



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

SECRETARIA GERAL PARLAMENTAR
Secretaria de Registro Parlamentar e Revisão

**COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO
AMBIENTE**

PRESIDENTE: DALTON SILVANO

TIPO DA REUNIÃO: AUDIÊNCIA PÚBLICA.

LOCAL: Câmara Municipal de São Paulo

DATA: 16/05/2019

OBSERVAÇÕES:

- Notas taquigráficas sem revisão

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Esta é a segunda audiência pública ao PL 171/2019, do Poder Executivo, do Sr. Prefeito Bruno Covas, que dispõe sobre a regularização de edificações, condicionada, quando necessário, à realização de obras nos termos da previsão do artigo 367 do Plano Diretor Estratégico.

Registro as presenças dos Vereadores Souza Santos e Paulo Frange, que também sempre foi membro desta comissão e sempre teve uma excelente atuação, particularmente na lei de zoneamento desta Casa, sempre dando a sua contribuição.

Quero informar que foram convidados os Srs. Cesar Angel Boffa de Azevedo, Secretário Municipal de Licenciamento e Carlos Roberto Candela, representando o Sr. Alexandre Modonezi de Andrade, Secretário Municipal das Subprefeituras.

As inscrições estão abertas.

Enquanto ainda não há inscritos, apenas eu quero aqui ler os comentários, as características sobre esse projeto de lei. Nós temos aqui uma excelente consultoria técnica. Cada comissão tem consultores que auxiliam os Srs. Vereadores membros das comissões. São engenheiros e arquitetos. Cada comissão tem o seu representante qualificado, que auxilia na condução dos trabalhos.

O SR. SOUZA SANTOS – Sr. Presidente, para constar a nossa preocupação, eu indago a V.Exa. se nós teremos mais alguma outra audiência pública ou essa é a segunda e última?

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Nobre Vereador, pelo Regimento Interno da Casa, há necessidade de nós realizarmos duas audiências públicas. Em casos excepcionais, quando a matéria requer uma discussão maior, então, fica a critério da Casa e não é só desta Presidência desta comissão, mas eventualmente pela própria Presidência da Casa, nós poderemos realizar outras audiências públicas.

O SR. SOUZA SANTOS – Sr. Presidente, por que pergunto isso? O nobre Vereador Paulo Frange é um *expert* no assunto. Nós tivemos, em 2015 ou 2016, uma grande referência para a cidade de São Paulo e para a Comissão de Política Urbana, a realização de

audiências públicas. Nós realizamos, na lei de zoneamento, 48 ou mais audiências públicas, algo que foi muito bom para Casa. Esse projeto é um projeto grande, nós temos milhares de imóveis não residenciais e residenciais que precisam ser anistiados, portanto eu creio, julgo, que, além dessa audiência pública, poderíamos fazer algumas outras, em outras regiões. Fica aqui a sugestão para que nós pudéssemos fazer outras audiências públicas, além dessa. Claro e aí, ao final de junho, antes do recesso, nós, como pretendido pela Casa, pelos Srs. Vereadores, nós votamos esse projeto. Não sei se o Vereador Paulo Frange concorda com essa questão?

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Tem a palavra o Vereador Paulo Frange.

O SR. PAULO FRANGE – Presidente Dalton, esse projeto, na verdade, está bem claro que é apenas um eixo, um esqueleto para que a gente possa trabalhar junto com a sociedade. Vai receber um recheio muito grande dessa Câmara. Com certeza uma série de ajustes, sugestões e problemas pontuais novos, que a gente vai acabar encontrando no decorrer desse período.

Em que pese a discussão das audiências públicas, eu acho que a mais importante audiência pública vai ser quando a gente tiver um texto final, ou seja, próximo do final, uma audiência pública com a característica de devolutiva para que a gente possa mostrar tudo aquilo que foi possível ser contemplado. Tem muita demanda que surge e não é possível ser contemplada. Por exemplo, aqui fala que a data de inclusão é 31 de julho de 2014. Se existe algo fora disso, nós não vamos poder colocar, mas aí é fácil explicar.

Portanto, uma devolutiva mais à frente, quando estiver bem pronto o trabalho de acolhimento das demandas, seria muito interessante para que a gente pudesse dar ampla visibilidade para esse texto final dessa peça, porque, realmente, ela vai, com certeza, sair daqui bem maior do que chegou.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Vereador, a verdade é como eu sempre falo: essa decisão é tomada, ou por decisão da nossa Comissão, ou com a própria decisão – com a presença do Vereador José Police Neto – com a própria decisão, eventualmente uma

solicitação da Presidência, para que a gente possa fazer o debate.

Agora, Vereador Paulo Frange, é o que eu sempre falo: nesta Casa têm 54 arquitetos Vereadores, Vereadores arquitetos. Eu falo 54 por que eu já me exclui, agora que eu me habituei a ter os nossos consultores especializados técnicos. Então já me exclui. Cada Vereador se dedica a um tema. Aprendi que nós temos Vereador que tem conhecimento horizontalizado, ou seja, sabe de todas as matérias um pouco; e tem Vereadores que possuem conhecimentos verticalizados, ou seja, conhecem profundamente, verticalmente para baixo e para cima a matéria, mas – me pediram para não colocar o conectivo adversativo –, mas Vereador Paulo Frange e Vereador Souza Santos é claro que quanto mais audiências públicas melhor. É óbvio.

Mas nesse caso, posso até estar enganado, esse projeto de lei é diferente do projeto de lei, por exemplo, da lei de zoneamento, que na Cidade inteira, cada região, cada bairro, cada rua tem uma característica, tem o zoneamento... mudança de zoneamento.

No caso do plano diretor, nem se fale a complexidade. Por isso, Vereador Souza Santos, na lei de zoneamento nós tivemos muitas audiências públicas, vamos fazer naquele bairro... inclusive determinados bairros e regiões que estavam mais afetadas e eventualmente queriam mais mudanças.

Nesse caso me parece que as propostas são lineares, me parece – e eu até ia fazer aqui a leitura para que as pessoas saibam daquilo que nós estamos falando. Então é muito diferente, Vereador Souza Santos. Não estou dizendo que não tenha que ter mais, etc., mas é muito diferente a pessoa vir discutir exclusivamente problemas no seu bairro.

Então, enquanto ainda estamos aguardando um representante do Poder Executivo, vou fazer a leitura da nossa consultoria técnica. (Pausa)

Tem alguém aqui representando o Secretário chamado Felipe? (Pausa) Pois não. (Pausa) Perfeito. O Felipe já está aí, o Carlos Roberto, a caminho.

Então vou fazer aqui, enquanto as pessoas fazem inscrição...

O SR. SOUZA SANTOS – Presidente, só um detalhe: nós estamos falando de

cerca de 150 mil imóveis, residenciais e não residenciais. Eu recebo em meu gabinete várias demandas, e é importante que se fale, Presidente, esse número de audiência... Eu estou falando de audiência porque se justifica por si só...

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – É que no momento agora eu queria fazer a leitura, Vereador, porque não é nem o caso de a gente discutir a quantidade de audiências públicas. Nós faremos quantas forem necessárias. Não tem problema.

- Falas concomitantes.

O SR. SOUZA SANTOS – Na verdade tem que para que o representante do Governo (ininteligível).

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Mas antes eu quero fazer a leitura, entendeu?

O SR. SOUZA SANTOS – Depois o senhor responde minha questão?

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Eu não tenho problema com audiência pública, não tenho problema. O que se decidir, pelos vereadores ou pela Casa, como eu disse.

Mas vamos fazer aqui até para fazer homenagem à nossa consultoria técnica.

- Falas concomitantes.

O SR. JOSÉ POLICE NETO- Pela ordem, Vereador Dalton, só para um brevíssimo esclarecimento, só para eu entender qual a dinâmica que o senhor nos orientará. O projeto já foi aprovado em primeira, correto?

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Correto.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – O senhor pretende escolher um relator? Alguém vai aglutinar as informações que construímos? A quem a gente deve levar as sugestões que porventura a sociedade nos traga? Eu estou tentando aqui entender qual vai ser o procedimento.

Normalmente, quando a gente não corre para votar em primeira, a gente tem um relator da Comissão esse relator passa a agregar todas as informações dos esforços da sociedade, às vezes até do Executivo. No caso, aqui, a regra não foi bem essa, já foi aprovado

na semana passada, a gente faz uma audiência hoje. Por sorte, muitos dos munícipes estão nos acompanhando não só aqui, mas eletronicamente, o que é importante. Mas é importante a gente entender como a gente vai fazer.

