



**CÂMARA MUNICIPAL DE  
SÃO PAULO**

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

**COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA**

**PRESIDENTE: GILSON BARRETO**

TIPO DA REUNIÃO: AUDIÊNCIA PÚBLICA

LOCAL: Câmara Municipal de São Paulo

DATA: 17-06-19

OBSERVAÇÕES:

- Notas taquigráficas sem revisão
- Manifestação fora do microfone

**O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto)** – Boa tarde a todos e a todas. Quero convidar o nobre Vereador Fabio Riva, Líder do Governo, para compor a Mesa conosco; o Presidente da Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos Municipais de São Paulo João D’Amaro; o Arquiteto Breno, Diretor do Sasp.

Nós estamos dando início à audiência pública, pela Comissão de Administração pública, aprovada na quarta-feira anterior, cujo tema a ser discutido é o 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.

A proposta define normas e procedimentos especiais para a regularização de edificações concluídas até 31 de julho de 2014, que tem condições de higiene, segurança e uso, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade, salubridade e que abriguem usos permitidos na zona de uso para legislação de uso e ocupação do solo até 31 de julho de 2014.

A segunda justificativa que acompanha o projeto tem como finalidade incorporar ao ordenamento legal do Município normas e procedimentos especiais, visando a regularização de edificações, especialmente, de empreendimentos habitacionais promovidos pela Administração Pública, outras destinadas ao uso residencial e não residencial, além do uso institucional e religioso.

Vamos tratar, também, a respeito da regularização automática, regularização declaratória, impedimento de conteúdo e regularização de edificação, nas condições que especifica.

Estabelece, também, a necessidade de obter anuência ou autorização do órgão competente em vários casos e recolhimento de outorga onerosa para a realização das edificações com áreas construídas compatíveis, superior ao coeficiente de aproveitamento básico. A lei da anistia chegou a esta Casa.

O nobre Vereador Fabio Riva é Líder do Governo e membro da Comissão de Política Urbana.

Já foram realizadas duas audiências públicas.

Fui procurado pela SEAM, devido à preocupação da Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos da cidade de São Paulo, para que houvesse mais uma audiência pública, e que pudéssemos dissecar todas as questões da anistia.

Então, nós vamos, depois, abrir a palavra aos nossos convidados, todos os Subprefeitos Regionais, CPDU de todas as Prefeituras regionais, eu acho que é um assunto que mexe muito com a profissão, principalmente, os engenheiros, arquitetos e agrônomos, enfim, todo o segmento.

É um projeto que vai, realmente, interferir na vida das pessoas – aqui não se trata de rico ou pobre, é de todo mundo que tenha um determinado imóvel por mais simples que seja, bem como aqueles proprietários de imóveis que foram construídos e dirigidos pelas grandes empreiteiras na cidade de São Paulo.

O mais importante: nós, como responsáveis pela cidade, principalmente, os engenheiros e arquitetos que têm uma responsabilidade muito grande.

Eu fui presidente do Plano Diretor na Lei de Zoneamento e, também, eu era presidente da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente e a Lei do Zoneamento, além do Código de Obras, a meu ver, nobre Vereador, não está condizente com o zoneamento aprovado, tem algumas incoerências e também cabe aos nobres engenheiros discutirem essa questão.

Vou passar a palavra aos membros da Mesa e, em seguida, nós passamos aos demais. Peço à Secretaria que abra as inscrições para as pessoas que quiserem se manifestar a palavra estará aberta.

Passo a palavra ao Sr. João D’Amaro, da entidade proponente desta audiência pública.

**O SR. JOÃO D’AMARO** – Antes de mais nada, agradeço ao Vereador Gilson Barreto, Presidente da Comissão, por ter concedido esta audiência a pedido da SEAM, Associação dos Engenheiros e Arquitetos Municipais de São Paulo, nós estamos também aqui representando a pessoa do Presidente do CREA, Engenheiro Vinicius Marquesi, em cujo

Conselho somos Conselheiros.

Temos algumas sugestões sobre o que está no projeto. Acho que, ao longo do debate, a gente pode apresentar as sugestões.

**O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto)** – Vou passar a palavra ao Sr. Breno, por favor.

Quero, antes, anunciar a presença do nobre Vereador Alfredinho, membro da Comissão de Administração Pública.

**O SR. BRENO BEREZOVSKY** – Boa tarde, Srs. Vereadores presentes; quero agradecer ao Vereador Gilson Barreto por ter nos dado essa oportunidade, agradecer a presença de todos que estão aqui. Tenho a certeza de que todos estão muito interessados nessa importante questão que trata de oficializar os imóveis de uma maneira que contemple os interesses da Cidade e da população da Cidade, de maneira que não venha prejudicar a segurança, a habitabilidade e todos os quesitos que, principalmente, engenheiros e arquitetos sabem onde moram os perigos e riscos que pode correr a população numa situação de descaso. Então, muito obrigado pela oportunidade e vamos ter essa chance de conversa um pouco a respeito desse projeto de lei.

**O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto)** – Nobre Vereador Alfredinho quer usar a palavra agora? (Pausa) Vereador Fabio Riva?

Esta é uma audiência pública, nós temos que colocar tudo aquilo que se pensa, se imagina ou do que precisa. Não tem problema. Isso aqui é audiência pública. Às vezes, a pessoa, alguns engenheiros que hoje estão com cargo no governo, preocupados, de será que vai ficar ruim, não tem nada, não. Aqui é para a gente falar o que precisa. Nós, Vereadores, precisamos das informações de vocês. Nós vamos votar um projeto e queremos dissecar bem, porque vai mexer muito na vida das pessoas. E não tem ninguém melhor do que vocês, que são profissionais, que conhecem os dois lados da moeda. Eu lamento até não ter toda a subprefeitura aqui presente para poder acompanhar, como aconteceu na Lei do Zoneamento, e, inclusive, no Código de Obras, que poucos vieram participar das audiências públicas, e

depois ficaram reclamando nos cantos. Isso é um absurdo. Vocês têm as instituições de vocês. Precisam se agrupar, defender a parte de vocês, a parte da sociedade. O governo encaminha o projeto, nós estamos atentos, estamos acompanhando, mas nós não somos donos da verdade e também nós estamos em função daquilo que foi apresentado. E o conhecimento de vocês é muito importante para a gente. Então isso que queremos ouvi-los, colocar, não tem problema. E nós não estamos aqui também para... Eu sou do PSDB, o Riva, o Alfredinho é do PT, Vereadores. Aqui nós não estamos para dizer amém para ninguém, aqui nós estamos para ver o que que é bom para a cidade de São Paulo. Tá bom?

Tem a palavra o Sr. Renan Vieira, da Associação Empresarial da Região Sul de São Paulo.

**O SR. RENAN VIEIRA** – Obrigado.

Boa tarde a todos os presentes, boa tarde aos nobres Vereadores. E agradecer também à Associação dos Engenheiros e Arquitetos por ter solicitado à Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente essa audiência pública. Acho que é necessário ampliar, aumentar a discussão sobre esse tema.

Nós, da Aesul, somos uma Associação que tem cerca de 500 empresários da zona Sul da cidade de São Paulo. Dentre esses empresários, indústria, prestadores de serviços e comerciantes. E tem alguns pontos que nos chamaram a atenção no PL 171/2019. A gente gostaria de compartilhar com os presentes.

O primeiro ponto é com relação ao valor que está sendo cobrado. O que está sendo proposta, que veio do Executivo, é um valor de 60 reais por metro quadrado, sendo que 15 são de taxas e 45 de ISS. Se nós formos pegar a lei de 2003 e corrigir esse valor pelo IPCA – isso é simples, entra lá no Banco Central do Brasil, tem a calculadora, a gente consegue simular –, a gente vai chegar no valor de 27 reais e 31 centavos. Então o valor que está sendo proposto é muito superior, se a gente fosse pegar esse valor e corrigir pelos índices que a própria Prefeitura utiliza, que é o IPCA para diversos cálculos que são realizados. Então, dentre as propostas, está a revisão do valor que está sendo cobrado por metro quadrado, da taxa e

também do valor do ISS.

