



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

PGM/Coordenadoria Geral do Consultivo

Viaduto do Chá, 15, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01020-900

Telefone:

PROCESSO 6021.2021/0025415-2

Parecer PGM/CGC Nº 049856042

EMENTA Nº 12.293

Verificação de segurança de edificação. Art. 87 da Lei n. 16.642/17 c.c. art. 86 do Decreto n. 57.776/17. Competência das Subprefeituras.

INTERESSADO: Ministério Público do Estado de São Paulo

ASSUNTO: Ofício PJHURB n. 3304/2021 - Segurança em Edificações - Condomínio Edifício Andorinhas - Rua dos Gusmões, 568.

Informação n. 1005/2021 - PGM-AJC

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

COORDENADORIA GERAL DO CONSULTIVO

Senhor Coordenador Geral

O presente foi instaurado a partir de provocação advinda da Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo (doc. 045300896 e 045301091), por meio da qual foi enviado relatório elaborado por SMSU/COMDEC relativo à segurança da edificação correspondente ao Condomínio Edifício Andorinhas, situado na Rua dos Gusmões, n. 568 (doc. 045301188).

Encaminhado o expediente a SUB-SE (doc. 045339745), a Unidade Técnica de Fiscalização observou que a estrutura da edificação, nas condições atuais estruturais, não apresenta anomalias que indiquem risco iminente de ruína e afirmou que se trata de edificação de grande porte com uso misto, de modo que as vistorias e fiscalização deveriam ser feitas por CONTRU, nos termos do art. 58, III, do Decreto n. 60.061/20 (doc. 046181090).

CONTRU, por sua vez, afirmou que o art. 29, § 2º, I, do Decreto n. 57.776/17 teria excluído a necessidade de Certificado de Segurança para edificações de uso residencial multifamiliar, tema que assim teria deixado de fazer parte das atribuições fiscalizatórias de CONTRU, e que teria passado a ser de competência do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo, de acordo com o Decreto Estadual n. 63.911/18 (doc. 046334212). Posteriormente, observou que a edificação não seria de uso misto, porque os usos teriam acessos independentes, e que o uso comercial instalado seria de baixo risco, a ser fiscalizado pela Subprefeitura nos termos do art. 9º, IX, da Lei n. 13.399/02. Por outro lado, o art. 58, III, do Decreto n. 60.061/10 não se refere a medidas de fiscalização em geral, mas somente àquelas relacionadas a outras atribuições daquela Coordenadoria. Por fim, reiterou o entendimento no

sentido de se tratar de competência do Corpo de Bombeiros (doc. 046625146).

SMUL/ATAJ relatou as informações de CONTRU e acrescentou que os artigos 80, 86, § 2º e 95 do Decreto 57.776/17, assim como os artigos 81 e 96 do Código de Obras e Edificações atribuem às Subprefeituras competência para fiscalização quanto aos pontos considerados (doc. 046856718).

A Unidade Técnica de Fiscalização da SUB-SÉ voltou a sustentar não deter competência para fiscalização da edificação em questão, com um relato pormenorizado das competências de CONTRU, especialmente no tocante à expedição de Auto de Verificação de Segurança, Alvará de Funcionamento de Local de Reunião, Alvará de Autorização, Alvará de Aprovação, Execução e Funcionamento dos Equipamentos de Segurança, Certificado de Manutenção de Sistema de Segurança e Certificado de Acessibilidade, expedição para a qual estão autorizadas vistorias técnicas, tendo também indicado os pontos em que parte dessas competências, relacionadas a edificações e usos de menor porte, foram transferidas às Subprefeituras. Por outro lado, apontou que o Decreto n. 59.282/20 e o sucessivo Decreto n. 60.061/21 previram a competência de CONTRU para realizar vistorias técnicas, notificações, intimações e interdições, devendo os seus funcionários integrar um Grupo Técnico Fiscalizador, observado o Decreto n. 41.534/01. Observou que em vistoria visual, sem caráter de laudo, não se notou anomalia que implicasse risco à estrutura da edificação, não se responsabilizando a Prefeitura, contudo, nos termos do art. 10 do Código de Obras, pela estabilidade da edificação e do equipamento ou por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências do projeto, de sua execução ou instalação, bem como de sua utilização. Afirmou a unidade, ainda, não deter competência jurídica, estrutura física, equipamentos e materiais para verificação da estabilidade correspondente ao eventual risco de ruína (art. 87 da Lei n. 16.642/17). Além disso, afirmou que não seria exigível Certificado de Segurança (antigo Auto de Verificação de Segurança) para uso residencial. Indicou, ademais, as competências de CONTRU para vistorias relativas a equipamentos de transporte vertical. Observou, ainda, que o art. 80 do Decreto n. 57.776/17 se refere à verificação da regularidade da obra, e não à vistoria técnica quanto as condições de segurança da edificação, ao passo que os artigos 86, § 2º e 95 do mesmo decreto referem-se, respectivamente, à atribuição do agente vistor e à previsão de instâncias administrativas para defesa do infrator contra os atos de fiscalização. Por fim, citou dispositivos da legislação revogada, que regulamentaram as medidas relativas às situações de ruína e as atribuíram às antigas Administrações Regionais. Segundo a unidade, a vistoria de segurança nunca foi atribuição das Subprefeituras, já que ela seria distinta da fiscalização por falta de auto de licença de funcionamento, por obra irregular ou relativa a posturas gerais. Sugeriu, pois, o retorno a CONTRU (doc. 047485587).