A gente já tem, dentro os membros desta comissão, ou foi escolhido pelo Presidente da Casa quem vai liderar esse processo, quem vai receber da sociedade ou vai receber de diversas organizações as contribuições para o projeto? Ou isso vai ser o nosso próprio Presidente Dalton Silvano que conduzirá?

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Vereador Police Neto, V.Exa. conhece o Regimento desta Casa. Havia sido, como foi, designado o Vereador da nossa Comissão, Fabio Riva para ser o relator dessa matéria. Esse projeto entrou em pauta através do Plenário, através da reunião do Colégio de Líderes, e foi votado em primeira. Nós estamos realizando aqui a segunda audiência pública através da nossa própria comissão, segunda audiência pública até para cumprir as exigências do Regimento Interno.

É claro que as contribuições normalmente são direcionadas ao Líder do Governo, tendo em vista que, no meio entendimento, embora já tenha passado esta fase, já está em fase de ser votado em segunda, mas também podemos através das sugestões também encaminhar, Vereador Souza Santos, para a Liderança de Governo. E de qualquer forma buscar o entendimento para a inclusão no eventual substitutivo.

E sempre deixamos claro que os Vereadores sempre contribuem e aprimoram o projeto de lei. Sempre.

O SR. SOUZA SANTOS – Presidente, a Comissão de mérito é esta, correto? Ao final do relatório será levado ao plenário o que esta Comissão aprovar. O relatório que será aprovado em plenário, levado para o plenário é aquele o Relator e a Comissão determinarem.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Não. No caso, Vereador, se tivéssemos seguido o rito normal de ter deliberado o projeto aqui na Comissão, que o Relator era o Vereador Fabio Riva. Em passando para o plenário, aquelas comissões que restavam ser aprovadas, foram aprovadas na reunião conjunta das comissões.

Portanto, bem transparente, esse projeto...

O SR. SOUZA SANTOS – Mas não estamos nessa fase.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Não. Essa fase já passou, Vereador. Está bem claro. Em fazendo a segunda audiência pública cumpre mais uma etapa. É regimental. Não estamos aqui dizendo: vai cumprir, vai votar. Não. Esse é um processo que vem do Poder Executivo.

E obviamente que esta audiência pública, nós estamos aqui - o Relator acabou de me ligar, está a caminho porque teve um problema de manhã – para receber as contribuições para fazer um substitutivo que será votado em plenário. Então não tem mais relatório. Agora vai direto para o substitutivo.

la fazer a leitura aqui, mas todos já devem ter conhecimento, e está presente aqui o Felipe de Oliveira Pereira, representando o Secretário César Angel. Com a palavra o representante do Secretário Municipal de Licenciamento.

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA – Bom dia a todos, meu nome é Felipe, estou representando o Secretário de Licenciamento, no PL 171, da regularização e anistia.

O projeto veio do Executivo com a missão de tentar regularizar o maior número de imóveis possível. Levantamos e, se não estou enganado, temos 572 mil imóveis entre residenciais e não residenciais. O projeto está limitado ao ano de 2014, em função do Art. 367, do plano diretor, que nos obrigou a regularizar imóveis só até 2014. A não ser que haja uma mudança no artigo.

Essa regularização vem muito próxima a que foi feita em 2003. Praticamente a espinha dorsal dela veio em cima dessa lei, com algumas alterações na área de Segurança, que trouxemos do Código novo. E outras, acessibilidade, algumas coisas que já estavam na 13.885, de zoneamento. Nós trouxemos do Código de Obras novo, por ser uma lei específica. Então podemos trazer. O Prefeito encaminhou à Câmara justamente para poder dar uma lapidada em função de tudo que é necessário de mudanças porque não são só três ou 20 cabeças que vão resolver isso, tem de ter o apoio de todos os técnicos, população,

interessados em relação a afinar um pouco a lei. O próprio Vereador já disse que ela vai sair muito mais robusta daqui de quando chegou porque justamente é a função da Casa criar leis para a gente poder aplicar lá, como Executivo.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) - Por conta da manifestação da assessoria, que diz o seguinte: a proposta define normas e procedimentos especiais para regularização de edificações concluídas até 31 de julho de 2014 que têm condições de higiene e segurança de uso, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade e salubre e que abriguem usos permitidos na Zona de Uso pela Legislação de Uso e Ocupação do Solo até 31 de julho de 2014. Segundo o autor, no caso o Executivo, a iniciativa tem como finalidade incorporar ao ordenamento legal do Município normas e procedimentos especiais visando a regularização de edificações especialmente de empreendimento habitacionais promovidos pela Administração Pública, outras destinadas aos usos residenciais e não residenciais, além dos institucionais e religiosos. A Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa se manifestou pela legalidade deste projeto de lei que já foi aprovado em primeira votação e já foi feita audiência pública. Estamos em 2ª audiência pública.

Mais ainda, a regularização foi em virtude da complexidade subdividida basicamente nas seguintes situações: regularização automática para edificações residenciais até 150 metros; regularização declaratória para edificações com até 500 metros quadrados nos seguintes casos edificações residenciais multifamiliares com até 10 metros de altura e, no máximo, 20 unidades desde que não ultrapassem o coeficiente de aproveitamento básico da zona.

Habitação de interesse social e habitação de mercado popular promovidas pela Administração Pública e outras residências unifamiliares que não ultrapassem o coeficiente básico da zona. Regularização comum para as demais edificações, inclusive para os usos não residenciais.

Tem a palavra o nobre Vereador Paulo Frange.

O SR. PAULO FRANGE – Obrigado, Presidente Dalton.

Felipe, quando vimos o que chegou à Casa, a primeira coisa a gente não conseguiu entender exatamente qual era a linha que iria ser tratada a anistia porque está absolutamente dissociado esse texto da nossa realidade. Temos hoje um Plano Diretor novo, uma nova Lei de Zoneamento, um código de obras que está vigente, novo, e temos uma situação valendo, por incrível que pareça, do alvará condicionado.

Mesmo com tudo o que aprovamos ainda existe a figura do alvará condicionado. É um equívoco do ponto de vista de conceito, mas a Lei de Zoneamento já tem o conceito de baixo risco para menos de 1.500 metros quadrados, o que praticamente válida essa discussão dos 1.500 m2. Nos 1500 m2 está claro que é possível dissociar a atividade da edificação. Então você vai ter edificação irregular e você vai ter, do outro lado, a atividade permitida no uso onde é conforme.

Então, vamos ter de fazer um ajuste da lei porque estamos tratando tudo até 31 de Julho 2015, mas à luz da legislação atual. Aquilo que está entrando até lá vamos ter que ajustar com a nossa legislação nova.

A primeira situação que me chama atenção é que nós temos aqui a regularização das edificações até 150 m2 sem nenhuma dificuldade para o munícipe, desde que seja residencial. Então, voltando ao conceito da Lei 1.385 de 2004, a Lei antiga do Plano Diretor, da Lei de Zoneamento e também da anistia de 2004, a sugestão que eu fiz ao Líder do Governo, já fiz a alguns Colegas da Casa que a gente incluísse aqui o uso misto até 150 m2. Feche os olhos agora e deem uma passeada por São Paulo. Pirituba, Perus, Brasilândia, Capela do Socorro, a Cidade Ademar, Zona Leste quase que inteira. O que temos? Temos sobradinho onde a pessoa mora em cima e embaixo tem uma lojinha, tudo com menos de 150 m2.

Se a gente fizer só para uso residencial, como vem na lei, estaremos deixando de atender a grande parcela da sociedade que precisa desse alvará. Teremos um número muito grande de edificações que é onde tem, em Cidade Tiradentes, a pessoa mora e trabalha no seu mesmo imóvel com menos de 150 m2. É a grande cidade invisível do Poder Público muitas vezes. Não tem alvará, mas eles podem ter agora.

Então, contemplar logo no início é muito importante porque a Lei, o Plano Diretor no artigo 367 deixa bem claro que anistia seria uma até 2029. A segunda situação é quando fala em estar impedido regularização em perímetros da Operação Urbana Consorciadas, eu concordo, já tentamos votar naquela época quando votamos a Lei de Anistia no período marca com as operações urbanas e foi suspenso na Justiça e tivemos de aprovar o Projeto correndo, sem as operações, para poder passar.

