



**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: 25 DE SETEMBRO DE 2019

OBSERVAÇÕES:

- Notas taquigráficas sem revisão
- Manifestação fora do microfone
- Suspensão

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Boa tarde a todos e a todas.

Declaro abertos os trabalhos da 10ª audiência pública da Comissão de Administração Pública, do ano de 2019, com a presença dos Vereadores da Comissão.

Informo que esta reunião está sendo transmitida pelo portal da Câmara Municipal de São Paulo, no endereço: www.saopaulo.sp.leg.br, link Auditórios Online.

A íntegra da transcrição desta audiência pública estará disponível ao público em geral no mesmo endereço, link Audiências Públicas, Registro Escrito.

O convite foi publicado no *Diário Oficial da Cidade*, desde 20/09/2019; ainda nos jornais de grande circulação, por dois dias, na *Folha de S.Paulo* e no *O Estado de S.Paulo*, dias 24 e 25/09/2019.

Esta audiência tem por objetivo discutir o Projeto de Lei 171/2019, do Executivo, 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.

Informo que as inscrições para pronunciamento devem ser feitas junto à secretaria da Comissão.

Feito o convite à Secretaria Municipal de Licenciamento, o Secretário esteve reunido comigo e concordamos com a presença dos técnicos os Srs. Felipe de Oliveira Pereira e Pedro José Botoni, representando a Secretaria de Licenciamento, mesmo porque eles são as pessoas que conhecem bem o assunto, participaram efetivamente da redação.

Convidamos todas as subprefeituras que farão parte da transcrição e posteriormente falaremos das Prefeituras de Ermelino Matarazzo, Sra. Fernanda Santos Alves, Sra. Regina Maria de Almeida; Sra. Lúcia Amacioto Pereira; Sra. Márcia Pereira, da Comissão de Relações da OAB. Obrigado pelas presenças.

A audiência pública tratará sobre o PL 171/2019, do Executivo, 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 a presença dos Srs.: João Damário, Presidente e Eneas José Arruda, Diretor, ambos da SEAM - Sociedade de Engenheiros e Arquitetos Municipais. Obrigado pela presença.

Em seguida passarei ao Sr. Pedro Botoni e para o Sr. Felipe de Oliveira Pereira para fazerem uma exposição do último entendimento do PL.

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA - Boa tarde a todos. Meu nome é Felipe de Oliveira Pereira, sou engenheiro civil da Secretaria de Licenciamento, lotado no Gtec, que cuida hoje da parte de regularização de imóveis.

O PL que o Executivo enviou para cá tem como espinha dorsal a lei de 2003, com algumas alterações. Na de 2003 nós só tínhamos uma maneira de protocolamento e, nessa nova, temos três. Uma é o processo automático, que, no nosso substitutivo, todos os imóveis que são isentos de IPTU serão regularizados automaticamente. O Executivo está tentando formular uma maneira de entregar para os munícipes automaticamente, a pessoa não precisa vir à Prefeitura buscar, mas terá acesso ao *site*, onde vai poder imprimir o seu certificado de regularidade.

O segundo...

O SR. ZÉ TURIN - Pela ordem, Felipe, só uma dúvida. Você acabou de comentar que todos os imóveis isentos de IPTU serão regularizados automaticamente. É isso?

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA - Com 100% de isenção. Esqueci de comentar.

O SR. ZÉ TURIN - Não, não, não. Mas veja bem, passarão pelas regras como, por exemplo, projetos acima de 500 metros recolher ART. É isso?

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA - Atendendo as regras da Lei...

O SR. ZÉ TURIN - Ah tá.

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA - ...eles vão ser regularizados...

O SR. ZÉ TURIN - Automaticamente.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Só para a gente ter um ordenamento de

sequência, vamos ouvir, data vênia...

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA - Depois está aberto a perguntas. Foi só uma observação.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Mas vamos deixar mais para o final, você fazer um relato geral em seguida a gente...

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA - Tranquilo.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – É melhor. Senão você perde a sequência do...

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA - Raciocínio.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – ...do raciocínio.

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA - O segundo procedimento que está no projeto de lei é o declaratório. Ele vale para todos os imóveis também.

Esqueci de avisar, o automático infelizmente é apenas para área residencial.

O procedimento declaratório vai ser para todos, ou seja, o residencial e o não residencial, até 1.500m², atendendo as regrinhas que temos lá. O próprio nome já diz, é declaratório.

Nós temos o terceiro módulo, terceiro procedimento, acho que todos vocês conhecem, que é o procedimento comum. O pessoal vai protocolar, vai passar por análise, após a análise do técnico é emitido o auto de regularização.

Esses são os três pontos diferentes da lei de 2003. Agora, para análise, realmente, têm algumas modificações que foram propostas pelo Executivo, não sabemos se vai passar pela Câmara, acreditamos que sim, que é a reivindicação de todos que são documentos externos. Nós estamos falando de local de reunião, acessibilidade, certificado de segurança.

Isso daí, para nós, da Secretaria, nós vamos aceitar o protocolo com uma ressalva no auto, que para o licenciamento ele é obrigado a apresentar esses documentos. Esse é o nosso pensamento e estamos regularizando a edificação e não o uso da edificação. Isso é um diferencial, mas isso é na parte da análise, né, mas também está no próprio corpo da lei o

aceite do protocolo.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Tem a palavra, pela ordem, o Sr. Vereador Zé Turin.

O SR. ZÉ TURIN – Quanto ao substitutivo desse projeto, ainda não tivemos o conhecimento dele, porque acabou de chegar. Fica difícil a gente debater um projeto que teve várias discussões. Nós tivemos reuniões na semana passada e, pelo que está sendo colocado, não foi bem o que acordamos na reunião com os 40 verificadores, na semana passada. Então, 150 metros vai regularizar automaticamente; de 150 a 500 metros, nós teremos, através de uma declaração de declaração do proprietário, bem como também o recolhimento de um profissional da área, que seria o ART, engenheiro, arquiteto; e acima de 500 metros, até 1.500, nós teríamos uma planta daqueles imóveis, principalmente para o comércio, obedecendo todas as normas de segurança. Acima de 1.500 metros, teremos um projeto completo apresentado pelos profissionais da área.

Então, ficou um pouquinho confuso, para mim, nessa explanação muito rápida: 150 metros regulariza automaticamente; acima de 150, declaratório. Não é bem isso. De 150 a 500, que combinamos, não sei se está escrito, porque não tive acesso ao substitutivo, seria uma declaração, mas com o recolhimento da ART, acima desses projetos.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Pediria que você dissecasse mais o que foi combinado até agora.

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA - O Vereador Zé Turin tem razão, porque o primeiro projeto que foi enviado para a Câmara Municipal, que eu acho que é o que eles estão mais discutindo, que ficou discutindo até a semana passada, realmente previa o automático com 150 metros. Então, o limitante para a regularização automática era a área. E houve, se não me engano, um acordo com os Vereadores e até o mesmo com o Prefeito, de que nesse procedimento haveria uma mudança. O critério para a emissão do certificado de regularidade... Esse certificado não emite uma planta, ele não tem documento, não tem análise, porque ele vai tomar como base o IPTU, o CEDI, que nós temos em nosso banco de dados. No primeiro

projeto, eram 150 metros. No substitutivo posto pelo Executivo, a regra é a isenção de 100% do IPTU. Então, o imóvel, independente da área que ele tiver, ele tem a isenção de 100% de IPTU e estará automaticamente regularizado. Isso se no CEDI ele estiver irregular. Se ele tiver regular, não vai sofrer alteração nenhuma. E isso para área residencial. Isso é a principal mudança que houve no automático. O declaratório, a alteração é que ele saiu de 500 metros, a pedido até mesmo dos Vereadores, ele saiu de 500 metros e subiu para 1.500 metros quadrados. Essa é a alteração do declaratório.

O SR. ZÉ TURIN – Mas continua havendo a necessidade de 500 a 1500 metros, do recolhimento da ART ou não.

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA - A única regularização que não tem responsável técnico é a automática, porque nós não temos como... Como não há emissão de planta, não há emissão de nenhum documento, é simplesmente a alteração da situação do imóvel no *site* da Prefeitura e ele sai de irregular para regular. Essa é a única alteração. Todos os outros, todas as outras regularizações é necessário ter planta e responsável técnico assinando.

O SR. ZÉ TURIN – Acima de 150 metros. É isso?

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA - Acima de 150 metros.

O SR. ZÉ TURIN – Então não alterou porque o combinado entre nós, na última reunião, de 150 a 500 seria só o recolhimento do ART. Então, o profissional, no meu entendimento, visitaria o imóvel e, com uma declaração do proprietário, o recolhimento do ART, iria regularizar. Então agora mudou, acima de 150 vai independente até 1.500 e acima de 1.500? Declaratório? Ele falou projeto.

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA – O declaratório vai de zero até 1.500 porque existem pessoas que têm no lançamento do IPTU 140 metros. Ele não é isento de IPTU, ele construiu, ao longo dos anos, mais 50 metros. Ele vai protocolar um pedido, no sistema declaratório, vai pegar um profissional habilitado, recolher lá todos os tributos que tem que recolher e vai protocolar o pedido no sistema declaratório. Antes o automático era até 150,

isso caiu a pedido. O declaratório hoje, a maneira que a Prefeitura vai verificar é isenção de IPTU. A pessoa tem isenção de 100% de IPTU, ele é automático, não tem planta, o declaratório vai de zero até 1500, com profissional habilitado.

O SR. ZÉ TURIN – Com o recolhimento da ART? É isso? E onde entra o projeto que é necessário ter o projeto, a planta?

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA – Ele protocolando o pedido vai juntar eletronicamente no sistema uma planta.