Em vista da divergência entre SP-SÉ e CONTRU, o Gabinete da PGM submete o caso para análise e manifestação desta Coordenadoria (doc. 048497802).

É o relatório do essencial.

O assunto deve ser explorado com base na legislação atualmente em vigor.

Não há dúvida à competência municipal para efetuar medidas de fiscalização de segurança de edificações, que se encontram expressamente referidas pela Lei n. 16.642/17 - Código de Obras e Edificações (COE). O art. 1º dessa lei é expresso ao dispor que ali são estabelecidas regras a serem observadas não somente no projeto, licenciamento e edificação de obras, edificações e equipamentos, mas na *manutenção e utilização destes*. Sob essa perspectiva é de se compreender o art. 10 da mesma lei, que afasta uma espécie de responsabilidade conjunta por sinistros e acidentes, mas não elimina a competência da Municipalidade para fiscalizar irregularidades.

De fato, embora o COE tenha um capítulo referente ao controle da atividade edilícia (art. 4º e seguintes), no qual se inclui especialmente a expedição de documentos de controle (art. 12 e seguintes), a competência para fiscalização de edificações sob os aspectos de segurança, estabilidade e salubridade observa outra sistemática, estabelecida no capítulo correspondente à verificação da estabilidade, segurança e estabilidade das obras (nos artigos 87 e seguintes). Essa

sistemática não é baseada na expedição de documentos, mas na efetivação de medidas de verificação das condições da obra, edificação, serviço ou equipamento.

Assim dispõe a lei:

Art. 87. 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 No caso de a irregularidade constatada apresentar perigo de ruína ou contaminação, ocorrerá, se necessário, a interdição do entorno do imóvel.

§ 2º 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.

§ 3º Durante a interdição, fica permitida somente a execução dos serviços indispensáveis à eliminação da irregularidade constatada.

Assim sendo, não há como afirmar que a verificação relativa à segurança das edificações tenha sido transferida ao Corpo de Bombeiros. Com efeito, não bastasse a impossibilidade de que o Município impusesse ao órgão estadual o exercício de certa competência, o fato é que há lei municipal segundo a qual essa fiscalização deve ser realizada em âmbito municipal.

Por outro lado, o assunto está expressamente disciplinado no Decreto n. 57.776/17, que regulamenta o COE. Assim dispõe esse texto normativo:

Art. 86. 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 os 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 Do 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, a sua análise, em despacho fundamentado e publicado no DOC.

Como se vê, o texto normativo é claro ao conferir à Subprefeitura essa atribuição, que não se refere à expedição de documentos edilícios, mas à fiscalização de edificações. Ademais, como se vê, devem ser fiscalizadas não apenas as situações de ruína, mas a segurança das edificações em geral.

Vale destacar que não se trata de uma competência relacionada ao licenciamento de intervenções no imóvel, inclusive para adequação de condições de segurança, como é o caso da expedição do Certificado de Segurança (art. 43 do COE). Eventualmente, a ação fiscalizatória pode ensejar que o proprietário dê início a um desses procedimentos para uma futura adequação do imóvel. No entanto, nesse ponto, a lei e seu regulamento não tratam de licenciamento edilício, mas da fiscalização de uma edificação existente, que deve manter-se em condições adequadas, conforme exigido na mesma lei.