Eu concordo tem de estar fora, mas e as operações urbanas, as edificações que estão em operações urbanas de qualquer natureza na cidade, em qualquer lugar da cidade, em que o município usou apenas o CA1, que é direito de todo paulistano e não usou o parâmetro da operação urbana. Se eu não usei parâmetro da operação urbana, usei CADI1 e não comprei Cepac, não fiz nada, vou ser crucificado só porque estou dentro do perímetro?

Então, eu acho que a gente deveria excepcionalizar com justiça para aqueles que têm. Ah, mas na Faria Lima não tem. Mas eu não estou falando da Faria Lima. Estou falando da Operação Urbana Centro, que pega Pari. Tem muita gente que tem CA1, não usou, nunca usou, mas precisa do alvará e não pode porque está dentro de uma operação urbana.

A outra situação é que o Polo Gerador ficou fora. Acho que nós não temos que utilizar da Lei de Anistia para anistiar ninguém que tenha polo gerador. Mas e o imóvel que está a 300 metros do metrô onde nós permitimos fazer tudo até sem garagem? Por que eu tenho que cobrar Polo Gerador de quem está na boca do metro e fazer garagem? Esse conceito está errado. Temos de corrigir isso aqui. Ou seja, quem estiver no raio de 300 m do eixo de metrô, terminal de ônibus e trem pode regularizar seu imóvel sem ter a garagem.

Por último, eu volto a primeira fala, como é que nós vamos tratar a situação dos imóveis com menos de 1.500m²? Qual conceito vamos usar? Vamos usar o de baixo risco? Vou usar o alvará condicionado ou vamos deixar bem claro a situação da dissociação do alvará de funcionamento do alvará edifício das construções. É isso, Felipe. Alguns desses temas eu já discuti lá no Governo, ainda este ano e no ano passado, com a secretária Proença, já falei com o Chucri lá atrás, mas não pensando na anistia que viria para cá. Mas contando que tínhamos

esses problemas para resolver.

Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) - Com a palavra Paulo César Maia, da Mitra Arquidiocesana Amaro e Campo Limpo.

O SR. PAULO CÉSAR MAIA - Bom dia a todos. Eu sou representante da Mitra de Santo Amaro e da Mitra de Campo Limpo. Então, vou fazer alguns comentários da lei.

Primeira coisa que íamos falar era exatamente da data de corte, na verdade. Porque é o seguinte: temos artigos aqui que, se continuar essa data, já estarão natimortos, porque o ISS caduca em 5 anos. Em julho de 2019, o ISS, podem até tirar os artigos aqui, porque estarão todos caducados. Tudo que foi protocolado já estará fora do negócio.

Então, o que eu queria sugerir, até pela mudança das novas leis, que o Vereador Paulo Frange falou, de Plano Diretor, Lei de Zoneamento e Código de Obras, que seja como foi a de 2003, a data do projeto de lei da Câmara, a data que foi enviado para a Câmara a data de corte da anistia. Porque em 5 anos, em São Paulo, muita coisa foi feita irregular e não vamos conseguir regularizar boa parte dela. E o ISS, na verdade, já não teria nenhuma receita para o Município, porque se o decreto regulamentador sair posterior a 31 de julho de 2019, e que eu protocole qualquer processo, eu estarei com toda a minha área caducada de 5 anos.

Outra coisa que a lei dispõe é que quando precisamos fazer obras de melhoramento, acessibilidade e segurança, ela fala que teremos 180 dias para executar essas obras. E todos os processos que temos, que tratam de Nec – e das intimações para a execução de novas obras, vemos lá o prazo de 180 dias prorrogáveis por mais 180 dias. Então, eu acredito que, para ficar dentro da legislação que temos hoje, também deveria ser previsto esse prazo um pouco maior para a adaptação das obras de acessibilidade, atendendo o que é hoje a lei: 180, prorrogáveis por mais 180.

Outra coisa que queríamos ver é o seguinte: nesses locais de vagas, onde não há vagas, constar, talvez, no alvará uma ressalva que, durante o licenciamento, não serão solicitadas as vagas de descarga e vagas de estacionamento. Já constar no alvará da

regularização. Com isso se evita esse problema que você comentou, que hoje conseguimos regularizar o prédio e quando vamos tirar a licença a lei, que trata disso, solicita vagas. Então, regulariza o prédio e logo, no primeiro momento, não conseguimos ter a licença de funcionamento.

Outra coisa aqui, você comentou que estamos regularizando tudo pela Lei 13.885. Então, por exemplo, nós tínhamos muitos locais em ruas menores de 8 metros só poderíamos ter 250 metros quadrados, e a lei de hoje permite vários usos acima disso. Se trabalharmos com a Lei 13.885, a Lei 16.402 não adiantará de nada agora. Então, muitos Imóveis irregulares, continuarão irregulares, porque estamos trabalhando no zoneamento totalmente fora da realidade de hoje. Esse é mais um motivo pelo qual pedimos a mudança.

Obrigado, por enquanto.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) - Paulo Rogério Brito Guedes, também da
Mitra São Miguel Paulista.

O SR. PAULO ROGÉRIO BRITO GUEDES - Bom dia a todos. Meu nome é Paulo e represento a Mitra Arquidiocesana de São Miguel Paulista.

No mesmo no mesmo conceito que o Paulo falou, temos algumas dificuldades do corte da lei de 2014, porque de 2014 para cá são cinco anos e, em cinco anos, já aconteceu muita coisa em São Paulo. Então, estamos regularizando uma coisa que não é de hoje, é uma coisa de 5 anos atrás. Então, não estamos vendo o que está em São Paulo, estamos vendo o que aconteceu há 5 anos. Então, eu não sei se é possível mudar essa data de corte de 2014 para chegar a 2019, ou se tem algum jeito de fazer uma mudança na lei para mudar essa data, para adequarmos à realidade de hoje, não de cinco anos atrás. Porque eu vejo assim, que estamos regularizando uma coisa que não existe hoje, que existiu há cinco anos. E há cinco anos, muitas edificações eram regularizadas e hoje não são mais, porque tiveram um “puxadinho” em 2016. Aí, por causa disso, não será possível regularizar por causa desse “puxadinho”.

Em relação aos prazos também, como falou o colega anterior, vemos que o prazo

de 180 dias é pouco, porque se formos atender uma NEC ou alguma exigência complementar..., por exemplo, se só formos instalar um elevador, não conseguimos instalar com 180 dias. Então, eu vejo que teríamos de ter alguma prorrogação dessa data, para que ela não fosse fixa e improrrogável, porque há detalhes técnicos que não conseguimos atender em 180 dias nessas explicações.

E há um título, aqui, de impedimentos para regularização, e é uma coisa que eu falo, que fazemos uma abrangência à Lei 13.885, de 25 de agosto 2014, que dispõe que se não atendermos a essa lei, não poderá ser regularizada. Mas essa lei já foi revogada, então vamos regularizar alguma edificação que atenda à lei de 2014 que foi revogada por uma lei nova? Não consegui entender qual que é a situação ou a ligação que tem dessa lei com a lei nova para a regularização. Porque se é uma regularização de anistia, não necessariamente atenderemos integralmente à lei de 2004 ou ao Plano Diretor. Então, fica uma divergência: ou atendemos uma lei ou atendemos a outra. E se atendermos à lei, não é anistia. Se estamos dentro da lei, não precisamos ter anistia. Simplesmente, atenderemos à lei.

É só. Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) - Vagner Land, Engenheiro Civil.

O SR. VANER LAND - Bom dia a todos os Vereadores.

O próprio número deste projeto de lei, 171, já matou, né.

Então, é o seguinte, estou há mais de 35 anos aprovando projetos na cidade de São Paulo. Todo mundo está tocando no assunto, e acho que vai ter de mudar o artigo mesmo, para obras até 31 de dezembro de 2018. Eu acho que isso é possível, né.

Eu vou tocar em um assunto importante aqui, porque os Vereadores têm de saber desse número aqui, que é importante. A outorga onerosa, eu vou dar dois exemplos para vocês. Na Vila Mariana, 150 metros quadrados vai dar 484 mil reais. Quem é que vai pagar isso? É difícil, principalmente a classe média e classe baixa. Bairro da Luz, 150 metros quadrados, 300 mil reais. Então, isso aqui está fora do controle.