Outro ponto que é importante destacar é que na lei anterior, de 2003, ficou muito claro como iria ocorrer o parcelamento. Lá ficava descrito que o parcelamento poderia ser feito em até cinco parcelas. Nesse PL, não tem ainda a forma como será parcelado, definido. Diz que será realizada uma resolução posterior para definir. Então nós, da Aesul, pedimos que seja no mínimo de cinco parcelas. E se puder mais, entendendo o momento econômico e o momento que as empresas passam também, ter uma flexibilidade aí da Prefeitura para contribuir, para que o maior número de contribuintes tenha acesso e possam entrar com o processo de anistia.

E outro ponto que nos chama a atenção é a ausência do antigo art. 23, que tratava como os agentes vistoros deveriam proceder, uma vez que o contribuinte entrou com o processo de anistia. Então lá deixava resguardado, tinha uma proteção, que a pessoa está se auto-denunciado, mas ela também tem a garantia de que ela não vai ser autuada por tudo que foi ilícito cometido, pelas construções irregulares. Então o que nós gostaríamos é que esse artigo fosse reinserido, para garantir que a pessoa que vai entrar com processo de anistia tenha segurança, e possa, enquanto tramitar o processo, ter uma tranquilidade.

Esses são os três pontos. Isso já foi protocolado na sexta-feira, nos 55 gabinetes dos Vereadores. E eu gostaria também de protocolar na Comissão de Administração Pública.

Gostaria de agradecer a atenção de todos. É isso aí. Obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto)** – Antes de passar ao próximo orador, tem algumas formalidades que precisamos deixar registrado.

Os trabalhos da 7ª audiência pública da Comissão de Administração Pública do ano de 2019 já foram abertos, com a presença dos nobres Vereadores Alfredinho e Fabio Riva.

Informo que esta reunião está sendo transmitida pelo Portal da Câmara Municipal de São Paulo, no endereço [www.saopaulo.leg.br](http://www.saopaulo.leg.br), link Auditórios Online.

A íntegra da transcrição desta audiência pública estará disponível ao público em geral no portal da Câmara Municipal de São Paulo, no endereço [www.camara.sp.gov.br](http://www.camara.sp.gov.br), no link

Audiências Públicas – Registro Escrito.

O convite foi publicado no Diário Oficial da cidade de São Paulo desde 11 de junho e também em dois jornais de grande circulação por dois dias – 13/06/19, no *O Estado de S.Paulo*; e, em 14/06/19, na *Folha de S.Paulo*.

Esta audiência pública tem por objetivo o PL 171/2019, do Executivo.

Estamos fazendo as inscrições.

Tem a palavra o Fábio Carneiro.

**O SR. FÁBIO CARNEIRO** – Boa tarde a todos.

Eu sou um cidadão, não estou representando nenhuma entidade, mas vim, em nome dos direitos dos munícipes.

Queria esclarecer um ponto só: me parece que essa oportunidade de regularização para imóveis que estejam inseridos em área coberta por operação consorciada, não existe essa possibilidade. Ocorre porque entende-se que esses imóveis deveriam seguir justamente os critérios das operações. Porém, para imóveis com área inferior a mil metros de terreno – por exemplo, eu, que tenho um imóvel de 300m<sup>2</sup> - não é possível participar da operação consorciada e também não pode ser regularizado pelo projeto de anistia. Então queria pedir que, para imóveis que estejam na área de operação consorciada, mas que, pelo tamanho, não podem participar da operação, possam ser regularizados também.

É isso. Obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto)** – Muito bem colocado. Essa aí é uma preocupação ao qual os Vereadores já estão atentos. Você já teve a oportunidade de colocar em outros momentos.

Tem a palavra a Sra. Maria de Lourdes Borges Cardoso, cidadã.

**A SRA. MARIA DE LOURDES BORGES CARDOSO** – Boa tarde à Comissão.

Reforçando as palavras dele, um projeto que demorou tanto para sair não pode deixar de lado quem tem lá uma área menor. Então, é premente e eu estou aqui, na verdade, representando 71 famílias que moram na Vila Antonina. Parece um caso inusitado, mas são 43

anos que a Prefeitura não resolve a nossa situação. São imóveis que foram comprados... meu pai comprou em 1962, pagou os impostos, tem Habite-se, tem escritura, tem vintenária, tem toda a documentação necessária para que uma pessoa possa se dizer cidadã moradora de São Paulo. Só que nós não tivemos mais esse direito depois de 1976.

Por um decreto do seu Maluf foi decretado ali como área devoluta. Uma área que a Prefeitura achou dela. Antes havia realmente vários projetos a respeito, porque há um córrego lá, e viria dinheiro de fora para fazer um projeto, uma avenida, diabo a quatro e até hoje não aconteceu nada. Porque esse dinheiro não veio, não aconteceu, e a Prefeitura não se deu o luxo de nos comunicar durante 32 anos. Em 2012 ela mandou um comunicado que nós teríamos que tirar, sair dali. Foi o primeiro comunicado, primeiro e único comunicado, a única satisfação que a Prefeitura de São Paulo deu a esse povo. Depois de estar habitado, construído, depois de fazer tudo isso.

Em 2013, a Subprefeitura, que agora é da dona Fernanda, pediu para que a gente levasse toda a documentação, todo o povo lá levou porque tem gente que tem toda a documentação, escritura e tem gente que só tem contrato de gaveta, outro tem um contrato só registrado. Não podemos vender, não podemos construir, reformar, fazer inventário nenhum. Teve gente que morreu por causa disso. Como por causa disso? Por causa disso sim. Olha a Prefeitura agora vai tomar. O cara “pumba” morreu do coração porque lutou tanto para ter aquilo e até hoje não conseguiu. Está lá morto, na Vila Formosa. São coisas que vocês têm de lembrar, além das leis, lembrar que estão lidando com cidadãos que pagam seus impostos, que pagam tudo isso que está aqui.

Vocês me desculpem a maneira e a forma de falar porque é revoltante ver que seu pai e sua mãe trabalharam para caramba para construir aquilo e eles já morreram, coitados, não viram regularizado isso daí. A lei existe para o cidadão, então, a inclusão para colocar... porque vocês estão preocupados com aquilo que vai construir. E aquilo que já está construído, aquilo que está lá no chão? São essas coisas que as pessoas precisam se preocupar também. Está lidando, além da parte administrativa, pois são seres humanos que estão morando ali.

Imaginem: constrói-se um prédio, depois você tem que tirar todo o povo porque aquele treco vai cair porque ninguém é mais responsável. Vocês que são engenheiros viram quanto problema social causou? Ou quanto problema podem não causar? Nós fomos vítimas da própria Prefeitura porque ela falou que era dela, mas ela não fala: “É meu, mas não é meu.” Tem um ditado que meu amigo, que é advogado fala: “A Justiça não socorre a quem dorme.” Quem dormiu nesse caso foi a Prefeitura. Se ela dormiu, ela tem de pagar pelo erro dela.

Tudo bem, um dia vai passar metrô, vai passar o que for, não tem importância, mas você vai pagar porque eu paguei, meu pai pagou imposto, é dele, está escriturado no cartório. E assim essas 71 famílias vivem esse dilema até hoje. Eu acredito que vocês vão falar: “Mas essa sessão não é para tratar disso”. O PL 171 é justamente para tratar todos os casos, inclusive o dele e o meu.

Obrigada.

---

**O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto)** – Esse caso da Dona Maria de Lourdes é um loteamento na Vila Formosa, Aricanduva/Formosa. Uns têm IPTU, outros não têm, mas estão todos sedimentados e é uma questão de discussão, de como vai ficar a situação desses imóveis que não têm a documentação regularizada, no caso dela e de outros que estão lá. Vou me comprometer, depois, fazer uma visita lá, ou mandar alguém procurar a senhora, para ver o que dá para fazer.

