



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 CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO  
PARTICIPATIVA**

**PRESIDENTE: ALFREDINHO**

TIPO DA REUNIÃO: AUDIÊNCIA PÚBLICA  
LOCAL: Câmara Municipal de São Paulo  
DATA: 18/11/2015

OBSERVAÇÕES:

- Notas taquigráficas sem revisão
- Manifestação fora do microfone

**O SR. PRESIDENTE (Alfredinho)** – Declaro abertos os trabalhos da 16ª audiência pública da Comissão de Constituição e Justiça e Legislação Participativa realiza neste ano de 2015, tendo por objetivo expor e debater o PL 466/15, do Executivo, que aprova o Código de Obras e Edificações no Município de São Paulo e introduz alterações na Lei nº 15.150, de 06 de maio de 2010, e na Lei nº 15.764, de 27 de maio de 2013.

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

Convido, para compor a Mesa, a Secretária de Licenciamento, Sra. Paula Motta.

Informo que as inscrições, para os que queiram fazer uso da palavra, estão abertas.

Tem a palavra a Secretária de Licenciamento, a Sra. Paula Motta.

**A SRA. PAULA MOTTA** – Bom dia a todas e a todos.

Farei uma rápida explanação a respeito do conceito do Código de Obras. Não falarei sobre o projeto de lei, mas falarei um pouco sobre os conceitos que nortearam a elaboração desse projeto.

Esse é um projeto que foi escrito a muitas mãos. Várias secretarias do Executivo participaram, assim como várias entidades do setor – tanto imobiliário como da construção e dos profissionais de projeto.

É um PL que tem em seu objetivo final alcançar um procedimento ágil, transparente, seguro e moderno para a questão do licenciamento de obras na cidade de São Paulo para, com isso, colaborar no desenvolvimento e crescimento da Cidade, não só das atividades econômicas, como também da produção habitacional. Essa é a finalidade maior, é o objetivo maior dessa alteração que está sendo proposta. Para isso, foram traçadas algumas diretrizes que nortearam o trabalho: racionalização, simplificação e a compatibilização com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, que também está nesta Casa sendo discutida. Houve uma preocupação de, a todo o momento, checarmos se não havia incoerências entre as leis e deixar claro o que ficaria em uma lei – as questões de uso e ocupação –, e o que ficaria

no Código de Obras. E esse item de “Responsabilização de Empreendedores e Profissionais”, é uma das diretrizes que norteiam, de fato, todo o trabalho.

Ou seja, embora a lei de 1992, hoje em vigor, já estabeleça uma responsabilização de cada ente que participa da elaboração de um projeto, do licenciamento e da construção desse empreendimento, ainda deixa dúvidas sobre como é que cada ator desses deve se portar durante o processo. No projeto, agora, tentamos deixar o mais explícito possível o que caberá a cada um desses agentes.

Então, passando para como serão apresentados os projetos, que é a figura do projeto simplificado e que hoje já é adotado na Subprefeitura, para os projetos menores, de até 1.500 metros. A proposta do Código é que ele seja utilizado para todos os tipos de empreendimento. E a análise técnica, a ser feita pelo Poder Público, se limitará a esses itens que são os principais, que estão na tela: todas as questões vinculadas à legislação de uso e parcelamento do solo, o Plano Diretor, questões de acessibilidade, de segurança, manejo arbóreo, toda questão ambiental, contaminação, melhoramentos públicos e tombamento de bens imóveis.

Toda a questão do desenvolvimento interno do projeto será de responsabilidade do autor do projeto e do dono do negócio, assim como a responsabilidade por fazer a obra, a construção de acordo com esse projeto e seguindo toda a legislação incidente em uma obra - que não é só o Código de Obras, que não é só a Lei de Uso e Ocupação do Solo, porque há outras questões estaduais, até federais, que são envolvidas nesse licenciamento – será dos profissionais envolvidos. Para isso, adotaremos o projeto simplificado, que é aquele projeto que não detalha mais o interno das construções. Vamos analisar a volumetria, como ela se implanta no lote, se atende a recuo, se atende a taxa, se atende o coeficiente, se atende a essas questões que implicam no território urbano, na Cidade, e a parte interna – número de sanitários, se é um salão só, se são dois salões – a Prefeitura não olhará mais. Também continuará não entrando nos aspectos estruturais, que hoje já não faz mais parte dessa rotina

de análise.

