



FL. Nº  
Anexo – notas taquigráficas  
Proc. nº  
CMSP – NOME DA CPI  
Nome - RF

**CÂMARA MUNICIPAL DE  
SÃO PAULO**

**SECRETARIA GERAL PARLAMENTAR**  
Secretaria de Registro Parlamentar e Revisão

COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO  
AMBIENTE

**PRESIDENTE: GILSON BARRETO**

TIPO DA REUNIÃO: AUDIÊNCIA PÚBLICA.

LOCAL: Câmara Municipal de São Paulo

DATA: 29/06/2015

OBSERVAÇÕES:

- Notas taquigráficas sem revisão

**O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto)** – Presidindo a 9ª audiência da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, declaro abertos os trabalhos da 5ª audiência pública ao PL 272/2015, que disciplina o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no Município de São Paulo.

Registro a presença dos vereadores membros da Comissão, Vereador Paulo Frange, relator do projeto, e Vereador Dalton Silvano.

Estas audiências são publicadas no *Diário Oficial da Cidade* diariamente desde 23.6.2015; no jornal *O Estado de S.Paulo*, no dia 24.6.2015; na *Folha de S.Paulo*, no dia 25.6.2015.

Informo que esta reunião está sendo transmitida pelo portal da Câmara Municipal de São Paulo, no endereço [www.camara.sp.gov.br](http://www.camara.sp.gov.br), *link* Auditórios On-Line.

A presente audiência pública tem como objetivo o Projeto de Lei 272/2015, que trata da revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, também chamada de Lei do Zoneamento, que reúne um conjunto de regras que vão definir as atividades que podem ser instaladas nos diferentes locais da Cidade.

Esclareço que esse projeto foi encaminhado pelo Sr. Prefeito da Cidade, em cumprimento ao artigo 368, do Plano Diretor Estratégico, Lei 16.050/2014, encontrando-se em tramitação na Câmara Municipal de São Paulo, exatamente para a sua análise e debate, que é a razão primordial desta audiência, haja vista a possibilidade da contribuição dos munícipes, tendentes a melhorar a formatação da norma que será votada.

Além das audiências públicas, a população poderá acompanhar as discussões através da TV Câmara São Paulo, canal 61.4, TV digital e 13, Net, no *link* Auditórios On-Line, ou apresentar contribuições, por escrito, ou no *hotsite*, [www.camara.sp.gov.br/zoneamento](http://www.camara.sp.gov.br/zoneamento).

Durante a audiência, os interessados em se manifestar ou apresentar sugestões, por escrito, deverão se cadastrar através dos computadores, disponibilizados junto à secretaria dos trabalhos e receber seus respectivos protocolos.

Na presente audiência será discutido, especificamente, o parcelamento, uso e ocupação do solo, licenciamento, fiscalização e procedimentos administrativos.

Esta audiência terá a duração de até três horas, faremos uma divisão no tempo, primeiro com a exposição do projeto, de até vinte minutos, pelo Dr. Daniel Todtmann Montandon, da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, nos termos do artigo 86, § 2º, do Regimento Interno da Câmara Municipal.

Será feita a exposição do mesmo projeto pelos Srs. Vereadores presentes, no tempo máximo de trinta minutos, a ser dividido pelos Parlamentares.

Serão destinados noventa minutos para a oitiva das pessoas que desejarem se manifestar sobre o tema em debate, dispondo no máximo de três minutos, por analogia ao artigo 86, § 5º, do Regimento Interno da Câmara Municipal.

Posteriormente, o restante do tempo será utilizado para manifestações sobre os pontos questionados.

Caso qualquer expositor se desvie do assunto, o Presidente da sessão poderá adverti-lo – sei que não haverá necessidade – nos termos do artigo 86, § 3º, do Regimento Interno da Câmara Municipal.

Como já foi mencionado, eventuais manifestações escritas ou documentos poderão ser protocolados digitalmente ou através do *hotsite* [www.camara.sp.gov.br/zoneamento](http://www.camara.sp.gov.br/zoneamento), o qual poderá ser acessado pelo site da Câmara Municipal de São Paulo, sem prejuízo da possibilidade de entregar documentos em papel, na própria Câmara, na secretaria da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, sala 213, no 2º andar.

Não será permitida cessão de tempo de palavra de uma pessoa para outra.

Aos interessados em se manifestar, informo que as inscrições estarão abertas a partir deste momento, junto à mesa da secretaria dos trabalhos. Por favor.

Passo a palavra ao Dr. Daniel Todtmann Montandon, para fazer sua exposição, no máximo, de vinte minutos.

**O SR. DANIEL TODTMANN MONTANDON** – Boa noite a todos, na pessoa dos Vereadores Gilson Barreto e Paulo Frange cumprimento todos os Vereadores presentes, a mesa, saúdo os presentes, os servidores municipais, os munícipes, enfim todos os profissionais, os assessores da Câmara que estão participando da atividade de hoje.

Estou representando a SMDU, o Secretário Fernando de Mello Franco não pôde estar presente, está em viagem, uma atividade da Prefeitura, vou trazer algumas questões. Não farei *power point*, acredito nem precise dos vinte minutos. Farei alguns destaques sobre o tema relativo ao licenciamento, fiscalização e os procedimentos administrativos.

Como na semana passada foi feita a apresentação do projeto de lei, assim como uma discussão da proposta de caráter mais holístico, mais abrangente, hoje vou procurar ater-me às questões específicas do nosso tema.

De início, pessoal, eu vou tentar colocar as questões de forma a não repetir muitos termos técnicos, mas houve algo que norteou todo o debate, toda a formulação, que é lidar com a Cidade real. Isso apareceu nas oficinas regionais, como preocupação dos técnicos das subprefeituras – estou vendo aqui vários presentes – no sentido de que não adianta nada fazermos uma lei que seja de difícil aplicação, uma lei não condizente com a realidade da Cidade. Ao mesmo tempo, nos deparamos com o desafio de fazer uma lei que deve proporcionar mudanças.

Em todo esse processo, nos preocupamos não exatamente com uma lógica de anistia, porque isso apareceu em todo processo. Vários exemplos como: “Olha, tenho uma indústria irregular, precisamos regularizar.”. Isso apareceu em várias regiões da Cidade, se expressando de forma diferente nos bairros.

Há zona exclusivamente residencial com igreja, escola que não tem o alvará de funcionamento, às vezes tem o anseio de regularizar o que existe, mas evitar coisas novas. Ou então uma indústria que está em zona mista, o que não é permitido, não tem o alvará: “Olha, queremos regularizar aquela indústria, mas não permitir indústrias novas.”.

A estratégia que adotamos no processo foi a de não adotar uma lógica de anistia, mas de facilitação da regularização. São coisas muito diferentes. A lógica da anistia é dizer que o que existe pode ser reconhecido como regular, sem necessariamente ser permitido na zona, daqui para frente.

A lógica da facilitação da regularização seria a seguinte: nós pensarmos numa regra que seja aplicada a todos, mas que facilite a regularização, ou seja, facilite que uma atividade ali instalada seja regularizada.

Darei alguns exemplos para nos atermos um pouco sobre a questão do que significa fazer essa facilitação.

A primeira questão, quando olhamos para a periferia da Cidade, se nós sobrevoarmos a Cidade e olharmos essa imensidão de lotes pequenos, médios, sobrados, enfim, muitas vezes encostados na divisa do lote, percebemos que há lotes pequenos e que a grande dificuldade de regularização são os compartimentos na edificação.

Por exemplo, se exigirmos vaga de garagem, para o sujeito destinar vaga de garagem numa edificação pequena é difícil, para ele destinar pátio para carga e descarga também é difícil, assim como destinar espaço para embarque e desembarque de passageiro. Então o que nós estabelecemos na proposta? Para lotes menores, com 250 m<sup>2</sup> de área de terreno, criamos algumas facilitações como, por exemplo, não ser exigido o número mínimo de vagas tanto para o residencial quanto para o não residencial. Por exemplo, um restaurante, um pequeno supermercado, uma igreja, não vão precisar ter o número mínimo de vagas, se o lote tiver até 250 m<sup>2</sup> na Cidade toda.

Isso facilita a regularização, mas não significa que o sujeito já está regular. Ele terá seguir todo o procedimento de obter licença, o alvará, e realmente adequar a edificação e o seu uso às regras que estão colocadas na Lei.

Essa é uma questão que permeou muito o nosso trabalho e que teve uma interação muito grande com a sociedade.

Há outra questão que nós eliminamos na proposta, que foi um grande avanço, sobre a preocupação que vem de vários setores da sociedade de São Paulo ser uma Cidade com um ambiente melhor para a promoção de investimentos e atividades econômicas, devido sua pujança econômica, à necessidade de nós reduzirmos a burocracia e o tempo de abertura de empresas na Cidade.

Por exemplo, várias associações e entidades trouxeram essas preocupações para a Prefeitura e nós avançamos em algumas questões do zoneamento, que podem facilitar muito a abertura de empresas na Cidade.

Alguns exemplos: as atividades econômicas consideradas de baixo risco – vou comentar mais adiante o que é baixo risco – poderão ser licenciadas no Município independentemente da edificação estar em situação regular.

Isso significa que o sujeito não tem um habite-se da edificação, até lotes com uma dimensão pequena, mas são atividades de baixo risco, ele vai poder licenciar a sua atividade econômica, mas isso não vai isentar o proprietário de regularizar o imóvel, ou seja, a pessoa que está alugando, que vai desenvolver uma atividade econômica ou institucional, não residencial, ele não precisa ter a regularidade da edificação, ele pode atender a todos os parâmetros de incomodidade, as condições de instalação do uso e ter o seu comércio em funcionamento, sem que a edificação seja irregular, mas o proprietário tem a responsabilidade de regularizar a edificação.

Isso, pessoal, é algo novo que foi trazido na proposta, com o objetivo de facilitar que as atividades consideradas de baixo risco sejam licenciadas com facilidade na Cidade.

O que é atividade de baixo risco? Há uma lei complementar federal que define um conceito mais abrangente sobre o que é o baixo risco. O Município definirá o baixo risco de acordo com alguns critérios que foram estabelecidos na proposta, como, por exemplo, questões que garantam segurança ambiental, de higiene e econômica da atividade; o impacto no tráfego, principalmente na sua fluidez; o impacto ambiental das atividades, e também a

questão do porte de lotação. As atividades de porte de lotação são consideradas de alto risco, então não poderiam ser licenciadas sem a regularidade da edificação.

Incluimos, também, na possibilidade de licenciamento das atividades sem a existência necessariamente do alvará da regularidade da edificação, os locais de culto. No artigo 115, da lei, podem consultar no caderno, vocês vão ver que a atividade de baixo risco e os locais de culto serão definidos em decreto e vão poder, por exemplo, não atender a largura da via que é outra questão que identificamos como limitadora da instalação da atividade na Cidade.

Há outra questão que ajudará bastante todo processo de licenciamento das atividades do Município, como por exemplo, na hora de estabelecermos o que é um comércio de abastecimento local? Vamos listar todas as atividades que devem ser enquadradas como tal, como floricultura, pequenos mercados, chaveiro, enfim, prestador de serviço. Tudo o que for, por exemplo, enquadrado naquele grupo de atividade, estará listado no Decreto, mas estará listado de acordo com o código Nacional de Atividade Econômica, o CNAE. Ao fazer isso, facilitaremos todo o processo de licenciamento eletrônico e de abertura de empresa, porque o licenciamento da atividade, a permissão, estará casado com a abertura da empresa nas questões relacionadas às instâncias estadual e municipal.

Há um dispositivo específico nesse último título da proposta justamente prevendo que o decreto, que vai listar essas atividades, também considere o Cadastro Nacional de Atividades Econômicas.

Há outra questão, trabalhada na proposta, que também dialoga com a regularidade que é uma maior permissão de usos na Cidade. Um dos maiores problemas identificados na revisão do Plano Diretor e que teve continuidade na revisão do zoneamento foi o problema que existia na lei vigente da limitação de algumas atividades em zonas mistas em função da classificação da via. Se a via fosse local, isso é o que mais existe na região periférica da Cidade, haveria uma limitação para instalação de atividades não residenciais. Seria uma

limitação em termos de porte e também de diversidade de uso. Isso foi eliminado na proposta.

Hoje a classificação da via não é mais um critério para instalação das atividades econômicas na Cidade. Estamos considerando largura da via, porque temos uma preocupação de chegada e circulação de bombeiros, caminhões de lixo, enfim, todos os caminhões que devem executar os serviços precisam chegar a essas localidades da Cidade. Por isso a preocupação com a largura da via. Mas algumas atividades consideradas de baixo risco, elas podem se instalar independentemente da largura da via e o que vai regular a instalação das atividades será o próprio mercado, o próprio interesse de uma atividade se instalar em função da largura da via ser pequena. Estou trazendo essa questão porque ela está indo na direção de facilitar a instalação das atividades.

Outro ponto é a flexibilização do atendimento das vagas de carga e descarga em algumas áreas da Cidade, não nas macroáreas onde estão localizados os centros expandidos devido à saturação. São áreas de uma saturação muito grande, mas fora delas, não há exigência do atendimento da vaga de carga e descarga para lotes inferiores a 250m<sup>2</sup>. Isso também vai facilitar a regularidade da edificação.

Por que estou colocando essas questões aos senhores e o que isso tem a ver com o licenciamento e fiscalização das atividades? Ora, se há dispositivos nessa lei que vão facilitar que uma atividade seja regular, logo, as pessoas vão procurar mais a regularização junto à Prefeitura ou tem espaço para fazer isso e elas não vão se preocupar com o fato de uma fiscalização poder tirar sua atividade daquele local ou coibir a promoção de alguma atividade econômica. Isso cabe ao zoneamento estabelecer.

Há outra questão que quero destacar. Na semana passada, o Sr. Secretário disse que estamos simplificando a lei. Quero chamar a atenção dos senhores para duas dimensões dessa declaração. A primeira é de simplificar o entendimento da lei, isto é, reduzir o número de artigos, disposições e leis que devemos consultar para aplicar ou licenciar uma atividade. Estamos revogando uma série de leis e consolidando muitas outras. Há um fato mais objetivo



nessa lei: estamos explorando mais os quadros, que são muito objetivos. Por exemplo, temos o quadro que diz se a atividade é ou não permitida, sim ou não. Isso facilita muito a compreensão da lei.

Existe outro fato muito importante. Nessa lei, para eu saber que zoneamento incide em cada pedaço da Cidade, vou olhar um mapa integrado. Esse mapa está disponível na *internet*, em escala de maneira que eu consiga enxergar os lotes. Hoje, na lei, existe um mapa e a descrição em texto de cada perímetro de zona. Nessa lei não haverá isso. Quando existe um conflito, os senhores não fazem ideia de como isso torna o processo mais complexo. Então, por um lado, essa lei tem uma facilidade maior de ser compreendida. A matéria é árida, evidente, mas ela é mais fácil de ser compreendida.