O próximo é o Márcio Antonio de Lima Junior, da Mitra Arquidiocesana de São Paulo.

Peço ao Fabio que me substitua, vou fazer um atendimento e em seguida volto. Por favor, Fabio.

- Assume a presidência o Sr. Fabio Riva.

**O SR. MÁRCIO ANTONIO DE LIMA JUNIOR** – Boa tarde, represento a Mitra Arquidiocesana de São Paulo, vou falar propriamente dos templos religiosos da Cidade.

Fizemos algumas observações sobre o projeto de lei. Uma delas que já havíamos falado é sobre a data de corte colocada pelo PL. É um dos problemas que tem surgido porque

vamos limitar muito os imóveis irregulares na cidade de São Paulo com essa possibilidade de regularização.

Outra coisa, estamos pedindo que também seja colocado para regularização dos templos religiosos, que saia a regularidade do imóvel e conste no próprio certificado de regularidade uma ressalva sobre a dispensa de exigência de vagas de estacionamento e área de carga e descarga.

Hoje já existe essa dispensa no próprio PL para os locais de culto sobre a questão das vagas, mas quando vamos pedir a licença de funcionamento solicitam essas vagas. Então tenho uma lei que dispensa e depois a outra solicita. Pedimos que haja uma ressalva no próprio certificado de regularidade sobre essa questão da exigência das vagas de estacionamento e área de carga e descarga.

Também, no artigo 2º, solicitamos que seja permitida a regularização de edificações que abriguem usos permitidos na zona de uso pela legislação de uso e ocupação do solo, concluídas até a data da apresentação do PL 171. É o problema do PL não considerar alguns usos dentro do zoneamento.

Outra questão, talvez tratando junto com o que foi dito anteriormente é o caso de edificações na cidade de São Paulo de alguns templos religiosos que são centenários e não têm título de propriedade ou matrícula de propriedade. Não existe isso. Temos atas de reuniões da Câmara de São Paulo, de 1.700, 1.600, falando de doação de áreas, de terrenos, mas não temos propriamente uma matrícula. E quando vamos pedir a regularidade do imóvel, a licença de funcionamento, sempre solicitam esse documento.

Então estamos propondo que sejam considerados também documentos de posse precária do imóvel, como doação pública ou particular, com ou sem registro na circunscrição imobiliária competente. Cópia do protocolo, inclusive, do processo de usucapião, seja judicial ou extrajudicial.

Estamos falando de inúmeros templos religiosos na cidade de São Paulo que não podem ser regularizados. Estão há mais de 200 anos, 300 anos no local, a posse já é muito

mais do que confirmada e não conseguimos regularizar porque não temos a formalidade desse documento.

Então pedimos mais uma vez que seja colocada essa questão no PL. Leve-se em consideração essa questão. Queremos a regularização da edificação, só que está sendo limitada por isso.

Muito obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Obrigado, Márcio, pela contribuição. O próximo inscrito é o Sr. Paulo Rogério Brito Guedes, também da Mitra de São Miguel Paulista.

**O SR. PAULO ROGÉRIO BRITO GUEDES** – Boa a todos, boa tarde à Mesa, sou o Paulo, represento a Mitra Diocesana de São Miguel Paulista.

Temos algumas considerações sobre a legislação, como disse o meu antecessor, também sobre a data de corte. Aprovar uma anistia com construção de cinco anteriores não estamos aprovando uma Cidade que existe hoje. E sim há cinco anos e que não tem nada a ver com o que existe hoje.

Então achamos que é primordial esse corte ser levado ou à apresentação do PL ou aprovação do PL. Acho mais justo ser na aprovação do PL, porque assim abrangeríamos a Cidade como ela existe hoje, na situação atual.

Outra situação que ficou meio com prazo seria do artigo 3º, que fala que o prazo concedido máximo para a ANEC seria de 180 dias improrrogáveis. Dar uma ANEC onde precisa atender acessibilidade, segurança, bombeiro, só a instalação do elevador em 180 não é possível fazer isso. Então pretendemos dar uma sugestão de prorrogáveis por mais 180 dias, porque realmente em seis meses não conseguimos atender uma ANEC, quando trata de elevadores.

E por tratar de templos religiosos estamos sugerindo também que se incluam as palavras locais de cultos e não instituições religiosas, porque no plano diretor trata como locais de culto, não como instituição religiosa. Só para não ter duplo conhecimento do técnico quando ele falar que templo religioso não é local de reunião. Isso acontece muito, os técnicos ficam

debatendo que é uma coisa ou outra. Então se por locais de culto como consta no plano diretor, conseguiríamos ter uma acessibilidade melhor de atendimento aos técnicos que vão analisar.

Outra sugestão, conforme disse o nosso antecessor também, temos alguns imóveis tombados, com o tombamento certinho, mas não conseguimos o alvará exatamente por causa da posse precária que temos. Não temos um título de propriedade.

Outra coisa que estamos vendo e não diz muito à igreja seria da data de corte. Há pessoas que têm casa na periferia, principalmente da zona Leste e que, em 2015, foi considerada a crise maior. Algumas pessoas simplesmente foram para a casa dos pais, construíram em cima e na garagem fez um barzinho ou um comércio. Dessa forma não enquadra na R1, porque já começou a ser uso misto e a área, construção total, excede o 2.0, que é a taxa de ocupação e o coeficiente de aproveitamento. Então a lei não atende isso. E a grande maioria da zona Leste resolveu fazer um puxadinho para não ter de pagar aluguel.

Voltando à Mitra, os processos que dependem de apresentação de documento, por exemplo, como Cetesb, Corpo de Bombeiros, do Poder Judiciário, entre outros, para permanecer em custódia, porque os técnicos que analisam não reconhecem essa palavra custódia. Então, às vezes, para resolver alguma coisa de AVCB ou de Poder Judiciário, que demora mais de um ano, os técnicos falam que não é problema deles, porque a palavra custódia não existe. “A gente não pode esperar esse documento ficar pronto”. Falam: “Não existe. Ou cumprem esse prazo ou não cumprem.” Aí alguma subprefeitura fala: “Então, fica em custódia, até ser aprovado” Mas há outros técnicos que entendam assim: “Não existe custódia e está indeferido”, e a gente está com providência. Não é que a gente está querendo não fazer aquilo. A gente está providenciando. Aí começa a ficar redundante: a gente querendo regularizar, por falta de um documento que não depende de nós; fica indeferido.

Outra parte seria quanto aos valores que já foram indicados aqui. A gente também não está concordando com os valores. Há uma parte muito importante aqui, que a gente está tendo problema hoje. Seria com os processos de regularização que estão em andamento. Não

sei por que isso está acontecendo hoje, se é por causa da anistia anterior ou se é por causa da nova, que vai haver. Estão indeferindo a maioria dos processos que estão em trâmite para regularização. Então, a gente está pedindo para que se inclua alguma coisa, para a gente não ficar passível de multa, para a gente poder optar e para os técnicos que estão analisando hoje não atropelem tudo e saiam indeferindo tudo de uma vez. Queremos optar. Ou a gente opta pela lei nova ou pela lei antiga. O que está acontecendo? Os técnicos chegam lá e dizem: “Está indeferido, porque a gente precisa liberar”. Nem analisam e falam que não há recurso. A gente fica de mãos atadas, porque precisam cumpram o papel deles, de terminar antes da anistia nova.

Então, de repente, se a gente conseguir trocar o processo antigo para o processo novo ou continuar, acho que não daria tanta pressão para os técnicos, que analisam hoje, para tentar deferir ou indeferir a toque de caixa.

Muito obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Tem a palavra o Sr. Paulo César Pereira Maia, também da Mitra Diocesana de Santo Amaro e Campo Limpo.