O SR. ZÉ TURIN – No começo, pelo que eu entendi que foi acordado na última reunião, seria a declaração e o simples croqui. Qualquer um poderia fazer, mas com o recolhimento da ART. O profissional teria que verificar a edificação para ver se oferecia realmente segurança. A partir de 1.500 que teria de apresentar um projeto completo, executivo, construção. É isso que eu entendo como projeto completo para regularizar.

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA – Para esclarecer a parte de projeto: o próprio PL prevê o projeto simplificado que vem junto com o COI. Para todas as edificações, o projeto é simplificado. É como se fosse um croqui, você faz o contorno da edificação, põe a área, uso, e tudo mais. É o que se aprova hoje. O projeto completo, aquele que vem com divisões de parede e tudo mais, já não é aplicado na Prefeitura hoje. Nós já temos o projeto simplificado. Em relação à responsabilidade técnica, tanto do ART, quanto do RRT isso é um contrato do técnico com o interessado. A Prefeitura está exigindo que seja cadastrado no município, ele tem que ter um CCM no município para a gente poder aprovar o projeto. Todas as regularizações, fora o automático, necessitam de planta e responsável técnico.

O SR. ZÉ TURIN – Do combinado até 150 metros, não haveria necessidade, simplesmente só a declaração e juntar o IPTU para que fosse automaticamente regularizado.

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA – Isso. É que mudou o entendimento. O Executivo em conversa com os Vereadores, até mesmo com o Prefeito.

O SR. ZÉ TURIN – Comigo não foi.

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA – Não sei se todos participaram, desculpa,

mas houve até um consenso, se não me engano, com o Prefeito de que o critério para o automático não seria mais a área, seria a isenção de IPTU, porque pode ter imóveis com 100 metros, com 150, 200, que tem a isenção total de IPTU aí a Prefeitura vai regularizar automaticamente.

O SR. ZÉ TURIN – A isenção está muito clara. Agora, o que não está claro para mim foi o combinado que até 150 metros, se vou fazer uma declaração, um simples croqui e vai regularizar automaticamente. Vou até a Subprefeitura ou Prefeitura e vou protocolar. Foi o que nós combinamos e foi o que nós acordamos, essa parte aqui eu voto contra. Acima de 150 metros eu não aceito, com o responsável técnico assinando e recolhendo o ART foi o que nós combinamos. E até 150 vai regularizar automaticamente, simplesmente com a declaração, e o simples croqui da construção.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Registro a presença da Débora Greco, da Subprefeitura de Parelheiros.

O projeto original veio para esta Casa com várias questões, inclusive, de taxas de ISS e foi formada uma Comissão de Vereadores para começar a discutir e houve uma discussão efetiva ontem, eles ficaram até às 13h, 14h, para chegar a um denominador junto inclusive com o Philippe, que estava junto também na reunião. Eu tinha outra reunião, fiquei nas duas, mas não deu para acompanhar totalmente e o que eu estou entendendo é que foi isento o IPTU e já vai receber o certificado legalizando.

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA - Correto.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Estava previsto até 150 metros, ficaria também, seria isso isento, automático. Então o que houve segundo o entendimento é que mesmo tendo, não sendo isento do IPTU, com qualquer metragem, vai ser obrigado a fazer uma planta de massa, ou seja, para eu que sou leigo, por fora multiplica e ver quantos metros tem, aí precisa pegar a ART do engenheiro e apresentar. Isso vai de zero até 1.500 metros? Não é isso? Agora eu te pergunto: quais os documentos que vão ser exigidos para legalizar essas? Vai precisar bombeiro, todos esses negócios?

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA – Dependendo do uso e do porte da construção realmente há a necessidade, ou do AVCB ou do CLCB, que é um projeto simplificado do bombeiro, digamos assim. A parte de segurança, infelizmente, nós não podemos anistiar. Há a necessidade sim, isso não se encaixa no residencial. Normalmente é para parte comercial e isso independe do tamanho porque nós temos postos de gasolina que a área construída é pequena, mas o perigo é grande. Normalmente a gente pede a parte de segurança.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Quer dizer que o imóvel de 130 metros que seja, vamos dizer assim, está instalado na sala uma manicure, ele é obrigado... essa pessoa é obrigada a fazer, apresentar a solicitação com o ART e, se for o caso, até bombeiro.

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA – Provavelmente ele já está regular como uso residencial. Provavelmente por que essa área, se ele estiver irregular, é isento ou não de IPTU?

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Não, não é isento.

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA – Então ele quer regularizar a casa dele como uso misto. Ele protocola o pedido na Prefeitura. No PL inicial ele estaria regular como residência, porque no inicial era até 150m. Mudou o conceito, passou a ser o critério isenção de IPTU. O senhor me disse que ele não é isento. Não sendo isento, ele protocola o pedido, obtém a regularidade ou como uso misto ou, se ele quiser, como residência; depois, na subprefeitura, ele pode mudar o uso dele, que não precisa mais de projeto.

O SR. ZÉ TURIN - Concede aparte, por gentileza?

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA - Pois não.

O SR. ZÉ TURIN - É que ainda continuam alguns pontos não muito claros para mim. Quando fala que o contribuinte é isento do IPTU, que regulariza automaticamente. Regulariza automaticamente, como assim? Se eu sou isento do IPTU, mas minha construção está irregular, eu não vou precisar então do profissional para fazer a verificação do imóvel. Você falou assim, pelo que eu entendi. É isento do IPTU, regulariza automaticamente...

- Manifestação fora do microfone.

O SR. ZÉ TURIN - Está errado isso aí. Quer dizer que o que é isento de IPTU não terá necessidade nenhuma de ter um profissional para fazer todo o projeto.

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA - Não. O automático só abrange o R, R1 e R2H. Isso, na nossa classificação, são residências pequenas. Apartamento já não é um R1, ele já não se encaixa; ele é um R2V, é um prediozinho. Então a relação de até 1.500m² está associada com o uso: R, R1, que é uma residência dentro daquele terreno, e o R2H, que também é a vila que todo mundo conhece. Então não corremos o risco de regularizar uma área comercial com 1.400m, mesmo que ele seja... Ele está numa área de alagamento, alguma coisa, ele vai receber isenção de IPTU. Só que ele não se encaixa nos três usos. Então o automático só é residencial classificados como R, R1 e R2H, que é o antigo vila. Fora isso não se encaixa no automático, ele passa a ser declaratório.

No declaratório todos os projetos têm necessidade de ter uma planta e um responsável técnico assinando, independente da metragem. Isso é uma reivindicação do CAU, do CREA também. Como nós iríamos regularizar uma edificação sem vistoria técnica? Por isso que foi mudado um pouco o critério do automático.

O SR. ZÉ TURIN – O que eu gostaria de deixar claro aqui é que quanto à isenção de IPTU, se eu tenho um imóvel hoje isento de IPTU, residencial, que tem 100m², vamos dizer os 100m² que estejam declarados no IPTU, mas a minha construção tenha 150m². Como que fica? Regulariza automaticamente?

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA – Não.

O SR. ZÉ TURIN – Se tem 50m² que eu construí a mais, porém eu sou isento do IPTU, mas lá estão declarados só 100m². Como fica essa situação?

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA – Infelizmente, como a Prefeitura não captou essa alteração de área, provavelmente ele não vai ter a regularização automática. Não quer dizer...

O SR. ZÉ TURIN – Está confuso.

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA – Não, não é confuso.

O SR. ZÉ TURIN – Claro.

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA – É que a regra do automático: tem que estar lançado no IPTU. Não tem como a gente prever que a pessoa regularizou um pouquinho mais. Nesses casos ele vai protocolar um pedido. Não é que ele está fora da Lei da Anistia.

O SR. ZÉ TURIN – Mas ele pode regularizar?

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA – Sim, pode.

O SR. ZÉ TURIN – Protocolando, com a declaração e mais o profissional técnico, é isso?

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA – Cem por cento dos imóveis...

O SR. PEDRO BOTONI - Vereador, ele receberá o certificado de regularidade para os 130m; ele construiu mais, está com 200, então ele vai ter a área de 130m regulares e a diferença ele vai regularizar e pagar os emolumentos (ininteligível).

O SR. ZÉ TURIN – Mesmo sendo isento de IPTU?

O SR. PEDRO BOTONI - Sim. Aí ele paga as taxas normais.

O SR. ZÉ TURIN – Sim, é o que está no texto. Propusemos aqui 7,72 por metro quadrado, na última reunião, o governo levou...

- Manifestação fora do microfone.

O SR. ZÉ TURIN – Não?

- Manifestação fora do microfone.

O SR. ZÉ TURIN - Ficou isento de regularização.

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA – O automático não tem taxa.

O SR. ZÉ TURIN – Não, mesmo os demais.

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA – Os outros, sim.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Os outros, o ISS, também não vai ter ISS.

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA – O ISS já não é da Secretaria... É da

Secretaria de Finanças. Provavelmente não há cobrança de ISS.

O SR. ZÉ TURIN - Pela reunião que nós tivemos com o Secretário Philippe Duchateau, da Fazenda, ficou claro que vai obedecer à tabela já vigente...

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA – O critério deles. Perfeito.

O SR. ZÉ TURIN – É, vai obedecer à tabela vigente da construção. Então vai se enquadrar ali, o ISS.

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA – (Ininteligível) como ficou acordado com a Secretaria de Finanças, o critério de cobrança de ISS é o vigente deles hoje.

O SR. ZÉ TURIN – Da tabela. É isso aí. Eu concordo.

