

Atos do Executivo nº 1850658

Documento: 148472580

Publicação: 30/12/2025



PREFEITURA DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

LEI Nº 18.375, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2025

(Projeto de Lei nº 1446/25 do Executivo aprovado na forma de Substitutivo do Legislativo)

Dispõe sobre a emissão declaratória eletrônica de aprovação de projetos de edificações para obra nova ou reforma com ou sem acréscimo de área de regularização de edificações por lei em vigor para edificações até 1.500 m² de área total, estabelecendo as categorias de intervenções e os procedimentos aplicáveis e dá outras providências.

RICARDO NUNES, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 10 de dezembro de 2025, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei estabelece normas, regras e procedimentos aplicáveis para a emissão declaratória eletrônica de documentos de controle da atividade edilícia, previstos na Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017 (Código de Obras e Edificações – COE), bem como sobre procedimentos para licenciamento de empreendimentos da Administração Pública Direta e Indireta.

Art. 2º A emissão declaratória dos documentos de controle da atividade edilícia, nas hipóteses definidas nesta Lei, poderá ser realizada de forma automática e sistêmica, baseada na declaração do interessado e na validação do sistema.

Parágrafo único. A expedição do documento ocorrerá mediante a validação técnica do pedido da propriedade ou posse, das declarações de responsabilidade técnica, das

declarações do proprietário e/ou do possuidor, do aceite dos interessados e do recolhimento das taxas.

CAPÍTULO II

DOS DOCUMENTOS DE CONTROLE DA ATIVIDADE EDILÍCIA

Art. 3º O regime de emissão declaratória de que trata esta Lei abrange os seguintes documentos:

I - Alvará de Aprovação e Alvará de Execução, com área total da edificação de 1.500 m² (mil e quinhentos metros quadrados), em lotes ou glebas de até 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) e restrito aos usos previstos no parágrafo único deste artigo:

a) edificação nova;

b) reforma de edificação existente, com ou sem acréscimo de área, com ou sem mudança de uso, desde que o uso final esteja previsto no parágrafo único deste artigo, sendo que, havendo acréscimo, este deverá ser de até 50% (cinquenta por cento) da área construída existente e a área total da edificação, após a intervenção, não poderá exceder 1.500 m² (mil e quinhentos metros quadrados);

II - Certificado de Conclusão, quando o respectivo Alvará de Execução ou Aprovação e Execução for obtido nos termos desta Lei;

III - Certificado de Regularização, aplicável à regularização de edificações que possuam área total de até 1.500 m² (mil e quinhentos metros quadrados), com base na lei que a permita e observados os usos previstos no parágrafo único deste artigo;

IV - Alvará de Execução de Muro de Arrimo, quando desvinculado de obra de edificação;

V - Alvará de Execução de Demolição, quando desvinculado de obra de edificação;

VI - Alvará de Movimento de Terra, quando desvinculado de obra de edificação;

VII - Alvará de Autorização para:

a) avanço de tapume sobre parte do passeio público;

b) implantação de estande de vendas;

c) implantação de grua com avanço sobre o espaço público;

d) implantação de canteiro de obras;

VIII - Certificado de Acessibilidade em imóveis da Administração Pública Direta e Indireta, se aplicável;

IX - Certidão de Uso e Ocupação do Solo para empreendimentos classificados como uso residencial unifamiliar – R1;

X - Revalidação de Alvará de Funcionamento de templos de qualquer culto:

a) Instalações elétricas de baixa tensão que já conste no AVCB;

b) Proteção de estruturas contra descargas atmosféricas que já conste no AVCB.

Parágrafo único. A emissão de qualquer documento no regime declaratório, conforme previsto neste artigo, somente será permitida para edificações cujo uso final se enquadre exclusivamente nas seguintes categorias previstas na Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016 (Lei de Uso e Ocupação do Solo – LPUOS):

- I - Usos Residenciais R1, R2h e R2v;
- II - Usos Não Residenciais nR1 e nR2;
- III - Usos Não Residenciais nRa1, nRa2, nRa3 e nRa4;
- IV - Usos Industriais Ind1a e Ind1b.

CAPÍTULO III

DO LICENCIAMENTO EM IMÓVEIS DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

Art. 4º Conforme disposto no art. 14 da Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017 (Código de Obras e Edificações – COE), a atividade edilícia em imóvel da União, do Estado, do Distrito Federal e do Município, bem como de suas respectivas autarquias universitárias, independe da expedição dos documentos de controle da atividade edilícia.