**O SR. PAULO CÉSAR PEREIRA MAIA** – Boa tarde a todos. Vou comentar um pouquinho algumas coisinhas. O principal, o que a gente tem que definir mesmo é a data de corte da regularização. Hoje nós temos a data de 31 de julho de 2014, sobre o Plano Diretor, e, na verdade, nessa época, a lei de zoneamento era anterior. Nós fizemos uma nova lei, a 16.402: usos novos, ocupações novas, e nós vamos fazer uma anistia em 2019, referente a uma lei que foi até cassada. Essa lei não existe mais. Ela foi cassada pela 16.402, o que gera uma incongruência da incompatibilidade da questão.

Então, o que a gente prevê é que poderia ser até à data da promulgação da lei, mas pode ser como foi feito na última anistia, que foi a data do projeto de lei na Câmara; e, com isso, a gente regularizaria tudo.

Quanto àquela previsão, de que daria de uma anistia baseada em 30 de julho, eu me lembro que eu participei do Plano Diretor, a Lei de Zoneamento, com a equipe nossa, A

ideia era haver uma anistia de seis meses a um ano depois, e vão passar cinco anos. Isso vai criar até uma caducidade logo do ISS, porque tudo o que foi protocolado, em cinco anos, já não tem nenhum valor. Até alguma coisa que tiver de ISS na lei, acaba perdendo o sentido de existir. Esse é o ponto chave, porque a regularização, em São Paulo, em cinco anos, com certeza, cresceu muito.

Outro assunto que a gente queria pedir é sobre o prazo de protocolo, que é de geralmente 90 dias e prorrogam depois por mais 60 dias, em função do que vai ser definido pela regulamentação. Quando sair, até todos saberem o que tem que ser feito realmente, a gente pede um tempo. Então, gostaria que esse prazo de protocolo fosse de 180 dias e talvez prorrogáveis por mais 180 dias. Em algumas cidades aqui vizinhas, como Taboão da Serra mesmo, a anistia teve um prazo de um ano, porque foi definida a data de corte. Daí para frente, quem está até ali, não adianta fazer obra irregular mais, porque está bem definido. Hoje a gente consegue, por foto aérea, por tudo, comprovar a existência ou não.

Quanto às obras de adequação, já foi falado aqui. A gente precisa de mais prazo. Meu colega pediu seis meses. Eu ia pedir um ano, prorrogável por mais um ano, pelas dificuldades não só físicas, mas financeiras também, de fazer as obras todas e pela quantidade de obras que alguma entidade tem que executar.

Outra coisa que nós estamos comentando é a dispensa de vaga de estacionamento. Acho que já está até contemplado na lei proposta, no projeto de lei, mas o que acontece? Se a gente aprovar hoje um certificado de regularização sem as vagas, quando nós vamos pedir a licença de funcionamento, nós vamos cair numa legislação específica de licença de funcionamento, e essa legislação exige vagas. Então, deveriam fazer com que, no certificado, exista uma ressalva, que será dispensada a exigência da vaga de estacionamento e a área de carga e descarga, quando da solicitação do alvará ou licença de funcionamento, para dar segurança jurídica também para o técnico, que analisa também o processo.

Já foi comentado os custos da taxa de protocolo. Os custos realmente são muito altos. Se for só pela atualização, já está bem mais alto. Eram 2,90 e 8,35. A gente até faz um

comentário: Por ser muito caro, muita gente não entra com processo, devido à dificuldade financeira. Com isso, a Prefeitura perde com arrecadação de IPTU o resto da vida, por causa de um único processo, que seria a regularização. Então, o interessante seria baratear agora e fazer com que mais cidadãos fizessem os protocolos, mais entidades, e que aumentassem o grupo de pagadores de IPTU. A Cidade então teria dinheiro todo ano, na verdade, em quantidade maior e não num único processo agora. Seria um investimento em longo prazo, na verdade.

Eu lembro que, num comentário, numa reunião de 2015, existia a previsão da anistia de 2003 de 800 mil processos irregulares. Entraram 80 mil. Em 2015, havia oito mil deferidos, 1% do que havia irregular. Não adiantou nada. São Paulo continua irregular.

Outra coisa que foi comentada é a questão da comprovação da propriedade. Documentos sem registros também poderiam ser permitidos, que seriam usados pela regularização, para que as pessoas tenham as casas regularizadas e fiquem, porque construíram, às vezes, com dificuldade, e não ganharam terreno, isso não foi transmitido ou a pessoa morreu. No caso nosso, de local de culto, pessoas doaram e faleceram. Os herdeiros sumiram. A gente não consegue a transmissão de bens. Então, é uma prova. Nós temos o documento, mas não registrado em cartório; e a Prefeitura existe da gente, que, na planta, coloquem que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento, por parte da Prefeitura, na propriedade do proprietário. Então, se ela não tem esse encargo, então, ela poderia permitir um pouco mais, ou senão tiraria essa nota, uma nota sem valor nos processos, na verdade.

Eu queria pedir também que o atendimento de comunique-se, de reconsideração no caso de anistia - porque a gente depende de muitos documentos paralelos - fosse de 60 dias e não 30; e a possibilidade de deixar, em custódia, quando depender de outros documentos, polo gerador de tráfego, jurídicos e outros. Também poderiam deixar essa possibilidade. Os técnicos até podem deixar em custódia, mas oficialmente não existe essa situação.

Para finalizar, gostaria de saber se a gente poderia dedicar mais essa lei para regularizar a edificação em si, dando prazos posteriores ao licenciamento e à acessibilidade.

Com isso, a pessoa poderia ter conseguido, durante o processo, atestados que comprovem estabilidade estrutural. A instalação elétrica tem que estar tudo OK, e o visto do Corpo de Bombeiros garante a prevenção. Com isso se regularizaria a edificação e posteriormente haveria um prazo, quando poderiam ser feitos todos os processos subsequentes.

Muito obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Obrigado, Sr. Paulo.

Eu queria aqui também anunciar a presença do Presidente da Câmara Municipal de São Paulo, Vereador Eduardo Tuma, que amanhã assumirá como Prefeito da cidade de São Paulo. O Prefeito Bruno Covas irá a Washington para a assinatura do convênio com o BID, recursos de 100 milhões de reais, recursos para a área da saúde. V.Exa. enriquece, aqui, o nosso debate, Sr. Presidente.

Sr. Afonso Henrique Sena, munícipe.

**O SR. AFONSO HENRIQUE SENA** – Boa tarde a todos.

Eu comprei um terreno na década de 80. A imobiliária fez o desmembramento todo certinho, bonitinho, na Prefeitura. A Prefeitura falou que está correto. Mas ela fechou e não registrou no Registro de Imóveis. Aí, então, veio o Prefeito Paulo Maluf, deu aquela anistia e fizemos tudo bonitinho. Aí, como já foi falado aqui, a família aumenta e quando vamos procurar a Prefeitura: “Ah, não pode porque não está certinho”. Aí todo mundo vai lá e constrói.

Então, teria de acertar no Registro de Imóveis também isso aí, mesmo quando as imobiliárias faliram, tem de chegar e acertar tudo isso, porque, senão, vai ficar a mesma coisa: anistia, anistia e anistia. Já teve uma do Maluf, agora vai ter esta. A pessoa vai lá, faz bonitinho, mas não tem como... Como colegas aqui falaram sobre herança. Eu já estou com 60 e vai passar para os filhos. Aí, eles vão falar: “Ah, tem aquele contrato lá, da imobiliária que faliu”, para dividir. Isso está errado.

Outra coisa. O Natalini falou que há muitos anos que todos os IPTUs que deveriam estar todos bonitinhos com a Prefeitura, não deveriam ser isentos, deveriam ter uma taxa simbólica. Na época, ele faliu de dez reais. Isso aí seria uma prova de que aquele IPTU está

correto junto à Prefeitura. Aí, a parte burocrática de registro de imóveis, tudo bem, se acerta mais para frente. Mas teria de haver fiscalização na hora de..., principalmente das imobiliárias ao venderem, ver se está tudo certinho no Registro de Imóveis. Senão, vai ficar essa lenga-lenga.