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA – A princípio, no primeiro PL que nós mandamos, nós estipulamos um valor por metro quadrado, que foi o que ocorreu na anistia anterior. O Secretário de Finanças nos pediu: “Vamos fazer um acordo. Deixe que nós cobremos da nossa maneira. Pode ser?”, o Executivo falou: “Sem problema algum”. Então o critério de cobrança de ISS ou outro tributo deles é como eles cobram hoje. Se eles têm uma isenção, vai ser aplicada a isenção.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Bom, esse projeto vai ser discutido duas horas ainda, para a gente dissecar todas as questões, porque está complexo realmente, as mudanças... Um profissional vai dar seu ART, quanto eu vou pagar de tributo, então eu não sei, vou ver ainda com a Secretaria. Aí não dá.

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA – O tributo, as taxas...

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – O ISS?

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA – O ISS é o pagamento normal que é aplicado hoje.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – O ISS?

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA – O ISS é o pagamento normal que é aplicado hoje. O que pelo menos no nosso...

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Hoje é 5%.

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA – É. No nosso entendimento, como o interessado está declarando que a obra está concluída em 2014, provavelmente a caducidade dele vai se dar no final do ano, então provavelmente não vão ter como cobrar o ISS.

Para nós, na regularização, ele é obrigado a apresentar o certificado de quitação de ISS. Hoje, para a lei de 2003, é emitido o certificado com pagamento zero.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Eu vou abrir a palavra para a gente começar a discussão. Passa o microfone para o Dr. Eneas José Arruda, Diretor da SEAM.

O SR. ENEAS JOSÉ ARRUDA – Bom, de fato está muito confuso. Acho que teria que se chegar a um consenso e talvez publicar uma nova lei com tudo que está sendo modificado, porque está bem confuso o negócio.

Outra dúvida que eu tenho, que eu não vi no bojo da lei, é sobre as áreas rurais, como elas vão ser vistas nessa anistia. Tem áreas rurais ainda no Município.

O SR. PEDRO BOTONI - Do INCRA, não é? A gente fala do INCRA. É o mesmo procedimento que está sendo adotado hoje na lei de anistia atual, na de 2013. O cara vai protocolar. Ele vai sair do declaratório e do automático. Ele vai protocolar como um processo comum, que tem regrada a documentação que ele tem que apresentar.

O SR. ENEAS JOSÉ ARRUDA – Eu acho que essa dúvida muita gente deve ter. Era bom também incluir no bojo da lei, não é?

O SR. PEDRO BOTONI - Mas ela está, já. No substitutivo nós colocamos.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. PEDRO BOTONI - Para ele protocolar, ele tem que ter a planta, ele tem que ter a escritura dele, ou posse; ele tem que ter a documentação e uma planta, ter o engenheiro, ter o registro na Prefeitura, no CCM, apresentar a plantinha de volumetria. Ele vai atender à legislação e, se ele estiver numa área de preservação ou ambiental, ele tem que ter anuência dos órgãos competentes. Então é um processo normal, como hoje seria. A única diferença aqui é o automático. Isso vai ser tudo eletrônico, mas o automático declaratório; ele foge do procedimento que hoje o pessoal está acostumado a fazer. Na área do INCRA, que a gente

chama, na área rural, ele vai protocolar o processo normal, vai ser analisado e provavelmente será regularizado.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Ricardo Ferreira, da Comissão de Relações da Câmara Municipal.

O SR. RICARDO FERREIRA – Bom dia, Vereador Gilson, Vereador Toninho, técnicos da Secretaria. Meu nome é Ricardo Ferreira, sou Vice-Presidente da Comissão de Relações com a Câmara Municipal, da OAB.

Na opinião da OAB, a audiência pública deve ser realizada para discussão do texto a ser votado daqui a duas horas no plenário. Nós não tivemos acesso ao texto. O texto, pelo que eu entendi, chegou agora. Os próprios técnicos da prefeitura falam “provavelmente”, então eu acho que nós não estamos discutindo realmente o texto do substitutivo. Por esse motivo eu peço ao Presidente da Comissão que dê esta audiência como não realizada, pois nós não estamos discutindo aqui o texto do substitutivo que vai ser votado.

Um exemplo claro: o Art. 5º, que eu li agora rapidamente, isenta toda e qualquer multa que possa existir com relação à irregularidade do imóvel até a aprovação desta lei, e não até a aprovação, como diz o texto no Art. 1º, até 2014. Então são incongruências que nós não podemos ter como realizada um audiência pública em que todos os presentes desconhecem o texto.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Ricardo, as duas audiências públicas necessárias já foram realizadas, então o projeto já está em condições de ir ao plenário. Quando começa a discussão é que é apresentado o substitutivo. Nós estamos aqui discutindo o projeto e já estamos trazendo, porque nós sabemos que houve a discussão de um substitutivo que nós temos... Pelo menos eu tenho aqui agora. Se não tivesse havido as duas obrigatórias, claro que nós iríamos discutir a não realização desta audiência.

Mas nós vamos continuar a audiência exatamente para ter esses questionamentos e nós levarmos ao plenário, quando começar a discussão, também essas preocupações.

Eu quero passar para o José Carlos Alves, Assessoria CPLMA.

O SR. JOSÉ CARLOS ALVES – Meu nome é José Carlos. Boa tarde, colegas da Prefeitura, Vereadores. Eu vou fazer perguntas com base no que eu ouvi, já que a gente não tem conhecimento do texto do substitutivo.

A primeira observação se refere ao universo de edificações que vai ter agora a regularização automática. Com a mudança proposta esse universo diminuiu bastante. Até vocês podem demonstrar o contrário, mas é evidente, parece evidente que quando tinha uma regularização automática até 150m², residências, como você explicou, o universo dessas edificações é muito maior do que o daquelas que são isentas do pagamento de IPTU. Portanto, só para que todo mundo saiba, o universo de edificações com regularização automática diminuiu bastante. E a gente gostaria... Eu acho que para votar isso seria interessante a gente ter noção dessa diminuição. Isso é importante para os vereadores tomarem essa decisão.

Outro aspecto que ficou claro aqui, e não podia ser diferente, é que a automática é feita com base no cadastro, naquilo que está cadastrado. Portanto pode ter edificações de 70m², que fizeram um puxadinho, que vão precisar fazer o declaratório, no caso. É isso.

Então, outra vez, regularização automática é menor ainda do que se pensou que fosse, porque alguém podia achar que “bom, a prefeitura já sabe o que eu fiz”; não sabe, é o que está cadastrado. Então vai ter muito mais pedidos pelo método declaratório do que a gente imaginava.

Talvez a *Folha de São Paulo* tenha tido acesso ao substitutivo, que nós não tivemos, porque eles já adiantaram algumas coisas numa matéria que saiu hoje na *Folha*. Uma delas que não ficou claro e vocês não disseram é com relação à como a outorga onerosa vai ser cobrada, se mudou alguma coisa do projeto original para esse. Como vocês não disseram nada, imagino que não mudou nada, vai continuar sendo cobrada da mesma maneira.

Outra coisa dita aqui foi com relação a... Bom, a cobrança de ISS pelo normal, o que é bom, acho que isso é bom, ISS ser cobrado da maneira que vem sendo cobrado sempre; isso é correto, está correto; isso cria muitos menos problemas operacionais e acho correto. Agora, o impacto do custo dessa regularização aparentemente vai impedir que uma série de

munícipes que têm seu imóvel irregular... Eles vão ter de tomar uma decisão: avisam para a prefeitura que fizeram alguma coisa a mais, ou não, em função do custo-benefício que vai ser essa coisa do custo que vai sair a regularização. Não sei se vocês poderiam falar alguma coisa a respeito, se talvez isso vai diminuir muito a expectativa de número de pedidos de regularização, de processos de regularização.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – João Damário, por favor. Ah, ele já volta.

Então vamos... Vocês podem responder?

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA - Só esclarecendo, em relação ao universo dos imóveis hoje já atingidos, levantamento da prefeitura, o automático inicial teria a abrangência de mais um menos um milhão de imóveis; com a alteração para isenção, baixou para 600 mil imóveis; então houve uma redução de 40%. Realmente, o que o senhor observou foi perfeito.

Em relação à outorga onerosa, nós não citamos porque realmente não houve mudança e o critério de cobrança é a pessoa tem o coeficiente básico da zona dela, o próprio artigo da outorga diz que será cobrado até o coeficiente máximo da zona, que é o limite que ele pode construir; acima disso ele não vai poder regularizar. Então não houve mudança no critério de cobrança de outorga onerosa.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – O básico hoje é um, não é?

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA - Não. É que nós infelizmente estamos trabalhando... O próprio Plano Diretor nos limita a 31.7.2014 e o que estava vigente na época era a 13.885, que é a Lei de Zoneamento antiga. Então nós temos alguns zoneamentos que o básico é dois e o máximo, quatro.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Certo.

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA – Então não é a mesma da 16.402, que nivelou todo mundo com o básico um, e o máximo é que faz uma variação. Na 13.885, cada zoneamento tem o seu C.A. Básico e o Máximo.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Geralmente quase todos, tirando ZEE,

que é Zona de Eixo Estrutural, que é dois, o restante, praticamente, é 1.

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA – O senhor está falando na lei nova ou na antiga?

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Na nova.

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA – A nova, sim, mas nós não vamos analisar com base, nem a cobrança de outorga pela 16.402, porque nós não podemos regularizar construções que foram executadas depois de 2014. Então, a lei de...

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Ah, sim! Quer dizer, sendo até 2014, vai ser pela lei antiga.

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA – Pela lei antiga, pela 13.885.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Está bom.

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA – Não é pelo zoneamento novo. Então, nós temos básico 2, máximo 4, em alguns zoneamentos.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Está bem. Eu quero deixar clara uma coisa. Eu tenho um posicionamento pessoal e eu tenho impressão do Vereador Zé Turin, também. O que queremos é uma legislação que não seja capenga. Fazer como foi feito em 2003, em que as pessoas... Quase ninguém regularizou seus imóveis. Continua uma cidade desordenada, irregular, que podemos dizer que chega a 80% de desorganização e não... Irregular, praticamente... Deram entrada em 2003. Esses processos não foram analisados. Como é que fica essa situação? Antes da minha continuidade, eu gostaria de perguntar: quem entrou em 2003 e está lá, na Prefeitura, para regularizar, como é que fica?