Em atenção aos argumentos lançados pela unidade de fiscalização da SUB-SÉ – que revelaram, aliás, grande domínio do histórico das normas envolvidas –, é preciso notar que as divisões de competências entre CONTRU e Subprefeituras para os diversos atos de licenciamento – Auto de Verificação de Segurança, Alvará de Funcionamento de Local de Reunião, Alvará de Autorização, Alvará de Aprovação, Execução e Funcionamento dos Equipamentos de Segurança, Certificado de Manutenção de Sistema de Segurança e Certificado de Acessibilidade – não interferem com a questão ora analisada, que se refere apenas a aspectos de fiscalização. Por outro lado, é de se observar que o assunto foi recentemente regulamentado, de modo abrangente, pelo regulamento do COE (Decreto n. 57.776/17), que atribuiu essa competência às Subprefeituras, não havendo norma que se contraponha a essa disposição expressa.

De fato, realmente não se poderia reconhecer a CONTRU a competência para qualquer medida de fiscalização de edificações, com base no art. 58, III, do Decreto n. 60.061/21, mas apenas para aquelas medidas que possuem alguma relação com as atribuições do órgão (art. 58, I e II, do mesmo decreto), sob pena de se concluir que aquela Coordenadoria seria competente para efetuar todas as vistorias técnicas, notificações, intimações e interdições que se fizessem necessárias no âmbito da Administração municipal, o que parece insustentável.

Assim sendo, caso acolhido o entendimento aqui sustentado, sugere-se seja o presente remetido a CONTRU e SMUL-ATAJ, para ciência, bem como a SUB-SÉ, para as providências cabíveis.

JOSÉ FERNANDO FERREIRA BREGA

PROCURADOR ASSESSOR – AJC

OAB/SP 173.027

PGM

De acordo.

MÁRCIA HALLAGE VARELLA GUIMARÃES

PROCURADORA ASSESSORA CHEFE – AJC

OAB/SP 98.817

PGM



Documento assinado eletronicamente por **Jose Fernando Ferreira Brega, Procurador(a) do Município**, em 16/08/2021, às 14:56, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



Documento assinado eletronicamente por **Márcia Hallage Varella Guimarães, Procurador(a) do Município**, em 16/08/2021, às 15:03, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **049856042** e o código CRC **EDBC99FA**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

PGM/Coordenadoria Geral do Consultivo

Viaduto do Chá, 15, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01020-900

Telefone:

PROCESSO 6021.2021/0025415-2

Encaminhamento PGM/CGC Nº 049857011

INTERESSADO: Ministério Público do Estado de São Paulo

ASSUNTO: Ofício PJHURB n. 3304/2021 - Segurança em Edificações - Condomínio Edifício Andorinhas - Rua dos Gusmões, 568.

Cont. da Informação n. 1005/2020 – PGM.AJC

PGM

Senhora Procuradora Geral

Encaminho-lhe o presente, com o entendimento da Assessoria Jurídico-Consultiva desta Coordenadoria Geral do Consultivo, que acolho, no sentido de que cabe à Subprefeituras, nos termos das normas em vigor, efetuar a verificação quanto à estabilidade, segurança e salubridade de edificações, independentemente de procedimento relativo ao licenciamento de intervenções no local.

CAYO CÉSAR CARLUCCI COELHO

PROCURADOR DO MUNICÍPIO

COORDENADOR GERAL DO CONSULTIVO

OAB/SP 168.127

PGM



Documento assinado eletronicamente por **Cayo Cesar Carlucci Coelho, Procurador(a) do Município**, em 16/08/2021, às 15:06, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **049857011** e o código CRC **AEA04620**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

PGM/Coordenadoria Geral do Consultivo

Viaduto do Chá, 15, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01020-900

Telefone:

PROCESSO 6021.2021/0025415-2

Encaminhamento PGM/CGC Nº 049857485

INTERESSADO: Ministério Público do Estado de São Paulo

ASSUNTO: Ofício PJHURB n. 3304/2021 - Segurança em Edificações - Condomínio Edifício Andorinhas - Rua dos Gusmões, 568.

Cont. da Informação n. 1005/2021 – PGM.AJC

PGM-G

Senhora Assessora

Em atenção ao solicitado, encaminho-lhe o presente, com o entendimento da Coordenadoria Geral do Consultivo, que acolho, no sentido de que caberá à Subprefeitura providenciar as medidas cabíveis relativas à fiscalização da edificação em questão, o que deverá ser noticiado aos órgãos envolvidos.

MARINA MAGRO BERINGHS MARTINEZ

PROCURADORA GERAL DO MUNICÍPIO

OAB/SP 169.314

PGM



Documento assinado eletronicamente por **Marina Magro Beringhs Martinez, Procurador(a) Geral do Município**, em 16/08/2021, às 17:06, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **049857485** e o código CRC **FFD68418**.