Era só isso que eu queria colocar.

Muito obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Muito obrigado, Sr. Afonso.

O próximo inscrito é o Sr. Antonio, também munícipe.

**O SR. ANTONIO** – Boa tarde a todos.

Eu posso até estar desinformado, porque não li todo o projeto, mas pelo que eu li, eu vi ali que haverá uma regularização automática de até 150 metros. E como que ficam, então, as casas que os IPTUs não estão atualizados? Como será feita essa chamada? Automaticamente haverá essa chamada pelo Poder Público? Mas, na prática, os IPTUs, na maioria dessas edificações, não estão atualizados. Muitos têm 40 metros, outros 50, 60, 90, 110, até 150, 149. Como será feito isso? De que forma? O munícipe receberá essa aprovação automática, mas como será a atualização disso? Ele tem um IPTU ali de 92. Ele será chamado na Prefeitura presencialmente para atualizar essa metragem quadrada? De que forma será feito isso?

E também a questão dos que passam disso. De que forma será cobrado esse IPTU retroativo? Haverá também os mesmos cinco anos do IPTU retroativo?

Outra questão também: a taxa. A taxa não está..., ela realmente assustará a muitos munícipes da forma como está sendo feita. Eu colocaria aqui em questão que essa taxa, seguindo o parecer do colega, deveria ser totalmente isenta para que todos protocolassem e, aí, sim, para a Prefeitura ganhar na atualização desse IPTU, porque ela vai ganhar certamente, porque todos os anos há atualização. Muitos até ficam assustados. O brasileiro tem essa preocupação de fugir dos tributos, mas é uma questão de cidadania. Ele tem de se atualizar para então, depois, correr atrás do resto da documentação no cartório. Se ele não fizer agora,

ele nunca terá isso, como muitos realmente, o que causa problemas sociais relativos à essa documentação.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Muito obrigado, Sr. Antonio. As inscrições estão encerradas. Temos mais dois inscritos e, depois, passaremos para as respostas.

Tem a palavra o Sr. Roberval Zaneli Santos, Engenheiro da área de segurança.

**O SR. ROBERVAL ZANELI SANTOS** – Boa tarde a todos.

Relatarei a respeito de um fato ocorrido agora, no dia 12. Trata-se de uma explosão em um supermercado, na Vila Sônia.

Esses imóveis, às vezes, pequenos, com pequenos comércios, se esquecem de que usam os seus botijões de gás junto às geladeiras, por exemplo. O *start* da geladeira pode ocasionar uma explosão com o vazamento do gás. E uma pessoa, de acordo com essa notícia, que está na mídia, teve uma queimadura de 50% do seu corpo.

Então, nos imóveis da anistia, eu acredito que se deva observar essa parte de segurança em todos os imóveis, acessibilidade e parte de segurança. Eu vejo que é muito importante, mesmo nos imóveis pequenos, nos pequenos comércios, a presença de um engenheiro ou de um arquiteto que verifique isso, que haja a emissão do documento técnico em que o profissional se responsabilize por aquilo. Isso é muito importante. Havendo a verificação de acessibilidade e essa parte de segurança do imóvel, é muito importante para que se evitem essas tragédias, que são anunciadas.

Outra coisa. O custo da outorga. Esse fator FR, que foi colocado, está muito salgado. Precisa-se olhar com carinho, porque como já foi dito aqui, muitas pessoas não vão querer fazer essa anistia, porque não vão poder fazer. Vai faltar, não a vontade, mas o dinheiro. A vontade, o cidadão tem, mas ele não tem o dinheiro.

Então, eu vejo que essa outorga..., e já que a Prefeitura vai ter um ganho a longo prazo..., ela não vai perder nunca, então eu vejo que isso é importante, em minha opinião.

Também gostaria de fazer um pedido para os Vereadores, como engenheiro e técnico que vai verificar processos dentro das subprefeituras. Não temos local adequado. Nós

somos atendidos com os munícipes. E eu vejo o seguinte: às vezes você tem de esperar uma fila, o cidadão que vai atender o imposto, dá prioridade para pessoas que estão fazendo processos, que estão verificando os processos. Então, nós não temos, por exemplo, um local para tirar... Nós temos de pagar um imposto, por exemplo, nós não temos um local, uma impressora para emitir o pagamento. Podemos fazer o pagamento pelo próprio telefone, mas não conseguimos emitir para que a Prefeitura receba isso.

E outra coisa, também, que eu quero pedir a gentileza: os processos, na Prefeitura, estão demorando muito tempo por falta de profissionais. Não que os profissionais não sejam competentes, muito pelo contrário. O pessoal é muito competente, mas não tem profissional suficiente. Às vezes, você demora um tempo para aprovar um projeto! Isso é uma vergonha! Isso atrasa. Não adianta se falar em investimento quando um empresário tem de perder um ano, seis meses, oito meses, às vezes dois anos para aprovar um projeto! Como São Paulo pode ficar nessa condição: com poucos profissionais para o atendimento. Ainda há processos da última anistia que ainda não foram resolvidos! Quer dizer, quem tem culpa nisso? Quem não contrata os profissionais.

Então, cabe aos Vereadores e ao Prefeito colocarem mais gente. Essa é a minha opinião.

Muito obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Obrigado, Sr. Roberval.

Próximo inscrito, Sr. Ivan Zaieg.

**O SR. IVAN ZAIEG** – Agradeço aos Vereadores e a esta nobre Casa pela atitude democrática de nos dar o direito de falar. Eu falo como cidadão e como empresário na área de regularizações.

Parabenizo o nobre colega pela atitude sobre o artigo 23. Temos de partir da premissa de que a anistia significa: eu autodenuncio a minha irregularidade para aderir à anistia e não tenho segurança jurídica nenhuma com isso?

Já diz a Constituição que eu não sou obrigado a fazer cobrar contra mim mesmo,

mas se eu estou aderindo à anistia e dizendo que estou irregular, eu preciso de, no mínimo, alguma segurança jurídica.

Quero dizer aos Vereadores que caso esse artigo 23 não faça parte dessa anistia, eu acredito em uma baixíssima adesão, tanto dos pequenos cidadãos, com pequenas propriedades, como aqueles que têm grande volume de propriedades e, aí, eu acho que todos perdem com isso, principalmente a Prefeitura, porque deixa de arrecadar.

Todo mundo falou aqui, Vereadores. Tudo é importante, mas eu quero ir no foco da anistia, sobre a retroatividade para a adesão à anistia.

Alguns se lembram do Plano Diretor em 2002; em 2003, saiu a anistia. Faz todo o sentido. Em 2014, saiu o Plano Diretor, mais especificamente em julho, e nós estamos em 2019 ainda discutindo esse projeto de lei. Não faz o menor sentido a retroatividade ser a 2014, tem que se abrir uma exceção. A demora foi longa. As pessoas estão esperando até agora. Então eu gostaria encarecidamente que vocês revessem e pensassem sobre esse assunto.

Por enquanto, é isso. Quero agradecer a todos mais uma vez, também aos nobres Vereadores.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Tem a palavra o Sr. Vagner Landi, engenheiro civil.

**O SR. VAGNER LANDI** – Boa tarde a todos. Hoje eu estou vendo aqui vários técnicos da Prefeitura. E interessante que os que estão aqui são os que atendem bem a gente. E os que não atendem bem não estão aqui.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Eu, daqui a pouquinho, vou mencionar um por um, que é bom o pessoal saber.