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA – Segundo o projeto que nós enviamos, infelizmente, não vai haver migração da de 2003 para ser pela lei nova. Uma, que pelo sistema... Porque a Prefeitura está desenvolvendo um programa para que seja todo eletrônico, tanto o protocolamento quanto a análise e tudo mais. E a própria legislação é diferente. Em 2003, a pessoa tinha uma edificação, que era uso conforme, sem problema nenhum. Ela poderia regularizar. Com a mudança do zoneamento, ela, possivelmente... Algumas podem ser

uso não conforme, na nova legislação, e, provavelmente, em relação, especificamente, à outorga onerosa, a de 2003 chega a ser até um coeficiente 4, coisa que... A nova lei não chega ao coeficiente 4. Então, há hora em que não é benéfico para quem protocolou em 2003 migrar para a lei nova.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA – Não, a questão que eu falei aqui é em relação aos coeficientes. O critério de cobrança é o mesmo, mas na lei de 2003 você só paga outorga do coeficiente máximo até 4. Se o meu imóvel está em um zoneamento em que o coeficiente máximo é 2, a lei de 2003 me permite chegar até 4, pagando a outorga sobre essa diferença. A lei, hoje, que vai ser aprovada, só cobra outorga do básico até o máximo. Ele não chega até 4. Essa é a diferença.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA – Sim.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Antes, porém, gostaria de registrar a presença do Subprefeito de São Mateus, Roberto Bernal, o qual convido a participar, aqui, conosco. Registro, também, a presença do Sr. Daniel Rosa, que é CPDU de São Mateus. Sr. Roberto, por favor... Pois não, Sr. José Carlos.

O SR. JOSÉ CARLOS ALVES – Eu vou fazer uma pergunta com base no artigo do Plano Diretor que vocês... Que, claro, tem de usar para... Que previa a regularização... O que esse artigo diz é que poderão ser regularizadas as edificações construídas até essa data. Certo? Salvo engano, a interpretação de que precisa ser utilizada a lei em vigor nesta época, como base, para o uso e para os parâmetros de ocupação do solo, é uma interpretação. Aquilo, lá, não está claro.

Vocês estão dizendo que usarão a 13.885 como base para regularização. A 13.885 tem, em alguns lugares, como você falou, coeficiente 2 e máximo 4. Portanto, se alguém declarar que fez coeficiente 3 à época em que ele era permitido, vocês só vão cobrar outorga onerosa até o coeficiente 2, que é permitido hoje, ou até o coeficiente 3? Isso precisa ficar um

pouco claro, porque vocês estão usando parâmetros. E a fórmula é a de hoje ou a fórmula anterior de cálculo da outorga?

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA – Em relação ao exemplo que o senhor deu, foi o que eu disse aqui: nós não podemos utilizar os coeficientes da 16.402, que é a nova. Vai utilizar o coeficiente da época da construção. Se o imóvel do senhor está em um zoneamento onde o coeficiente básico é 2, o máximo é 4 e o senhor chegou até 3,5, o senhor vai pagar outorga sobre 1,5. Passou do básico, até o máximo, mas o senhor não chegou ao máximo. O senhor parou nos 3,5. O senhor vai pagar outorga sobre 1,5.

Agora, o imóvel que está em um zoneamento em que o básico é 1, o máximo é 2, lá na 13.885, e ele construiu 2,5, ele não vai conseguir regularizar, porque, se eu só posso cobrar outorga até o máximo, provavelmente nem protocolar ele vai. Está bem? Contudo, não há mistura de zoneamento. Não pode, porque o PDE, no 367, nos limita a obras concluídas até 31 de julho de 2014. A Lei de Zoneamento vigente naquela época é a 13.885. Então, não vai haver mistura de zoneamentos.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Pode fazer, Sr. José Carlos. Pode... É bom. Inclusive, se alguém quiser fazer alguma interferência, pode fazer, viu? É só estender a mão, que nós...

O SR. JOSÉ CARLOS ALVES – As leis de regularização servem para regularizar construções feitas em desacordo com a lei em vigor, e não de acordo com a lei em vigor à época. Eu não entendi, ainda, essa lógica. Se o que a Prefeitura quer é conhecer esse universo de construções irregulares e lançar imposto sobre esse montante de área de... Nós estamos deixando de arrecadar um volume razoável de recursos porque nós não cobramos imposto sobre toda essa área irregular que foi construída e é para isso que servem as leis de regularização, para regularizar aquilo que foi construído em desacordo com a lei, e não de acordo com a lei. Eu não entendi a lógica de usar limites da lei em vigor à época da construção, porque o texto de qualquer lei de regularização é regularizar leis em desacordo

com a lei em vigor. Por que é que vocês não estão cobrando recuos? Só estão cobrando coeficientes. Ué! Se é para cobrar um parâmetro, por que é que não cobram os outros parâmetros? Está confuso, isso. Não entendi a lógica. Eu gostaria de entender a lógica.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Eu gostaria de passar ao Sr. João Damário, que foi tomar um café e...

O SR. JOÃO DAMÁRIO – Não, fui ao banheiro. Boa tarde a todos. Eu só quero observar, aqui... Eu quero fazer uma pergunta, como não conhecemos o texto, não é? Esses imóveis isentos são de qualquer área. É estritamente R e R1 e para qualquer área que ele tiver. Vocês têm noção de qual é a máxima área ou percentual de máxima área que existe, de imóveis isentos?

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA – Não.

O SR. JOÃO DAMÁRIO – Não?

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA – Nós temos ideia do número...

O SR. JOÃO DAMÁRIO – Pode haver imóvel com uma grande área, não pode?

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA – Se ele for um R1, dependendo do zoneamento que ele tem, dependendo do tamanho que ele tem, sim.

O SR. JOÃO DAMÁRIO – E esse imóvel, então, vai ficar isento e também não passível de ter uma vistoria técnica. Não é isso? Porque ele está isento.

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA – Se ele se encaixar no automático, sim.

O SR. JOÃO DAMÁRIO – Eu entendi a lógica, aqui, desta audiência pública. Parabenizo o Vereador Gilson Barreto por ter atendido vários pedidos da outra audiência, dos profissionais da área, inclusive do CREA, porque, agora, possibilitou que, desde zero metro quadrado, tenha de haver o profissional assistente, o assistente técnico, aí, de cada projeto. Isso é um avanço, no substitutivo.

Realmente, eu acho que, embora não conheçamos, aí, o substitutivo, não há mais tempo. Então, o Vereador Gilson Barreto está fazendo um esforço, inclusive, de tentar colocar isso em votação. Não é, Vereador? Com o substitutivo, é isso?

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Não, o substitutivo só é apresentado quando começa a discussão.

O SR. JOÃO DAMÁRIO – Sim, sim.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Então, na realidade, esse substitutivo ainda é desconhecido.

O SR. JOÃO DAMÁRIO – Sim, o senhor vai apresentar. É isso o que eu estou falando. Isso tem de se fazer hoje, porque vai à votação hoje, não é?

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Vai começar a discutir. A votação, aí, já é uma questão de administrativo.

O SR. JOÃO DAMÁRIO – Sim, mas, eu estou falando... Não há tempo, assim, de ficar protelando muito o substitutivo.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Não, há. Podem fazer mudanças.

O SR. JOÃO DAMÁRIO – Há tempo, ainda, de mais discussões?

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Tempo, sim. Para isso...

O SR. JOÃO DAMÁRIO – Então, melhor! Está bom. Então, era isso o que eu queria falar sobre a isenção e, quanto às questões de outorga que o Zeca colocou, é preocupante, sim. Eu acho que tem de ser mais bem esclarecido esse assunto da outorga, porque, inclusive, os valores podem inviabilizar um monte de regularizações. Não sei se foi observado isso no substitutivo em relação ao projeto inicial. É isso.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Gostaria de passar para a arquiteta Andrea Ester Cabral, por favor.

O SR. ALFREDINHO – Sr. Presidente, alguém sabe o paradeiro do substitutivo?

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Em seguida, já falamos com V.Exa.

O SR. ALFREDINHO – Ah, está bom.

A SRA. ANDREA ESTER CABRAL – Boa tarde a todos. Eu cheguei a olhar no *site* do SP Legis, no final da semana, em que foram apresentados, na verdade, três substitutivos. Lá, há o texto e eu percebi que há bastante diferença entre eles, tanto em relação à data até a

qual se vai poder regularizar quanto em relação a valores de taxas, usos. Dando uma olhada nos textos que estão lá, no *site*, eu fiquei com uma dúvida: se qualquer uso de edificação vai poder ser regularizado.

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA – Sim, qualquer uso vai poder ser regularizado. Se ele não se encaixar no automático, no declaratório, com certeza ele se encaixa no ordinário. Nós chamamos de “ordinário”, mas é o comum.

A SRA. ANDREA ESTER CABRAL – Só mais uma pergunta: mesmo que ele seja não conforme em relação à zona de uso?

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA – Não conforme, em que época? Porque existe um artigo na lei que diz que nós podemos regularizar uso não conforme, contanto que ele comprove, grosso modo, que um dia ele foi conforme. Você pega aquelas construções na mudança do zoneamento. A pessoa era conforme, aqui. Mudou o zoneamento e ele passou a ser não conforme. Dependendo da alteração que ele fez, aqui, se foi para segurança, salubridade e acessibilidade, ele pode regularizar mesmo o uso não conforme. O que ele não pode é agravar. Ele veio para o uso não conforme. Vamos pegar uma indústria. Ele hoje é não conforme. Ele quer dobrar a área dele. Infelizmente, aí, não vai ser possível, acredito, não só a regularização, mas também a aprovação por via normal, em relação à reforma. Não é permitido. Agora, a alguns usos não conforme, sim, é permitida a regularização, contanto que ele comprove que antes ele era uso conforme naquela zona.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Obrigado. O Sr. Daniel Rosa, do CPDU de São Mateus...