Outra dimensão da lei é simplificar a sua aplicação. Um fato é compreendermos facilmente a lei e outra é aplicar com maior facilidade. A aplicação da lei com maior facilidade precisa ter segurança para quem está investindo num imóvel na Cidade para uma atividade, para quem está atrás do balcão da Prefeitura licenciando e aprovando atividade e para quem está justamente prospectando alguma atividade, o proprietário quer ter clareza se aquela atividade é ou não permitida.

Estamos adotando uma série de procedimentos que estão na lei e em processo de gestão que vão fazer com que essa lei seja de mais fácil aplicação. Já dei o exemplo do CNAE. Isso vai fazer com que o sistema de licenciamento eletrônico de atividades tenha mais agilidade e maior amplitude de zonas para conceder uma licença eletrônica, porque justamente isso estará modelado num decreto de usos.

Ao mesmo tempo, há algumas medidas de gestão, que estão sendo organizadas, como por exemplo, a modernização do sistema de zoneamento que casa o zoneamento com cada lote da Cidade. Estamos com plano de, no máximo em um ano, conseguirmos fazer com que o zoneamento saia no IPTU de cada imóvel da Cidade. Isso vai facilitar muito para quem quer alugar um estabelecimento ou, enfim, fazer uma transação Isso estará num documento

oficial. Ele quer o carnê do IPTU em que vai sair o zoneamento da Cidade.

São várias medidas que são possíveis por quê? Por exemplo, na semana passada houve uma discussão sobre ZCor, faixa de 40m ou lote. Adotamos o lote lindeiro à ZCor porque fica apenas um zoneamento por lote. Assim é muito mais fácil de aplicar a lei. Adotamos essa estratégia quando definimos todas as zonas da Cidade no sentido de incidir apenas uma zona por lote. Existem lotes muito grandes na Cidade, glebas gigantescas de 500 mil m<sup>2</sup>, então, em alguns casos, há a incidência de mais de uma zona na gleba. Mas na maior parte dos lotes da Cidade há a incidência de apenas uma zona. Isso vai facilitar muito a aplicação da lei.

Estas medidas são constantes nessa proposta, medidas que vão tornar mais seguro – vamos dizer assim – todo o processo de aplicação da lei.

Quero destacar, em relação ao licenciamento, que houve uma preocupação de separarmos as questões edilícias das de parcelamentos e ocupação do solo. Falando de forma mais clara, as regras da edificação do edifício, que vai falar de dimensionamento dos cômodos, enfim, está no Código de Obras e Edificações e as regras de parcelamentos e ocupação, ou seja, como divido os lotes, como vou ocupá-los e usá-los. Essa divisão foi muito importante porque na hora em que percebemos o que é uma edificação regular, não está mais definido nessa proposta. Edificação regular estará definida nas Disposições do Código de Obras e Edificações. São questões que estarão lá colocadas.

Os senhores vão perceber que existe uma figura nessa lei que é licença para uma atividade funcionar. O nome que será dado, de acordo com o decreto que tem hoje, por exemplo, pode ser mudado depois. A lei fala da figura da licença. Depois a gente vai regulamentar por decreto todos os ritos e os documentos necessários para aplicação da lei. Isso facilita e torna o processo um pouco mais simplificado para a gente não se ater a esse monte de documentos que tem hoje, que talvez torne o processo um pouco mais burocrático do que o necessário.

Em relação à fiscalização, ou seja, a atividade que a prefeitura vai fazer para controlar o uso do solo, essa proposta se atém exclusivamente às questões de rito, de sanção e de penalidades. A gente procurou limpar muita coisa que não era necessário estar na lei. Todas as penalidades, sanções e multas devem estar na lei, mas detalhamento de procedimentos que não os ritos de aplicação de multa, de comunicação, auto de infração etc. vai ficar para a regulamentação por decreto. Tem uma lógica, uma sequência de atividades da fiscalização. Se for necessário, ao longo da audiência a gente avança nos esclarecimentos, mas do ponto de vista da fiscalização a lei traz os elementos que são essenciais para o controle de uso do solo.

Tem uma questão relacionada à entrada em vigor da lei, que está na mesma lógica do Plano Diretor. A lei entra em vigor de forma automática. Para os processos que estão em andamento pode haver a opção pela análise segundo a lei vigente. Quanto aos modificativos, tem uns limites para que eles sejam apreciados e analisados na mudança da lei.

Não quero me alongar, então, de modo geral, são esses os destaques que eu queria fazer sobre o tema, reiterar que a discussão de hoje não é sobre os processos internos de fiscalização na Prefeitura nem sobre os processos internos de licenciamento. A gente tem que discutir sobre no que a Lei de Zoneamento pode contribuir para o processo de licenciamento, fiscalização e procedimentos administrativos. Por exemplo, por mais que se tenha a preocupação sobre como a Prefeitura vai se organizar para fazer uma ação fiscal, esta não é uma discussão para hoje. Temos de nos ater aqui e ter a contribuição de vocês para que os relatores, a equipe da relatoria tenha subsídios para os aspectos a serem aprimorados e eventualmente modificados na proposta que veio para o debate da população.

Esse tema foi sendo aprimorado ao longo das oficinas, das atividades, ao longo do processo de revisão. Não foi um tema que teve grandes debates, com exceção da preocupação bastante legítima dos setores que querem melhorar o ambiente de investimentos na Cidade de São Paulo, e isso foi muito importante porque impulsionou as mudanças que

foram trazidas.

Hoje é uma noite de oitava da nossa parte, então eu só queria trazer esses destaques e esses esclarecimentos. Fico à disposição para avançar em alguma questão específica, se for necessário. Agradeço a atenção de vocês e o convite feito. Muito obrigado.  
(Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto)** – Muito obrigado, Dr. Daniel, diretor do Departamento de Uso do Solo da Prefeitura de São Paulo.

Registro a presença da nobre Vereadora Juliana Cardoso, membro da Comissão de Política Urbana; do Vereador José Police Neto, Presidente da Comissão de Finanças e Orçamento; do Vereador Ricardo Nunes, membro da Comissão de Finanças; do Sr. Marcos Correa Galhego, representando o Vereador Eliseu Gabriel.

Informo que o projeto de lei veio do Executivo em função de obrigação de lei e agora está na Câmara Municipal. O projeto depende de vocês; as mudanças, as ratificações, as retificações vão depender especificamente da participação efetiva das pessoas. Marcamos 46 audiências públicas. Se precisar chegar a cinquenta ou sessenta não teremos nenhum constrangimento. Estamos dispostos a dissecar todo o assunto para ter uma lei para a Cidade.

Vou passar a palavra, por três minutos, a começar pelos vereadores. Tem a palavra o nobre Vereador Dalton Silvano.

**O SR. DALTON SILVANO** – Sr. Presidente, na audiência anterior foi proposto inverter a ordem e abrir a palavra primeiro para os presentes, e para os vereadores no final. Então proponho começar pelas pessoas que se inscreveram, até para ouvir o que têm a dizer, depois nós falamos. É a minha sugestão.

**O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto)** – Muito bem. Se estiverem de acordo permaneçam como estão. (Pausa) Aprovado.

O primeiro inscrito é a Sra. Sigildes Bacelar Francescone.

**A SRA. SIGILDES BACELAR FRANCESCONE** – Boa noite. Perdoem-me se cometer alguma falha, mas estou na quinta reunião de hoje, estou sem tomar café, sem almoçar etc., por falta de tempo mesmo.

Particpei das cento e tantas reuniões sobre o Plano Diretor, inclusive na Câmara Municipal, e lutamos muito porque nós estamos... A Associação está pedindo... Nós já conseguimos transformar de Zepam para ZEIS a nossa areazinha, mas estamos numa situação calamitosa, uma questão de vida ou de morte, porque existe uma lei que diz que a Sabesp, ou seja, a água... A gente não pode viver sem esse bem, porque não vai haver saúde se a gente não puder lavar roupa, limpar a casa sem água.

Estamos nessa situação na Av. Alexios Jafet, 2.555. É um loteamento com 155 lotes e mais de 155 famílias. Estamos pedindo que mudem a lei que diz que a Sabesp não pode entrar nessas áreas, ou pelo menos façam uma lei de tal forma que as áreas já construídas e habitadas anteriormente à última lei do Plano Diretor... Então estamos pedindo socorro, que mudem essa lei ou que façam uma brecha nessa lei e, por favor, autorizem a entrada da Sabesp pelo menos para a água.

Já estamos em processo de regularização fundiária, entramos com esse pedido, mas o processo é muito longo, muito cheio de exigências. A gente não tem nada contra fazer o que a gente puder fazer, porque todo mundo lá é de baixa renda, são pessoas muito necessitadas, acima de tudo desesperadas pela falta de água. Estou vendo alguém morrer ou matar naquela área só por causa de água.

Estou aqui pedindo socorro, pedindo que permitam que esse pessoal viva, construa, more. Tem prédios lá de mais de dois andares, com três quatro andares, porque moram embaixo os pais e os filhos solteiros, em cima está o filho casado, em cima está o outro filho casado, em cima mora o neto. Então, por favor, socorro para a gente.

Obrigada. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto)** – Próximo inscrito, João Edson de Santis.

**O SR. JOÃO EDSON** – Boa noite. Eu me chamo João Edson, sou agente vistor lotado na Subprefeitura de Perus há exatos onze anos. Na Prefeitura estou há 29 anos, já trabalhei no setor de abastecimento, no PSIU e na Subprefeitura do Butantã, Freguesia do Ó.

Início minha breve intervenção citando a palavra “coxia”. Uma das definições dessa palavra no dicionário é: um lugar situado dentro da caixa teatral, mas fora da cena. O que quero destacar com esta palavra é a importância deste momento nesta casa legislativa. Afinal, os nobres Vereadores trabalham com afinco na redação e formatação da Lei de Zoneamento da Cidade de São Paulo, convocam audiências públicas para, democraticamente, ouvir as manifestações de moradores, associações etc. Todo esse processo é louvável.

Só que não, pois este que vos fala e representa a categoria que está na coxia e no quadro da fiscalização da Cidade de São Paulo tem o dever e a responsabilidade de informar aos nobres vereadores, à parcela da população que aqui se encontra e que nos assiste pela TV Câmara alguns números.

Em 1986, data em que fui empossado no cargo, a Cidade de São Paulo contava com 1.200 agentes vistor ativos, ou seja, um agente vistor para cada 7.500 habitantes e para fiscalizar uma área equivalente a 1,2 km<sup>2</sup>. Naquela época a Cidade contava com pouco mais de nove milhões de habitantes.

Atualmente, 2015, o número de agentes vistor se resume a 390, ou seja, aumentaram o número de imóveis, aumentaram o número de estabelecimentos, aumentaram o número de leis a serem fiscalizadas e hoje temos um agente vistor para cada 30.400 habitantes, fiscalizando uma área equivalente a 3,9 km<sup>2</sup>, e atualmente a Cidade conta com quase doze milhões de habitantes.

Lembrando que temos obrigação de fazer cumprir um conjunto de leis, decretos e portarias que se situam em torno de setecentos. Só como exemplo, o nosso auto de multa é preenchido à mão em três vias, com papel carbono e com 112 campos a serem preenchidos

sem erros nem rasuras. Arcaico sistema, as senhoras e os senhores não acham?

No início da minha fala citei a coxia, pois é um lugar importante no teatro, é lá que toda a produção é montada e explorada. E a quem aqui não preza assistir a uma boa peça teatral? Só que, na falta de elenco, jamais um espetáculo terá sucesso.

Com esta fala, representando a categoria dos agentes vidores presentes, bem como toda a direção do nosso sindicato, também presente, clamamos aos nobres vereadores para que reflitam e realmente trabalhem intensamente, primeiro, na melhoria da qualidade da fiscalização, começando com o processo de informatização, passando pelo processo de reestruturação da carreira dos agentes vidores que agora, graças à Classificação Brasileira Ocupacional – CBO, deverão denominar-se “fiscais de atividades urbanas”, terminando com a realização de concurso público para que tenhamos, na coxia, elenco suficiente para agradar o público que aguarda o melhor que esta Casa poderá produzir. Lembrando que toda legislação aprovada depende de uma fiscalização valorizada, e somente queremos dar o melhor para a população paulista, que merece ter qualidade de vida aliada a uma efetiva fiscalização. Afinal, uma Cidade desordenada a quem interessa? A reformulação do Plano Diretor obrigatoriamente tem de passar pela profunda reestruturação da carreira de fiscal. Caso contrário, todo o trabalho produzido aqui não terá continuidade.

Muito obrigado. Boa noite. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto)** – Próximo, Claret Fortunato.

**A SRA. CLARET FORTUNATO** – Boa noite. Gostaria de cumprimentar à Mesa na pessoa do Vereador Paulo Frange, que gentilmente nos posicionou sobre a agenda e a importância de estarmos aqui hoje.

Sou Presidente do Sindicato dos Agentes Vidores e gostaria de começar com o final da fala do Daniel. Ele disse assim: “No que a lei pode contribuir com a fiscalização?”. Eu gostaria de inverter esta pergunta. A pergunta correta é: “O que a fiscalização tem a contribuir para que essa lei dê certo?” Sem fiscalização não adianta uma Lei de Zoneamento. Nós só

estamos discutindo aqui hoje, novamente, Lei de Zoneamento e Plano Diretor porque o que existe não foi cumprido, e não foi cumprido porque não foi fiscalizado. (Palmas)

Como o João antes já disse, é um agente vistor para mais de trinta mil habitantes. A Prefeitura agindo dessa maneira, ignorando a necessidade de fiscalização efetiva, moderna, informatizada, mostra-se omissa e ineficiente. Ouso dizer que, aprovada a lei, seja qual for o texto, existem algumas falhas no texto que têm de ser revistas, a Prefeitura vai vender uma ilusão para a população, porque a fiscalização não pode, Sr. Daniel, ser discutida depois. Tem que ser discutida junto, porque cabe aos agentes vistoristas a competência de fiscalizar zoneamento, Código de Obras e todas as posturas municipais. Senhores, isso dá mais de setecentos itens, entre leis, decretos e portarias.

Então, discutir zoneamento sem uma fiscalização efetiva é a mesma coisa que dizer que daqui a dez anos vamos ter de discutir novamente, porque a Cidade real não acompanha a Cidade legal. Não se discutiria uma Cidade real se tivesse uma fiscalização efetiva na Cidade de São Paulo.