Então, eu acho que temos de tocar no ponto crucial, acima do coeficiente máximo,

não do coeficiente básico. Aí, já ajudará bastante gente. Se não der para mexer na fórmula da outorga, vamos cobrar de quem passou do coeficiente máximo, que seriam 2 ou 4 vezes a área do lote. Sessenta e cinco por cento dos imóveis não estão conforme determinação da Lei de Uso e Ocupação do Solo; 87% da Cidade tem o coeficiente básico uma vez hoje; 12% pode chegar a até duas vezes ou quatro vezes. Aquele número de imóveis irregulares que você deu, isso é o que Prefeitura sabe. Você pode colocar mais que o dobro disso daí.

O Vereador Paulo Frange tocou em um assunto importante, dos 150 metros para uso misto. Isso é importantíssimo. Eu acho que isso daí vai ajudar muita gente, principalmente na periferia da cidade de São Paulo.

Então, eu acho que o principal mesmo, o que eu defendo é acima do coeficiente máximo, porque isso aí vai ajudar muita gente, porque a fórmula da outorga onerosa, vocês não vão conseguir mudar. O Ministério Público eu acho que não vai deixar.

Então, vamos colocar acima do crescente máximo. Aí ajudaria bastante gente. Então, é isso daí. Eu acho que não adianta fazer mais audiências públicas, porque o assunto vai ser sempre o mesmo. Então, eu acho que esta audiência pública está muito boa e vamos aprovar essa lei o mais rápido possível.

Obrigado a todos.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) - Com a palavra, Marília Ferreira, da Igreja Universal do Reino de Deus.

A SRA. MARÍLIA FERREIRA – Bom dia a todos.

Eu tenho alguns questionamentos, e vou tentar ser breve.

Um é referente ao procedimento declaratório e também à regularização automática. Eu acredito que deveríamos, além das edificações residenciais e até mesmo como o Vereador falou, acrescentar o uso misto e também o uso institucional. E, se possível também, aumentar a metragem da regularização automática de 150 para 200, e aumentar a metragem também do procedimento declaratório para 750 metros quadrados, até atendendo à questão dos Bombeiros, uma vez que temos um projeto simplificado dos Bombeiros, de até 700 metros

quadrados.

E a outra questão é referente à licença de funcionamento de alvará de local de reunião, que é solicitado no artigo 11. “Além dos documentos referidos no artigo 8º, desta lei, no pedido de regularização deverão ser apresentados: alvará de funcionamento de local de reunião”. E, aí, temos um problema, porque uma vez que eu tenha alvará de local de reunião, isso implica que eu tenha o meu imóvel regular. Então, eu acho que se estamos fazendo a anistia da edificação em si, eu acho que a licença de funcionamento não deveria ser solicitada nesse processo.

Era só isso. Muito obrigada.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) - Com a palavra, Kátia Guerreiro, também da Igreja Universal do Reino de Deus.

A SRA. KÁTIA GUERREIRO – Bom dia a todos.

Na verdade, eu tenho um pequeno questionamento quanto ao artigo 2, que fala que a regularização é permitida até dia 31 de julho de 2014. Mas não vou repetir os questionamentos já pontuados pela Mesa e também pelos senhores aqui, mas que fala dos usos que são permitidos, né. Fala o que é permitido na zona de uso pela legislação, até dia 31 de julho. Acho que isso deveria ser revisto, porque o uso tem que ser permitido tanto na legislação antiga de 2014, se for seguir o condicionamento da legislação antiga, quanto na legislação atual; porque, às vezes, que não era permitido na legislação antiga mas é permitido na legislação atual, vice-versa, vai acabar gerando conflito.

De repente, vai me interessar seguir pela legislação atual, talvez pela permissividade do uso, mas eu queria tratar de uma anistia. Então, talvez, essa questão de uso não deveria estar condicionada só à legislação de 2014, mas sim ao que é permitido atualmente.

Obrigada.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Tem a palavra a Sra. Marta d'Ávila, da Igreja Universal do Reino de Deus.

A SRA. MARTA D'ÁVILA – Bom dia. Eu queria entender uma questão. A lei disse que poderão ser regularizadas as edificações que tenham condições de higiene, segurança de uso, acessibilidade, estabilidade, etc. A minha questão é com relação à acessibilidade. Se é uma anistia para regularizar um imóvel já existente e esse imóvel não atende os critérios de acessibilidade mínimos exigidos, eu anistio um imóvel regular ou tenho que fazer uma obra para adequar o meu imóvel para atender as condições de acessibilidade, para depois conseguir essa regularização.

Então, eu gostaria tanto de entender a solicitação da acessibilidade, quanto a questão de, talvez, se seria possível estabelecer um padrão mínimo de atendimento de acessibilidade, porque a Comissão de Acessibilidade é bastante rígida com relação aos critérios deles.

Digamos que tenho uma edificação de dois ou três pavimentos. A primeira coisa que eles vão me exigir é que eu instale um elevador no imóvel. Então, ou eu anistio uma construção existente, ou terei que fazer uma reforma colocar um elevador dentro do meu imóvel, para conseguir anistiar o restante da edificação.

Para atender a Comissão de Acessibilidade, normalmente as exigências têm um custo altíssimo que acaba impossibilitando a pessoa que está solicitando a anistia para regularizar o seu imóvel, em função de solicitação de acessibilidade.

Então esse é o meu questionamento, eu gostaria que isso ficasse claro na lei e que, talvez, fosse estabelecida uma condição de atendimento de acessibilidade mínimo ou básico, para que isso não onere muito os proprietários.

Obrigada.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Tem a palavra o Sr. João D'Amaro, da Sociedade dos Engenheiros e Arquitetos Municipais.

O SR. JOÃO D'AMARO – Bom dia. No artigo 2º, referente à data de corte, da validade, que já foi citada por alguns com muita propriedade, observando por que foi feita essa data de corte em 2014 e se dá para estender até a edição da lei, que é o mais correto.

A entidade está à disposição dos Srs. Vereadores para qualquer colaboração que se fizer necessária para a revisão dessa lei.

Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Tem a palavra o Sr. Roberval Santos, Engenheiro Civil.

O SR. ROBERVAL SANTOS – Bom dia a todos. Sou Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho. Dentro dessa legislação nova que está sendo proposta, eu vejo que a parte de Engenharia de Segurança precisa ser bem detalhada, porque só o AVCB não complementa tudo. Há necessidade, às vezes, de um projeto de Engenharia de Segurança, aliás, o Engenheiro de Segurança é habilitado a trabalhar com isso.

Então, as obras pequenas, como os comércios que tenham 150 metros, precisam de uma análise de engenharia de segurança, porque pode haver, por exemplo, botijões de gás dentro das áreas que têm que ser retirados, etc. Por isso, precisa ser prevista essa parte de Engenharia de Segurança e todas as obras, sem exceção, têm que ter o atestado de responsabilidade técnica para ter uma pessoa que responde por isso.

Então o RT, ou o RRT, do CAU é necessário para que todos saibam quem é o responsável por aquele laudo, por aquela verificação.

Também sobre o coeficiente máximo, eu entendo anistia é um perdão e o que não se entende por perdão se entende outra coisa. Então, se é para colaborar com todos, eu gostaria que colocasse isso sobre o coeficiente de aproveitamento máximo, e não sobre o CA mínimo.

Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Tem a palavra o Sr. Marco Martinho, da Associação Comercial de São Paulo.

O SR. MARCO MARTINHO - Bom dia a todos. Entre tudo o que já foi falado, uma questão me preocupa: estivemos com o Secretário na Associação Comercial que me falou que boa parte desse processo vai ser de forma eletrônica. Contudo, a gente tem algumas questões

que provavelmente o sistema não conseguirá recepcionar.

Vou ilustrar uma delas só para a gente ter o cuidado de, quando formatar o sistema, conseguir contemplar todas essas possibilidades: vamos supor que o proprietário locou o imóvel, no passado, para alguma atividade desconforme; e, hoje, esse imóvel está com essa situação. No momento do cadastro, o sistema provavelmente não vai aceitar porque esse é um dos pré-requisitos para ele recepcionar o processo; mas nem sempre o imóvel continua com esse tipo de atividade.

Então, não sei se haverá algum tipo de explicação no processo eletrônico, se haverá uma equipe da Secretaria destinada só à recepção desses processos que não foram possíveis no cadastro eletrônico, enfim, como que a Secretaria vai tratar disso.

Isso será feito direto na Secretaria, nas Subprefeituras, ou haverá uma equipe, um número maior de pessoas para tratar desses assuntos? Porque acho que muita coisa vai ficar para trás, já que são que vocês não tenham olhado ainda para a recepção dos processos. Não sei como isso está sendo tratado, então é bom a gente olhar isso mais a miúdo.

Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Tem a palavra o Sr. Marcio Lima.