Também, outra medida é a dispensa de licenciamento de algumas obras que foram consideradas de pouca relevância urbanística. Já que a questão do licenciamento será vista sob a questão urbanística e não da edificação, algumas obras e reparos e pequenas reformas, que hoje são objeto de licenciamento, deixariam de ser. Também estão elencadas aí algumas delas e também a figura do projeto modificativo. Aqui, já estamos falando mais de procedimento e de agilização da tomada de decisão.

Vale dizer que o Código incorpora o conceito de projeto modificativo, que já está, hoje, no Plano Diretor, impedindo que se prossiga, nesse caso das obras do Plano Diretor, mudando terreno, mudando projeto, mudando uso, porque quase que pode tudo no projeto modificativo. Então, o Código traz esse conceito e o projeto modificativo será aquele projeto de adaptação de obra, acolhendo os pequenos ajustes.

Outra medida de simplificação do procedimento de licenciamento, visando a agilização da decisão, diz respeito à proposta de que um único documento conterá o licenciamento de todos os serviços que precisem ser licenciados para que uma obra seja executada. Aqui, temos alguns exemplos, como instalação de canteiro de obras, que hoje é um alvará separado; estande de venda, que é um alvará separado; elevador, que tem um procedimento separado; movimento de terra também. Então, o empreendedor tem de entrar em cinco, seis lugares para conseguir licenciar pedaços de sua obra, pedaços de seu empreendimento. A partir da aprovação do projeto, que o Executivo está propondo, isso seria licenciado de uma vez só.

Cadastro eletrônico. Já funciona para elevadores. Já está instituído há mais de um ano. A ideia, que está no projeto de lei, é para que outros tipos de equipamentos sejam licenciados por meio de um sistema eletrônico. Então, além de todos os equipamentos de transporte mecânico, como o elevador, entrariam também tanques e bombas e o sistema de segurança especial das edificações.

Aqui é só um adendo sobre as áreas consideradas não computáveis. Grande parte delas já está na legislação, tanto no Plano Diretor como na Lei de Uso do Solo. Mas, na Lei de Uso do Solo, um dos itens do não computável remete para o Código de Obras e que, aí, são questões mesmo da edificação, saem do universo do urbanismo e passam para o projeto.

Foram propostas alterações do prazo de vigência dos documentos, isso em função do momento que a construção civil está vivendo. Foi uma demanda nesse grupo de trabalho, das entidades representantes dos empreendedores da construção civil. Então, o alvará de aprovação, que hoje tem vigência de um ano e dentro desse período deve ser requisitado o alvará de execução, passa a ter dois anos de vigência. Para os alvarás de aprovação dos processos que já estejam protocolados e aqueles que já tenham sido emitidos antes da vigência da lei passariam para três anos.

Nos processos em andamento na Prefeitura não será possível simplesmente mudar o projeto para o simplificado. Então, o munícipe que queira adotar o projeto simplificado terá de desistir daquele processo e protocolar um novo.

Diminuição das instâncias de despacho. Já foram seis, passaram a ser cinco a partir da criação da Secretaria de Licenciamento. A proposta agora é acabar com a instância do Sr. Prefeito, que é a última, e também terminar com uma figura que existe que é a reconsideração de despacho, que irá para a mesma instância. Hoje, a primeira instância de despacho tem dois despachos. A proposta é que tenha só um e, com isso, serão três instâncias de despacho para também evitarmos esses processos que ficam tramitando na Prefeitura durante anos. Temos uma lista, se não me falhe a memória, de três mil processos com mais de cinco anos de tramitação.