O SR. DANIEL ROSA – Boa tarde, Vereador. Boa tarde a todos. A minha pergunta, primeiramente, é a seguinte: se a análise dos projetos e dos processos será efetuada pelo sistema SLCe, ou como será analisado?

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA – Não, está sendo desenvolvido um novo programa. Não é através do SLCe. Está sendo desenvolvido o programa, provavelmente, através do SEI, que hoje, se eu não me engano, a Sub já utiliza.

O SR. DANIEL ROSA – Sim, mas, se não for mesmo...

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA – Com modificações. Não é apenas o SEI.

O SR. DANIEL ROSA – É que nós criamos um problema. Nós conversamos isso com o pessoal técnico da Subprefeitura e nós vamos criar um problema nessa análise, se for pelo SEI – e isso era uma das preocupações –, porque o SLCE nos dá mais subsídios para fazer a análise e no SEI é mais genérico. É complicado. Então, nós temos uma análise técnica.

Por exemplo, outro problema que nós vamos ter: se a pessoa chega lá e vai regularizar um imóvel de 150 metros quadrados, ele vai e é automático. E se essa casa cai? Se acontece um problema e não tem um responsável técnico que foi lá e, pelo menos, fez uma vistoria, analisou? A Prefeitura vai ser responsabilizada por isso?

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Já houve mudança. É que já foi explicado e o senhor chegou um pouquinho atrasado, mas...

O SR. DANIEL ROSA – Está bom.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Só vão ser legalizados aqueles que não pagam IPTU.

O SR. DANIEL ROSA – Ok. Então, está bom. Bom, essa questão do SLCE é que nos preocupa bastante, porque a análise...

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA – O sistema que está sendo desenvolvido é uma mescla entre os dois. Provavelmente, o SEI vai servir mais como depositário do que como análise, mas o critério de análise é muito próximo ao do SLCE, com algumas correções, porque no SLCE vocês têm alguns problemas, também, em relação à emissão de algumas coisas.

O SR. DANIEL ROSA – Exato.

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA – Estão tentando corrigir. *A priori*, o Executivo está tentando que seja 100% eletrônico, mas não é nem o SLCE, porque já identificamos que existem alguns problemas, e nem só no SEI. Então, é uma mescla disso. Seria um SLCE melhorado, vamos colocar assim, porque já houve solicitações da Subprefeitura

em relação a essas dificuldades, não só na análise, mas também com o despacho de documento.

O SR. DANIEL ROSA – Ok. Vamos aguardar ansiosamente.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Vamos passar... Pode... Tem mais alguma pergunta?

O SR. DANIEL ROSA – Não, tranquilo.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Eu só não entendi ou não ouvi direito: para quem já tem a solicitação da anistia de 2003 e o projeto ainda não foi analisado, ele perde o direito, ele tem de entrar novamente ou ele tem a opção de reapresentar ou continuar com o anterior?

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA – Ele pode fazer as duas coisas. Ele não perde o direito. No momento em que ele protocolou, ele tem esse direito até a aprovação. Nós ainda temos processos de 2003. Eles já sofreram análise, mas, como nós temos várias instâncias, há muitos que já estão na segunda ou na terceira instância, quase encerrando o processo.

Agora, se o interessado achar que a nova lei é mais benéfica para ele, ele abre mão do antigo e protocola no novo. Caso contrário, ele permanece na de 2003 e aprova da forma que ele protocolou, com base na legislação da época de 2003. Ela também não pode ser atualizada para 2014.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Está bom. Por favor, pode falar seu nome, para poder deixar registrado.

A SRA. KATIA GUERREIRO – Boa tarde. Meu nome é Katia. Represento a Igreja Universal. Quero fazer uma pergunta. É que não ficou bem claro para mim. Caso entre com o processo, agora, de anistia, e o meu processo seja indeferido, qual a condução do processo na Prefeitura? Ele é simplesmente arquivado ou ele vai para a fiscalização? Porque eu queria entender: se eu entrar com o processo de regularização, é uma autodenúncia e, depois, se ele não for deferido, eu vou ser prejudicada por isso, ou não?

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA – No caso, você está falando, protocolando na nova lei. É isso? Está bem. Você tem projeto antigo? Não? Você vai entrar com novo projeto? Infelizmente, no momento em que você protocola um pedido, ele é uma autodenúncia, porque você só protocolaria o pedido de regularização se você tem alguma obra irregular. No momento em que você não cumpriu a legislação e o seu processo foi indeferido, ou por não atender a legislação, ou, mesmo, por abandono, ou perdeu o indeferimento, tem as sanções previstas na lei. Infelizmente, a anistia não tem como anistiá-la. Isso é uma anistia mais técnica do que fiscal. É por isso que reclamam em relação aos valores.

A SRA. KATIA GUERREIRO – Eu sou arquiteta. A gente, como arquiteta, tem que fazer uma análise bem aprofundada, e já prevê a resposta da Prefeitura, de que a regularização será deferida e que a edificação atende a tudo. Independentemente de eu estar representando a Igreja Universal, como arquiteta, eu não posso protocolar e ficar à mercê, deixar um cliente, qualquer que seja, tentar colocar dentro da lei... Eu já tenho que prever tudo o que está dentro da lei, a análise do técnico, porque senão eu vou estar prejudicando o meu cliente, protocolando uma anistia, algo que, num primeiro momento, parece boa, mas talvez não seja, de fato, porque eu vou estar denunciando. Então, a anistia acaba sendo uma autodenúncia. Um dia, eu, como arquiteta, como profissional, tenho que prever o deferimento, garantir a sentença da Prefeitura para o meu cliente. Caso contrário, eu o estou colocando em maus lençóis.

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA – Isso, vamos lá. Na parte institucional, a parte de igreja, não só ela, mas também quanto às outras edificações, o que ensejaria um indeferimento que não ficaria a critério do técnico nem interno ou externo, é estar com o coeficiente de aproveitamento superior ao da zona. Então, a pessoa estaria se autodenunciando. A única maneira de se resolver isso seria demolir aquilo que está a mais. Em demolindo, eu, técnico, eu não vejo nenhum outro empecilho que possa indeferir o seu processo. O próprio artigo 1º diz que podem infringir as legislações. A única coisa que não se pode infringir é o CA, porque aí realmente vai ser indeferido. Isso vale tanto para a igreja

quanto para os NRs. Recuos não são olhados, taxa de ocupação de solos... Essas são as infringências que pode haver. Nós não olhamos taxa de ocupação de solo, porque nós já os limitamos ao coeficiente máximo. Então, pode-se haver 100%. Se tiverem 100%, só vai construir duas vezes, se o seu CA máximo for dois. Aí vão ter que ter algumas manobras em relação à permeabilidade, que é exigida. Há reservatório que pode ser executado.

Então, da nossa parte técnica de análise, tanto na lei antiga quanto na nova, onde mais há indeferimento são em pessoas que têm coeficiente maior do que o da zona. Infelizmente ela não quer demolir. O restante é parte técnica, a pessoa não atende ao comunique-se, perde o prazo da reconsideração. Na nova lei, em função de um acordo não só com os Vereadores e reivindicação até mesmo da parte das igrejas, eu falo tudo uma suposição, porque nós não sabemos o que vai passar na Câmara, nós não sabemos se vai ser aprovado de acordo com aquilo que o Executivo propôs.

O Executivo está propondo o aceite de protocolo em relação a local de reunião, acessibilidade, condicionando que ele vai ter que apresentar isso, para manter o seu funcionamento. Não é que nós estamos anistiando, porque o pensamento do Executivo é regularizar a edificação, não é regularizar o uso. A própria igreja tem dificuldade em obtenção do local de reunião. Isso ensejava muito ainda, na de 2003, indeferimentos, porque não apresentam o documento e nós temos que analisar o projeto. Se não foi apresentado, eu tenho que indeferir. Nessa nova, os senhores vão nos apresentar o protocolo, e vai ser aprovado, sem problema algum.

Então, não há muito medo de indeferimento, contanto que a pessoa esteja dentro do coeficiente de aproveitamento máximo.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Tem a palavra o Sr. Roberto Bernal.

O SR. ROBERTO BERNAL – Boa tarde, pessoal. Só quero cumprimentar a mesa e agradecer o convite do Vereador Gilson Barreto e as demais autoridades da Câmara. Para nós aqui, que trabalhamos, no Poder Executivo, na subprefeitura de São Mateus, a gente apoia que esse projeto seja de forma transparente, resolvido, de alguma forma, para que traga todas as

dúvidas, até para a gente ter condições de regularizar os imóveis. Em nosso dia a dia hoje, na subprefeitura, há muitos processos em andamento, e, muitas vezes, o processo fica, de alguma forma, sem solução, e eu acho que essa audiência aqui hoje, essa proposta do Sr. Prefeito Bruno Covas aqui vem justamente para a gente conseguir regularizar parte dos imóveis que estão lá.

Não sei cabe ainda alguma pergunta, mas existe alguma proposta para se regularizar imóvel rural, comércio em imóvel rural?