O SR. MARCIO LIMA - Gostaria de fazer alguns apontamentos em relação ao procedimento declaratório dos documentos a serem apresentados.

Para ilustrar, a gente tem aqui a solicitação de cópia de transcrição, matrícula de imóvel e outros documentos. Há alguns casos no Estado de São Paulo principalmente de algumas igrejas do século XVIII, que não têm cópia de transcrição, nem matrícula de imóvel, para serem apresentados.

A Paróquia São Geraldo das Perdizes, por exemplo, tem um processo de regularização de 2003 que não consigo aprovação, embora esteja tudo correto, porque eu não consigo apresentar esse título de propriedade que ainda existe. Então, é uma sugestão: que possam ser colocados documentos que comprovem a posse precária do imóvel, que possam satisfazer.

Estou falando de edificações que são patrimônio da cidade de São Paulo. São edificações que são tombadas pelo patrimônio e que não podem, muitas vezes, funcionar adequadamente porque falta esse documento.

Outra questão que é muito infeliz na tramitação dos processos é quando o próprio processo de regularização depende da apresentação de outros documentos, às vezes, solicitados pela Prefeitura, outros órgãos, como o Cetesb, Corpo de Bombeiros, CET, Poder Judiciário; e, às vezes, a Prefeitura não tem tempo hábil para emitir esses documentos e o processo é indeferido já que essa dificuldade de apresentar os documentos.

Então sugestão é que, quando houver solicitação desses outros documentos a serem emitidos por outros órgãos da Prefeitura, seja colocado em custódia esse processo, para que ele não seja perdido e tenha que começar o processo novamente.

Outra questão também é sobre a necessidade de apresentação do Alvará, da Licença de Funcionamento do local de reunião, para que a regularização seja deferida ou para que o Alvará saia e apresente o Certificado de Regularidade. Então há uma incoerência, porque não consigo nem a regularidade sem funcionamento e não consigo o funcionamento sem a regularidade.

Diante disso, sugiro que possa haver a regularidade do imóvel, sem apresentação da Licença de Funcionamento, mas condicionando essa licença e dando um prazo para protocolar a Licença Funcionamento. Ou seja, tenho a regularidade do imóvel, o Certificado de Regularidade, e depois eu tenho esse compromisso de comprovar e de protocolar a Licença de Funcionamento.

Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Tem a palavra a Sra. Miriam Marquezine Negrão.

A SRA. MIRIAM MARQUEZINE NEGRÃO – Bom dia a todos. Sou assessora do Vereador Dalton Silvano. Vim fazer uma sugestão sobre a Licença de Funcionamento.

Quando você está regularizando o imóvel, você está regularizando a construção e,

às vezes, tem atividade. Então, por exemplo, a acessibilidade está atrapalhando muito na conclusão dos processos de anistia, porque foi dito agora, eu não consigo regularizar porque eu não tenho acessibilidade. E a acessibilidade me exige a regularização. Então, fica esse impasse que eu não consigo regularizar.

Então, o que eu gostaria de sugerir é o seguinte: com o protocolo da entrada do processo de acessibilidade, eu regularizo, e que a atividade seja exigida na licença de funcionamento. Esse é um ponto.

Outra coisa que eu gostaria de sugerir é que enquanto esses processos de anistia estiverem sendo encaminhados, que a licença de funcionamento fique como na lei antiga de anistia: que fique suspensa até a aprovação dela.

Essas foram as minhas sugestões.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Com a palavra, José Carlos Gomes.

O SR. JOSÉ CARLOS GOMES - Eu sou Arquiteto e estou trabalhando na Comissão de Política Urbana, mas aqui eu vou dar a minha opinião a respeito do projeto, porque não discutimos isso ainda, na Comissão, a fundo.

Acho que esta audiência foi muito interessante, porque tocou nos três pontos mais importantes, as três questões mais importantes do projeto de lei: a data base da aplicação da lei; a questão dos usos e da licença de funcionamento e, muito importante, a questão do preço da regularização.

Acho que foi muito bem colocado que a primeira verificação de uso é se o uso é permitido hoje. Bom, se o uso é permitido hoje, e o que interessa para regularizar edificações é que elas abriguem usos permitidos na legislação atual. Então, é evidente, acho que isso não teria nenhuma oposição, de se regularizar edificação e uso com os usos permitidos hoje. E, caso ele não seja permitido hoje, aí sim, uma verificação se era permitido na legislação há época em que foi construído. Isso, acho que não tem nenhuma restrição quanto a isso, mas isso não está colocado no projeto de lei.

Com relação à questão da data, eu acompanhei o Plano Diretor de 2002, eu

trabalhei no Plano Diretor de 2002, trabalhei no Plano Diretor atual, em vigor, e em 2002 a previsão era de uma anistia e a anistia ocorreu no ano seguinte. Então, foi tranquila essa transição. Acontece que agora quanto ao marco regulatório que se pretendia atualizar, transcorreram-se alguns anos e só com a provação do Código terminamos a atualização do marco regulatório.

Então, acho que faria muito sentido se considerar uma nova data a partir dessa lógica: o marco regulatório concluído com o Código de Obras. O zoneamento já abriu algumas possibilidades de anistia que nem estão consideradas nesta lei. Então, eu acho que temos de partir daí. E é importante isso, porque se você deixar a data base de aplicação para 2014, imagina a tentação do proprietário: “Eu terminei a minha obra em 2016. O meu processo é declaratório. Eu vou assinar uma declaração falsa. Eu vou assinar uma declaração falsa. Vocês estão me obrigando a assinar uma declaração falsa, porque está lá construído. Eu não vou demolir e eu quero regularizar. Eu quero pagar os impostos”. Então, veja o problema que você está gerando. Está gerando, inclusive, um problema desse tipo, porque não há como verificar. Com que base você verifica se ela foi construída de fato? Como é que você checa uma declaração dessas? Você não tem como checar essa declaração. Você vai ver no *Google Street View* de 2014? Não sei. Eu acho que isso é complicado.

E, por fim, eu vou falar do preço. O diagnóstico está correto: o preço é exorbitante. Só que grandes construções devem pagar um preço exorbitante. Pequenas construções não devem pagar nada, médias construções podem pagar alguma coisa.

A proposta que foi colocada aqui pelo engenheiro, meu colega que me sucedeu aqui, foi de cobrar a outorga acima do máximo. Isso não é possível, porque o conceito de outorga onerosa é a cobrança do básico até o máximo. É um conceito, e nós não vamos mudar o conceito de outorga onerosa. Agora, podemos perfeitamente fazer uma tabela progressiva em função do tamanho do porte da edificação. Uma edificação até 150 m². Nós vamos ter nas edificações construídas nos lotes regularizados nos últimos anos lotes até menores que 125 m². Eu tenho certeza que eles ultrapassaram o básico. Nós vamos cobrar outorga onerosa lá

em Perus, num loteamento regularizado, que o cara fez três pavimentos, porque o lote dele tem 90 m²? Não, não é possível. Não tem sentido, não tem nada a ver com o conceito de outorga onerosa. Então eu acho que podemos, perfeitamente, fazer uma tabela progressiva em função do porte da edificação. Edificações pequenas não pagam outorga onerosa, mesmo que ultrapassem o máximo. É claro que o limite tem que ser o máximo, mesmo que ultrapassem o básico. Edificações de médio porte podem pagar 1/3 desse valor. Não sei, aí tem que fazer uma estimativa, tem que fazer um cálculo. E edificações de grande porte pagam outorga onerosa porque tem que pagar, e o conceito tem que ser a progressividade. É isso. É opinião pessoal. Não discutimos. Eu não discuti com ninguém da comissão, só que a urgência faz com que eu venha aqui e fale a respeito.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Peço desculpas por ter permitido que ele ultrapasse os três minutos do regimento.

Eu vivi esse tempo todo contribuindo com a elaboração do Plano Diretor, também com a Lei de Zoneamento, e, na minha opinião, com respeito aos demais arquitetos e engenheiros que trabalharam na elaboração do Plano Diretor, o Zeca é o Pelé – porque o Pelé é da minha época, da atual época é o Neymar. Falo isso porque eu vivi no dia a dia, e falei que aqui nós temos 54 engenheiros e arquitetos, menos eu. Mas sempre aprendemos, viu, Zeca. Por isso que eu acabei permitindo que você pudesse explicar para as pessoas o seu pensamento. E estou feliz de fazer parte da nossa Comissão, que sempre que eu preciso de socorro, além do Pedro e do Carlos, que estão aqui.