Novas instâncias. Essa medida também alcançará os processos que estejam tramitando, cada um em sua situação. Mas, também, teremos instâncias reduzidas. Um único comunicado, um único prazo, dessa vez muito explicitamente escrito na lei, que é só um “Comunique-se”, que é só um prazo. E a figura do indeferimento sumário, que já também

consta do Plano Diretor em algumas situações, que não permite o prosseguimento da análise de um processo. Então, estaria sendo incorporado na proposta do Código de Obras para valer para todos os processos. Se houver alguma questão de infração grave, a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo; o não atendimento de “Comunique-se”; ou uma alteração de uso no percurso do processo, ele não será objeto de comunicado, mas será objeto de indeferimento.

Agora falarei, rapidamente, sobre uma inovação que está sendo proposta, que é a questão da utilização dos prédios existentes. Então, a proposta é fazer um corte nos prédios existentes anteriores a 1992, que é a data do Código ainda em vigor, e que sejam regulares, ou que tenham sido regulares por um período superior a dez anos. Nesse caso, o prédio poderá ser modernizado, poderá ser adequado para receber uma atividade nova, desde que cumpra essas condições da regularidade. Nesses casos, poderão ser aceitas soluções que não atendam integralmente a legislação de uso e ocupação do solo, mesmo porque uma grande parte dos prédios inexistentes, que hoje estão subutilizados, abandonados, já não cumpre. Sempre citamos o exemplo do prédio em que funciona a nossa Secretaria, que é o Martinelli, que tem um coeficiente de aproveitamento de 20 vezes a área do terreno, coisa que hoje é inadmissível, não dá nem para pensar. Então, qualquer reforma, qualquer intervenção que tenha já esbarra de cara com a legislação de Uso e Ocupação. Não se pode fazer nenhuma melhoria que implique em um aumento de área ou um aumento de taxa de ocupação porque já esbarra. Então, com esse conceito será possível fazer intervenção em prédio existente dentro de uma margem de tolerância em relação à taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento e introduz o conceito de adaptação razoável, que encontramos na legislação federal sobre acessibilidade que diz isso que está em tela: “adaptação de um prédio existente não pode ser um ônus desproporcional a adaptação que vai ser feita a um empreendimento”. Não pode ter de derrubar um prédio para poder fazer uma adaptação à acessibilidade.

Outra inovação que o projeto está trazendo é em relação a melhoramento e

alinhamento. Ele está afixando os alinhamentos existentes hoje na Cidade tantas as vias oficiais quanto àquelas que são objeto de loteamento aceito, regularizado e também dos melhoramentos públicos executados pelo Poder Público ou municipal ou estadual.

Via de regra, aprova-se um projeto de lei para abrir uma avenida nova, executa-se essa avenida e ela não bate com o projeto que foi aprovado. Não bate porque é impossível prever todas as interferências que possam ter. Então, todas as avenidas abertas sempre apresentam uma pequena divergência e fica uma situação em que tem de ser observado o que está executado e o que está previsto na lei. Às vezes a obra avançou um pouco mais no terreno de alguém e, portanto, avançou um pouco menos do outro lado da rua. Todos ficam prejudicados.

Então, o melhoramento público executado pelo Poder Público vai ser considerado o que está lá executado como o alinhamento oficial e não considera, para fins de aprovação de empreendimento, os melhoramentos anteriores ao Plano Diretor Estratégico de 2002, porque há um estudo já muito grande na SEURB e sei que na Casa também que os melhoramentos viários que ainda interessam para a Cidade, do ponto de vista da acessibilidade, da circulação são os que estão contidos no Plano Diretor ou nas leis de Operação Urbana vigente. Melhoramentos pensados na década de 50, 60 e 70, hoje, tornam-se obsoletos frente ao que já foi feito na Cidade de melhoramentos, avenidas e isso nunca é cancelado, fica valendo. Nunca houve, nunca foi possível fazer a anulação dessas leis. Então, para fins do licenciamento, vai ser adotado esse procedimento e, naturalmente, com uma série de imposições que serão regulamentadas no decreto.