Então hoje é esta a nossa função, dizer que o governo tem, sim, que olhar para a Cidade, para os erros que estão acontecendo, mas tem que também ser justo com a população. Não cabe pensar só no investimento dos comerciantes, industriais e prestadores de serviços, porque investir num imóvel residencial ou comercial é investir para o resto da vida. Não se escolhe uma zona para morar e de repente vem o zoneamento e diz que não é mais assim, é diferente, porque a zona tomou outras características. Tomou outras características porque o governo não cuidou de fazer cumprir aquela que ele mesmo estabeleceu.

Obrigada. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto)** – Muito obrigado.

Registro a presença do Sr. Marcelo Morgado, representando o Vereador Natalini.

Próxima, Sílvia Leite.



**A SRA. SILVIA LEITE** – Boa noite. Quero, em particular, falar com o Sr. Daniel, que na última audiência no Campo Limpo nos prometeu alterar um pouco a cota ambiental, que na verdade deveria ser em uma área um pouco menor, porque 500m<sup>2</sup> é uma área muito grande para que se peça, a partir somente de um limite desse tamanho, uma cota ambiental.

Nós estamos, além da crise hídrica, sofrendo com algo de que nunca se ouviu falar antes; além das temperaturas baixas, agora nós temos a tal da sensação térmica, um clima mais seco por falta de árvores e mais ventania por causa da canalização dos ventos. Então eu creio que se deve mexer nessa cota ambiental, como o senhor mesmo sugeriu naquela audiência.

Também quero frisar o Art. 32 que fala o seguinte: “Reformas essenciais à segurança e higiene das edificações e instalações necessárias ao funcionamento da atividade não dependerão de atendimento à contrapartida ambiental”. Ou seja, prédios que foram licenciados em outras épocas com um xis de área verde a gente vê atualmente com lixeiras de mais ou menos quinze metros de comprimento, como se a calçada fosse área de serviço. Acho que deve, sim, haver aqui uma contrapartida, porque o meio ambiente deve caminhar junto na sustentabilidade.

Fomos presenteados no ano passado, pela Prefeitura, com aquele grande evento com os professores de Harvard, em que o professor Nelson Briza, da PUC de São Paulo, disse o seguinte: “É pífia a tentativa de colocar qualquer equipamento ecológico e não pensar em todo o contexto, pois se deve focar numa estética ecológica no seu total”. Então nós não podemos dar um “ou” para o construtor. Quem deve escolher não são esses senhores, é o povo de São Paulo, que está precisando de áreas verdes para a sua própria saúde e para o contexto de fauna que ainda nos resta.

Nesse sentido também quero dizer que tivemos uma reunião, uma oficina – melhor dizendo – no dia 29 de novembro do ano passado, junto com os comerciantes, e todo mundo do Campo Belo, comerciantes também acordaram em manter pelo menos algumas áreas

verdes em torno do aeroporto, para a própria saúde humana naquele local, por causa dos graves materiais poluentes do aeroporto. Nesse sentido, não é só o pessoal das ZERs, como também as pessoas do comércio daquela área.

Também quero lembrar aos nobres vereadores que os próprios comerciantes foram também escoraçados do seu comércio justamente por causa da construção de edifícios, de torres. Os senhores sabem melhor do que nós quais zonas permitem esse adensamento, a construção das torres.

Muito obrigada. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto)** – Com a palavra Geraldine Maia.

**A SRA. GERALDINE** – Boa noite à Mesa e a todos os presentes. Represento o Movimento Zoneamento Real, que pede a ampliação de usos, que pede a alteração da minuta, de Zecor 2 para Zecor 3 da Avenida Europa, Rua Colômbia e Alameda Gabriel Monteiro da Silva.

Com relação ao tema de hoje, essa questão de licenciamento, eu tenho uma pergunta para fazer aos senhores, em especial para o Daniel. A questão é a seguinte: já existem hoje algumas atividades econômicas nessas ruas que acabei de citar, atividades que são incompatíveis com a lei de zoneamento vigente. A nova minuta continua sem contemplar essas atividades econômicas.

Como é que fica o princípio da isonomia, uma vez que a minuta da nova lei parte da premissa de facilitar as atividades econômicas, de facilitar a regularização por meio dos alvarás? Como é que fica a isonomia nessas ruas, se essa questão não for revista pela Câmara, de atividades que hoje existem? Terão possibilidade de ter alvará de funcionamento, terão seu licenciamento em razão da nova premissa da lei, e a lei não contemplará novas atividades semelhantes nessas ruas?

Eu queria que vocês atentassem para isso, porque na Avenida Europa, Rua Colômbia e Alameda Gabriel Monteiro da Silva tem uma situação bastante característica:

existem hoje as atividades, elas serão contempladas com a premissa de regularização pela nova lei da Prefeitura, só que não atenderá a novas pessoas interessadas. Um exemplo: tem o Restaurante Bolinha na Avenida Europa, que terá seu alvará de licenciamento e continuará em funcionamento a partir da época em que conseguir o alvará, já é um direito adquirido. Se eu quiser hoje montar um restaurante na Avenida Europa, na Rua Colômbia ou na Gabriel, eu não poderei porque a minuta estabelece que a atividade não é contemplada numa Zecor 2. Como é que fica aí o princípio da isonomia, da livre atividade econômica? É uma situação que deve ser analisada com bastante carinho. Outro exemplo é a Galeria dos Pães na Rua Estados Unidos, que detém o monopólio de padaria num raio de dois quilômetros nos Jardins. Essa também é uma questão que tem de ser analisada com bastante cuidado.

O nosso pedido de alteração de Zecor 2 para Zecor 3 já foi protocolado nas outras audiências e gostaríamos que vocês analisassem com carinho. Obrigada. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto)** – Ana Rodrigues de Assis.

**A SRA. ANA RODRIGUES DE ASSIS** – Boa noite. Meu nome é Ana, represento o setor da Saúde, trabalho no Sindicato de Hospitais, Clínicas, Laboratórios e Casas de Saúde e trago um pleito do setor.

O presente projeto traça o Plano Diretor Estratégico para o Município de São Paulo. Em seu Art. 2º disciplina as diretrizes gerais para parcelamento, uso e ocupação do solo. Dentre os seus 12 incisos, dois destacam-se em relação aos serviços de saúde: Inciso VIII que estabelece necessidade de aproximação de emprego e dos serviços urbanos à moradia; e Inciso X, que dispõe sobre a instalação de equipamentos sociais em locais com carência de serviços públicos, destacando dentre eles os de saúde, um dos maiores clamores da população.

No entanto, o Art. 42 do presente projeto de lei estabelece área máxima de 15 mil m² e 150m de frente, enquanto o Art. 43 dispõe que a face de quadra é de no máximo 300m. Já o Art. 105 do projeto de lei cria limitação inferior à hoje existente para novas construções e

reformas com ampliação de área já construída ao estabelecer que o aproveitamento máximo da área será de 50% do coeficiente definido no quadro 3 do anexo do projeto de lei. Esse anexo trata dos parâmetros de ocupação do solo conforme a zona em que esteja instalado o pretenda instalar-se hospital. Assim, onde o coeficiente máximo de aproveitamento for 4, o limite será 6; onde for 2, o limite será 3; onde for um, o limite será 1,5. Anteriormente o limite máximo era 6.

Com isso, nas regiões onde há necessidade de ampliação de hospitais faltará permissão legal para que a ampliação seja feita de forma adequada para atender ao maior número de pacientes. Como é de conhecimento, em São Paulo há um déficit de catorze mil leitos hospitalares. Para exemplificar, nas zonas Noroeste, Leste e Norte da Cidade faltam equipamentos de Saúde, especialmente hospitais, e a construção desses equipamentos torna-se economicamente inviável em razão da limitação gerada pela fixação de coeficiente inferior ao atualmente previsto em lei. Um pequeno hospital não tem e não terá estrutura suficiente para atender à demanda hoje já existente. O investimento em hospitais se fará se o porte for adequado à demanda e a um retorno financeiro que o torne sustentável.

A região central da Cidade já possui hospitais de grande porte, muitos dos quais ampliaram suas instalações recentemente. É necessário, para atender ao disposto no Art. 2º do presente projeto de lei, que hospitais de maior porte sejam construídos nas regiões mais distantes do Centro, levando serviços hospitalares para próximo da população dessas localidades, evitando seu deslocamento para a região central, tornando realidade a proposta contida no Art. 2º desse projeto de lei.

Lembramos que a população irá envelhecer, o que vai exigir um número maior de leitos. A nossa proposta é manter os parâmetros hoje existentes, em especial os da Lei 14.242. de 28 de junho, cujo coeficiente é 6.

Obrigada. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto)** – Ivan Baldini.

**O SR. IVAN BALDINI** – Boa noite. Meu nome é Ivan, venho falar em nome do Sindicato dos Hotéis, Restaurantes, Bares e Similares da Cidade de São Paulo.

Cumprimento os nobres vereadores na pessoa do Presidente Gilson Barreto e do Relator Paulo Frange, pedindo a Deus que os ilumine acerca da obrigação que agora repousa sobre seus ombros, que é a de elaborar uma lei que vai ao encontro dos anseios da população da Cidade, principalmente quanto ao assunto em pauta hoje, que é o licenciamento e a fiscalização dos empreendimentos na nossa próspera metrópole. E esperamos que continue com esse título, no que depender da nova lei de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Quero iniciar reportando a um passado que queremos esquecer, e esperamos que não mais se repita, devido a uma lei complexa que versava sobre o assunto, nos levando a um quadro em que 80% dos empreendimentos não possuem a almejada licença de funcionamento na nossa Cidade.

Especificamente falando do nosso setor, o turismo, com a criação do Ministério do Turismo em 2003 veio a exigência, por parte do mesmo, do Cadastur, um cadastro nacional necessário para todas as empresas de turismo; cadastro este para o qual a licença de funcionamento do estabelecimento emitida pelo município era imprescindível. Aí começa o nosso problema.

Dos 5.561 municípios da nossa Nação, somente um está dispensado da apresentação da licença de funcionamento, a Cidade de São Paulo, pois é conhecida em todo o Brasil a ineficácia da Prefeitura de São Paulo em emitir esse documento para seus empreendedores devido, primeiro, a uma lei elaborada no passado, nesta Casa, que não permite a emissão da licença de forma simplificada; e, segundo, graças a um procedimento inadequado por parte do Executivo, que emite o Cadastro de Contribuintes Mobiliários – CCM sem consultar o seu banco de dados sobre a viabilidade de aquele empreendimento se estabelecer naquele local, criando assim uma armadilha para o contribuinte. Aliás, por acordo

entre o Ministério do Turismo e a Prefeitura de São Paulo, o documento substituto do alto de licença de funcionamento perante o Ministério do Turismo é o CCM.

Gostaríamos de elogiar o PL 272, apresentado pelo Executivo, em seu Art. 121, que começa a agir com bom senso, dispensando da fictícia regularidade da edificação os empreendimentos considerados de baixo risco.

Muito obrigado. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto)** – Omar Chakour.

**O SR. OMAR CHAKOUR** – Senhores, boa noite. O momento por que passamos no Brasil é de falta de recursos; a palavra do dia é responsabilidade fiscal, contingenciamento financeiro. Óbvio que isso é essencial para o desenvolvimento, mas infelizmente tem um preço que é o risco que isso provoca na vida das pessoas. Óbvio que o maior impacto na é na fiscalização da Cidade; seria efetivamente na área de saúde, nos hospitais que ficam sem recursos, mas nós não podemos resolver o problema deles agora. Temos de falar da Cidade de São Paulo e da fiscalização, mais especificamente da proposta 272/2015.

A fiscalização, ao contrário do que muita gente pensa, ou a própria concessão de licença de funcionamento, não é uma questão de preenchimento de papéis, é uma questão de preservar a vida e a saúde das pessoas. Toda lei municipal tem como objetivo principal, todas elas, sem exceção, preservar a vida e a saúde das pessoas. Uma fiscalização deficiente expõe as pessoas a riscos.

Eu poderia expor sobre todas as posturas municipais, o que seria impossível no tempo disponibilizado, então vou falar efetivamente da licença de funcionamento. É muito comum eu, como fiscal, chegar a uma escola, pedir a licença de funcionamento e a escola estar operando sem a licença de funcionamento. Olhando para a escola vejo a mesma característica que vi na filmagem da Boate Kiss: frente estreita, portão de aço para as crianças não saírem, salas de aulas com material combustível na frente. Vejo todas as condições para uma catástrofe, e sou obrigado a pedir a licença de funcionamento, que muitas vezes a

empresa não apresenta.

Falou-se de escassez, que é um fiscal para cada trinta mil habitantes na Cidade. Embora seja um número absurdamente pequeno, tenho que dizer que me dá certa inveja, porque em Guaianases, com quatro fiscais, nós temos de fiscalizar setenta mil habitantes, mais que o dobro da média municipal.

Paralelamente a essas dificuldades, focando a proposta 272/2015, antes dela, quando o fiscal pede a licença de funcionamento, ele dá um prazo que pode ser de noventa, sessenta ou dez dias, dependendo de algumas características. Isso ia para um enquadramento, para um processo burocrático. Desse enquadramento, para voltar para a mão do fiscal para ele dar continuidade, poderia demorar anos. Há casos em que anos e anos não volta para dizer se é uma atividade afim ou não afim, legal ou não legal, para dar noventa, sessenta ou dez dias.

Na proposta atual, o artigo 133, o fiscal vai poder chegar, fazer o enquadramento de imediato e já dar o prazo para o contribuinte.

Eu gostaria que esse artigo 133 fosse mantido, na medida do possível, que não seja apenas um sonho, como eu vi aqui, que talvez, vai depender de um decreto, vai depender de regulamentação, os ritos fiscalizatórios dependem de muita coisa.

Por favor, não permitam que isso aconteça. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto)** – Muito obrigado.

As inscrições estão encerradas.

Tem a palavra a próxima oradora a Sra. Gisele Rozemboim.

Para os agentes vidores, depois, inclusive, vou começar a conversar com a Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente. Se for o caso, faremos uma audiência pública com a participação efetiva de todos vocês, porque também é uma colaboração muito importante no processo. (Palmas)

**A SRA. GISELE ROZEMBOIM** – Boa noite, eu represento os moradores e proprietários da Alameda Gabriel Monteiro da Silva, no trecho Faria Lima, Rua Hungria. Essa alameda hoje é uma coletora, uma ZCL2, há onze anos, não é mais zona residencial, como algumas associações vêm afirmando. Ela coleta todo trânsito da Marginal Pinheiros para quem quer ir para a Faria Lima, Rebouças, Paulista e Centro.

A atual visão da restrição de uso tem como consequência a degradação e o abandono dos imóveis. Nós já temos nove imóveis vazios, três para alugar e quatro para vender.

A falta de Segurança também atinge os imóveis. Na borda do bairro, que é a Marginal Pinheiros, já existem três esqueletos: o do Banco Santos que faliu há uns dez anos, um desses esqueletos está invadido, com cinquenta famílias – são cerca de 160 pessoas.