**O SR. VAGNER LANDI** – Essa lei veio para o atual Prefeito foi jogada para a frente, porque é a administração passada que já deveria até ter colocado essa lei. Dois mil e quatro, 2005, e já estamos em 2019, 2014, cinco anos. Tem que trazer a data-base para 2018. Outra pedra no sapato é a outorga onerosa. Alfredinho e Riva, vou dar dois números novamente, que nem eu dei outro dia: se você construir 150 metros a mais na Vila Mariana,

você vai pagar 484 Instituto Lidas reais de outorga onerosa. Um absurdo. Bairro da Luz: se você construir 150 metros a mais, acima do básico, 300 mil reais. É um absurdo. Então eles colocaram fator de reajuste na forma da outorga onerosa... Que a forma da outorga onerosa é tranquila: área do terreno sobre a área construída, o valor venal de 2014, fator social e o fator de planejamento. Aí colocaram um FR, um fator de reajuste, que é 1,2, no final da fórmula. Então temos duas maneiras de diminuir a outorga onerosa: jogar esse fator FR para 0,3, que vai diminuir o valor em três vezes da outorga onerosa, ou permitir acima do coeficiente básico até o coeficiente máximo. Quem passar do coeficiente máximo paga a outorga. Então essas duas ideias são essenciais.

O Eng.º Roberval tocou bem num assunto aí, porque, na minha opinião, qualquer estabelecimento não residencial tem que ter a ART ou o CAU de um engenheiro ou de um arquiteto como responsável, não importando a metragem. O cara pode ter um barzinho com 50m<sup>2</sup>, mas ele tem um botijão de gás lá dentro. Cadê o visto do bombeiro? O bombeiro foi lá. Até a data do AVCB, não está o botijão, o cara pode até esconder. Mas, se ele colocar o botijão no dia seguinte, se explodir, o proprietário do imóvel e ele que vão ser responsabilizar, e não a Prefeitura. Então acho que esses fatores são importantes.

Agora, para esse lance da outorga onerosa eu já dei duas ideias, senão não vai dar, ninguém vai entrar nessa lei, porque o próprio número dessa lei já diz: 171. Jogaram o 171 na mão do Bruno Covas.

Vamos aprovar logo essa lei, não vamos enrolar – que nem a reforma da previdência. Vamos aprovar logo essa lei, nada de levar para o segundo semestre. Vamos aprovar essa lei até o final desse mês, e acabou. Depois joga para o Ministério Público.

Dos imóveis de São Paulo, 87% é uma vez a área do lote. Pô, então todo mundo paga outorga? E, depois, a Prefeitura não precisa pensar em querer ganhar o dinheiro agora, ela vai ganhar eternamente, porque o IPTU vai ser lançado eternamente.

Essas são as minhas considerações. Já estou participando das outras audiências.  
Boa tarde a todos.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Tem a palavra a Sra. Kátia Rodrigues Guerreiro, da Igreja Universal.

**A SRA. KÁTIA RODRIGUES GUERREIRO** – Boa tarde a todos, boa tarde à Mesa.

Vou ser breve, até porque muitas das coisas que eu vou comentar já foram ditas nas últimas audiências e também pelos meus colegas.

Se o que eu e os meus colegas já disseram é redundante, porque estamos falando da mesma coisa, e são coisas que de fato são relevantes para gente como munícipe, eu, como representante de instituição religiosa também acompanho muitos dos comentários dos colegas da Mitra. Além do que eu vou comentar, tem muitos outros itens que seria redundante, então eu vou pontuar principalmente o que me chama a atenção.

No art. 2º é inegável a questão do prazo, de 2014, voltar não tem cabimento, teríamos que falar da legislação atual. E, mais do que isso, também em relação ao uso, porque aqui ele vincula somente ao uso de 2014. Então se o uso também é permitido na legislação atual, é importante considerar tanto o que era previsto antes da legislação de 2014 quanto do uso atual.

No art. 11, quando fala da questão de quais são os documentos que devem ser previstos no processo de regularização, eu lembro muito bem da fala do Secretário César na primeira audiência, que a regularização trata de imóveis, e não do uso da edificação. Então eu vejo que não tem cabimento pedir um alvará de funcionamento, se estamos falando da regularização do imóvel. Isso é uma coisa que não tem cabimento, que tem que deixar para ser resolvida na questão da licença de funcionamento, também porque, senão, o processo fica redundante. O funcionamento impede a regularização, a regularização impede o funcionamento, e aí não chegamos a muitos lugares.

Por ocasião e pedido do interessado, que a gente pode pedir o arquivamento do processo de regularização anterior, e solicitar a regularização por esse PL.

Por fim, a questão de prazo para protocolamento do processo: em vez de ser 90, ser 180 dias, minimamente, porque eu, falando só pela Igreja Universal, tenho mais de 300

processos – 300 igrejas aqui em São Paulo. Em muitas, de fato, a regularização não depende da igreja, depende de um proprietário, são imóveis alugados. Então 90 dias para mim é insano imaginar fazer um protocolo de tantos processos assim. Tá bom? Só isso.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Muito obrigado, Kátia.

Queria agradecer a contribuição de todos que enriquecem o debate. Eu acho que essa é a importância desta Casa. Está aqui o Vereador Alfredinho.

Antes de passar para o Sr. Breno, para o Sr. João, que compõem a Mesa para fazer algumas considerações, e, inclusive, colocar o desejo de vocês acerca deste PL, eu só queria fazer um parênteses muito rápido, se me permite, Vereador Alfredinho.

Quando nós estamos falando da data de corte, porque o art. 367 da 16.1050 foi votado e é o que vale. Ou seja, para que eventualmente venhamos a fazer essa mudança, nós vamos ter que fazer essa alteração por um projeto de lei. Pode ser inclusive nesse mesmo da anistia. E qual que é a grande preocupação quando se trata de anistia? Eu sou Vereador em primeiro mandato. Estive aqui em 2001 como assessor, e vi o quanto foi difícil, depois, as questões principalmente com o Ministério Público. Depois, o Kassab até tentou fazer uma nova anistia.

E a preocupação maior é dar garantia jurídica, principalmente para o Ministério Público, acerca desta alteração, até porque o Plano Diretor de 2014 já está consolidado. Mas esse ato existente entre 2014 e 2019 justifica alguns argumentos. Então eu acho que os Vereadores têm essa preocupação, porque muitos de vocês visitaram vários gabinetes. Muitos têm procurado os Vereadores para estar colocando essa questão. E a gente procurar ver uma data em comum acordo entre o que vocês têm colocado aqui, ou da data do protocolo do projeto aqui, ou da aprovação, ou uma data que seja intermediária. Então é uma coisa que a gente vai poder discutir nesta Casa, mas vai ser preciso fazer a alteração, por conta de um projeto, e pode ser nesse da anistia, até porque, para a votação desse projeto de anistia, o quórum é qualificado. São 37 votos favoráveis que o qualifica à eventual alteração.

Vereador Alfredinho.

**O SR. ALFREDINHO** – Não, só fazer algumas considerações muito rápidas.

Quando nós votamos o Plano Diretor aqui, na Casa, eu acho que foi um dos projetos mais debatidos na Cidade. Foram muitas plenárias, muitos debates. E mesmo assim não saímos com um plano diretor perfeito, porque saiu com alguns problemas. Já tem gente aí dizendo que precisa já rediscutir alguns zoneamentos. Isso porque há interesses específicos em tudo; em tudo há. Agora estamos com o Código de Obras também aqui, que também foi votado ainda na Gestão Fernando Haddad. E agora temos a anistia, que gera muitos interesses também, porque eu já tenho sido procurado por várias pessoas que me encontram por aí, querendo saber quando vamos votar a anistia. É lógico que há interesse, porque ajuda o cidadão, ajuda as pessoas, ajuda a população. Só que São Paulo é uma cidade tão diferente que cada lugar é uma realidade. Se se discutir a anistia na região onde eu moro, onde atuo mais, na zona Sul, nós estamos os mananciais, com duas represas. É uma realidade específica e diferente. O projeto prevê até 150 metros automaticamente. Muitos desses lugares vão ter a oportunidade de regularizar o puxadinho, não o puxadinho com o comércio, porque aí o zoneamento local não é misto, mas o puxadinho que foi feito para ampliar a moradia.