O procedimento comum da nova lei não prevê distinção de nada. Ele vai regularizar todos os imóveis que conseguirem atender às exigências. Normalmente a maior preocupação é o coeficiente de aproveitamento. Num imóvel rural, normalmente o terreno é muito grande e uma construção pequena. Então, não existe nenhum problema em regularização, contanto que ele atenda à legislação também ambiental. Normalmente os imóveis rurais estão dentro de áreas de preservação permanente, área de mananciais. Então, ele, em atendendo à legislação estadual, por consequência, estará atendendo à legislação municipal. Então, não problema algum em relação à regularização. A única coisa é que ele não vai se encaixar provavelmente nem no automático e muito menos no declaratório. Por ele ser INCRA, ele não tem um SQL. Aí ele vai diretamente para o ordinário, mas regularização normal.

Aos demais, eu agradeço a oportunidade.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Eu vou suspender os trabalhos por dois minutos, para efeito regimental da reunião ordinária. É o entendimento da suspensão dos trabalhos da ordinária, para a gente continuar a extraordinária.

Estão suspensos os nossos trabalhos.

- Suspensos, os trabalhos são reabertos sob a presidência do Sr. Gilson Barreto.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Estão reabertos os trabalhos da audiência pública.

Tem a palavra a Sra. Cristina, arquiteta.

A SRA. CRISTINA – Boa tarde, senhores e senhoras. Vou questionar o seguinte, em acordo com o colega. Se a aprovação vai ter um coeficiente de quatro, que é uma ZEU, isso, em qualquer zoneamento permitido, eu não entendi porque acima desse coeficiente, ele não pode ser aprovado, sendo que é uma anistia para se regularizar aquilo que está irregular, considerando que possivelmente o imposto será cobrado. Então, como a Prefeitura cobre o imposto, que acho que deve cobrar, porque se a pessoa constrói irregular, o imposto deve ser cobrado, por que então não já se anistia isso, e os imóveis ficam regulares? Então, não entendi essa questão. Eu acho que fica em aberto. Eu acho que deveria ser tudo regularizado. Independente do coeficiente até quatro, acho uma beleza, eu estaria questionando isso.

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA – Em relação a não liberação de um coeficiente maior do que o coeficiente da zona, aí nós estaríamos penalizando aquele cidadão que construiu corretamente, porque a própria legislação diz que eu poderia chegar até quatro. Só que aí, por conta e risco meu, eu construí até seis, pensando que, numa anistia, eu vou conseguir regularizar. Eu estou penalizando o cidadão que seguiu a lei, veio aqui, à Prefeitura, teve um projeto aprovado, construiu e contratou um técnico, um arquiteto e um engenheiro. Então, no entendimento do Executivo, o limitador do coeficiente é justamente isso: Para não causar, não uma impunidade, mas... No município, existem várias leis que chegam a coeficiente seis, e a operação urbana chega a 12, mas, por vias normais, há o Plano Diretor e a Lei de Zoneamento que limita, dizendo: “Você pode construir até o seu coeficiente”. Eu, por conta e risco, aumentei e cheguei a seis. Pelo menos, o Executivo achou injusto com quem seguiu a lei. Esse foi o raciocínio que teve para o limitante em relação ao coeficiente, coisa que aconteceu na 2013, que ela liberou o coeficiente, não existe coeficiente em 2003, e há um representante da OAB aqui. Nós tivemos problemas com o Ministério Público. Ele nos questionou por que nós estávamos liberando, entre aspas, geral, sendo que nós tínhamos uma lei de uso e ocupação de solo, que limitava, na época. O coeficiente era quatro. Aí foi feita uma revisão na lei, a lei de 2004, que se limitou o coeficiente quatro, em função do zoneamento. Então, não para ocorrer o mesmo erro de 2003, nós colocamos o coeficiente, o máximo da

zona. Não quer dizer que a Câmara dos Vereadores não possa mudar e o próprio Ministério Público contestar.

Dentro da lei, dentro da legalidade, o coeficiente máximo é o da zona, infelizmente.

A SRA. CRISTINA – Só mais uma questão, sobre taxa. Está aí a taxa de ISS. Gostaria que isso ficasse melhor esclarecido.

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA - A taxa de ISS vai ser cobrada de acordo com os critérios da Secretaria da Fazenda. No projeto inicial, nós tínhamos estipulado 45, que era, mais ou menos, o valor médio cobrado por metro quadrado de ISS, só que veio uma solicitação da Secretaria de Finanças, falando: “Vamos deixar, porque o critério é nosso”. O Executivo falou: “Sem problema algum. Vai ser seguido o critério deles”. Quanto à questão da taxa de análise inicialmente, se não me engano, era 15 reais e a Câmara propôs mais de sete. No Executivo que veio para cá, são dez reais, mas isso ainda pode ser alterado. O que se cobra hoje? Nós temos lá uma tabela, que para até 1.500 metros quadrados, se não me engano, são quatro reais; que de 1.500 a 20.00, são seis reais e o máximo são oito. Volto a dizer que a anistia não pode beneficiar aquele que fez errado. Então, infelizmente a taxa é também uma maneira de a gente punir um pouquinho a pessoa que infelizmente, por alguma condição, não conseguiu seguir as regras, mas esses valores podem ser alterados na própria votação que vai haver hoje.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Tem a palavra o Sr. João Damário.

O SR. JOÃO DAMÁRIO – Essa explicação de se alterar o coeficiente é algo muito séria, porque Lei de Zoneamento e Plano Diretor são leis maiores estabelecidas pela municipalidade e realmente é muito complicado se alterar isso numa anistia. Inclusive, a Cidade precisa ser ordenada. Todo mundo reclama da qualidade de vida da Cidade. É preciso ser ordenada e respeitada a legislação que é aprovada nesta Casa. Eu vi certa preocupação aqui, uma colega que falou. Se a gente entrar, não ser aprovado, a pessoa se autodenunciou? Veja bem, nós representamos o CREA e lutamos para que haja participação dos profissionais. Isso é absolutamente necessário, tanto para quem contratou, como para a Cidade, como para

a valorização do profissional.

Mas está dito na própria... responsável técnico. Isso se entende o seguinte: ele tem de assessorar o cliente, ele é o responsável de orientar o cliente, sobre tudo o que diz a lei. Então o profissional que faz esse serviço tem de entender da legislação, das resoluções, de Seurb, tem que se aprimorar e orientar o cliente. Não tem de esperar e ter surpresa quando chegar na hora da aprovação o processo ser indeferido.

Por isso, eu digo que nós profissionais queremos nos valorizar e para isso precisamos ter conhecimento, por isso em prática para o cliente que nos contrata.

Nós defendemos o profissional e sua participação, mas temos de assessorar muito bem os clientes que nos contratam.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Tem a palavra a Sra. Lúcia Anunciatto.

A SRA. LÚCIA ANUNCIATTO - Boa tarde. Sou arquiteta e gostaria de tirar uma dúvida com o Felipe.

Estive numa reunião no IAB a respeito do projeto de lei, foi questionada naquela ocasião, sobre as áreas de operação urbana estarem fora do projeto.

Eu queria saber se houve alguma alteração nesse substitutivo se está prevendo. Porque nem todo imóvel que está em área de operação urbana necessariamente quer ou pode se enquadrar na operação.

Obrigada.

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA - Foi alterado sim. O substitutivo está prevendo que o único que não poderá participar da anistia é quem já foi beneficiado pela operação urbana. Houve um erro, realmente, um equívoco. Nós colocamos que quem estava inserido no perímetro de operação urbana não poderia. Mas depois, fomos verificar, existem limitações também para participar da operação urbana. A Faria Lima tem área menor, se não me engano, é de mil metros ou 500. Você não pode participar da operação urbana e, por consequência, também não poderia participar da anistia.

Então houve um consenso: você participou de operação urbana, aí você está fora

da anistia; não participou, você vai poder protocolar e seguir a regrinha da anistia, sem problema nenhum. Mas houve alteração, sim.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. JOSÉ CARLOS ALVES - Só um exemplo prático para que os Vereadores e a plateia entendam o que acontece. Estou mais preocupado com as pequenas edificações, as de pequeno porte para uso residencial.

Vamos supor que um terreno de 100m² que está numa Zona Mista, da 13.885, então o coeficiente é 1, máximo 2. O proprietário tinha 70m², numa construção térrea que é muito comum na periferia. Foi lá e o lançador não aprovou, o lançador lançou os 70m². O filho casou e ele construiu o segundo andar com mais 70m² e a construção ficou com 140m².

Pelo projeto original, a gente não poderia cobrar nada dele, mas ele teria de fazer o declaratório, de qualquer jeito, porque não seria automático já que a Prefeitura não conhece esse acréscimo que ele fez.

O que vai acontecer agora da forma que vocês colocaram o projeto que parece que vai ser aprovado, não sabemos. Ele vai ter de contratar um engenheiro, o que parece que todo mundo concorda, para certificar que é segura a edificação. Vai ter de pagar outorga onerosa por 40m², porque ele ultrapassou o coeficiente 1, o básico. Ele tem 100, ficou com 140. Se a neta casar, ele vai ultrapassar o máximo.

Quantas construções de quatro ou cinco pavimentos vocês conhecem na periferia de São Paulo? Vocês que estão aqui. Quantas? Esses não vão entrar na regularização, porque eles vão ter de pagar outorga onerosa.

Não sei se vocês pensaram numa outra forma de tentar enfrentar esse problema que é social, uma repercussão social dessa lei de regularização, que é cobrar outorga onerosa cima de uma determinada área máxima de construção. Não estou dizendo prá comércio e indústria, mas residência.

Até 300, sei lá, não cobra outorga onerosa. Vocês pensaram em alguma coisa que escalonasse, que deixasse de fora da cobrança da outorga municipais que não têm capacidade

contributiva para enfrentar essa despesa. Vocês pensaram em alguma coisa nesse sentido?

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Antes de responder, encerradas as inscrições. Vou passar a palavra para a Sra. Patrícia Vieira Costa, CPDU Ipiranga.