O SR. PAULO FRANGE (PTB) - (Pela ordem) – Presidente, depois eu me inscrevo, quero apenas complementar o que o Zeca falou.

Se muda a data ou se não muda, qual é o coeficiente básico que vamos utilizar? Da lei anterior ou da atual? Hoje, é um. Na lei anterior tinha 1,5, tinha até 2. Esse é um grande problema mesmo.

Obrigado, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Tem a palavra o Sr. Antonio Carlos Silva

Campos, da Alfa Ômega Engenharia.

O SR. ANTONIO CARLOS SILVA CAMPOS – Bom dia a todos.

Bom, as minhas dúvidas, os Colegas, na maior parte, já fizeram comentário. E a pior delas, realmente, é a outorga onerosa. E eu até gostaria de colocar mais um foguinho naquilo que o arquiteto, o último, comentou.

Então cobrem acima de mil metros quadrados, e, depois, entra em pauta o coeficiente máximo de aproveitamento. Beleza. Mas, com certeza, já vamos fazer a correção disso daí.

Outra coisa que eu sou muito contra é esse procedimento declaratório, porque em todas as leis de anistia o que aparece de nego fazendo é incrível. São desenhistas, projetistas, contadores, despachantes. Por esse sistema declaratório, essa macacada vai cair matando. Então vamos acabar com isso. Desde os 150 m², é indispensável a presença do arquiteto ou do engenheiro. E fim de papo. Acabou. Melhor isso.

E outra coisa que ninguém comentou, e eu, como sou da periferia, lido muito com isso, diz respeito às regularizações vinculadas ao desdobro do lote. Isso daqui nós temos muito problema na periferia. E esse projeto de lei não está dando muita oportunidade para isso. Daí, então, fiz umas propostas, umas sugestões, todas elas condicionadas à Lei 10.199, de 1986. Essa lei, sim, deu uma tremenda de uma abertura para resolver problemas das construções da periferia junto com ao cartório do registro de imóveis. Inclusive, uma das piores que temos na periferia é o confrontante não querer participar da regularização. Isso é a coisa mais comum que tem aqui. Os colegas que trabalham na periferia provavelmente conhecem esse tipo de problema. Então peço ao pessoal, por gentileza, que deem um pouquinho de atenção a isso. E esse outro sistema declaratório.

Quanto aos valores, os colegas já comentaram que realmente está uma exorbitância – emolumentos, ISS. E outro detalhezinho também ao qual os Vereadores poderiam dar atenção é sobre o relançamento com efeito retroativo, porque eu tenho certeza que depois que o auto de regularização estiver em mãos do pessoal, é batata que isso vai para

a Dimob, e a Dimob vai fazer relançamento com efeito retroativo. E isso daí não é com multa e juros, não, pura e simplesmente esse IPTU vai vir corrigido. E eu, como tenho muita experiência, muito contato com isso, é uma fortuna. Então o coitado do contribuinte, além de estar pagando caro os emolumentos, caro o ISS, paga outorga onerosa. E aí, no final das contas, para ficar paramentada a regularização, ainda tem uma outorga onerosa aí.

Mais nada para o momento.

Obrigadão.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Último orador inscrito, Sr. Abelardo, engenheiro.

O SR. ABELARDO – Bom dia a todos.

Muitos falaram, e tudo que falaram é muito válido. Só que tem um artigo do PL 171 que ninguém citou, e que, no meu entender, pode trazer problemas, que é quanto às instâncias decisórias. O PL fala em duas instâncias decisórias apenas. Isso, além de estar confrontando o atual Código de Obras, que prevê três instâncias, vai trazer sérios problemas, porque a primeira instância não vai comunicar, vai simplesmente indeferir, e, no indeferimento, vai citar razões do indeferimento, e o interessado vai poder se defender apenas uma vez. E se nessa defesa ele não completar o processo, o processo simplesmente será indeferido e acabou. Então eu gostaria que dessem uma olhadinha nisso.

Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Eduardo Tuma - PSDB) – Encerrada a fala dos Vereadores da plateia, passamos agora ao Vereador José Police Neto.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – Sr. Presidente, eu vou tentar ser bastante breve; mas fica claro que temos um conjunto de ajustes gigantescos para fazer no projeto.

Eu vou fazer, primeiro, a relação direta com o que já conseguimos.

A primeira questão é a seguinte: quando o projeto chega à Casa e passa na Comissão de Justiça, toda essa leitura de quais as remissões que estão no projeto e qual o alcance dela ficou praticamente esquecida. Então a fala do Márcio Lima foi muito precisa em

dizer: olha, nós temos imóveis na cidade que têm construção do século anterior ao passado que, se a exigência no Diploma Legal, for a 13.885, não vamos resolver nunca. Esse é um primeiro detalhe.

Estamos insistindo em falar anistia, anistia, anistia, mas temos muito mais um processo de regularização. A anistia, em tese, está imposta ou liberada para imóveis até 150, porque em autos declaratórios você vai lá e resolveu; e todos os outros são regularizações – e você dá os procedimentos de regularização. Então para separarmos um pouco esses dois universos daquilo que não precisa ter lei nenhuma. E aí o Zeca foi muito objetivo ao dizer que pode gerar problema. Mas até para esse pode gerar problema, e eu vou dizer por quê.

Difícilmente vamos encontrar habitação dentro de comunidades que estariam com possibilidade de serem atingidas pela lei com coeficiente básico. Todas elas têm mais do que coeficiente básica; e eu garanto que são todas. Todo lote de 80, 90, 85, tem mais do que isso construído. Portanto, podemos até fingir que não viu para ter uma lei aprovada, mas não vai resolver o problema. Ficamos naquele ambiente da importância de ter a lei aprovada, mas não ela servir para alguma coisa. E acho que os esforço que vamos tentar fazer aqui não é para ter mais uma lei aprovada, mas para que ela, de fato, signifique uma transformação.

É impossível condicionarmos o coeficiente básico. É impossível. Não vamos chegar nem a 10% dos 572 mil que já foram reconhecidos pela Prefeitura. Toda vez que fazemos um projeto de lei, temos que ter um alvo: quem queremos atender. E me parece que quem mais queremos atender é essa população que ainda não tem segurança nenhuma de que o seu imóvel tem segurança. Então não é somente anistiar, também é parte do setor público dizer o seguinte: “Eu estou reconhecendo que o seu imóvel é seguro, seu imóvel é saudável para você morar, seu imóvel tem condições de salubridade”. Temos que tomar um certo cuidado, senão falamos o seguinte: “Entre de qualquer jeito, num processo automático, vai sair um carimbo eletrônico no fim, e fique tranquilo, que sua vida vai ser boa aí”. Aí temos uma lei que supostamente resolveu o problema para uma cidade que vai ficar ruim para o resto da história. Então aqui tem uma questão fundamental. Mesmo que seja eletronicamente, algumas

informações para esses 150 metros de construção têm que esta lançadas, para que garantamos uma cidade minimamente vivível para essas pessoas. Senão, é como tapar os olhos e pouco importa o que foi construído. E eu sei que o Prefeito Bruno não quer isso.

Vou abordar outra questão que me parece fundamental, que está nas Disposições Gerais, no fim, e aponta para algo sobre o qual passamos lateralmente: edificações em lotes pertencentes a loteamentos implantados irregularmente até 30 de abril de 2000. Estamos em 2020.

Presidente Dalton, por isso, perguntei antes do início dos nossos trabalhos qual vai ser o procedimento da nossa comissão, qual vai ser a aplicação técnica, quem vai ficar com imóveis com mais de 500 para estudar, quem vai ficar com 100 até 500, quem vai ficar até 100, quem vai estudar loteamentos irregulares. Portanto, se temos hoje uma oportunidade de arrumar, porque a próxima vai ser em 2030, quero me colocar à disposição da Comissão mais uma vez. Sei que tem havido dificuldade de ser chamado para os processos decisivos da Casa, mas continuo me colocando à disposição. Acho que vale a pena usarmos todos os membros da Comissão, separar por temas, cada um assume um tema.

Aqui ficou claro: só na fala daqueles que representam as entidades religiosas - que é um tema que vem sendo debatido à exaustão nos últimos 10 anos -, já temos problemas. Da população que mora numa casinha de 70 metros quadrados – ou 80, 90, 100, 120 metros quadrados -, ninguém veio. Estou contando a vocês que ali está o maior problema. Aqui há vocês, mas lá haverá quem? Então, que haver nós, correto?