A associação de bairro, uma delas, não sei qual, mandou uma carta para a Subprefeitura de Pinheiros, pedindo para que a polícia retirasse essas pessoas, como se fossem bandidos. São pessoas que apenas não têm onde morar, essa é uma questão social, não de polícia. Elas não são saco de lixo que podemos simplesmente tirar dali e jogar fora.

As associações de bairro têm um pouco de dificuldade de lidar com essas diferenças sociais, estão lutando para criar condomínios invisíveis, estabelecendo um pequeno feudo governado por eles.

Esses condomínios, nos quais querem nos colocar, só profissionalizam o isolamento, estabelecem portarias invisíveis. Nós, da Alameda, não queremos fazer parte desses condomínios muito menos do isolamento. Não podemos também aceitar que nos forcem a morar onde já não é mais possível.

É sabido que quem adota as áreas verdes dos Jardins é o comércio. Dos 73 Termos de Cooperação da Sub de Pinheiros, 67 praças foram adotadas pelo comércio, três por uma associação, três por outra e nenhuma por outra associação.

Uma Cidade que pretende separar todos não pode deixar de mesclar seus usos.



Vamos deixar que as vias coletoras sigam a sua atual votação, que é a diversificação de uso.

Eu já tinha falado com o Daniel, antes de entrar aqui. Queria agradecer, novamente, a isonomia da Gabriel Monteiro da Silva, porque ela vai da Faria Lima até a Rebouças. Costumo falar que ela é a prima rica; nós, da Faria Lima para a Rua Hungria, fomos esquecidos nesses onze anos, desde o último Plano Diretor e Lei de Zoneamento, de 2004.

Muito obrigada. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto)** – Muito obrigado.

Tem a palavra a próxima inscrita: a Sra. Adriana Levisky; em seguida, o Sr. Brasil Laerte.

**A SRA. ADRIANA LEVISKY** – Boa noite a todos, em se tratando de licenciamento, eu gostaria de sugerir a reflexão da temática das reformas. Nós temos alguns novos parâmetros sugeridos na minuta da legislação, com relação à questão do parcelamento do lote mínimo.

Parece-me haver uma distinção bastante importante entre aquilo que é o ideal, no novo cenário de ocupação de áreas vazias, e o que são os imóveis ocupados, que eventualmente necessitem de ampliações ou de reconversão de uso, retrofit, mantendo de forma sustentável edificações existentes.

Há uma série de edificações que certamente se enquadram em configurações de lote, maiores do que o lote de 15 mil metros quadrados.

Nesse sentido, existem algumas exigências com relação a reformas, com mais de 50% da área, que passam a exigir o parcelamento, a doação de calçadas, a fruição pública e que, em muitos casos, parece-me tornar bastante difícil na medida em que se pretenda preservar uma condição de ocupação pré-existente, que possa agregar novos usos a ela e expandir o seu coeficiente, dentro dos limites, evidentemente, da zona de uso em que ele está.

Eu queria sugerir à reflexão de todos que nós pudéssemos flexibilizar esse conceito, na medida em que a Cidade não é nova, é bastante consolidada, também existe uma

diversidade do traçado urbano no território bastante irregular, que traz configurações de lotes e quadras bastante diversos. Com isso, não se torna evidente e fácil um parcelamento, o traçado de uma via, em um lote que às vezes não vai ligar uma rua a outra, ou em formatos irregulares em que vai haver dificuldade de viabilizar a aplicação do parcelamento.

Isso também ocorre com relação a determinados usos. Houve colegas aqui que já falaram da atividade hospitalar, por exemplo, ou escolas, que são usos que pela própria atividade exigem plantas horizontais, que passam a ter a exigência do parcelamento, além das restrições apresentadas pela redução de potencial construtivo, nos artigos de usos e incentivos, 105 a 115.

Então penso que talvez fosse interessante entender caminhos de permissão da fruição pública, ou seja, permear o lote não necessariamente exigindo o parcelamento e não para todos os usos, porque há usos que inviabilizam essa condição. (Palmas)

---

**O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) –** Muito obrigado.

Tem a palavra o Sr. Brasil Laerte, em seguida o Sr. Armando Celli Filho.

**O SR. BRASIL LAERTE –** Sou Presidente da Confe São Paulo, Trabalho e Empreendedorismo, e Presidente Mundial da União Sindical Democrática Global dos Trabalhadores e Trabalhadoras do Brasil, que é a UGDSD do Brasil. A Cidade de São Paulo tem um PIB de 446 bilhões, agora, em 2014. A Cidade desenvolve 36% para o PIB paulista e 13% para o PIB nacional.

É uma Cidade global porque é sede das trezentas maiores companhias do Planeta, mas é uma Cidade insustentável, é uma Cidade injusta, porque 30% da sociedade detém todo esse PIB, toda a riqueza e 70% dessa sociedade estão esmagadas aqui na Cidade de São Paulo. Para prever essa injustiça social e econômica, 80% dos empreendimentos industriais e comerciais na Cidade são irregulares.

Durante os longos anos do descobrimento da Cidade de São Paulo, várias máfias administrativas foram criadas para desviar dinheiro do ISS e dos alvarás. Vários

empreendedores foram assaltados por essas máfias, inclusive até mortos nesses assaltos.

Para corrigir essas irregularidades, a nossa tese que vamos apresentar é defender Zonas de Desenvolvimento Econômico, ZDE1 e 2 e Zonas Permanentes Industriais, que são a ZPI1 e 2, e ZEIS, de Zonas de Interesses Especiais e Ambientais, em 96 distritos da Cidade.

Assim, regulamentando todos os empreendimentos industriais e comerciais, cedendo o alvará para novos empreendimentos a ser instalado na Cidade, por trinta dias, e até noventa dias, o efetivo.

Vou encerrar por aqui, porque há muita gente para falar, e vou defender as Zonas Mistas de Interesses Sociais Ambientais, dando condição de instalação de empreendimentos industrial e comercial nessas zonas ambientais.

Era o que eu tinha a dizer.

Muito obrigado. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto)** – Muito obrigado.

Tem a palavra o Sr. Armando Celli Filho, em seguida o Sr. José Lamas Otero.

**O SR. ARMANDO CELLI FILHO** – Gostaria de cumprimentar todos os Vereadores, Presidente e componentes da Mesa, assim como os demais presentes. Meu nome é Armando, pouco acrescentarei no que vou falar, dada a boa exposição que foi feita sobre o assunto de Saúde, da quadra máxima de 15 mil metros, e também sobre área educacional.

Chegam ao nosso escritório várias consultas, estamos desenvolvendo alguns projetos de expansão e de reformas, em quadras que, na maioria dos casos, implicará intervenções em áreas com quadras maiores de 15 mil metros.

Quanto aos assuntos já expostos aqui, já fizemos uma manifestação na semana passada na audiência de Campo Limpo, pedindo que esse assunto fosse cuidado com mais detalhes e critério, também ouvindo outras fatias na população... Gostaríamos apenas de ressaltar e reforçar os pronunciamentos que foram feitos aqui da necessidade de se fazer um estudo mais detalhado, que levasse em consideração até mesmo a característica do entorno

de determinados lotes, as características das próprias instituições, enfim, coisas que poderão ser levadas em consideração para melhorar ainda mais esse processo de discussão da legislação que está sendo muito bem colocado e dirigido pelos nossos líderes.

Muito obrigado, boa noite a todos. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto)** – Muito obrigado.

Tem a palavra o Sr. José Lamas Otero, em seguida o Sr. Adriano Borges.

**O SR. JOSÉ LAMAS OTERO** – Boa noite, eu apresento algumas sugestões no tocante ao capítulo três da fiscalização. No artigo 134, quero sugerir a inserção de texto, ao final do parágrafo 1º, com a seguinte frase: “Valendo-se do princípio da auto executoriedade.”. No artigo 135 quero sugerir a inserção do parágrafo 3º, da seguinte forma: “Valendo-se do princípio da auto executoriedade, a fiscalização poderá adotar as medidas elencadas no parágrafo 1º, do artigo 134.”.

---

Assim como estão ocorrendo estudos e debates para aprovação da nova Lei do Zoneamento, para uma melhor adequação urbana na Cidade, também se faz necessário atualizar os meios fiscalizatórios, com a criação de uma estrutura que torne a fiscalização ágil, eficiente e transparente, quer seja através da inserção de meios eletrônicos, quer seja por implantar uma fiscalização à altura da Cidade de São Paulo.

Há pouco mais de quatro anos nossa diretoria vem procurando interlocução com os responsáveis pela Administração, para apresentar nossas propostas reais de implantação de uma fiscalização moderna, estruturada e valorizada.

Passado esse tempo, hoje temos três minutos para salientar a importância da fiscalização na implantação da nova Lei do Zoneamento.

A atual estrutura é permissiva para a Cidade e para os cidadãos, permite que aventureiros se passem por profissionais da fiscalização, buscando verificar o licenciamento de atividades, quando a competência legal para agir, com poder de polícia administrativa, é do agente vistor.

Aproveitamos o momento para lembrar que, conforme determina a Lei 10.224, compete ao agente vistor, no seu setor, e atendidas às disposições legais pertinentes, a atividade de fiscalização das normas municipais, relacionadas com o zoneamento na Cidade de São Paulo.

Em fevereiro deste ano, o Ministério do Trabalho e Emprego reconheceu e oficializou o profissional de fiscalização, como parte integrante do grupo de profissionais de fiscalização de atividades urbanas, na CBO, tendo em vista as complexidades encontradas na execução das ações fiscalizatórias.

Sendo esse reconhecimento adicionado ao movimento iniciado anteriormente, por fiscais de algumas cidades brasileiras, levou à realização do Primeiro Encontro Nacional dos Trabalhadores de Fiscalização de Atividades Urbanas e de Saúde, na cidade de Goiânia, gerou uma movimentação nacional desses profissionais para a criação de uma Federação Nacional de Fiscalização, com a proposta de dinamizar e padronizar as fiscalizações assemelhadas em todo o País.

Somente uma fiscalização estruturada, equipada e valorizada, poderá fazer valer, com excelência, a implantação e o cumprimento da nova Lei de Zoneamento.

O mesmo vale alertar para as setentas legislações existentes na Cidade de São Paulo, sendo o agente vistor o responsável pelo seu cumprimento.

Muito obrigado. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto)** – Eu agradeço.

Tem a palavra o Sr. Adriano Borges, em seguida a Sra. Marília.

**O SR. ADRIANO BORGES** – Boa noite, eu sou agente vistor também, mas gostaria de lembrar aos colegas, os agentes vistor, que somos cidadãos e contribuintes também. Nós também queremos uma Cidade mais humana, justa e, na medida do possível, obviamente, legalizada. Aliás, temos familiares, inclusive, amigos que têm também seus negócios, suas atividades, por isso enxergamos o lado do cidadão e do contribuinte, não apenas o da

fiscalização.

Então, para que uma lei, qualquer legislação, consiga ser aplicada, ela tem de ser realmente realista – como dito aqui. Ela não pode ser muito condescendente nem muito rigorosa, porque uma leva à frouxidão da legislação e o excesso de rigor, principalmente com a nossa estrutura de fiscalização – como já foi dito aqui –, também leva à frouxidão da aplicação da lei, pois não há como fiscalizar dessa forma.

Essa legislação apresentada tem a coragem de propor esse enfrentamento da realidade, lógico, ainda falta algo. Tive a oportunidade de participar de algumas discussões internas da Prefeitura, mas esse é um trabalho realmente monumental. Por isso quero cumprimentar o Daniel, pois participei de muitas reuniões com ele.

Lógico que temos ressalvas a fazer. Com relação ao quadro 5, por exemplo, gostaríamos de propor uma reunião, não sei se é possível, por meio da SMDU, para depois poder repassar aos Vereadores algumas considerações e modificações no quadro. Se isso for possível, depois poderemos agendar com a Diretoria do sindicato.

Basicamente era isso o que tinha a dizer. Outro fato importante: tenho acompanhado todas as discussões e audiências. Estou vendo muita polarização entre quem quer defender zonas exclusivamente residenciais, quem quer defender o uso misto e uma abertura mais flexível da legislação, então, só consigo concluir que a legislação está no caminho certo, porque há gente descontente em dois extremos e nunca iremos contentar todo mundo. Então, o meio termo é a posição correta e é isso que a lei está tentando atingir.

Muito obrigado. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto)** – Tem a palavra a Sra. Marília Fanucchi.

**A SRA. MARÍLIA FANUCCHI** – Boa noite a todos. Sou do GT de Meio Ambiente da Rede Nossa São Paulo e hoje trago um questionamento já feito na reunião anterior, mas voltado agora para a questão do licenciamento.

Nós, do GT de Meio Ambiente da Rede Nossa São Paulo, entregamos um

manifesto em defesa das áreas verdes da Cidade. Os artigos de 27 a 34, do presente projeto de lei, falam da possibilidade da utilização de áreas verdes para a construção de equipamentos públicos.

Já falei sobre isso e teremos a temática das áreas verdes para falar, mas me preocupa muito que sejam construídos edifícios e equipamentos numa área verde que será compensada depois. Essa compensação acontecerá aonde? Ela precisa acontecer no mesmo local. Não adianta colocar em áreas distantes da Cidade, isto é, nos extremos. Então, por exemplo, o artigo 68 fala da questão do recuo na construção e se, no mínimo, 50% das edificações estiverem no logradouro, na beira, não precisa haver recuo. Fico pensando, onde serão plantadas as árvores compensatórias?

Por isso é necessário pensar na compensação local. É necessário pensar em árvore. Árvore é equipamento público, é equipamento de saúde. Árvore precisa ter espaço nesse licenciamento, nesse projeto de lei.

É isso. Muito obrigada. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto)** – A próxima oradora é a Sra. Marcia Vairoletti.

**A SRA. MARCIA VAIOLETTI** – Boa noite a todos. Represento a Frente de Moradores de Entidades do Butantã e a ONG Presença América Latina.

Tanto o Secretário Fernando de Mello como o Sr. Daniel tem reforçado a tese e falado muito numa Cidade real. Pergunto: como implantar essa legislação proposta, com a infraestrutura vigente, para chegarmos a essa Cidade legal? Impossível, porque a gestão pública municipal do Executivo está completamente desconstruída.

Vou citar dois exemplos que são fundamentais para esse projeto de lei: a Secretaria de Licenciamento e a Secretaria do Verde e do Meio Ambiente. Hoje essas duas Secretarias são verdadeiras caixas-pretas. Não se consegue acompanhar um processo que se queira, uma denúncia feita, a coisa some do lugar, quase temos de apresentar o tipo sanguíneo para poder

chegar a um processo. Não tem o número, o local e para se ter uma ideia, a Secretaria do Verde e do Meio Ambiente não tem PABX. Caso alguém atenda ao telefone, ele vai perguntar com quem vai falar. Você tem de ir lá e lá chegando, é complicado. Não há infraestrutura para se aplicar essa legislação.

