

Assunto: Apresentação de proposta de texto para decisão da CPCOE frente às dúvidas levantadas na reunião de junho sobre interpretação do Art. 179-D, §1º, do Decreto nº 40154/2019, que apresenta a forma como deve ser comprovada a data de uso e ocupação do imóvel para fins de enquadramento ao rito do art. 153: “apresentação de documento público ou particular, relatório fotográfico ou similar que ateste a conclusão e ocupação de edificação em período anterior à publicação da Lei nº 6.138, de 2018 e o início da obra antes da publicação da norma específica para o lote ou projeção”. Temos encontrado dificuldade na disponibilidade de imagens para datas anteriores a 1997 e aceitamos declarações de ligação da CEB ou CAESB, por exemplo, que comprova a ocupação. No entanto, ao limitar a exigência de comprovação nestas duas datas (período anterior a norma e data da publicação do COE vigente), temos percebido a possibilidade de a edificação objeto de regularização não ser a mesma edificada antes da norma, para a qual caberia o rito do art. 151. Sendo assim, apresentamos os seguintes questionamentos:

- 1- A declaração de ligação de energia ou água comprova a ocupação, mas para a configuração da edificação, podemos aceitar a 1a imagem disponível no Geoportal e Google Earth? Proposta de resposta: Na impossibilidade de imagens públicas referentes à data da publicação da norma específica ou registro do lote, após comprovada a ocupação do lote em data anterior para o enquadramento no rito do artigo 153, a configuração a ser considerada como base será a comprovada na imagem pública mais antiga disponível após a data de referência.
- 2- Para comprovar a conclusão da obra antes da vigência do novo COE (requisito para art 153), na indisponibilidade de imagens no Geoportal ou Google Earth para 2018, qual data usar? Imediatamente antes ou imediatamente depois? Proposta de resposta: Na impossibilidade de imagens públicas referentes ao ano de 2018, para o enquadramento no rito do artigo 153 a configuração a ser considerada como base será a comprovada na imagem pública disponível mais próxima a esta data, sendo ela anterior ou posterior.
- 3- De quem é a responsabilidade de escolher as imagens a serem utilizadas na comprovação? Sendo do Responsável Técnico ou Proprietário, precisamos fazer nossa pesquisa para confirmar? Sendo verificada demolição parcial ou total ao longo dos anos, a edificação a ser regularizada continua com as isenções garantidas à que existia edificada antes da norma? Ou aplica-se a decisão n. 32/2020\_CPCOE\_21 10 2020/2020, adequando a análise aos dois ritos? Proposta de resposta: A responsabilidade da comprovação é do responsável técnico e do proprietário, mas convém verificação por parte da equipe de análise. Verificado que a edificação existente à época que não havia normas foi alterada após a vigência de normas específicas, deve-se aplicar o rito do artigo 151 para a parte alterada, conforme decisão n. 32/2020\_CPCOE\_21 10 2020/2020.