O Código vai conter muito pouco de exigência técnica de projeto, até porque não vamos olhar projeto, mas terão alguns capítulos com algumas indicações, algumas recomendações sobre esses temas que estão na tela: implantação de canteiro, implantação da obra, acessibilidade. A ideia dessa lei é não ter aquele projeto pronto, aquela receita que a pessoa tem de ir seguindo e ser obrigada a fazer independentemente do projeto,

independentemente da intenção do incorporador. Tudo isso voltando ao começo de nossa fala, o projeto simplificado nos permitirá chegar naquele estado da agilização e de promover um desenvolvimento urbano através da possibilidade de implantarmos um sistema eletrônico. Não tem hoje como a SEL fazer uma análise eletrônica nos projetos da forma como são apresentados.

Temos alguns projetos com 60 plantas, 40 é normalíssimo, são prédios muito grandes e que se transformar isso numa imagem, numa tela, por maior que seja, e ter de olhar os detalhes internos é praticamente impossível. Acho que é isso, Vereador, muito rapidamente, mas os conceitos, como eu disse, não entraria nos detalhes do projeto de lei.

**O SR. PRESIDENTE (Alfredinho)** – Muito obrigado, Sra. Secretária.

Temos uma única pessoa inscrita que é, desculpe, o senhor... (Pausa). Agora, sim: o Sr. Pedro Diz Eviqe, arquiteto, assessor do Vereador David Soares. Com a palavra, por favor.

**O SR. PEDRO DIZ EVIKE** – Boa tarde, Sr. Presidente, senhoras e senhores.

Tenho três observações a fazer. Uma, que me preocupa, é a questão do Artigo 15 da atual Lei 11.228, que estabelece para as regularizações como base também a Lei 8.382 de 76, que no seu Artigo 5º estabelece uma série de procedimentos em que é possível regularizar uma série de procedimentos.

Sei que todo um capítulo de certificado de regularizações e lá no Artigo 23 que fala das leis que estão sendo revogadas, estranhei ao constatar que a Lei 8.382 está sendo revogada. Na verdade, o próprio cadastro estaria sendo extinto. É um cadastro que tem 39 anos e eu, inclusive, fui diretor lá durante três anos e meio, nos anos 80. Mas é um cadastro que tem funcionado, tem todas as atualizações e toda pessoa que tem uma planta e que, eventualmente, o imóvel esteja constando como irregular, e se ele tem como comprovar que tem alguma irregularidade, ele pode consolidar o cadastro. Essa é uma questão.

A segunda questão é a respeito de dimensionamento de vagas de estacionamento. À medida que o zoneamento estabelece um valor médio de 32 metros por vaga, poderia



acontecer de um empreendedor fazer vagas grandes – 2 de 20x9, por exemplo -, considerar com uma vaga e, na verdade, estacionar dois carros. Isso estaria saindo um pouco daquele conceito da Prefeitura de se restringir as vagas ao longo dos eixos e tal para facilitar a quantidade maior de unidades residenciais, enfim, os escritórios. Então seria uma forma de, eventualmente, estar acontecendo isso.

E entendo que se não for olhado o projeto, talvez alguma referência, alguma norma, ou de alguma forma, que se ficasse dentro desse padrão, de no máximo, 32m<sup>2</sup>, que inclui circulação, manobra, as áreas que antigamente que era de acomodação interna ao lote para não prejudicar o trânsito na rua.

E a terceira questão refere-se ao cálculo de lotação, porque muito da parte do novo zoneamento determina lotação até cem pessoas, até 500 pessoas, ou acima de 500 pessoas, na lei atual, a Lei 11.228 há o Capítulo 1261 que traz uma tabela de lotação. Gostaria de saber se alguma norma técnica vai superar isso, e se haverá um artigo que, na regulamentação do decreto, coloque um rol mínimo de normas técnicas, da ABNT ou outras, que o proprietário e os responsáveis técnicos projetistas tenham de atender, pelo menos. Basicamente é isso. Muito obrigado.

**A SRA. PAULA MOTTA** - Vou começar de baixo para cima. O cálculo da lotação, como eu disse no começo, os capítulos que apareceram na tela serão objeto de regulamentação. São os aspectos que se pretendem regulamentar no decreto.