As Subprefeituras deveriam ser – vamos dizer – a base e o grande elemento para se poder fiscalizar 390 fiscais e há Subprefeitura, como a do Butantã, que tenho até vergonha de pedir qualquer coisa para a Subprefeita em relação à fiscalização. As Subprefeituras sequer hoje são zeladorias, que dirá um Órgão, que não passa nada por eles, todas as grandes obras, as grandes fiscalizações, estão nessas duas Secretarias, que são as caixas-pretas, não temos acesso e muito menos os senhores fiscais. (Palmas)

Outro ponto que gostaria de salientar: o Sr. Daniel fala que não é preciso detalhamento do procedimento. Como não? Como não vai detalhar procedimento? Quer dizer, depois vai regulamentar a bel prazer alguma coisa que alguém citou que era necessário fazer e aí o fiscal vai receber isso quando? Essa gestão, com essa implantação, tem um ano e nesse tempo, o senhor não coloca uma legislação tão permissiva, com tantas falhas e principalmente a questão dos procedimentos administrativos, fiscalização e vistoria. Sem isso não é possível se fazer qualquer aprovação nesta Casa.

Muito obrigada. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto)** – Tem a palavra o Sr. Mário Roberto Fortunato.

**O SR. MÁRIO ROBERTO FORTUNATO** – Boa noite. Sou Agente Vistor aposentado, mas trabalhei trinta anos como fiscal, sendo que 27 em áreas periféricas.

Alguns pontos chamaram a minha atenção nesse projeto. Primeiro, ele está bem escrito, está indo para o caminho da simplificação, está tentando ver de maneira holística, apesar de apresentar algumas falhas – a meu ver –, mas tenho algumas preocupações com relação a esse projeto. Por exemplo, pelo § 2º, do artigo 5º, parece que nós da fiscalização e o



peçoal do licenciamento vamos trabalhar para o Estado, porque diz que as regras do parcelamento e o uso e ocupação dos mananciais serão previstas pela legislação estadual como mais restritivas. Não conheço a constitucionalidade dessa matéria. Acho que depende de um convênio com o Estado, porque quando foi elaborado o Plano Diretor anterior não havia a lei específica da Guarapiranga e da Billings. Hoje já temos. Então, dá para se fazer uma junção: o que temos com o Estado. Dessa forma sim, fazer o uso conforme. Essa é uma primeira preocupação minha.

São vários pontos, mas com relação à simplificação, há a questão do parcelamento do solo. Para simplificar, existe a Lei 9.668. Nela poderia estar prevista uma ascensão para quem faz parcelamento ou deixa irregular o parcelamento a ser executado e aprovado. Com essa multa prevista aqui, eliminaríamos o artigo 6º, da Lei 9.668, que existe apenas para isso. Acredito que no Código de Obras ela será revogada completamente e vai continuar faltando no artigo 6º. Gostaria que fosse contemplada uma multa aqui.

Com relação à Zepec, por exemplo, a parte fiscalizatória está um pouco confusa. No artigo 26, por exemplo, está faltando a multa no quatro cinco. São pequenos detalhes.

Por fim, é isso, mas está caminhando num bom sentido. Conforme sugestão do colega, gostaríamos de uma reunião para acertar esses detalhes de procedimentos, como o Daniel falou. Como foi dito, temos uma grande preocupação porque primeiro faz e depois vamos ver como regula o decreto. Por exemplo, houve um grande avanço: nas ZEISs serão concedidas licenças de funcionamento ou o que for para loteamentos irregulares, habitação de uso social, que é uma grande falha na legislação atual. Mas na ZEIS 1 também abrange favela. Como vamos licenciar favela? Correto?

É isso que gostaria de dizer. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto)** – O próximo orador é o Sr. Marcos Correa Galhego.

**O SR. MARCOS CORREA GALHEGO** – Boa noite a todos. Estou representando o

Vereador Eliseu Gabriel que, infelizmente, não pode comparecer em razão de outro compromisso pré-agendado.

Basicamente, venho em nome do Vereador, propor uma emenda conjunta entre os Vereadores presentes e os demais a partir das propostas que vierem dos Agentes Vistores, outros Agentes Fiscais e Funcionários Públicos da Prefeitura. De fato, é fundamental ouvirmos os profissionais que trabalham e que vão aplicar a lei. Aos Agentes Vistores como os AMAs, Analistas de Meio Ambiente, que atuam na Secretaria do Verde e que também, em função dos baixos salários, assim como outros profissionais e funcionários públicos da Prefeitura, vêm saindo, porque está muito difícil trabalhar na Prefeitura com essas condições salariais.

Resumidamente, além de propor uma emenda conjunta, entendemos que seja preciso realizar novos concursos e, para que isso aconteça, se necessário, reduzir os cargos em comissão da Prefeitura para que tenhamos profissionais que segurem e justifiquem aquilo que a própria Prefeitura está propondo. É fundamental que tenhamos quantidade de profissionais e qualidade, tanto na parte de fiscalização como na de licenciamento, que estamos focando hoje.

Basicamente, são esses os três pontos. Repetindo: uma emenda conjunta, ouvindo os profissionais da Prefeitura, fundamentalmente, aqueles que praticam a parte de licenciamento e de fiscalização; concurso para novos profissionais dessas áreas para que as Subprefeituras e as Secretarias que exercem essas atividades tenham condição, de fato, de atender aos munícipes como devem, num prazo razoável, com qualidade razoável e, em nome do Vereador Eliseu Gabriel, digo que é fundamental que os profissionais tenham melhores salários e para isso, se for o caso, poderemos diminuir os cargos em comissão da Prefeitura.

De fato, a realização de concursos é urgente para que a Prefeitura tenha condições de desenvolver suas atividades e atender bem aos cidadãos da Cidade de São Paulo.

Obrigado. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto)** – Quero esclarecer um ponto que acho não deixei bem claro: o Executivo fez o papel dele, mandou o projeto para esta Casa. O comando agora é da Câmara Municipal de São Paulo, por meio da Comissão Ordinária de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente.

Por isso estamos dando oportunidade para quem quiser apresentar suas reivindicações ou seus anseios por escrito. Inclusive estamos discutindo com os Auditores Fiscais a possibilidade de realizarmos uma audiência pública. Depois conversarei com os componentes da Comissão para marcarmos a data.

Não é porque o Executivo mandou o projeto que vamos aprová-lo da forma como veio. O que for preciso mudar será mudado e a participação dos Agentes Vistores, dos Engenheiros e dos Arquitetos é primordial. (Palmas) Gostaria que em cada região onde houvesse audiência pública os Agentes Vistores e os Engenheiros comparecessem para acompanhar de perto. São os senhores que amanhã, na realidade, vão fiscalizar e aplicar a lei.

É só o que queria dizer. Amigo, não há necessidade de emenda, só depois da primeira votação, se houver acordo, mesmo assim haverá devolutiva. Não temos pressa em aprovar esse projeto. Se precisar realizar sessenta audiências públicas, faremos, sem impedimento algum.

Tem a palavra o Vereador Dalton Silvano.

**O SR. DALTON SILVANO** – Sr. Presidente, vamos continuar ouvindo porque, salvo se estiver enganado, acho que misturou um pouco de assunto. Estou falando da questão salarial que estamos tratando, do conjunto dos Engenheiros que esperaram. Votamos o projeto dos funcionários da Saúde, depois dos Auditores Fiscais. No passado votamos da Educação e agora está na hora de os Agentes Vistores se organizarem para vir para cima da Câmara. Por isso que o assunto não é esse de se fazer emenda conjunta.

O assunto da reivindicação agora é na Câmara, porque estamos aqui para ajudar e para votar. Sabemos de todos esses problemas, apenas acho que são dois assuntos

diferentes, pelo menos estou vendo assim. A luta é outra aqui. É outra luta por melhoria salarial, a questão do quadro de carreira e tal.

**O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto)** – Tem a palavra a Sra. Sueli Schiffer.

**A SRA. SUELI SCHIFFER** – Inicialmente quero parabenizar os Vereadores pelas audiências públicas, no âmbito de uma gestão participativa e democrática. Represento aqui os proprietários de um conjunto de casas, em uma vila que está entre a Alameda Ministro Rocha Azevedo e a Alameda Lorena, que foi enquadrada como ZEPEC.

Aliás, eu gostaria de dizer que é muito difícil, porque nós não temos um quadro, uma tabela, para saber efetivamente o que está naquele mapa, por mais que se amplie na tela fica impossível identificar as áreas com o correspondente endereço. Por favor, se puderem por essa lista de uma maneira mais fácil, seria interessante.

Represento esses proprietários, primeiro na qualidade de proprietária, também na qualidade de professora aposentada da USP, na arquitetura, Professora Titular na área de Urbanismo e também na área de Proteção do Patrimônio Histórico e, de fato, essa área que foi enquadrada como ZEPEC, desde a década de 70 e até o momento, ela não representa nada do projeto original, está totalmente descaracterizada.

Inclusive, uma das casas tem um prédio construído no fim dos anos 60, início dos 70, de doze andares, sem recuos. Todas as residências originais já são comércio, nas duas ruas, e atrás da vila há várias transformações. Inclusive, protocolei um trabalho que desenvolvi para esse fim, fazendo um levantamento fotográfico, desde os anos 60 – essa vila é de 1938, quando ela se realizou –, mostrando que não há nada da característica original que possa, eventualmente, lembrar algum patrimônio cultural da Cidade de São Paulo.

O projeto original – de casas muito pequenas, com cento e poucos metros quadrados, que eram de aluguel – foi totalmente transformado com a própria transformação da Cidade. Justamente na região dos Jardins, foram transformações que tornaram a região cada vez mais de caráter comercial. Com isso, foram também se transformando juntos o uso e as

características desses imóveis.

Particularmente, a residência de minha propriedade, no número 1.060, da Alameda Ministro Rocha Azevedo, tem inclusive uma regularização da Prefeitura de São Paulo, de 2006, posterior ao primeiro enquadramento desse conjunto de casas, que foi em 2004, no Plano Diretor, no respectivo Quadro 6. Já naquela ocasião nos parece totalmente impróprio.

Então, a nossa solicitação é que seja revista, nesta oportunidade, a questão que já na origem parecia impróprio, inadequado, por não representar nem o projeto original, muito menos nenhum patrimônio cultural da Cidade, do modo que está, inclusive regularizado, que pudesse ser excluído desse mapa.

Muito obrigada. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto)** – Tem a palavra o Sr. Marco Aurélio Martinho.

**O SR. MARCO AURÉLIO MARTINHO** – Boa noite a todos, eu gostaria muito de agradecer aos Vereadores, principalmente ao Daniel que está novamente aqui para nos ouvir, queria dizer que acredito que o projeto de lei chegou à Câmara com muitos méritos, julgo que o seu principal mérito é ser um indutor de boas práticas na Cidade.

Para que a gente atinja esse objetivo – é lógico que ninguém discorda – a fiscalização é a ferramenta para que a gente possa executar a lei. (Palmas)

Vi que todos vocês falaram a respeito de melhorias nas condições de trabalho, na quantidade de fiscais, creio que todos concordam que isso realmente é necessário. Mas gostaria de colocar mais um ponto que também acho importante: para que a gente consiga atingir o nível esperado, o que vocês querem da fiscalização ou o que nós queremos, como municípios, a gente precisa por em prática o que o Plano está trazendo, algo que se esperava há muitos anos, ou seja, reconhecer as necessidades de usos compatíveis dentro da Cidade.

Hoje é comum a gente reclamar que o Executivo – na figura da fiscalização – não é competente para resolver todas as demandas que há na Cidade, mas eu acho que muito dessa

ineficiência decorre da confusão que há – vou usar uma expressão – entre o joio e o trigo.

Há muitos casos pela Cidade de usos que não são mais sustentáveis, há novas atividades que precisam ser reconhecidas, é isso que o projeto de lei está trazendo, reconhecer essas necessidades, que precisam ser corrigidas, daí então vamos ter condição, mesmo com as melhorias, de que a fiscalização consiga enxergar, efetivamente, quem está certo e quem está errado, quem pode e quem não pode e fique mais fácil essa fiscalização.

Então eu acho que tanto de um lado as melhorias, quanto esse reconhecimento que o Projeto está trazendo, são muito importantes para uma fiscalização efetiva e boa. É por isso que acredito no que o Plano está trazendo, ele foi ao detalhe para reconhecer esses usos, essas necessidades da Cidade. É lógico que sempre há um caso ou outro que precisa ser trabalhado, reconhecido, mas espera-se que os senhores continuem com esse objetivo do Plano que é muito importante. (Palmas).

---

**O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto)** – Tem a palavra a Sra. Carolina Nunes, depois a Sra. Maria Auxiliadora Lopes Martins.

**A SRA. CAROLINA NUNES** – Boa noite, eu gostaria de atentar para a questão de companhia loteadora, nesse PL 272/2015. A Lei 16.050/2014, no artigo 75, fala que o Plano Diretor se sobrepõe a qualquer restrição da Lei 13.885. O artigo 247, da Lei 13.885, vai falar algumas restrições de companhias loteadoras, em função ao imóvel.

Está acontecendo que atualmente não se consegue fazer aprovações, principalmente na área de eixo. Como fala no Plano Diretor, no artigo 75, que ele se sobrepõe à Lei 13.885, subentende-se que é para tudo e a companhia loteadora não está entendendo isso. Então a minha proposta é que nesse PL sejam especificadas as restrições de companhia loteadora, principalmente para as áreas de eixo.

Muito obrigada. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto)** – Tem a palavra a Sra. Maria Auxiliadora Lopes Martins.

**A SRA. MARIA AUXILIADORA LOPES MARTINS** – Boa noite, Srs. Vereadores, todos os presentes, vejam bem, historicamente, no Brasil, particularmente, na Cidade de São Paulo, que é o carro-chefe desta nação, sempre temos legislações de grande complexidade e de pouca efetividade prática. É preciso ter a sabedoria para legislar de forma simplificada.

Vejo avanços nesse PL se comparado às leis que ainda estão vigentes, mas ainda há que buscar mais simplificação... Buscar meios para que ele possa ter efetividade depois, porque não basta ter uma lei linda e maravilhosa que não funcione na prática.

Está cheio de leis, mas não são aplicáveis, porque estão divorciadas da realidade. Há leis que já nascem divorciadas da realidade, porque o legislador não enxerga a realidade existente para poder colher o sentimento daquela comunidade, daquela sociedade, e colocar nos artigos da lei. E, aí, se cria um código todo complexo. A estrutura que existe não possibilita a fiscalização, a Cidade está o caos que está porque historicamente vem o Poder Público sendo omissos na aplicação da lei, porque há leis ineficientes, inaplicáveis, por isso temos as invasões, os mananciais todos tomados.