A SRA. PATRÍCIA VIEIRA COSTA - Boa tarde a todos. A minha dúvida é sobre a regularização da edificação separada ao uso. Como isso vai dialogar com a licença de funcionamento para os usos que não sejam baixo risco, o alto risco ou uso tolerável.

Porque hoje a gente pede a planta aprovada para o uso, como que a gente regulariza desvinculado? Por exemplo, quando ele vai tirar a licença, o mero protocolo de acessibilidade ou de segurança, o que quer que ele tenha pedido para regularizar, via anistia, pode ser indeferido, quando ele for pedir a licença. Vai dialogar em algum momento? Como que a gente vai poder conduzir se, por exemplo, chegar uma licença e ele conseguiu anistiar, regularizou a edificação separada do uso, mas já chegou com o certificado de acessibilidade indeferido, segurança indeferido. Como será conduzido esse diálogo?

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA - Quando nós falamos que regularizamos a edificação e não o uso, que foi a base que nós estamos aceitando o protocolo, foi no seguinte pensamento, a pessoa vem, pede para regularizar, hoje ela tem um prédio que tem uma escola. A escola necessita de acessibilidade, de itens de segurança, só que ele protocolou em janeiro, em março ele já não tem mais escola, tem outro uso que não necessita da acessibilidade. Falei acessibilidade que vale para todo mundo, mas vamos pegar como exemplo. Por que eu vou ficar ainda solicitando acessibilidade para ele?

Essa conversa de um com o outro provavelmente a subprefeitura já faz. Para emitir a licença de funcionamento, a subprefeitura verifica a documentação necessária. Você já tem uma obra regular, o AVCB que apresentou lá foi em 2000, você vai ter de apresentar um novo. Na licença de funcionamento é solicitada a documentação. Se o processo de acessibilidade foi indeferido, você vai protocolar um novo, porque sem o certificado de acessibilidade você não vai poder funcionar. Com a obra regular ou não. Eles vão exigir o certificado de acessibilidade.

O aceite de protocolo não está dizendo que você não tem de atender a parte de

segurança. O auto vai ser emitido com uma ressalva, que ainda vai ser feita em decreto, mas provavelmente quando da licença de funcionamento você tem de apresentar tal documento. Essa desvinculação é a que nós fazemos do uso. Mas você vai identificar qual é o uso que você está pedindo para regularização.

A SRA. PATRÍCIA VIEIRA COSTA - O meu medo é chegarem problemas como o interessado anistiou para uma escola. Apresentou a documentação, os protocolos *ok*. De repente, por exemplo, não saiu que é escola na planta. Aí ele pede e mudou de escola para um uso semelhante ou compatível, mas também que a acessibilidade muda, enfim, os parâmetros mudam; a quantidade de sanitários, esse tipo de coisa. Esse é o problema, porque quando se desvincula do uso, os parâmetros construtivos também mudam internamente, o que atende por nota. Hoje em dia é simplificado, tudo por nota.

Então acho que deveria talvez dialogar, ou por portaria, decreto, enfim, alguma legislação para que a gente se ampare, porque às vezes pede diferente e como vou dar uma coisa, por exemplo, quantidade de sanitário vai mudar, como vou saber. Ah, mas anistiou para uma escola, agora é um uso diferente. Entendeu?

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA - Entendi.

A SRA. PATRÍCIA VIEIRA COSTA – Porque quando lança a regularidade, o uso não conversa com a licença. Não sei se consigo ser clara.

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA - Em relação à parte interna, essas coisas, no projeto de anistia não vai aparecer porque é um projeto simplificado.

A SRA. PATRÍCIA VIEIRA COSTA – É tudo simplificado.

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA - Nos temos aqui o representante da Subprefeitura e até mesmo o CPDU, acredito que hoje para você mudar o seu uso, eu acho que não precisa do projeto. Precisa de uma comunicação avisando: estou saindo do uso de escola e estou indo para o outro. A sua edificação vai estar regular. Então você vai ter de atender as novas exigências do seu uso novo. Você não vai precisar ir lá à Prefeitura para falar que não é mais um NR 1, ou alguma coisa, e agora sou um NR 2, alguma coisa.

A mudança de uso é a Subprefeitura que cuida e me parece que está mais simples do que anteriormente.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA - Não sei. A nossa parte nós vamos regularizar a edificação e o uso que você solicitar na época, no momento. Aí depois se houver uma alteração já não é mais com a parte de regularização. Aí já é Subprefeitura ou Fazenda, mas você vai ter de atender a legislação da época. Em caso de sanitário vai ter de solicitar reforma, eles vão te falar o que é necessário.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Obrigado, Patrícia.

O SR. ALFREDINHO – Estou preocupado, até porque quando surgiu a proposta na reunião que fizemos com o Secretário e que todos os imóveis isentos de IPTU tivessem a sua regularização automática, nós temos um problema com área de mananciais. Temos problema de áreas que o terreno é isento de IPTU, mas em mananciais há um conflito de lei municipal e estadual.

Em regiões da zona Sul que abrangem uma grande parte do M'Boi Mirim, quase que a totalidade de Parelheiros e grande parte da região de Grajaú e Capela do Socorro, todas estão em área de mananciais e com muitas construções nessa situação. Até foi anunciado há uma semana um plano de pavimentação numa região de Parelheiros. O Prefeito foi lá, anunciou junto com o Vereador Milton Leite, no Bairro de Vargem Grande, e é totalmente em área de mananciais. Estou dando só um exemplo, sei que agora não é o caso, mas é um exemplo e até disse que deveríamos recuperar e trazer para o debate o Plano Municipal de Habitação. Inclusive, para dar a oportunidade de bairros como esse começarem a regularizar, porque se cumprir o que foi prometido e dito lá, o Bairro vai ficar com toda a infraestrutura.

Inclusive, no Plano Diretor criamos Zonas de Interesse Social naquele bairro. Vai ficar com água, esgoto, energia, pavimentação, enfim. E, no entanto, não vai ter seus imóveis regularizados se não for regularizada a situação do bairro. Esse é um exemplo de um bairro mais novo que poderá ficar regularizado, se caso acontecer o que anunciaram lá.

Mas temos bairros de 30, 40, 50 anos que estão nessa situação de irregularidade por causa do conflito das duas legislações, estadual e municipal. Até agora, como não vi o substitutivo, por isso que brinquei se alguém sabe do paradeiro do substitutivo, porque falei com o Líder do Governo às 11h e disse que ainda não tinha. Também não podemos votar um substitutivo na hora em que recebermos em plenário. É muito ruim. Não dá tempo de analisar.

Para encerrar, a Bancada do PT apresentou, nós temos aqui o Programa Minha Casa Minha Vida, e no Governo Haddad foram mais de 100 terrenos desapropriados e deixados para o Programa. Alguns desses terrenos já estão com o Programa em fase final ou ainda são terrenos. Só que aparecem ainda dívidas de IPTU, ISS, dos proprietários anteriores e dificulta no Programa Minha Casa Minha Vida, um exemplo, obter os financiamentos. Apresentamos e quero ver se está no substitutivo a possibilidade de trazer, no caso dos que já estão quase na fase de entrega, uma anistia da regularização do imóvel e com isso automaticamente a anistia à dívida que possa ter.

E queremos que isso esteja no substitutivo porque é um acordo que fizemos com o Governo e espero que seja cumprido. Se não cumprir vai ter problema conosco em plenário, no dia de hoje. O Secretário disse que iria incluir. As igrejas estão contempladas, não tenho nada contra as igrejas, outros setores estão contemplados, mas é o momento também de contemplar setores como pessoas de baixa renda, de zero a cinco salários mínimos, para poder fazer justiça social para essas pessoas.

Então basicamente a questão dos mananciais. Quero ter mais clareza porque não sei como vai ficar, porque toda vez que votamos um projeto de anistia os moradores dessas áreas estão sempre na expectativa de regularização da situação deles.

Por último, a questão dos engenheiros, dos técnicos, é importante tê-los e precisa também baixar um pouco as taxas cobradas, porque muitos moradores não contratam engenheiros porque não têm condição financeira para pagar e também as taxas cobradas. O substitutivo nosso deve prever também esse problema de taxas cobradas, muitas pessoas não regularizam porque essas taxas são altas.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Muito obrigado, Vereador Alfredinho. Vereador Zé Turin.

O SR. ZÉ TURIN – Só fazer uma observação, gostaria de saber do nosso querido Felipe, não tive acesso ao substitutivo, como falou o nosso nobre colega, Vereador Alfredinho, e acredito que a maioria dos colegas da Casa também não.

Então não tem como votar um projeto em que combinamos algo em reunião na semana passada e hoje chega totalmente diferente. Sinceramente falando vou subir ao meu gabinete, fazer uma reunião com os técnicos que temos e assim que estiver bem claro darei meu voto favorável. Do contrário não vou votar no projeto se entrar na pauta hoje em plenário.

Combinamos e estou esperando, meu voto é favorável que até 150 metros seja regularizado automaticamente, independente se tem isenção ou não de IPTU, para os imóveis residenciais. E para os comerciais há necessidade sim que o profissional técnico possa fazer a vistoria no imóvel.

E quanto à questão de licença, alvará de funcionamento, por ser comerciante há mais de 30 anos, sofrer na pele fiscalizações, graças a Deus tenho meus alvarás de funcionamento, acho que uma coisa não tem nada a ver. Regularizar construção é uma coisa, a licença de funcionamento é outra. Se o estabelecimento que vai exercer aquela atividade não tiver todas as licenças dos profissionais, o AVCB, entre outros, não poderá exercer sua atividade. No meu entendimento regulariza a construção, a licença de funcionamento vai obviamente depender dos demais órgãos.

