

Nova lei reduz burocracia para reformar ou construir imóvel em SP

Por Artur Rodrigues - Folha de S. Paulo

Para fazer uma pequena reforma hoje em um apartamento ou casa na cidade de São Paulo, os proprietários são obrigados pela lei a juntar uma série de documentos e conseguir um alvará na subprefeitura mais próxima.

Embora muitas vezes desobedecida, a exigência vale para alterações como a de disposição de paredes internas –que só podem ser iniciadas com essa autorização ou se o poder público não se manifestar após 30 dias.

O novo Código de Obras, aprovado pela Câmara Municipal e que deve ser sancionado nas próximas semanas pelo prefeito Fernando Haddad (PT), eliminará a necessidade desse tipo de procedimento.

A legislação define aquilo que pode e não pode ser feito dentro de todos os lotes. Isso inclui construções, reformas e regularização de imóveis. A proposta da nova lei é diminuir a burocracia, ao eliminar a exigência de autorizações e documentos.

Na prática, fiscais da prefeitura deixarão de analisar cerca de 800 itens relativos a aspectos estruturais e internos das obras, como os formatos de janelas ou a altura do pé-direito de um imóvel. "É um movimento de a prefeitura não ficar olhando detalhe interno da obra", afirma Dario Durigan, assessor especial da Secretaria Municipal de Governo.

A responsabilidade agora será delegada aos arquitetos e engenheiros, uma antiga demanda de associações ligadas a esses grupos. Ou seja, os proprietários de imóveis não dependem mais de aval da prefeitura para essas pequenas obras, mas de algum profissional que assine por elas caso tenham algum problema.

"Com a proliferação das regras técnicas seguidas por arquitetos e engenheiros, faz menos sentido uma lei definir esses pontos. O código de 2016 veio com essa pegada de simplificar", diz Durigan.

Na hora de construir deixarão de ser obrigatórios alvarás específicos de construção de um muro de arrimo ou tapume, por exemplo. Tudo será unificado no alvará de aprovação – documento que terá prazo de validade prorrogado de um para dois anos.

Para agilizar os processos, que muitas vezes consistem em um vaivém do projeto pela mesa dos técnicos, determinados casos serão sumariamente indeferidos –como na falta de documentação ou infração grave à legislação.

No caso de indeferimento, a quantidade de instâncias para recorrer cairá de cinco para três. Atualmente, vários processos chegam à mesa do prefeito, que deixará de decidir casos específicos.

Com a desburocratização, a prefeitura espera que processos que hoje chegam a durar uma década passem a tramitar, em média, por 90 dias. Questões urbanísticas (como recuo ou altura de um prédio) e ambientais continuarão sendo analisadas pela prefeitura.

ENTENDA O CÓDIGO DE OBRAS

Nova lei que regula construções e reformas na cidade deve ser sancionada por Haddad até o fim do mês

PARA CONSTRUÇÃO

Como é hoje

- 1 - A pessoa que quer construir um imóvel procura a prefeitura para apresentar o projeto
- 2 - A prefeitura avalia tanto aspectos internos quanto externos da obra
- 3 - São concedidos alvarás separados para vários pontos (para fazer tapumes ou muros de arrimo, por exemplo)

- 4 - Só se pode começar quando todos os alvarás forem emitidos ou se a prefeitura não se manifestar em 30 dias

Como vai ficar

- 1 - A pessoa ainda terá que apresentar o projeto
- 2 - A prefeitura, porém, avaliará apenas aspectos externos da obra, como recuo dos prédios
- 3 - Será concedido apenas um alvará geral, que englobe várias exigências
- 4 - Com o aval, o morador poderá começar a construção

PARA REFORMAS

Como é hoje

- 1 - Se quiser fazer qualquer mudança, a pessoa precisa comunicar o projeto à prefeitura
- 2 - A prefeitura avalia cada detalhe de acordo com o Código de Obras atual (há cerca de 800 itens)
- 3 - O município concede um alvará de reforma ou pede mudanças no projeto
- 4 - O morador pode realizar a reforma depois que ele for aprovado ou se demorar mais de 30 dias

Como vai ficar

- 1 - O arquiteto responsável só precisará seguir as regras da ABNT
- 2 - O morador poderá iniciar as obras sem comunicar a prefeitura

POR QUE A MUDANÇA

A ideia é diminuir a burocracia para agilizar processos que hoje podem demorar mais de uma década

OUTRAS MUDANÇAS

- A medida permitirá que edificações antigas sejam requalificadas e regularizadas mediante adaptações
- Hoje, a última instância de recursos é o prefeito. Agora, a decisão será dos subprefeitos e do secretário municipal de Licenciamento

Hoje, boa parte dos imóveis da cidade está irregular. Caso haja interesse do proprietário, será possível regularizar a construção mediante adaptações e certificado do arquiteto ou engenheiro responsável. Alguns imóveis antigos, construídos antes da legislação de segurança atual, nunca conseguiriam se adequar às regras pelas normas atuais.

O código abre espaço para o chamado retrofit, a requalificação interna dos prédios. Questões de acessibilidade, por exemplo, continuarão sendo exigidas, mas dentro da possibilidade de cada local.

As multas também ficaram mais leves. Atualmente, a multa incide sobre o perímetro total da propriedade. Com a nova lei, será calculada apenas sobre a área específica onde ocorreu a irregularidade.

Se um imóvel legalizado ganha um puxadinho sem autorização, por exemplo, caso seja autuado por fiscais, o cálculo será apenas sobre a área feita ilegalmente.

Vereadores da bancada religiosa exigiram uma legislação menos rígida para templos como condição para aprovar a lei. Os locais terão desconto de 90% nas multas.

Matéria publicada originalmente na Folha de S. Paulo.