Então se olharmos, perceberemos as questões de segurança que estão elencadas aqui e, naturalmente, vai ter de ter essa compatibilização com a Lei de Uso e Ocupação do Solo, por isso, os projetos estão, inclusive, andando no paralelo. Tem alguma, uma ou duas questões , que já vimos e que precisamos fazer com que uma lei não seja contrária à outra. Tem uma questão de implantação – que já foi levantada, dos afastamentos -, então, essa parte da lotação nós estamos esperando a versão que será objeto da primeira aprovação da Casa e que, acredito, vai acontecer muito rapidamente. E, na segunda votação, tudo estará casado.

Mas, com certeza, vão ter questões de segurança e vão ser regulamentadas.

As vagas de estacionamento também estão lá, licitadas. Também já foi ponto de muita discussão. São 34 m<sup>2</sup> que está hoje? (Pausa) São 32 m<sup>2</sup>, mas, na verdade, é do estacionamento inteiro. Então entra toda parte de circulação, de acomodação, de manobra, tudo isso entra no número de vagas. Não é só no espacinho do estacionamento do carro, o que já evita um pouco que aconteça essa questão que o senhor levantou – e que também já foi destacada e já foi objeto de diversas discussões – que, com certeza, no código vai ter no decreto alguma forma de calcular isso, mesmo que nós não vamos ver. Embora, nos polos geradores de tráfego, dependendo de como saia na Lei de Uso e Ocupação do Solo continuaremos olhando, mas aí já não será a Secretaria de Licenciamento e Subprefeituras, mas será a Secretaria de Transportes. Então precisa ter um critério, de fato, e concordamos.

Sobre a regularização, Pedro, o Artigo 5º da 8382 veio para o corpo da lei. Então ele não precisaria mais existir enquanto lei de 75. Ele foi incorporado e diz basicamente assim: se você construiu de acordo com a legislação em vigor na data da construção, você pode, hoje, requerer um Certificado de Regularidade.

E a questão do SED não entendemos que ele esteja sendo exterminado. Na verdade, ele está sendo consolidado. Queríamos até ter avançado mais nessa questão para que ele, de fato, seja um documento que ateste a regularidade da edificação, mas ele está sendo consolidado e mantido na situação que ele se apresenta hoje.

O que nós quisemos – me corrija se eu estiver falando algo que não se adegue – evitar nessa situação é que – e o senhor sabe, já trabalhou na Sehab, à época – é que o SED apresenta muita inconsistência – como dizem os técnicos falam, seja porque é alimentado, hoje, pela Secretaria de Finanças que tem critérios de conceder área construída completamente diferente dos critérios adotados no licenciamento, tanto pela Subprefeitura, como por nós -, então, há um dispositivo lá que diz: quem alimenta é a SEL; a Secretaria de Finanças não vai poder mais, por exemplo, fazer uma piscina que não é considerada na

questão do uso e ocupação do solo, e o edifício inteiro – a casa, o que quer que seja – lançada como irregular.

Então nós nunca temos segurança de pegar uma informação daquela do SED, a não ser que se faça um estudo do que gerou isso. Implica em buscar processo no arquivo geral, buscar informação, para poder informar.

Portanto, a proposta é: consolida como está hoje e, à medida em que for acontecendo a demanda, daí vai se buscando essa consolidação. Mas, ele está mantido e vai ser alimentado só pela SEL para se evitar que o problema persista.

- Manifestação fora do microfone.

**A SRA. PAULA MOTTA** - O artigo? Mas ele está no texto da lei. Desculpe, não estou ouvindo o que está dizendo. Ah, não. Ele fica mantido. Pode haver uma questão técnico-legislativa, embora tenha passado pela nossa ATL e tudo tenha sido discutido. Fala-se no CEd, fala-se no cadastro, transitórias, acho que é transitórias, porque estou sem o projeto.

Pode ser que tenha uma questão de técnica legislativa, pois a ideia não é acabar com o CED, até porque ele está citado aí na lei como mantido CED, então, pode ter um problema de técnica do que revoga ou não. Vamos dar uma analisada, mas a ideia não é revogar, tá bem.

**O SR. PRESIDENTE (Alfredinho)** – Obrigado. Não havendo mais inscritos, essa presidência encerrará a segunda audiência pública do PL 466. Muito obrigado a todos que aqui participaram.

Estão encerrados os nossos trabalhos.