Aqui também deixamos combinado, espero que seja mantido no texto, que para regularizar, encaminhar o projeto de regularização para anistia não haverá necessidade de ser só o proprietário. O locatário pode fazer isso, qualquer um que tiver a posse do imóvel, desde que comprove com um contrato poderá pleitear a regularização do imóvel. Não obviamente permitindo que o mesmo tenha a propriedade, só vai regularizar, mas não tendo direito à propriedade. Isso permanece no texto, Felipe?

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA - Sim. Em relação à posse já foi

contemplado, o possuidor também pode não só solicitar, mas também aprovar em nome dele, contanto que tenha uma matrícula do imóvel. Não há necessidade de a matrícula estar em nome de quem está solicitando. Agora, tem de ter um vínculo. Tem de ter o que chamamos de filiação de terreno, pode ter passado por dois, três, mas o possuidor pode pedir sim.

O SR. ZÉ TURIN – Só para finalizar, a última pergunta. Não tenho em mãos e não me recordo, em 2003, quando tivemos a última anistia, hoje falamos em regularizar automaticamente 150 metros, enfim. Você lembra como foi a anistia, se houve também isenção para uma metragem na última anistia?

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Acho que eram 70.

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA – Não. A de 2003 também era para 150 metros, por isso que no início falei que essa lei vem meio com a espinha dorsal da de 2003. O automático, de 2003, eram 150 metros, que era a proposta inicial.

O SR. ZÉ TURIN – Mas haveria necessidade do responsável técnico?

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA – Não.

O SR. ZÉ TURIN – Então por que não permanece, mesmo porque combinamos isso e aqui deixo muito claro, vivendo na periferia da cidade de São Paulo, nosso trabalho é mais na periferia. Garanto que se não for nesse formato de isenção de taxas, tarifas, a maioria dos imóveis da periferia de São Paulo não serão regularizados.

Então esta anistia vai beneficiar pouquíssimas pessoas da cidade de São Paulo. Garanto isso aqui.

O SR. ALFREDINHO – Vereador Zé Turin, chegou aqui urgente. Chegou o dito cujo. Está no grupo dos Vereadores. Respondeu a questão dos mananciais.

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA – Isso. Acontece que temos já, o artigo do automático já prevê justamente para não termos conflito com leis estaduais e federais, de quem está em áreas de proteção de mananciais e em áreas de tombamento e tudo mais, infelizmente não serão beneficiados com a regularização automática. Não quer dizer que não possa ser regularizado, mas o automático, nós tomamos esse cuidado...

- Manifestação fora do microfone.

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA - Não. Não vai sair no automático, mas tem todo o direito de protocolar ou no declaratório ou mesmo no ordinário. E aí atendendo a legislação federal é regularizado sem problema nenhum.

O SR. ALFREDINHO – Vai ter de atender a legislação estadual.

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA - A estadual é muito próxima da municipal. Temos de fazer isso justamente para não haver conflito, porque o Município não pode aprovar uma coisa que não seja aprovada no Estado. E normalmente para essa aprovação pedimos a anuência dos entes, tanto estadual, quanto federal, quando necessário.

O SR. ALFREDINHO – Sr. Presidente, quer dizer então que, por exemplo, o caso dos mananciais praticamente vai ficar como está, se for para atender a legislação estadual e federal ficará do jeito que está na sua maioria?

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Possivelmente.

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA - Se eles não atenderem a legislação sim. Infelizmente.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Depois vou passar a palavra ao Felipe, para as considerações finais. Mas antes, uma coisa que, inclusive, consta do projeto, não sei se ainda está, é que a regularização do imóvel não garante a titularidade do referido imóvel.

E essa questão também, não só o possuidor, mas também um comprovante qualquer que está com a posse do imóvel, dentro desse projeto. Aí entra nessa questão de possuidor. Se tiver um protocolo de usucapião, tem direito também de entrar.

Outra questão é a área rural, que não existe a terminologia rural, mas no caso INCRA, porque até então, até a semana passada ninguém conseguia tirar licença de funcionamento numa área de INCRA. E pode sim tirar. Se não me engano, está no anexo 2, o SQL. Agora pode entrar no anexo 2, está lá, já consertaram. Foi um pedido nosso aqui da Comissão, brigamos por isso para poder resolver essa questão.

Agora, em termos do projeto, na realidade vai ficar um projeto capenga. Uma, se

queremos realmente legalizar toda a Cidade para dizer: daqui para frente é para valer. Então teríamos que realmente regularizar todas as questões, onde não der para continuar vai ter de demolir e acabou. E fazer até a aprovação desta lei.

Está previsto, ao menos é o que consta na legislação, que seria feito até 31 de dezembro de 2014, em função dos termos do Plano Diretor. Mas uma das nossas preocupações é que tem de ser definida, porque a taxa vem inicialmente 45 mais 15, que daria 60. Aí houve uma discussão interna dos Vereadores, caiu para 7,80. E agora não sei em quanto ficou, a Secretaria de Finanças vai definir esse valor.

O que não podemos é aprovar um instrumento que amanhã vá deixar em fria os profissionais da área. Você se compromete com um cliente, vai cobrar, claro que é um profissional, e depois a Prefeitura fala: teu imóvel não dá para legalizar. Então precisa ter muito cuidado com essa questão, para ver como coordenar isso.

E talvez, Vereadores, seja outro instrumento para resolvermos problemas de 2014 até a presente data. Vamos resolver algumas questões da cidade de São Paulo com esse projeto de anistia. Pelo jeito não vamos resolver todos os problemas e o sentimento nosso seria resolver tudo e dizer: daqui para frente vai ser diferente. E não vamos poder fazer isso. Infelizmente não vai dar para dizermos isso.

Como o último substitutivo entra com a função da discussão, quando começar a discutir teremos duas horas de discussão, então aí será apresentado o último substitutivo do projeto e aí que vamos ter oficialmente o que irá para votação. Por isso que tem o plenário, a discussão para ver como vamos conduzir. Vereador Zé Turin, a sua preocupação também é minha preocupação, mas quero dizer que é um projeto que vai ficar pela metade. Vou votar favorável mesmo assim e reconhecendo que não vai resolver totalmente, mas temos de brigar para ficar mais próximo do melhor, ou “menos pior”.

Passo a palavra ao Felipe, para suas considerações finais.

O SR. FELIPE DE OLIVEIRA PEREIRA - Nós já debatemos bastante aqui. Minhas considerações é que o Executivo mandou para cá aquilo que nós podíamos fazer dentro da

limitação, tanto do PDE quanto da Lei de Zoneamento. O PDE nos limitou, infelizmente, a linha de corte de 31/7/2014 – essa é a reclamação de 100% das pessoas que trabalham com isso, só que para que o Executivo mandasse alguma coisa até a aprovação da lei, nós teríamos de mudar o artigo 367 do PDE. E isso, infelizmente, inviabilizou a regularização de quem construiu após 2014.

Então realmente nessa parte nós não tínhamos muito o que aprimorar. Dentro do projeto, a gente modificou tanto para facilitar a aprovação, novos entendimentos, aprendemos muito com os erros da de 2003 e tentamos consertar na atual, mas o limitante para nós, que é para todos, é o artigo 367 do PDE. Infelizmente, ele nos engessou em relação a isso. E também já tivemos o problema com o Ministério Público, na de 2003, em que não podíamos, já foi pedido aqui coeficiente um pouco maior para poder regularizar, o próprio Vereador Zé Turin, falou que a maioria das casas de periferias elas têm um terreno pequeno e dois ou três pavimentos, com coeficiente máximo de dois, ele não vai conseguir regularizar.

Na de 2003 existia, se não me engano dentro do próprio artigo da outorga falava que só seria cobrado outorga sobre edificações com área computável superior a 500 metros quadrados. Isso foi colocado justamente para poder atender essas pessoas que o terreno tem 5 por 25 e construiu três pavimentos.

Essa é uma das ideias que a Câmara poderia colocar, coisa que o Executivo não teve condições. Tentamos fazer, dentro do possível, um projeto de lei que fosse factível para execução e também em relação à legislação com o Ministério Público, independente da lei que saia daqui, provavelmente, vai haver alguma contestação de um ou dois itens.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Dr. Pedro Botoni para as suas considerações finais.

O SR. PEDRO BOTONI - Eu vou acompanhar o pronunciamento e as considerações do meu colega Felipe. Quero agradecer pelo convite, Vereador, de participarmos dessa audiência pública e de qualquer forma estamos à disposição na Secretaria para sugestões ou trocar ideias. Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Quero agradecer a presença do Pedro e do Felipe pelas explicações, aos nobres Vereadores também, aos nossos convidados e dizer que daqui poucos a minutos daremos início aos nossos trabalhos em plenário.

O SR. ALFREDINHO – Sr. Presidente, apenas uma pergunta. Como o senhor disse que na próxima semana não haverá reunião da Comissão, nós temos uma audiência pública marcada, quero saber se a mantemos.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) - Depois vamos discutir para ver o que faremos, em tempo hábil ainda.

O SR. ALFREDINHO – Mesmo não tendo reunião da Comissão? Porque está sendo convocada, está marcada.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) - Para a próxima semana?

O SR. ALFREDINHO – É. Já está marcada.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) – Qual?

O SR. ALFREDINHO – Dos aplicativos. É uma audiência boa.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) - Não foi marcada ainda.

O SR. ALFREDINHO – Não foi marcada para as 13 horas da próxima semana?

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) - Veremos em seguida. Está bom?

O SR. ALFREDINHO – Está.

O SR. PRESIDENTE (Gilson Barreto) - Nada mais a tratar, agradeço a presença de todos. E convoco a próxima reunião ordinária para daqui a 15 dias.

Estão encerrados os nossos trabalhos.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: **17661** DATA **25/09/2019** FL: **41** DE 41