A audiência pública é importante para isso, para as sugestões. Não adianta o Prefeito mandar um projeto para cá e achar que ele vem perfeito, sem nenhum tipo de ajuste, porque a própria Câmara propõe ajustes. Nós, da Bancada do PT, estamos fazendo proposta de substitutivo, emendas, que são diferentes de algumas que vieram do Governo. A população veio aqui com outras propostas e ideias também diferentes, e tudo no intuito de o projeto sair melhor da Casa. Dizer que vai resolver todos os problemas, não vai, porque sempre fica algo que não vai ser resolvido.

Quanto a essa questão que o senhor propôs na outorga onerosa, talvez o valor aqui na parte central seja maior devido ao valor venal dos imóveis também ser maior. Agora é preciso também fazer ajuste, porque se realmente alguém tem que pagar quatrocentos ou quatrocentos e cinquenta mil reais não vai fazer isso.

Então, temos que anotar esses ajustes, para ver o que é possível fazer em um

substitutivo. Como vocês sabem, o trâmite da Casa é o seguinte: o projeto original vem a esta Casa, aqui aparecem os substitutivos e depois ainda têm as emendas, que também propõem alterar os substitutivos. É assim que funciona. E estamos, de certa forma, demorando a votar porque a gente quer que o projeto chegue o mais próximo da perfeição. É impossível sair daqui com a perfeição, mas temos que, pelo menos, chegar próximo. Somos uma cidade de 12 milhões de habitantes, e a região onde moro é maior do que a Capital do Estado onde nasci, que é o Piauí, em termos de população. É uma diferente, com bairros de cem mil moradores, cinquenta mil moradores.

Portanto, quero parabenizar todos os que vieram aqui, os Engenheiros e Arquitetos, porque a ideia da audiência é no sentido de melhorar.

Obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Obrigado, Vereador Alfredinho. Eu queria só fazer um agradecimento aos Engenheiros das Subprefeituras que estão presentes.

O Vereador Gilson Barreto fez menção, e como Presidente da Comissão de Administração Pública fez convite aos Prefeitos Regionais, aos Engenheiros e Coordenadores CPDU. Conheço alguns deles, como o Atilio, da Lapa; o Marquinhos, de Perus; pois onde a gente atua acaba conhecendo as pessoas. O Adriano, que é Supervisor de Habitação e Arquiteto em Perus. Então na pessoa desses, quero agradecer todos os presentes nesta audiência pública.

- Manifestação fora do microfone.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Vou dar a palavra ao senhor, dois minutos.

**O SR. ROBERTO** – Meu nome é Pastor Roberto, sou da liderança do Itaim Paulista. Vou fazer uma observação importante: eu moro numa região onde tem em torno de trinta mil famílias sem regularização.

Vocês estão falando de regularização, eu moro ali há 22 anos, ali pertence à Cohab e já estou com encaminhamento na Cohab desde o governo do Kassab, passou Haddad e

agora Bruno Covas.

O Sr. Bruno Covas, não sei se ele quis fazer média, mas ele foi lá esta semana e regularizou os imóveis perto de onde moro e entregou o documento ali próximo à Escola Padre Chico. Regularizou lá esta semana. Mas não quero ver a regularização só do meu vizinho, porque moro lá há 22 anos, estou brigando, estou lutando, já entrei com documento na Cohab, já entrei com documento na Câmara Municipal de São Paulo; mas eu quero uma resposta concreta, eu quero uma resposta positiva, porque já estou de saco cheio de demagogia, de enrolação, de enganação, desse tipo de política, porque moro lá há 22 anos.

Quero o meu documento assim: Sr. Roberto, o senhor é dono do seu apartamento. Eu não quero nada emprestado, eu quero ser dono, até hoje não recebemos nosso documento, estão empurrando com a barriga. Chega de enganação, chega de enrolação e chega de hipocrisia.

Obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Obrigado. Não sei se o senhor sabe, mas sou oriundo do movimento de moradia, então, o senhor está falando de 20 anos, mas os nossos conjuntos são desde 1993 e só agora que estão recebendo os títulos de regularização fundiária. Então não é uma luta de um dia, é uma luta de uma vida toda, e sofro por isso. Por isso que estou nesta Casa.

Quem me trouxe para cá foi esse povo da periferia, que também clama pela mesma condição que o senhor. Então o senhor tem aqui um defensor, que cobro o Prefeito Bruno Covas, que já avançou muito, mas nós vamos avançar mais ainda.

Tem a palavra o Sr. João.

**O SR. JOÃO D'AMARO** – Nós ouvimos atentamente várias propostas, ponderações, com a maioria das quais concordamos. Eu só queria observar rapidamente alguns pontos.

No início, artigo 1º: poderão ser regularizadas edificações que tenham condições de higiene, segurança, de uso, estabilidade, habitabilidade e salubridade. A pergunta que se faz é:

quem atesta isso? É um leigo, ou é um profissional habilitado. Então, nós defendemos que tenha sempre um profissional habilitado, Engenheiro ou Arquiteto, dando assistência a todos esses casos, porque que só cabe a eles, constitucionalmente, por lei federal, atestar essas condições.

No § 2º, artigo 8º: as peças gráficas até 500 metros não precisam de profissional habilitado. Isso é um absurdo total, e isso precisa mudar, porque tem lei federal que assim oriente: que toda questão técnica tem que ter um profissional habilitado, Engenheiro ou Arquiteto, executando esses trabalhos. Então não aceitamos esse § 2º. Eu gostaria que ficasse registrado isso.

Quando você entra num fórum, você precisa de um Advogado. Mesmo para quem não tem possibilidade, tem Advogado do setor público que dá assistência. Assim como tem programa que pode possibilitar profissionais habilitados para a população de baixa renda. Então não pode os profissionais, Engenheiros e Arquitetos, ficarem fora desta lei. Isso é inadmissível, porque senão vai parecer uma lei simplesmente arrecadatória. Toda a população, inclusive de baixa renda, tem direito à assistência técnica.

Outro ponto que quero destacar é essa data de corte de 2014. Também concordamos que ela seja modificada para a vigência da lei. Concordo com o Roberval sobre a questão de segurança de imóveis.

Sobre segurança jurídica, eu não sou Advogado, sou Engenheiro, mas entendo o seguinte: tem de haver um profissional habilitado dando assistência a todos os casos de regularização, porque é uma peça técnico-jurídica. Então, precisa de um profissional para entender o que a lei diz, o que ela pede, as condições que ela dá. Aí está a segurança jurídica, porque se um leigo entrar de qualquer forma lá, realmente ele vai ser penalizado. Então quem der entrada em regularização precisa entender, assim como você dá entrada num processo. O Advogado tem que entender todo o Código Civil para dar entrada. É a mesma coisa na Prefeitura: tem que ser um profissional que entenda daquela lei, da legislação técnica jurídica para dar entrada, senão poderá dar entrada errado.

E quanto à outorga onerosa, concordamos aqui com a exposição do Wagner, que deu até sugestão de como reduzir, porque realmente o preço que está essa outorga onerosa poderá inviabilizar muitas regularizações. Não adianta fazer uma lei desta e a Prefeitura não arrecadar, não resolver o problema da Cidade, por causa de custo. Então tem que rever, repensar isso.

Essas são as nossas considerações. Obrigado.

**O SR. BRENO BEREZOVSKY** – Obrigado. Quero reafirmar a importância desses encontros.

Parece tão fácil que com uma lei se resolve tudo. Mas isso absolutamente não é verdade. Às vezes, uma lei, com a intenção de ajudar, acaba atrapalhando e enrolando muito mais a vida do cidadão. Para isso que eu acho que esse tipo de encontro é tão necessário.

Acho que sempre é bom lembrar que anistia é um remédio que a gente deveria usar o quanto menos possível. Não é uma boa prática, a verdade é essa. Agora, o que nos leva a ter que tomar remédio? Quando ficamos doentes. Se a Cidade tem 80% de imóveis irregulares, precisamos ver que, talvez, o ambiente esteja insalubre. E, se está em insalubre, talvez nós precisemos pensar em tratamentos preventivos.