Parágrafo único. O disposto no caput não afasta a sujeição das obras ao integral atendimento das disposições do Plano Diretor, da Lei de Ocupação e Uso do Solo, do Código de Obras e Edificações, bem como da legislação pertinente à matéria.

Art. 5º O licenciamento dos empreendimentos da Administração Pública Direta e Indireta, quando exigível, será realizado prioritariamente pelo rito autodeclaratório, nos termos desta Lei.

§ 1º Nos casos em que os empreendimentos previstos no caput exijam análise técnica por haver restrição ao rito autodeclaratório, o licenciamento será realizado pela Comissão Intersecretarial, sob a presidência da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL.

§ 2º A comissão será instituída e regulamentada por ato do Poder Executivo, buscando a celeridade e a efetivação do interesse público.

Art. 6º Equiparam-se aos empreendimentos, obras e imóveis da Administração Pública Direta e Indireta, para todos os efeitos, incluindo o regime de licenciamento e a atividade edilícia:

I - os bens imóveis particulares afetos à prestação de serviços públicos ou à execução de objeto de interesse público;

II - os bens imóveis particulares, destinados à prestação de serviços públicos, cuja utilização seja decorrente de concessão, permissão, parceria, cooperação, autorização, termo de colaboração ou termo de fomento com o Poder Público;

III - os bens imóveis classificados como reversíveis, os bens remanescentes e as instalações essenciais à continuidade e à atualidade dos serviços prestados, mesmo que na posse ou titularidade de particulares;

IV - os bens imóveis pertencentes às sociedades de economia mista, empresas públicas e suas subsidiárias que sejam controladas pela Administração Pública e estejam afetados ou vinculados à prestação de serviço público essencial;

V - Imóveis de titularidade ou na posse de entidades paraestatais ou serviço social autônomo que desempenham atividade de interesse público;

VI - os bens imóveis e as instalações diretamente afetos e indispensáveis à continuidade da prestação do serviço público de transporte de passageiros, englobando as infraestruturas de transporte metroviário, ferroviário e rodoviário, incluindo, sem se limitar, a estações de metrô, trem e terminais de ônibus.

CAPÍTULO IV

DOS PROCEDIMENTOS E DAS RESPONSABILIDADES

Art. 7º A documentação necessária e a forma de apresentação das peças gráficas continuam sendo definidas pela legislação municipal pertinente.

§ 1º Os documentos técnicos apresentados devem ser assinados eletronicamente pelos responsáveis técnicos habilitados.

§ 2º A constatação de qualquer não conformidade entre as informações declaradas, os parâmetros do projeto e a validação sistêmica impedirá automaticamente a continuidade da emissão do documento por meio do procedimento previsto nesta Lei, devendo, nesses casos, seguir para o fluxo ordinário de análise técnica.

Art. 8º A comprovação da titularidade do imóvel será objeto de análise técnica, precedendo a emissão declaratória eletrônica de documentos de controle de atividade edilícia.

Parágrafo único. Caso não seja possível validar a posse ou a propriedade, o processo seguirá pelo procedimento ordinário, com análise técnica pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL, através da Coordenadoria responsável.

Art. 9º Caberá ao interessado manter a documentação necessária para cada pedido junto ao documento de controle edilício emitido, seguindo as determinações das legislações municipais vigentes.

Art. 10. A expedição de documentos por meio do procedimento eletrônico, para as intervenções indicadas nos incisos I a VI do art. 3º desta Lei, não se aplica a imóveis:

I - tombados, preservados, contidos em área tombada ou localizados no raio envoltório do bem tombado;

II - situados em área de proteção de mananciais, ambiental ou de preservação permanente – APP;

III - situados em área que necessite de consulta obrigatória ao Serviço Regional de Proteção ao Voo – SRPV;

IV - que abriguem atividade considerada Polo Gerador de Tráfego;

V - sujeitos a licenciamento ambiental;

VI - atingidos por melhoramento viário previsto em lei;

VII - potencialmente contaminados, suspeitos de contaminação e contaminados;

VIII - atingidos, total ou parcialmente, por decreto de utilidade pública – DUP ou decreto de interesse social – DIS em vigor ou que sejam objeto de processo de desapropriação;

IX - que não possuam frente para logradouro público oficial;

X - para os quais seja exigida a reserva ou o alargamento do passeio público;

XI - em perímetros de áreas de influência das linhas de metrô e trem metropolitano;

XII - em perímetros de leis das operações urbanas consorciadas e de leis de planos de intervenção urbana;

XIII - com restrições contratuais, conforme previsto no art. 59 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016.

§ 1º O rol de restrições estabelecido neste artigo é exemplificativo e poderá ser alterado ou complementado por ato do Poder Executivo.