Não que o povo não precise de moradia, precisa, mas tem que verificar o local apropriado para poder acolher as pessoas que precisam de habitação e não deixar essa irresponsabilidade que ocorre o tempo todo e o Poder Público inerte (Palmas) porque está acabando com a proteção da vida da Cidade. A água e a natureza são vida, dão qualidade de vida às pessoas. O verde não pode estar só nos Jardins, na Cidade Jardim, tem que estar na Cidade toda, na Cidade de São Paulo.

Então (Palmas) nós precisamos buscar, veja bem, é preciso haver uma reestruturação no Poder Público com seriedade. Quer governar uma Cidade? É preciso consertar os erros históricos que vêm de gestão em gestão e só vão perpetuando em prejuízo da qualidade de vida da Cidade.

Precisa reformular, precisa de concurso público, precisa de mais fiscais e fazer com que o fiscal ruim, aquele se aproveita da lei malfeita, que vai extorquir o cidadão que está

lutando com sacrifício, para poder manter o seu negócio, manter com dignidade a sua família, para ser menos um problema na sociedade.

Então nós precisamos voltar o nosso olhar para toda essa realidade que existe se nós queremos fazer alguma coisa com seriedade.

Obrigada. (Palmas)

– Assume a Presidência o Sr. Paulo Frange.

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Tem a palavra o Sr. Christian.

**O SR. CHRISTIAN** – Já que não falei da última vez, aproveitando para falar desta, em nome da CPU, da Associação Comercial, vemos uma série de avanços, temos conversado bastante, creio que o principal deles é justamente desvincular a regularidade edilícia da licença de funcionamento.

Como muita gente sabe, mais de 80% da atividade comercial de São Paulo não consegue licença de funcionamento. Para a gente parece um caso claro: quando a proporção está neste nível existe uma falha, seja de lei ou de processos, porque atividade comercial não quer ficar irregular.

Alguns pontos que a gente ainda gostaria de debater seriam referentes ao artigo 133, não alterando o que o colega agente vistor mencionou, mas quando, por exemplo, se menciona o prazo de trinta dias para atividade não conforme, o comerciante, o empreendedor, tem que ter o respaldo também do Município para atender às exigências.

Quer dizer que se faltar, por exemplo, um estacionamento, se não cumpre o número de vagas, ele precisa saber se, neste prazo de trinta dias, vai conseguir ter o alvará para fazer a reforma do imóvel? Essa é uma questão importante de ser compreendida.

Mesmo os cinco dias para a atividade não permitida é perfeitamente factível, se não for permitida tem que ser retirada. Mas isso tem que ser visto no contexto histórico, é muito importante então que essa lei reconheça as pré-existências da Cidade. Quando se faz uma análise intemporal, ao longo dos anos, desde a 7.805, com as mudanças em inúmeras leis, a



9.411, a 13.885, seja por mudança de perímetro, seja por mudança de permissividade, seja por mudança de tipologia, há uma série de atividades que em algum ponto estavam regulares e foram levadas à irregularidade.

Quando falo levadas à irregularidade, justamente tem a ver com a dificuldade da licença de funcionamento. Se 80% dos estabelecimentos não conseguem licença de funcionamento não se tem também direito adquirido aqui, porque o sujeito estava instalado, poderia estar instalado antes da legislação de 72, mas, por não ter licença de funcionamento, ele hoje em dia está irregular. Então é importante continuarmos, cada vez mais, enxergando a Cidade real, já vimos grandes passos dados e esperamos continuar caminhando.

Obrigado. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Paulo Frange)** – Tem a palavra a Sra. Larissa Campagner, da Associação Comercial de São Paulo.

**A SRA. LARISSA CAMPAGNER** – Boa noite à Mesa, boa noite à plateia, primeiro vou destacar que é interessante ver a Casa cheia para discutir uma lei tão complexa, sou arquiteta, no nosso dia a dia é bacana, mas é interessante ver que o processo participativo tem motivado as pessoas estarem aqui. Ainda mais hoje que o assunto é tão árido, licenciamento e fiscalização, dentro da Lei de Zoneamento, é um dos mais complicados.

Vou reforçar um pouco, enfatizar a fala das pessoas que me antecederam, que também são da Associação, pessoas com quem a gente tem estudado e tentado se aproximar com muito cuidado do que a Lei está propondo, que também vai ao encontro do que a Prefeitura está dizendo enquanto princípio.

O Daniel destacou aqui no começo da sua fala que as propostas do PL estão norteadas pelo entendimento de que a Cidade é real e também buscando uma lei de fácil aplicação. Coisas com as quais qualquer um de nós é difícil discordar.

Quando se fala em Cidade real, já ouvimos os dados de que 80% da atividade econômica é irregular e a Cidade não é só irregular nesse sentido. Como a Dora citou: boa

parte da habitação na Cidade é irregular. A gente está numa Cidade em que sua maior parte é irregular por um motivo ou por outro. É muito sério ter isso como princípio e ver como que a gente pode encarar e, de fato, propor.

Eu acho que o PL que vem do Executivo é muito feliz em diversas questões que estão propostas ali, como, por exemplo, conseguir pautar a questão da desvinculação do imóvel para o uso. Quer dizer, desvincular as regras edilícias, a edificação não está regular, mas a atividade pode funcionar, não tem nenhum problema porque continua garantindo condições de salubridade, higiene e segurança da edificação.

É uma pena que isso, por enquanto, esteja só para o baixo risco, quem sabe, testando a partir do baixo risco isso pode funcionar, pode ser expandido, mas acho que no contexto que a gente tem já é muito importante esse avanço para as atividades de baixo risco, porque quando a gente fala para discutir as atividades econômicas na Cidade parece que aqui só tem grandes indústrias, grandes redes de varejo e a realidade não é essa. A maior parte do comércio e de serviços na nossa Cidade é de pequeno comerciante.

Então, é interessante essa questão da desvinculação e vários outros avanços que já vêm desde o Plano Diretor, quando se exigiu recuos abaixo de certa altura. Isso foi muito importante, principalmente para esse comércio que está mais para as áreas mais periféricas. A liberação das vagas de estacionamento para os pequenos também é importante e a gente espera que isso possa ser mantido, assim como a carga e a descarga e também não considerar mais a largura da via.

Mas ainda é necessário avançar um pouco mais na discussão dos usos, que ainda estão permitidos em cada uma das áreas da Cidade. Para isso ainda é preciso uma calibragem mais fina, quais os usos que podem estar em cada uma das atividades. Achávamos que nem precisaria ter essa lista no Plano Diretor. Tínhamos uma proposta de incomodidades que espero, numa outra oportunidade, discutir com mais calma.

Como não tenho mais nenhum tempo, só queria destacar o seguinte: o PL, por

outro lado, vem apertando sim a questão da fiscalização, como vocês estão destacando. Ela vai ficar mais complicada, a fiscalização vai ser mais assertiva. E fazermos isso sem estar com essa calibragem correta de usos, do que pode ser permitido, pode ser muito perigoso. Então, isso tem de estar extremamente vinculado.

E a última questão, como boa parte do que está sendo discutido nesse PL foi para o Código de Obras, precisamos começar a discussão pública do Código de Obras também, como será a cara desse próximo PL.

Obrigada. (Palmas)

– Assume a presidência o Sr. Gilson Barreto.

**O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto)** – Quero dizer que na discussão de um projeto de lei as pessoas poderão falar até 2h30min. Basta comparecer às audiências públicas e cada um terá direito de falar por três minutos.

Tem a palavra o Sr. Acauã Rodrigues dos Santos.

**O SR. ACAUÃ RODRIGUES DOS SANTOS** – Sou agente vistor também e vou falar como agente vistor e como cidadão. Foi uma alegria ver a Sra. Maria Auxiliadora falar aqui, a Dora, e quero fazer minhas as palavras dela e continuar no mesmo tom.

Primeiro, eu queria parabenizar o Executivo e todas as suas equipes técnicas por esse PL, porque todo mundo que conhece sabe que foi um enorme avanço em termos de conceito de visão sobre a Cidade e sobre o que é possível e factível fazer. No entanto, esbarramos exatamente nos discursos que os nossos colegas agentes vistores já colocaram aqui e no discurso da Dora, que eu adorei, sobre a factibilidade e da efetividade da lei.

E para não repetir o que já foi dito, quero fazer um questionamento aos Srs. Vereadores e a todos aqui, inclusive o pessoal da Associação Comercial, todos que representam os capitais privados, as atividades que se desenvolvem na Cidade de São Paulo e chegam ao nosso Executivo. O questionamento é: A quem interessa? Quais os interesses que estão envolvidos, pois a Cidade de São Paulo sempre tem uma fiscalização precária?

Interessa, porque senão não estaria assim.

Então, eu acho que essa é a pergunta: Quais os interesses que mantêm a categoria de agentes vistoros? Olhem o nome “agente vistor”, é fiscal urbano, gente. É fiscalização urbana. (Palmas) É fiscalização do uso e ocupação do solo, das atividades, das construções. Essa é a fiscalização que São Paulo precisa e sempre teve um quarto ou um décimo ou menos disso. Então, é essa a pergunta: A quem interessa uma má fiscalização? E eu falo, porque também já trabalhei com fiscalização ambiental.

Então, é uma dica: como foi o processo de ocupação das zonas de mananciais? E na eficiência da fiscalização do Estado e do Município, que até se sobrepõem e ambas ineficientes. Interessa a quem? Tem uma coisa que se chama capital imobiliário e tem outra coisa que se chama grandes cartéis de interesses. A quem interessa também o enfraquecimento da antiga proposta de descentralização das atividades da Prefeitura e principalmente no que tange o licenciamento e fiscalização? Por que as atividades de licenciamento e fiscalização não estão centralizadas lá na subprefeitura, onde a população tem mais acesso para cobrar do governante? Porque tivemos uma gestão que jogou as subprefeituras para menos do que zeladorias. E essa gestão está tentando, mas muito incipientemente recuperar isso.

Mas não temos um esboço sequer de valorização da categoria de agente vistor, de fiscal urbano. Forma de recuperar os erros atrasados? Nem o nosso salário base é recuperado de acordo com a inflação. (Palmas) Nem isso se recupera na atual proposta de reestruturação.

Então, quero deixar gravado aqui para os Srs. Vereadores e para os participantes que chegue ao nosso Executivo que, se não houver uma valorização efetiva dessa carreira de fiscalização, o aumento de pelo menos cinco a sete vezes o número de fiscais – nós ainda preenchemos altos, infundáveis, até quando a pessoa da Eletropaulo aperta um botãozinho e sai a conta. Então, isso tem de ser valorizado, senão essa lei mais uma vez ficará ao Deus dará. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto)** – Obrigado.

Tem a palavra o Sr. Carlos Augusto Nascimento.

**O SR. CARLOS AUGUSTO NASCIMENTO** – Boa noite a todos da Mesa.

Normalmente eu venho falar do bairro do Campo Belo, mas hoje não é o foco e estou falando de outra área.

Antes de qualquer coisa eu gostaria de parabenizar a participação dos fiscais, porque realmente tem muita valia para acertarmos nessa lei. Mas um dos pontos que seria interessante é que quando um fiscal vai fiscalizar um local, deveria primeiro fazer uma orientação para a regularização desse imóvel. A autuação direta se torna algo muito agressivo e não traz o que interessa para a região de São Paulo, que é ter os imóveis regularizados.

Então, uma das minhas sugestões é que na lei de fiscalização se estabeleça que os fiscais não façam autuação direta e sim uma prévia identificação dos problemas e que se dê tempo suficiente para que as pessoas que estão em situações irregulares possam colocar seus imóveis em dia, seja residencial, seja comercial ou qualquer tipo.

Por outro lado, vejo que eles se preocupam muito com a questão de fiscalização e as zonas de corredores que foram implantadas no projeto de lei vêm de encontro a essa facilitação, porque no momento em que se têm os corredores, se terá uma localização mais fácil e a parte fiscal da região também será facilitada e assim está muito espalhado.

Queria deixar registrado também que o comércio e os serviços são implantados onde há necessidade e como há muita mobilidade dentro da Cidade de São Paulo e a alteração é muito intensa e rápida, eu vejo que uma legislação para dezesseis anos talvez trave. Hoje o projeto pode estar excelente, mas daqui a dez anos talvez não esteja, talvez um estudo de mobilidade, de alteração para menos tempo seria interessante.

Queria dar exemplo do local da residência da minha sogra na região do Butantã. Parte do local é usuário de centralidade e a outra parte é ZCOR-1, numa rua que é Marginal Raposo Tavares, com intenso tráfego. A rua é Professor Máximo Ribeiro Nunes, 59 e lá há:

motel, casa de construção, buffet infantil, local de idosos, uma rádio que fica a exatamente três casas da minha sogra. Como não há ZCOR, se ela precisar fazer algo no futuro não poderá, porque apesar de todas essas atividades não consegui entender por que ficou como ZCOR-1. O que vai acontecer? Certamente os imóveis residenciais hoje futuramente acabarão indo para a irregularidade.

Então, para que isso não aconteça e para fazermos com que seja algo realmente adequado – estou dando exemplo dessa rua, mas isso vale para a Cidade inteira. É muito importante que vocês vejam se a designação do corredor está correta para o local, porque senão iremos ter problema de irregularidade fiscal em todos os locais da Cidade de São Paulo.

Muito obrigado. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto)** – Tem a palavra o nobre Vereador Souza Santos, membro da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente.

**O SR. SOUZA SANTOS** – Sr. Presidente, trouxe muitas questões para falar, desde a minha época de faculdade, mas seria tudo em vão, porque iria abranger homem e sociedade de doze mil anos. Vou deixar para lá.

Agradeço a presença de todos e nós estamos em casa. Esta comissão contribui muito com a Cidade de São Paulo. Parabenizo desde já o Relator, que está debruçado em cima das questões da Cidade; o Presidente Gilson Barreto; o nosso Diretor de Uso e Ocupação de Solo.

Esta comissão não vem para bagunçar nada e sim organizar. D. Pedro I, em 1824, outorgou a primeira Constituição do Brasil e disse: “Tem de ser assim.” É bom que todos participem para construirmos o zoneamento da Cidade de São Paulo conjuntamente e construirmos a Cidade que queremos.

Parabéns pela presença de vocês e obrigado. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto)** – Muito obrigado, Vereador Souza Santos.

Tem a palavra o nobre Vereador Dalton Silvano, também membro da Comissão de

Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente.

**O SR. DALTON SILVANO** – Boa noite a todos. Boa noite, Sr. Presidente, e demais Vereadores e Relator.

Muitos falaram sobre vários assuntos e sempre digo que sempre se aprende nessas audiências públicas, mas ordenei algumas questões. O Daniel falou com muita ênfase que agora o Governo, com essa lei, vai desvincular o imóvel da atividade. Só para lembrar, Daniel, hoje o nosso grande problema na Cidade de São Paulo é a legislação.

