regular, no todo ou em parte; execução de muro de arrimo quando desvinculado de obra de edificação; movimento de terra quando desvinculado de obra de edificação;
- 2) Certificados para as seguintes atividades: conclusão de obra licenciada; regularização de edificação existente; adaptação de edificação existente às condições de acessibilidade; adaptação de edificação existente às condições de segurança de uso;
- 3) Autorização para: implantação ou utilização de edificação transitória ou equipamento transitório; utilização temporária de edificação licenciada para uso diverso; avanço de tapume sobre parte do passeio público; avanço de grua sobre o espaço público; instalação de canteiro de obras e estande de vendas em imóvel distinto daquele em que a obra será executada.
- 4) Cadastro e manutenção dos seguintes equipamentos: equipamento mecânico de transporte permanente, tais como elevador, escada rolante e plataforma de elevação; tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins; equipamento de sistema especial de segurança da edificação, definido em termos do Código.

² As Portarias da SMUL podem ser acessadas através da página web (<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/licenciamentos/legislacao/?p=3256>)



3. Regularização em outros órgãos Públicos

As Unidades da USP têm, portanto, de regularizar suas edificações de acordo com a legislação dos municípios onde estão localizados seus imóveis. Em sua ausência, devem fazê-lo de acordo com o Código Sanitário do Estado de São Paulo (Decreto nº 12.342, de 27/09/1978 e Lei nº 10.083, de 23 de setembro de 1998) e em conformidade com as demais legislações incidentes sobre as edificações, em especial a de acessibilidade (Leis Federais nº s: 10.048 de 8 de novembro de 2000; 10.098 de 19 de dezembro de 2000; 13.146 de 6 de julho de 2015 e Decreto Federal nº 5.296 de 2 de dezembro de 2004) e a do Corpo de Bombeiros (Decreto Estadual nº 56.819 de 10 de março de 2011).

Em casos específicos devem também ser atendidas as regulamentações e disposições da Anvisa (restaurantes, locais de preparação de alimentos e edificações destinadas à prestação de serviços de saúde, por exemplo); dos órgãos de tombamento municipais, estaduais e federais e dos órgãos ambientais municipais e estaduais, bem como do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo, para a obtenção das aprovações e licenças pertinentes.

São Paulo, 16 de novembro de 2017

Osvaldo Shigueru Nakao
Superintendente