§ 2º As restrições previstas neste artigo não se aplicam às hipóteses do inciso VII do art. 3º desta Lei, mas a emissão do respectivo alvará de autorização declaratório para os imóveis nessas áreas exigirá declaração de responsabilidade técnica específica.

Art. 11. Durante a solicitação eletrônica do documento de atividade edilícia prevista nesta Lei, o responsável técnico habilitado pelo projeto e pela obra, bem como o proprietário e/ou o possuidor, devem declarar ciência e responsabilidade, na qual se comprometem, de forma conjunta e solidária, a observar a legislação aplicável e as normas técnicas vigentes.

§ 1º O proprietário ou o possuidor e o responsável técnico, tanto pelo projeto, quanto pela obra, respondem integral e solidariamente pela veracidade das declarações, informações e documentos apresentados.

§ 2º A veracidade das informações e documentos apresentados é de exclusiva responsabilidade do proprietário ou do possuidor e dos responsáveis técnicos, sob as penas do art. 299 do Código Penal (falsidade ideológica).

CAPÍTULO V

DA FISCALIZAÇÃO E DAS PENALIDADES

Art. 12. Cabe à Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL auditar, por amostragem, a regularidade dos documentos expedidos na forma do art. 2º desta Lei.

Parágrafo único. Fica a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL autorizada a desenvolver e contratar o serviço de auditoria por empresa ou entidade especializada, conforme previsto no caput deste artigo.

Art. 13. A Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL poderá determinar, a qualquer momento, de ofício ou mediante denúncia, antes, durante ou após a execução da atividade edilícia, a reanálise integral do projeto, informando o ato à Subprefeitura competente.

Parágrafo único. A reanálise de que trata o caput deste artigo incluirá o encaminhamento para diligências fiscalizatórias para verificação da compatibilidade da obra com o projeto declarado e com a legislação aplicável, que serão realizadas pela Subprefeitura correspondente no local e, complementarmente, por outros órgãos com atribuições específicas.

Art. 14. Os documentos de controle da atividade edilícia de que trata esta Lei, enquanto vigentes, a qualquer tempo, mediante ato da autoridade competente, poderão ser:

I - revogados, atendendo a relevante interesse público;

II - anulados, em caso de comprovação de ilegalidade em sua expedição;

III - cassados, em caso de desvirtuamento, por parte do interessado, da licença concedida ou de descumprimento de exigência estabelecida em sua emissão.

Art. 15. Se a Administração Pública identificar, a qualquer momento, suspeita de irregularidades no projeto, informações incompletas ou inverídicas, dados ou documentos falsos, supressão de direitos, ilegalidade ou má-fé, os efeitos do documento eletrônico serão imediatamente suspensos, de ofício, pela autoridade competente, até que sobrevenha decisão acerca da sua anulação ou cassação.

§ 1º Após a imediata suspensão, o interessado será notificado para apresentar defesa no prazo de 5 (cinco) dias úteis, a fim de garantir o contraditório e a ampla defesa.

§ 2º Apresentada a defesa, o processo será encaminhado à Assessoria Técnica e Jurídica para parecer e, em seguida, a autoridade competente deverá decidir sobre a anulação ou a cassação do documento.

§ 3º Constatadas as irregularidades previstas no caput, o proprietário, o possuidor, o responsável técnico pelo projeto e o responsável técnico pela obra, todos que deram aceite na emissão declaratória prevista nesta Lei, estarão sujeitos, solidariamente, às penalidades administrativas previstas nesta Lei e no Código de Obras e Edificações, sem prejuízo das sanções criminais cabíveis, e ficarão impedidos de protocolar novos pedidos, com base nesta Lei, pelo prazo de 12 (doze) meses.

Art. 16. A inobservância de qualquer disposição desta Lei constitui infração sujeita à aplicação de multa conforme tabela abaixo:

I - para a emissão de Alvará de Aprovação e Execução, será aplicada multa no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) por metro quadrado (m²) da área aprovada;

II - para a emissão de Certificado de Conclusão e de Regularização será aplicada multa no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) por metro quadrado (m²);

III - para a emissão de Alvará de Autorização de avanço de tapume sobre parte do passeio público, será aplicada multa no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) por metro linear;

IV - para a emissão de Alvará de Autorização para Implantação de Estande de Vendas, a multa será no valor fixo de R\$ 100.000,00 (cem mil reais);

V - para a emissão de Alvará de Autorização de Grua sobre o Espaço Público, a multa será no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) por unidade;

VI - para a emissão de Alvará de Autorização de Implantação de Canteiro de Obras, a multa será no valor fixo de R\$ 100.000,00 (cem mil reais);

§ 1º A multa será aplicada solidariamente ao proprietário, ao possuidor e ao responsável técnico pelo projeto e pela obra, todos que deram aceite na emissão declaratória prevista nesta Lei, os quais serão considerados infratores.