Eu e mais toda esta Casa e os Srs. Vereadores elaboramos uma lei para tirar o Alvará de Licença Condicionada. Essa lei foi feita com o Sr. Presidente, o Vereador José Police Neto, depois o Ricardo emendou a lei, o Vereador Paulo Frange. Eu sei por que coordenei essa lei na época do Antonio Carlos Rodrigues.

E aí se fala com tanta ênfase sobre desvincular imóvel. Essa lei já existe e hoje o grande problema, que foi mencionado e anotei – daí porque eu disse aos agentes vistoros que precisam se organizar mais – já votamos e aprovamos vários projetos de lei de valorização profissional. Acabamos de votar o da Guarda Civil; votamos o da Educação no passado; votamos o da Saúde e tínhamos de arrumar o dos engenheiros. Os engenheiros concordaram que fosse adiado para este ano e os vereadores não querem votar a reestruturação dos auditores fiscais por conta de que tinham de mandar o projeto dos engenheiros e arquitetos.

Então, entendo que esse seja o grande momento de se pressionar os vereadores e a Prefeitura. É o momento realmente de se valorizar, até anotei na fala do Acauã, valorizar o conjunto dos agentes vistoros. Falou que tem uns trezentos, setecentos e tem uma série de leis, não sei se a relação que você fez com relação ao número de pessoas é a mais adequada ou com relação ao número de itens dos artigos que vocês têm de fiscalizar com relação aos domicílios que vocês têm de fiscalizar, que tem Cidade Limpa e ao mesmo tempo tem outro tipo de legislação, se é que não tem que ter curso para valorização.

Esse é um grande problema que o Vereador Gilson disse para debatermos de outra

forma, que não tem a ver com a emenda, com a questão do uso e ocupação do solo. Não quero me alongar, mas quando fizemos a lei, com relação à conformidade do uso e ocupação, o resto – 90% – são questões que podem ser feitas até do ponto de vista administrativo de orientação, porque o fiscal não tem prazer nenhum em multar. Não tem. Agora, ele não pode prevaricar.

Tem um Decreto, que é o 49.969, se não me engano – que estudei bastante – que é pernicioso e letal. Só prejudica aquele que pratica a atividade de boa fé. Por que é de boa fé? Há 90% em situação irregular e o de boa fé pega toda a documentação, vai à Prefeitura e diz que quer regularizar sua atividade. Daí, dizem: “Fiz o Comunique-se e você tem trinta dias para apresentar o que faltou.” Ele não consegue. Tem mais trinta dias; sessenta dias se você não conseguir – está escrito lá no decreto, o agente vistor sabe mais do que eu, estou só tentando lembrar – manda para a fiscalização. Consequentemente, o fiscal tem de fiscalizar.

Então, essa lei que está escrita cria dificuldades. Essa é a questão. Estou registrando isso e estava vendo se essa lei estava sendo revogada e não achei até agora, porque esse é o Decreto e não se consegue tirar o Habite-se. E criamos o Atestado de Responsabilidade Técnica – ART. Isso não é a Prefeitura que está inventando agora, os vereadores que fizeram. Cria-se para substituir o Habite-se por dois anos e mais dois anos e já venceu. O Vereador Police Neto está me lembrando aqui, porque já venceu.

É simples, basta fazer uma lei fácil, que todos entendam e facilite para que a pessoa possa tirar o Alvará do ponto de vista administrativo. A Prefeitura poderá dizer que agora está na internet, mas quem sugeriu o Habite-se na internet fomos nós, vereadores.

Só queria fazer esse registro por conta de tudo o que foi falado aqui. Agora no segundo semestre é o momento de os agentes vistor se organizarem e discutirem o novo plano de carreiras e ampliar o quadro para a admissão com concurso público. A hora é agora.

Sr. Presidente, só queria fazer essas observações, é importante, as leis estão aí, mas têm de mudar. Basta ver que o Decreto 49.969 não foi mexido e vocês conhecem esse



Decreto de ponta-cabeça. Devemos aproveitar a questão da valorização do conjunto dos trabalhadores: do fiscal urbano, do agente vistor e continuarmos esse debate com a sua proposta, que foi excelente.

Muito obrigado. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto)** – Muito obrigado pela colaboração.

Tem a palavra o Vereador José Police Neto, Presidente da Comissão de Finanças e Orçamento.

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** – Sr. Presidente, devemos prestar uma homenagem ao esforço que a sociedade está fazendo de oferecer o que tem de melhor. Na realidade, os vereadores vão ter que ter capacidade de receber o que toda a sociedade produziu de inteligência, de reflexão sobre o que é a Cidade. Não são os 55 vereadores que detêm sabedoria para fazer isso sozinho, é óbvio; como não é o Executivo, os vinte ou trinta que se reuniram com esse propósito que terão capacidade de realizar isso, sozinhos. Cada audiência pública vai refletir um pouco as limitações dos parlamentares, mas serão completadas com o que a sociedade contribuir.

O Dalton trouxe a leitura do que foi possível fazer no passado, mas esse passado estava limitado pela incapacidade temporária de fazermos a revisão do Plano Diretor e da Lei de Parcelamento. Durante dez anos fomos tentando acertar as coisas respeitando o do Plano Diretor e a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo que estava estabelecida. Não há mais que se falar em alvará condicionado, porque ele acontecia pela incapacidade de oportunidade de a gente acertar a lei.

E devemos entender lei como resultado da ação do homem, falível. O homem pode também não acertar no dispositivo legal e consolidar erros. A gente erra muito ao enxergar o erro e mantê-lo. Chegou o momento de a gente acertar o que historicamente não acertamos. A Dora fala de uma sociedade que a gente criou, do império das leis, que quase imobiliza parte

da sociedade, seja porque, por um lado, resolve fugir da lei de medo de ser atingido e prejudicado por ela. A população prefere fazer ao arrepio de tudo, escondido de todos, por não conseguir fazer uma leitura simples dos trezentos, seiscentos, mil artigos que estão à disposição dela.

Não deve ter cidade no mundo com o conjunto de leis que tem a Cidade de São Paulo, mas isso vem da nossa incapacidade de gerar confiança nas relações. Você só põe na lei quando não tem capacidade de gerar confiança na relação que está formalizada sem lei. Na Cidade de São Paulo tem lei para tudo, lei para colocar focinheira em cachorro, lei para tudo.

É chegado o momento de inverter esse processo, trazer para o ambiente de lei o que for necessário, com a simplicidade que a Larissa falou, para dar estabilidade à relação do setor produtivo com a geração de emprego, com o que fiscaliza, com o que olha e diz: “Esses dois tiveram à disposição uma lei idêntica”, portanto vence a concorrência o mais competente, não o que ganhou algo deplorável que a gente passou a ter como lei, a Lei de Gerson, a maldição de Gerson, que leva vantagem; se alguém leva vantagem, alguém perde a vantagem.

Quarenta audiências... É pouco, é muito? A gente não vai fixar o número de audiências, mas a qualidade que elas revelarem na produção da boa lei. A de hoje sinalizou que a gente tem de melhorar muito todo o compêndio de leis que vão estabelecer regras de relacionamento do primeiro setor com o segundo setor. Ninguém tem dúvida disso. E a capacidade do primeiro setor produzir, vontade da livre iniciativa de produzir mais em São Paulo... São Paulo só vai dar certo se quem investir aqui der certo. Se todos que investirem aqui der errado, não vai ter fiscal porque não vai ter nada produzido aqui.

Temos que partir da premissa de acertar no desejo de fazer a Cidade de São Paulo de novo vigorosa na sua produção econômica, para muito além do que se constrói, senão a gente fica na paranoia de que tudo que importa aqui é o que se constrói e o recheio do que se constrói não tem importância nenhuma, até porque é uma das indústrias que se discute muitas vezes como objeto de tudo, aquela que usa a terra como insumo da sua produção. O mercado

imobiliário é muito importante, mas todos os outros que mantêm a Cidade em funcionamento depois que se construiu têm mais importância do que essa que se consolida quando realiza a intervenção no solo urbano. Esta tem que ser muito bem vigiada, a lei tem que ser muito bem protegida, mas tem outra que é a nova economia que vai financiar a Cidade.

E não está claro – nem no Plano Diretor nem na Lei de Parcelamento e Uso do Solo – quais setores da economia que nos sustentarão nos próximos dez, quinze, vinte, trinta anos? A gente sabe que o setor do passado, numa Cidade que tentou de alguma forma ser industrial, já passou. É uma Cidade de serviços. Que serviços são esses? Se for serviço de *call center*, vamos ter dez milhões pontos de *call center* para todo mundo ganhar 850 reais? Também não sei se é isso. Ter a Universidade de São Paulo aqui, o maior número de universidades privadas aqui também não é, temos certeza disso. Essa renda não paga a Cidade com o custo de vida que tem.

Essa é a grande preocupação que eu tenho... A lei se apresentar para algo mais do que servir exclusivamente àqueles que usam solo urbano como insumo da construção civil. Não é, e hoje a gente deixou claro isso. O debate de hoje não tratou disso, tratou de uma série de outras coisas que dizem que a Cidade é muito mais importante do que solo urbano como insumo da construção civil. É daquilo que se licencia de atividade econômica que a Cidade precisa para ter o vigor que teve no passado e hoje, com dificuldade, consegue sustentar.

Parabéns. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto)** – Obrigado.

Nobre Vereador Ricardo Nunes, membro da Comissão de Finanças e Orçamento.

**O SR. RICARDO NUNES** – Obrigado, Sr. Presidente, amigos vereadores.

Só comentar o quanto é bom ter os agentes vistoristas participando. Eles não estão ganhando hora extra neste horário... Eles estão aqui trazendo uma contribuição tão importante. Evidentemente a gente vai acabar de uma forma ou outra somando, ou discordando de algumas coisas. Por exemplo, os incisos do Artigo 133. Talvez a gente pudesse conversar

melhor, ponderando naquela linha de que eu gostei bastante, que o Marco Aurélio falou, de primeiro criar um protocolo, primeiro orientar para depois autuar, talvez alguma coisa que a gente possa começar a discutir em vez de executar. A grande questão é que 90% da Cidade não tem licença de funcionamento e isso é muito grave.

A lei que tem o auto de licença de funcionamento condicionado é só para licença de funcionamento, não serve para o alvará. Temos um problema grave. O pessoal do Sindicato dos Bares, Restaurantes e Hotéis está toda vez aqui na Câmara tentando respirar, porque não tem licença e tem esse problema. O auto de licença de funcionamento condicionado não serve para locais de reunião.

Foi uma coragem grande do Governo encarar isso. Tem uma lei que eu aprovei nesta Casa, com a ajuda de todos os vereadores, a Lei 15.855, que desvincula o Habite-se da Licença de Funcionamento. Infelizmente o Ministério Público ingressou com uma ação, foi gerada uma ADIN, no pleno de Tribunal, de 25 desembargadores, perdemos por dois votos, recorreremos no Supremo Tribunal de Justiça e tenho fé muito grande que a gente consegue reverter isso e fazer esta lei, que foi esta Casa que produziu, voltar a vigorar e trazer a Cidade para a realidade, porque as pessoas realmente não conseguem tirar a licença.

O Orçamento da Cidade tem 50,5 bilhões de reais, mas na verdade nós temos 42 de recursos; temos em torno de oito bilhões provenientes da nossa cota-parte do ICMS; uns sete bilhões do nosso ISS; uns dois bilhões da nossa cota-parte do IPVA. Quem produz nesta Cidade, o comerciante, o empresário, é que efetivamente paga o nosso salário, o de vocês, e faz a Cidade andar. A gente tem que ter uma visão muito clara desse setor para a Cidade poder andar.

A gente precisaria fazer uma reunião só com o pessoal do Sindicato dos Agentes Vistores que tem muito a colaborar. Talvez a gente contraponha algumas questões que eles colocaram e chegue a um entendimento.

Para concluir, dizer o que a Larissa falou, tem que ter uma Cidade real. O que o

Cristian falou, a questão da anterioridade. A gente tem que tratar dessa questão nesse projeto, Presidente, porque não dá para colocar uma lei e punir quem já está lá há muito tempo e não tem a licença. E o que a Dora – participante global, está sempre na Globo agora – disse, que a lei não pode ser divorciada da realidade, a gente pode encerrar hoje com esse entendimento. A lei não pode ser divorciada da realidade.

Obrigado. Parabéns. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto)** – Dr. Daniel.

**O SR. DANIEL** – Eu falei no início sobre algumas estratégias que foram adotadas no PL e senti na fala de várias pessoas que há um consenso muito grande de alguns paradigmas que a gente está enfrentando na mudança da lei. Então é dissociar a licença de funcionamento da regularidade da edificação. A gente não radicalizou fazendo isso para tudo. A gente já identificou o universo em que é possível ser aplicado, que é aquele de baixo risco. Nós avançamos em reduzir as exigências das condições de instalação dos usos para algumas atividades. Vai facilitar muito que as atividades obtenham a sua licença e estejam regulares perante a lei, mas não é uma lógica de anistia.

A gente trouxe uma série de elementos que precisavam ser trabalhados. A permissão de uso, a Larissa comentou que isso é um ponto a ser trabalhado. Concordo. Não comentei no início, mas nós exploramos basicamente duas estratégias, que são lotação e porte dos usos, para estabelecer alguma diferenciação. A fala da Geraldine dizendo que não podem alguns usos na Zecor 2, por exemplo, a gente quebrou atividade de restaurante; atividade de restaurante pode até 100 lugares no NR1, que hoje não pode, é enquadrado como NR2. Então a gente pegou restaurante e fatiou restaurante em porte; a gente pegou supermercado e fatiou em porte. Isso ajuda a não fazer simplesmente uma permissão indiscriminada, mas fazer permissão com parcimônia, cuidadosa, respeitando o princípio do que são o NR1, o NR2 e o NR3. Então parece que tem muita convergência dos aspectos relativos à discussão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Quero reiterar que é muito legal ver os colegas aqui presentes. Nós dialogamos com a Secretaria de Finanças, Secretaria de Coordenação das Subprefeituras, São Paulo Negócios, Secretaria de Licenciamento, Secretaria do Verde, Secretaria de Habitação. Dialogamos com todas as secretarias finalísticas de execução das políticas públicas municipais de Educação, Saúde, Esportes, enfim; e dialogamos muito com as subprefeituras, com todos os CPDUs; a gente rodou as macrorregiões fazendo diálogos internos e pudemos construir um pacto nessa proposta.