Acho que a ausência do Secretário César, que é nosso amigo, aponta para uma preocupação severa que tenho sobre a importância que daremos a esse debate. Afirmando que o debate da Comissão de Constituição e Justiça pouco valeu, e eu o li aqui. Ele pouco valeu para aquilo de que precisamos de fato. Ele mal abordou as questões fundamentais do ponto de vista legal, que podem ser questionadas pelo Ministério Público e que não foram lá debatidas. Lá foi debatido o que tinha de ser debatido aqui. Lá foram debatidos: ambientes de legalização, formas de protocolo e como seria feito eletronicamente; mas a questão legal que é sempre

questionada pelo Ministério Público passou ao largo.

Então, insisto: temos uma defesa jurídica, que teremos de fazer dessa lei, pois ela pode ser atacada. Segundo: há um esforço do ponto de vista técnico – de engenheiros, arquitetos -, que é fundamental para acertarmos pelo menos os três grandes setores colocados aqui. E não me refiro nem ao recheio, quero falar só da construção. Até 150 metros, temos de nos dedicar muito a isso; de 150 a 500 metros, também temos de nos dedicar a isso; e acima de 500 metros, também devemos nos dedicar a isso. Se conseguirmos fazer isso, tenho certeza de que nas próximas audiências públicas teremos mais respostas de alteração de texto do que as que tivemos aqui.

Assim, coloco-me à disposição do Presidente e da equipe para que possamos, de fato, avançar nesse tema.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Anuncio a presença do Vereador Fábio Riva, Líder do Governo e relator do projeto na primeira fase.

Com a palavra, Vereador Souza Santos.

O SR. SOUZA SANTOS – Obrigado, Sr. Presidente. Quero desde já dizer, Sr. Relator e Líder do Governo, que gostaríamos de ouvir um pouco as suas palavras.

Sr. Presidente, senhoras e senhores, o Vereador Paulo Frange colocou algo muito importante, que é a questão do polo gerador; os 300 metros, sim, porém dá para estender um pouco mais, não é, Vereador Paulo Frange? Claro que, aí, haverá universidades, faculdades, *shopping centers*, que serão colocados nessa questão. Acho importante que discutamos mais um pouco sobre isso.

Insisto, Sr. Presidente, nas audiências públicas. Pode até parecer um pouco inconveniente de minha parte, mas – e fiz uma anotação aqui – poderíamos aumentar a participação popular. O Líder do Governo pode falar mais um pouquinho sobre isso, até por uma questão de lisura. Acho que não precisamos ter pressa para votar esse projeto. Se estamos com esse projeto para ser votado no final de junho, então temos os meses de maio e junho, Vereador Fábio, para discutirmos um pouquinho mais. Acho importante a participação

popular e darmos oportunidade para as pessoas tirarem mais dúvidas, ou as que surgiram e as que irão surgir.

Outra audiência pública que sugiro também – e aí minhas palavras vão ao encontro das do Vereador Paulo Frange – é a devolutiva. Acho importante tratarmos dessa devolutiva; e, ao final, votamos com toda tranquilidade, com as eventuais mudanças que pode haver na audiência pública. Claro, todo projeto que chega a Casa – e vide o Zoneamento – entra de uma forma, e nós o entregamos melhor. Então, essa anistia, podemos entregar também, tendo em vista que tínhamos quase 150 mil imóveis residenciais e não residenciais – não é pouco coisa. Se não me falha a memória, tivemos uma anistia em 1994 e outra em 2003; portanto, estamos há quase 20 anos sem anistia.

Acho importante nos debruçarmos sobre esse tema, como bem disse o Vereador José Police Neto, e eu queria ouvir o Líder do Governo sobre essa questão, sobre a votação, sobre a oferta que faremos às pessoas e também, Vereador Fábio Riva, sobre aquilo que colocaremos. Claro, vamos apresentar sugestões para o substitutivo, e o Governo tem de estar aberto a isso. Porque não é da forma que o Governo quer, mas como a Cidade precisa e necessita neste momento. Era isso, Sr. Presidente. Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Com a palavra, o nobre Vereador Paulo Frange.

O SR. PAULO FRANGE – Sr. Presidente, serei breve, para que o Felipe possa levar essa solicitação para o Governo.

Há uma situação que envolve a permeabilidade, que está bem clara no texto, que são as áreas com mais de 500 metros quadrados, e que ficou uma fórmula para calcular aquela caixa coletiva de água pluvial, a tal “piscininha”. Ela é muito importante. Num primeiro momento, quem olha aquilo diz: “Oh, que beleza”. Fizemos a mesma coisa lá atrás, discutimos muito sobre essa situação. Aí, não tem onde fazer. O prédio ocupa exatamente todo o terreno. Essa não é uma exceção, mas um número muito grande de casos, principalmente na região central da Cidade.

Nossa sugestão – já a demos no Plenário – é que, para esses imóveis que não têm área física para construir essa caixa coletora, que pudéssemos estabelecer um valor pelo metro quadrado, pela cubicagem desse espaço, e esse recurso ser utilizado para depósito em conta de um fundo, com o qual construiríamos, na condição de piscina, dentro da bacia da região. Porque haverá um número enorme de imóveis que não terão como atender essa exigência. E o que vai acontecer? Vai acabar alguém não vendo, ele não vai declarar tudo isso, e aí começam os riscos. Então, precisamos facilitar a vida de quem tem esse problema, que não é um número pequeno. Se você pegar a região do Brás, por exemplo, nenhum daqueles imóveis tem lugar para fazer uma caixa.

Então, não adianta taparmos o sol com a peneira. Vamos colocar isso, e existem várias regiões na Cidade como o Brás. Seria interessante pensarmos nessa questão, mas teria de haver um recurso específico para isso.

A outra situação, o Zeca acompanhou muito bem lá atrás. Até quando vamos permitir a pessoa construir? Se o coeficiente de um imóvel era de 2 vezes, a pessoa fez 4, nós vamos permitir que se construa além do coeficiente, contrariando o zoneamento da região? Isso vai impactar a região, dependendo da atividade. Naquela época, chegamos à conclusão de que acima do máximo até 20% se poderia anistiar; mais do que isso, a pessoa tem de achar uma solução, ela que faça demolição.

Nossa preocupação é: qual é o percentual acima do máximo que permitiremos a construção? Senão, vamos deixar uma área onde há uma atividade incômoda ultrapassar uma, duas vezes o coeficiente máximo, isso impactará a região, e não teremos solução para isso. Na época, os 20% não saíram da cabeça de ninguém: foi feito um estudo pela Secretaria. Discutiu-se o seguinte: onde pega quase todo mundo que está irregular porque construiu a maior? Assim, o percentual de 20% atendia quase que todos. Hoje é muito mais fácil, pois há informática; na época, foi feito esse estudo no papel. Hoje, com a informatização, é possível se fazer essa avaliação na Prefeitura. Obrigado, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Tem a palavra o nobre Vereador Fábio

Riva.

O SR. FÁBIO RIVA – Sr. Presidente, Sras. e Srs. Vereadores, convidados e pessoas que estão no plenário, boa tarde. Primeiramente, quero pedir desculpas, até porque cheguei um pouco atrasado na audiência pública, mas eu estava na Secretaria de Habitação, na Coordenadoria de Regularização Fundiária, falando sobre a questão do processo de regularização e anistia. Temos uma lei de regularização fundiária, de 2017, que possui um marco por conta de uma data base para regularização. Eu ouvi aqui muito atentamente algumas intervenções, e destaco a intervenção do Zeca, que, de alguma forma, sintetizou os três pontos que acho importantíssimos nesse projeto de lei.

Lá também há uma preocupação principalmente em relação às Habitações de Interesse Social na cidade de São Paulo, os lotes de 80, de 90, de 100 por conta do coeficiente, do limite máximo. Vocês sabem que nas periferias as famílias literalmente conquistam um terreno que, muitas vezes, abriga a família toda, os pais, filhos *etc.* A família toda está num mesmo lote, que é uma forma de sobrevivência. Muitas dessas habitações são seguras, sim. Então, vamos precisar buscar um texto ideal para que façamos realmente justiça social com esse projeto, porque essa anistia é para essas pessoas que menos têm. É isso o que eu defendo. Aí, sim, buscar-se uma tabela dinâmica, algum coeficiente para aquele que pode pagar mais, outro para aquele que está numa situação intermediária. Acho que essa é a grande discussão que faremos nos meses de maio e junho.