§ 2º As multas previstas neste artigo serão aplicadas cumulativamente às previstas no Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo, em razão dos fatos

geradores distintos.

§ 3º O valor da multa deve ser atualizado anualmente em 1º de fevereiro, pela variação do IPCA, apurado pelo IBGE, ou por outro índice que venha a substituí-lo, verificada entre janeiro e dezembro do exercício anterior.

§ 4º Quando não paga até a data do vencimento, o valor da multa deve ser atualizado da forma e pelo índice de correção estabelecidos na Lei nº 10.734, de 1989, com a redação dada pela Lei nº 13.275, de 2002, e acrescido de juros moratórios calculados à taxa de 0,33% (trinta e três centésimos por cento), por dia de atraso, sobre o valor do débito, até o limite de 20% (vinte por cento), sem prejuízo, quando for o caso, do acréscimo de honorários advocatícios, custas e demais despesas judiciais, conforme a legislação municipal pertinente.

Art. 17. Sem prejuízo das penalidades previstas nesta Lei, a atuação irregular do profissional será comunicada, por meio de ofício, ao órgão fiscalizador do exercício profissional e, havendo indícios de prática de infração penal, o fato será comunicado, por meio de ofício, à autoridade policial.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 18. O interessado que possuir protocolo de pedido em andamento pelo sistema do Aprova Digital até a data da publicação desta Lei, poderá solicitar a alteração do sistema para a sistemática instituída pela presente Lei, mediante protocolo de requerimento específico na SMUL.

Art. 19. O início das obras de edificação está condicionado à prévia emissão do respectivo documento declaratório de controle da atividade edilícia e ao cumprimento das condições estabelecidas nesta Lei.

§ 1º Nas hipóteses de emissão declaratória eletrônica previstas nesta Lei, a obra poderá ser iniciada imediatamente após, cumulativamente:

- I - a validação positiva da titularidade do imóvel, nos termos do art. 8º desta Lei;
- II - a emissão automática do Alvará de Aprovação e Execução pelo sistema;
- III - a comprovação do recolhimento das taxas e, se for o caso, da outorga onerosa.

§ 2º O prazo para a emissão do documento, no regime de emissão declaratória, não pode exceder a 30 (trinta) dias, contados a partir da data da autuação da solicitação.

§ 3º Escoado o prazo fixado no § 2º, a obra pode ser iniciada, desde que o processo não tenha sido expressamente indeferido ou enviado para o regime de análise técnica ordinária, sendo de inteira responsabilidade do proprietário ou do possuidor e dos profissionais envolvidos a adequação da obra às posturas municipais.

Art. 20. A competência para a análise inicial e a liberação do sistema para as emissões respectivas será da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL, assim como a elaboração e o gerenciamento do sistema eletrônico necessário à implantação desta Lei.

Art. 21. Os atendimentos e as consultas técnicas referentes a quaisquer esclarecimentos sobre a legislação de uso e ocupação do solo, incluindo as disposições da

presente Lei e seus regulamentos, deverão ser realizados pelos técnicos municipais por meio de videoconferência.

§ 1º Para garantir a segurança jurídica, a publicidade e a transparência administrativas, o atendimento por videoconferência de que trata o caput deste artigo será devidamente gravado e o respectivo conteúdo arquivado.

§ 2º O disposto neste artigo dependerá de regulamentação específica, que estabelecerá os procedimentos detalhados e as diretrizes operacionais para a realização do atendimento remoto.

Art. 22. Aplicam-se subsidiariamente as disposições da Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017 (Código de Obras e Edificações – COE), no que não forem incompatíveis com esta Lei.

Art. 23. Fica o Poder Executivo autorizado a prorrogar, por até 12 (doze) meses, o prazo previsto no art. 22 da Lei nº 17.202, de 16 de outubro de 2019, que dispõe sobre a regularização de edificações.

Art. 24. Esta Lei será regulamentada pelo Poder Executivo.

Art. 25. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 29 de dezembro de 2025, 472º da fundação de São Paulo.

RICARDO NUNES

PREFEITO

ELAINE CRISTINA ALVES RAMOS

Secretário Municipal da Casa Civil - Substituta

ANDRÉ LEMOS JORGE

Secretário Municipal de Justiça

Publicada na Casa Civil, em 29 de dezembro de 2025.

Documento original assinado nº [148467365](#)