Eu sinto que na audiência de hoje isso só ficou reforçado. Parece que há aprimoramentos a serem feitos, mas esses aprimoramentos são pontuais. Foram muito felizes os comentários feitos aqui sobre o rito, de a gente rever um pouco a questão dos prazos em relação ao tipo de irregularidade da edificação, ou conformidade em relação ao uso. Foram questões importantes trazidas aqui. Eu coloco a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano à disposição para aprimorar o texto que for necessário com a relatoria, para dialogar com os servidores. Este é um assunto que requer muito um olhar da aplicação, que é muito importante. A gente reiterou isso em todo o processo de formulação da lei e eu reitero isso agora.

Parece que hoje foi muito polarizada a preocupação dos agentes videntes para ter uma robustez institucional para conseguir aplicar essa lei. Essa preocupação é totalmente legítima, mas acho que temos que ter um fórum mais adequado para fazer essa discussão, porque envolve setores da Prefeitura que estão discutindo carreira, envolver setores da Prefeitura que têm a competência da fiscalização, e trabalhar isso de forma mais holística.

Principalmente a gente tem que se ater ao seguinte: São Paulo, pelo seu porte, requer soluções muito inteligentes para lidar com escala, e as soluções inteligentes perpassam por sistema. Por exemplo, um Sistema de Licenciamento Eletrônico de Atividades – SLEA muito bem aprimorado vai dar muita agilidade ao processo. A construção do SLEA começa aqui, na revisão da Lei, numa regra mais clara que vai permitir formular uma regra de negócios

para esse sistema que permita maior agilidade na sua aplicação. A gente tem que se ater a isso.

A gestão moderna da regulação do uso do solo perpassa justamente por buscar soluções em sistema que respondam à escala de São Paulo. Se a gente enumerar os processos que tem nas subprefeituras, a gente vai ver que não tem capacidade de solucionar esse passivo. A gente tem que se debruçar no aprimoramento do texto e o momento é agora.

Quero reiterar a posição do Executivo de aprimorar o que for necessário, mas fico bastante satisfeito em ver que a gente construiu um pacto e a audiência de hoje mostrou bastante isso. Algumas questões trazidas aqui a gente vai discutir no fórum mais adequado, como sistema de áreas verdes, lote máximo; vai ter o momento de avançar mais nisso.

Muito obrigado. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto)** – Vamos ouvir o nobre Vereador Paulo Frange, relator do Projeto de Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Houve problema nos computadores para gerar protocolos. Mas, no final, vão estar na secretaria os protocolos de cada um que se manifestou, o registro das contribuições.

**O SR. PAULO FRANGE** – Obrigado, Sr. Presidente. Este é um bom momento, de muita contribuição e sugestões que qualificam muito o trabalho da Comissão. Mas vamos parar exatamente onde terminou: a discussão do lote máximo. É um assunto bastante interessante. Imaginávamos que 15 mil metros fossem uma área suficiente, mas temos que enfrentar quatro desafios, a situação dos hospitais, das universidades, dos hotéis e dos *shoppings centers*. Nessas quatro situações São Paulo ainda tem muito que construir, ainda tem carências.

Os leitos privados da Cidade de São Paulo hoje são tão problemáticos quanto os leitos públicos, se é que não são mais, porque o cidadão paga duas vezes por eles e não consegue se internar. A lei de 2006 trouxe uma oportunidade muito grande de a Cidade de São Paulo ser projetada, pelo menos na capa da *Vejinha*, e conhecida no Brasil todo e na América toda como sendo o maior parque hospitalar da América Latina e o mais qualificado. Por quê?

Porque os hospitais se multiplicaram. O Albert Einstein passou para mais de 100 mil m<sup>2</sup> de construção, não impactou ninguém, não houve ruído em lugar algum, quer dizer, foi feito com responsabilidade, Oswaldo Cruz, Sírio Libanês, São Camilo, Samaritano, enfim, todos os grandes hospitais de São Paulo passaram por uma requalificação muito grande.

A preocupação daqui para frente é que não temos leitos privados fora do Centro expandido da Cidade e uma boa parte dele está caracterizado como zona mista, exceto em algumas zonas eixos de transformação e transformações previstas, que ainda vão demorar. O solo ficará caro demais para edificação hospitalar. A volumetria é muito grande nos hospitais.

Portanto, essa é uma preocupação pertinente. Vamos discutir esse assunto, porque onde puder construir apenas duas vezes, com três vezes, a atividade hospitalar para um hospital de 250 leitos, Daniel, agora estou falando como Administrador Hospitalar, ela quase que não fecha a conta do ponto de vista privado, se tiver de atender ao convênio. A não ser que fosse atender paciente apenas privado e esse não existe mais. Portanto a conta não fecha quando a atividade privada está fora daqui e tem de edificar para 250 leitos, que é o padrão dos hospitais de médio para grande porte. Já considerado hospital de grande porte.

Com relação aos hotéis é outra situação, que também envolve a mesma questão da volumetria: os espaços são grandes, as áreas são grandes. Precisamos ver como fica a situação dos coeficientes, porque hoje eles não têm benefício algum para que possam construir um pouco mais. São Paulo está devendo hotel. O Estado de São Paulo hoje é pobre em vagas para hotéis em relação a outras metrópoles do Brasil e da América Latina.

Com relação aos *shoppings centers*. Há 53 *shoppings centers* em São Paulo, também com irregularidades. Uma parte deles está aberta porque tem bons advogados e suas liminares garantem as portas abertas. Em relação à Bogotá, na Colômbia, temos um percentual de metros quadrados por loja 40% menor. E estamos perdendo para os Estados Unidos, em metro quadrado, 15 vezes o que eles têm de loja para cada cem habitantes. São Paulo tem 14m<sup>2</sup> para cada grupo de cem pessoas, o Brasil tem cinco, Bogotá tem 21 e os Estados Unidos



tem 220.

Portanto, ainda temos muito espaço para poder expandir, porque parece que *shopping center* tem apenas aqui. Hoje eles estão indo aos bairros. Itaim Paulista está construindo um e Taipas construindo outro, em estágio já bastante avançado. Agora eles saem e se travamos em 15 mil metros, com certeza, vamos deixar de ter esses espaços na Cidade e vamos acabar verticalizando essa estrutura, que já é difícil.

Portanto teremos de discutir esse assunto eventualmente para excepcionalizar em alguma situação. Não sei como vamos tratar, mas vamos ter de pensar um pouco mais nisso.

Com relação à discussão dos Agentes Vistores. Foi colocado aqui hoje algo muito interessante, porque precisamos levar isso já ao Prefeito Haddad e tem de ser S.Exa. O Sr. Prefeito tem de ter a vontade política para poder despertar agora, disparar no momento certo um concurso público quantificando o número de Agentes Vistores proporcional àquilo que a Cidade vai precisar, porque essa lei sem fiscalização, realmente vai ser um mapa extremamente bem feito, bem planejado e aplicabilidade dela vai se perder. Grande parte da lei é autoaplicável, o que nos dá muita segurança e nos tranquiliza muito.

As pessoas que estavam irregulares em zonas mistas hoje, reconhecidas no plano, inclusive zona mista ambiental e antes não eram, já tiveram um grande avanço. É o que aconteceu nas duas audiências públicas que fizemos. O Vereador Gilson Barreto estava presente, assim como o Vereador Dalton Silvano, em Cidade Tiradentes, Itaquera e Guaianases. Vimos a alegria das pessoas por estarem numa região onde seu comércio agora é reconhecido como local e S.Exas. estavam ali para atender àquela população pobre. O Vereador Souza Santos viu a alegria das pessoas dizendo: “Puxa, agora eu tenho minha atividade regular e eu não sabia”. E grande parte do território lá virou zona mista ambiental. Isso atende muito a expectativa da população. Apenas contratar, não resolve o problema.

Vamos ter de instrumentalizar. Se não tivermos a ferramenta da informática à disposição, enquanto não estivermos executando a fiscalização eletrônica, enquanto não se

falar com a pessoa com a planilha eletrônica na frente e receber dessa pessoa por *e-mail*, na mesma hora, a qual atuação incorreu e qual será a penalidade, ela não vai acreditar que isso está certo. Agora, ainda fazer isso com carbono, realmente é uma situação dinossáurica. Estamos muito atrasados e não conseguimos sair disso. Temos de fazer de forma eletrônica.  
(Palmas)

Até mesmo o processo da fiscalização. O Agente Vistor não precisa chegar e ficar esperando a denúncia de alguém para poder sair. Hoje o Conselho de Enfermagem já recebe automaticamente a planilha, aquilo roda e mostra os estabelecimentos. O fiscal os visita e só muda de campo quando preenche o anterior. Ao final, ele dá um *enter* e todas as multas são disparadas para a pessoa e cai no Conselho de Enfermagem. Essa informação poderia cair de forma centralizada para que pudéssemos promover a segunda fiscalização e ser monitorada. É praticamente uma arma de inteligência capaz de poder fazer a gestão com os senhores e não termos as dificuldades que temos. Muitas vezes os senhores são ameaçados, sabemos disso. Muitas vezes a fiscalização é confundida como algum ato de imposição, coercitivo. Enfim, temos de mudar esse panorama para que os senhores possam ter esse reconhecimento. Lógico, dentro de um plano de carreiras. Temos de tratar isso com o Governo. Não há a menor dúvida de que esse assunto será tratado e está se caminhando para isso.

Vamos discutir muito sobre esse assunto. Estava conversando com o Daniel, temos de buscar mesmo um caminho, junto com o Legislativo, achar o melhor momento e o ponto de equilíbrio para que possamos ter os senhores como sendo a parte mais importante desse processo para que essa lei tenha sucesso. (Palmas)

Teremos mais uma ferramenta muito importante. Hoje quando recebemos o IPTU, e que está impresso o código 11, isso significa que você está irregular. Já é uma dica. Se está irregular, o camarada ficou com a conta o ano todo, ele poderia até ter procurado saber o significado disso. Mas não temos como explicar isso à população.

O Daniel colocou algo que é um sonho. Isso já acontece em algumas cidades

menores e é extraordinário: quando você receber o IPTU com a informação a qual zoneamento seu imóvel pertence, realmente será um grande avanço. Isso facilitaria demais até mesmo para os corretores de imóveis, que não estão aqui hoje, mas com certeza irão amar essa situação. (Palmas) Porque, muitas vezes, eles são processados por alugar um imóvel cujo uso não era conforme e ele não sabe disso.

Quero fazer um pedido aos Agentes Vistores, que são tão importantes. Chegamos a pedir ao Secretário Padilha que chamasse os senhores também. É muito importante a presença dos senhores nas audiências públicas regionais que estão acontecendo, em Santana ocorrerá na quinta-feira. Não digo de todos, mas quem conhece e já está lá nos ajuda muito numa audiência como essa. É muito importante. Sentimos falta de para quem vamos perguntar? Ninguém conhece mais o solo do que quem mora lá e os senhores, que fiscalizam por lá. Portanto, a presença dos senhores é muito importante. Vou reiterar ao Secretário Padilha para que possa fazer o chamamento oficialmente. É até bom para que S.Exa. reconheça a importância dos senhores.

Foi discutida também nesta audiência sobre cota ambiental. Acho que é um grande avanço, foi uma inovação. Vamos ter de entender um pouco mais da cota ambiental. É um avanço real. São Paulo, acho, será a primeira Cidade a aplicar a cota ambiental, não é isso? Mas, ela traz um grande avanço. Eventualmente poderá trazer alguma preocupação, mas o fato de termos uma planilha eletrônica, disponível no *site* da Prefeitura, a pessoa pontuar, buscar seus pontos por ali, depois sentir que se fizer um pouco a mais, ela deixa de gastar com outorga, isso atinge o bolso, que é um órgão extremamente sensível, e, com certeza, de forma pedagógica, isso vai melhorar muito o aspecto ambiental que o plano buscou por meio da cota. Busca-se muito esse indicador.

Outra situação colocada é a que envolve a discussão da Sabesp. Realmente, com relação às áreas invadidas não reconhecidas é impossível obrigarmos a Sabesp a ir até lá, mas as zonas reconhecidas como ZEIS 1, que agora são de responsabilidade do Município, a

regularização fundiária e tal, com certeza, deverão ter o reconhecimento da Sabesp de que aquele imóvel está dentro de um zoneamento. Então acredito que talvez não consigamos fazer algo pelo senhor hoje, mas em breve, com certeza, isso estará próximo de acontecer.

O Acauã disse, aqui, algo muito interessante. Queremos apenas que a fiscalização acompanhe, na hora de emitir algo, o padrão Eletropaulo de cobrança da conta. Vamos torcer para não termos problema com a Eletropaulo porque já falamos muito em padrão Fifa e demos com o burro n'água.

Há inúmeras situações que temos de tratar. Uma delas o Daniel disse há pouco. Temos muita preocupação e hoje isso foi motivo de uma reflexão no gabinete, com alguns Vereadores: qual é o equilíbrio econômico que terá essa atividade quando estiver, por exemplo, na Avenida Indianópolis ou em algumas avenidas onde o custo do aluguel é muito caro? Qual atividade será capaz de se sustentar, do ponto de vista econômico-financeiro, pagando aluguel naquele custo? Precisamos saber qual dessas atividades.

O fato de ter sido estratificado em pequeno, médio e grande porte, como disse o Daniel, é um avanço muito grande, mas o custo de cada uma dessas unidades no local é que não sei se, com o tempo, não perderemos a oportunidade de buscar o equilíbrio econômico-financeiro nessas áreas.

Por fim, para reiterar. Participem mesmo. O canal está aberto. O site está sendo aprimorado a cada dia. Tragam contribuições. Precisamos muito delas. Muitas vezes, por problema de mobilidade urbana, não há facilidade em vir, mas o fato de poder escrever, de casa, no domingo ou no sábado, e nos encaminhar sugestões, com certeza, é muito importante e será respondido, ou seja, nada vai ficar sem serviço. E você tem a oportunidade de verificar que aquilo que você postou está lá, basta rolar a barrinha. Ele não sai. Está lá, está visível. A ideia é trabalhar com o máximo de transparência possível.

Agradeço, mais uma vez, a oportunidade de estar com os senhores. Agradeço ao Executivo por nos acompanhar, disponibilizando os técnicos. É um período longo, de seis

meses, de trabalho pela frente, mas da maior importância para a Cidade de São Paulo.

Muito obrigado. (Palmas)

**O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto)** – Muito obrigado, Vereador. Quero informar a data das próximas audiências públicas: em Santana, dia 2, próxima quinta-feira, às 19h; no M'Boi Mirim, dia 4, sábado, às 9h30; na Cidade Ademar, dia 4, às 14h; e na Câmara Municipal de São Paulo – mais uma temática – dia 6, próxima segunda-feira, às 19h. Estão todos convidados. Não havendo mais nada a ser tratado, dou por encerrada a quinta audiência pública da Revisão do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Muito obrigado a todos. Que Deus os acompanhe a seus lares.