Já respondendo ao questionamento feito pelo Vereador Souza Santos sobre a intenção do Governo, digo que não é só do Governo, mas é o desejo da sociedade como um todo e dos Vereadores. Vou pedir as notas taquigráficas de tudo o que foi dito hoje para levá-las ao Secretário César, em que pese hoje a presença do Felipe, Assistente Técnico da Secretaria, a quem agradeço por vir. O Secretário César acabou de me mandar uma mensagem, porque eu também lhe fiz esse questionamento. Ele me disse que havia ido a uma consulta médica, mas mandou um representante. Assim, o Governo está aqui representado pelo Felipe e pelo Carlos Roberto, que é Supervisor Geral de Uso e Ocupação do Solo da

Secretaria das Subprefeituras. Também fico muito feliz por terem vindo muitos coordenadores presentes. Estou vendo o Murilo, que agora é Coordenador de CPDU de Pirituba; o Marco, de Perus, onde nós temos as habitações sociais de interesse social com essas características que queremos contemplar na lei.

Vereador Paulo Frange, V.Exa. foi muito feliz e mais uma vez contribui com a Cidade com todo o seu conhecimento acerca do assunto, assim como os Vereadores Police, Souza Santos e Dalton Silvano. Ou seja, os membros da Comissão de Política Urbana desta Casa têm muita competência acerca desse assunto, o que dá tanto para o Governo como para esta Casa uma certa tranquilidade de que buscaremos acertar mais, porque estamos ouvindo a população e os interessados; não só aqueles que são proprietários dos imóveis, mas também aqueles que trabalham também para regularização da cidade de São Paulo.

Nossa ideia é, dentro da Comissão, de fazermos essas discussões, realizar mais audiências públicas. Serei esse porta-voz, esse interlocutor do Governo para esses anseios, desses anseios da sociedade civil organizada e desses interessados para buscarmos, sem dúvida nenhuma, o melhor texto. Em 1994 houve um; em 2003, houve outro e, em 2019, vai haver outro texto, outra lei de anistia.

Eu tenho conversado muito com o Prefeito Bruno Covas e com o próprio Secretário Cesar, que se dispuseram a nos ouvir, porque sabem que assim se erra menos. O Prefeito tem dito muito isso e é forma como S.Exa. tem agido no Governo. Ouvir mais do que falar: é isso que temos que fazer também nesta Casa. E com certeza, na minha condição de Líder, tenho, de uma forma ou de outra, ouvido muito as pessoas, principalmente os Srs. Vereadores, mas também os assessores – porque também fui assessor nesta Casa. Aproveito para agradecer-lhes, pois nos dão subsídios e trabalham no processo. Já estive do outro lado e, muitas vezes, tive dificuldade de convencer o Vereador a quem eu assessorava de alguma coisa, mas convenci outros, porque era no que eu realmente eu acreditava. E é isto o importante no Legislativo e no aprimoramento desta legislação que busca fazer a regularização e anistiar aqueles que têm até 150 metros de área construída.

É desta forma que quero encerrar minha fala, Sr. Presidente: parabenizando V.Exa. pela condução dos trabalhos e, mais do que isso, agradecendo a todos a participação, pois juntos vamos construir esse projeto, que não é de um único Governo, mas de Cidade, no qual quem ganha é a população, com uma cidade muito mais próxima do real, com condições de as pessoas exercerem sua atividade econômica e com direito a uma moradia digna, tudo isso a partir da regularização. É nisso que acredito e é isso que vamos construir através desse texto.

Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Encerradas as falas dos Srs. Vereadores presentes, passo a palavra ao Sr. Felipe para fazer suas considerações e responder às perguntas feitas nesta audiência pública.

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA – Em relação aos questionamentos feitos, eu anotei três itens que são muito pertinentes. O primeiro é o artigo 367, que vou explicar um pouquinho, que nos engessou em relação à data da construção. A questão de levar até 2018, que era uma reivindicação de muitos, a Câmara teria que mudar o projeto de lei para poder estender, já que a lei, infelizmente, nos obriga.

Em relação ao zoneamento de hoje e ao anterior, o próprio artigo 367 diz que nós temos que utilizar o zoneamento anterior. Então, mudando esse artigo, já resolveria praticamente uma boa parte dos problemas.

Em relação aos institucionais, ao local de reunião, infelizmente, não podemos anistiar, porque é a parte de segurança. Hoje o Código permite a obtenção de licença para imóveis mesmo que estejam irregulares para alguns usos. No Código antigo o imóvel, tinha, sim, que estar regular para receber a licença, mas hoje não mais para alguns usos.

Em relação ao uso misto para imóvel até 150 metros, foi só para residencial porque, se fosse só misto, poderíamos estar praticando um uso não conforme em relação à Lei 13.885. Por isso que se limitou tanto o automático quanto o declaratório só no uso residencial.

Em relação à outorga citada pelo Vagner Landi, a lei está nesta Casa justamente para ser aprimorada, refinada, para podermos ouvir todo mundo e podermos fazer uma lei mais

justa e social como os Srs. Vereadores querem.

Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Tem a palavra para suas considerações finais e responder às perguntas, o Sr. Carlos Roberto Candella, representante do Secretário Alexandre Modonezi, da Secretaria Municipal das Subprefeituras.

O SR. CARLOS ROBERTO CANDELLA – Bom dia a todos e a todas.

Sobre o procedimento declaratório, também entendemos que há necessidade de um responsável técnico e, desde que haja um engenheiro, também que não deveria ser só residencial, porque estamos com uma ação do Ministério Público para atender a 15 mil anistiados ainda da última anistia, que devem ser decidida num prazo de cinco meses. O pessoal da Prefeitura e da SEL vai receber mais um montante, e o pessoal que vai fazer as anuais é o mesmo. Como novamente vai haver um acúmulo, o processo declaratório sem a planta me parece que é algo que agilizará os processos e oferecerá uma resposta mais rápida ao contribuinte, que conseguirá regularizar sua situação quanto à licença de funcionamento, porque grande parte dos que procuram fazer a regularização é por conta de não tê-la.

Portanto, acho que, se conseguirmos incluir até 500 o procedimento declaratório para uso misto ou mesmo uso não residencial – exceto para algumas atividades, como postos de gasolina ou estabelecimentos com potencial de perigo –, poderemos oferecer uma resposta muito mais rápida ao contribuinte.

O SR. PAULO FRANGE – Sr. Carlos, aproveito sua presença aqui para nos ajudar com algumas informações, uma vez que é Supervisor de Uso e Ocupação de Solo. Foi abordado aqui a respeito do rito, se vamos seguir o Código de Obras, que é simplificado, ou seja, se errar uma vez, está indeferido, ou se vamos criar um rito próprio para a anistia.

Como o senhor vê esse assunto, que é um problema muito sério? Não estamos falando de empresas que estão buscando o Código de Obras para apresentar projetos, mas de pessoas comuns que vão dar entrada na documentação e, muitas vezes, não vão conseguir fazer tudo certo na primeira vez.

O SR. PAULO ROBERTO CANDELLA – Como eu expliquei, talvez o procedimento declaratório facilite muito para aqueles cujos imóveis de, por exemplo, 400 metros quadrados, atendam aos requisitos. Por outro lado, como na última anistia, se são oferecidas várias instâncias, o processo se arrasta, como tem acontecido; há 15 mil processos ainda da anistia oferecida em 2004.

O Código fala em três, mas como a anistia é uma lei de exceção, ela pode dizer que são dois. Eu acho adequado para encerrar logo, já que muita gente pede a anistia por pedir, apesar de saber que não vai ser aprovado. Com o processo, a pessoa entra na Justiça e fica protelando, apesar de saber que seu imóvel não é permitido para determinado uso. Acho, portanto, que dois anos é um tempo muito bom, e prorrogar leva problemas à Justiça; inclusive um promotor insurgiu-se contra isso, acionou a Justiça alegando que o estabelecimento não era fechado devido às demais instâncias e que isso não poderia continuar assim. Só que agora é o contrário, tem que terminar com a análise dos processos de anistia.

Para mim, portanto, dois anos é um tempo bem adequado, ainda mais que hoje em dia a planta é um projeto simplificado (ininteligível). Então, creio que não deve haver muito problema para fazer essa análise. Então, dois anos acho que é o adequado, mas deve ser comunicado e não indeferido como de praxe.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Perfeito.

Encerradas as falas, não havendo mais nada a ser tratado, declaro encerrados os trabalhos da presente audiência pública sobre o PL 171/09.

Tenham todos uma boa tarde.