Quando eu falo isso, quero dizer que não é uma boa prática a gente sair rasgando a Cidade e criando regras, muitas vezes, muito além das possibilidades de atendimento. E, por conta disso, deixa-se de fazer uma aprovação, constrói-se irregularmente e, depois de muitos anos, como tantos comentários, passa por uma regularização, e aí é uma vista grossa geral. Isso não faz bem para a qualidade de vida na Cidade.

São Paulo não é uma pequena região. Isso aqui é um país. Então, quando a gente toma uma atitude, essa atitude pode ser muito perigosa; o remédio pode ser muito duro e pode matar o paciente. Então, dentro desse raciocínio, eu acho que todos nós temos que assumir algumas responsabilidades de ter toda a vez a atitude de dizer: “esta será a última anistia”. E nunca é.

Então eu diria que essa anistia é mais uma que acontecerá. No entanto, nós

deveríamos começar a dar um passo atrás e imaginar que teríamos que facilitar muito mais a aprovação, para que depois não tivéssemos de tomar esse remédio, que é muito amargo para a Cidade.

Eu ouvi alguns comentários e no geral, nós corroboramos, ninguém estranhou a fala de ninguém; no entanto, temos que pensar que cada coisa deve ficar no seu devido lugar. Ou seja: temos aqui certa intromissão de regularização fundiária na regularização urbanística. Quando falamos em regularização da edificação, a questão é imobiliária. No entanto, foge à alçada da Municipalidade a regularização fundiária, porque esta é no âmbito jurídico, e, quanto a isso, a Prefeitura não pode ter ingerência.

É bom, sim, como lembrou o D'Amaro, e, aliás, não foi só o D'Amaro, todo mundo concorda. Já que eu fiz uma analogia com o corpo humano e com as doenças, não se submete uma pessoa a uma cirurgia nas mãos de um farmacêutico ou de um balconista daqui ou dali. Por mais curioso, por mais estudioso que o leigo seja, tem que ser por meio de um profissional, até porque ele tem conhecimento e responsabilidade sobre o que ele está falando. Por conta disso, imaginar que até 150 metros seja possível fazer apenas uma declaração, eu acho de um risco tão grande, tão grande; porque dentro de 150 metros acontecem muitas coisas. Aliás, a maioria dos desabamentos acontece em R1, com menos de 150 metros. Então, passamos uma procuração como se não estivéssemos pensando na questão social; quer dizer: se por um lado há as questões sociais - o preço é alto e a necessidade de o cidadão ter um documento daquilo que ele considerou que ele comprou -, está tudo certo, tem que registrar. Mas temos que registrar, sobretudo, a questão do zelo que o Poder Público deve ter com ele. Não adianta dar um documento ou de alguma coisa que ponha a vida dele e da família dele em risco. Então, temos que ter, sim, o responsável técnico. Não se pode abrir mão de um engenheiro, de um arquiteto para tratar desse assunto. Isso não é fazer um favor, não é facilitar a vida; esse tipo de atitude não é facilitar a vida do cidadão, é arrumar problema para ele no futuro. Então vamos ter essa boa visão, essa boa prática.

Inclusive, poderíamos ter adiantado esse projeto de lei, que não deixa de ser um

processo de elaboração, se os engenheiros e arquitetos tivessem participado mais ativamente. E não é só nesse, mas no geral. Quando o assunto trata de urbanismo, arquitetura e engenharia, tem que passar pelas mãos desses técnicos; afinal, bem ou mal, a Prefeitura tem esses técnicos e deve lançar mão disso. Como colaborar, devemos pedir o auxílio, e não é nem auxílio, é quase que uma obrigação desses profissionais de colaborarem nessas questões macro, porque isso é uma resolução macro, não é um pequeno projeto, e é irreversível.

Se fizermos alguma coisa que atrole, não tem volta. Loteamentos que não têm ruas adequadas, não tem largura de rua, onde caminhão de lixo não passa caminhão, onde um caminhão do Corpo de Bombeiros não passa, é algo irreversível. É deixar uma população em risco, em perigo. Não quero usar palavras que possam ofender, mas a gente tem que tomar muito cuidado com o que faz hoje para não ter que se justificar amanhã.

Diante disso, e concluindo, eu queria dizer ainda que, em relação à questão de segurança, não tem área mesmo; pode ter um cubículo... Aliás, uma bateria de gás fica em alguma coisa como 3 metros quadrados, que é o suficiente para uma grande explosão de um prédio e quiçá um quarteirão. Então, não é por metragem que a gente deve considerar o risco.

Ao mesmo tempo, há uma coisa que ainda não foi lembrada. Sem uma peça gráfica e o responsável técnico, pergunto: como é que se respeita um Código Civil, que também está um pouco além? A Prefeitura não tem como assumir uma questão cujo problema tem que ser resolvido judicialmente, numa outra instância. O Código Civil fala em vão, de abertura de vãos. A mesma coisa: se um vizinho abre uma janela para outro vizinho, com uma distância inferior ao que o Código Civil estipula, a Prefeitura não pode. *O.k.*, está declarado. Mas declarado por quem? Quem declarou? Quem aceitou isso? Então, precisamos ter um fio da meada para ir atrás de quem errou, de quem falou e de quem mentiu; senão, fazemos o bem para um prejudicando outro. Acho que vale a pena voltarmos a esse assunto e esmiuçá-lo um pouquinho mais para que não se cometam erros e equívocos pelos quais amanhã a própria Prefeitura irá ser criticada. Muito obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Muito obrigado, Sr. Breno. Quero agradecer a

presença de todos e, antes do encerramento, dizer o seguinte: na qualidade, hoje, de Líder do Governo, todas as contribuições acerca desse projeto chegam através ou das lideranças partidárias ou da sociedade civil organizada. Então, é importante que as notas taquiográficas de tudo o que foi dito hoje sejam encaminhadas ao Secretário César, como tenho feito. Ele tem conhecimento daquilo que é o clamor de alguns segmentos da sociedade civil. Eu também tenho construído, inclusive com a participação da Oposição, substitutivos para que o Executivo possa analisar. Essa é a marca da independência dos Vereadores desta Casa, para que possamos ter sempre esse diálogo aberto. Eu e o Vereador Alfredinho, embora em situações partidárias diferentes, compartilhamos da mesma luta, pois o resultado é para as pessoas e para a Cidade. Isso é o que enriquece o Parlamento.

Penso que todas as contribuições são importantes, e podem encaminhar tanto para o meu gabinete como para o gabinete do Vereador Alfredinho e do próprio Vereador Gilson Barreto. Cada um aqui tem uma interlocução com um representante, o que é importante para enriquecermos e aprimorarmos o projeto.

Acho que ficaram bem claras três coisas: a questão da data de corte, o valor da outorga e a questão dos usos por conta da lei de 2014 e depois da de 2016. Então, são três pontos sobre os quais, de alguma forma, precisaremos nos debruçar, principalmente nesse período. A nossa ideia – e já externei isso ao Vereador Alfredinho – é de enriquecer esse debate até o final deste mês, e no início do retorno do recesso colocarmos esse projeto em votação. Teremos um período de maturação, de finalização, de consulta ao Executivo sobre aquilo que poderá ser incorporado e sobre aquilo que vier através dos substitutivos dos Vereadores, das bancadas, e depois sobre as emendas. A ideia é finalizarmos esse semestre com um texto já bem avançado em relação ao original. Eu tenho falado muito com o Secretário e externado a ele essa preocupação. Assim, vamos procurar fazer o melhor projeto para a Cidade. Fazer justiça é também ter um projeto importante, que busque se adequar a uma situação, não aquela que havia em 2014. Acho que essa é a preocupação de todos.

Dito isso, declaro realizada a audiência pública do PL 171/2019. Nada mais

