



**CÂMARA MUNICIPAL DE  
SÃO PAULO**

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

**COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO  
PARTICIPATIVA**

**PRESIDENTE: RICARDO NUNES**

TIPO DA REUNIÃO: AUDIÊNCIA PÚBLICA  
LOCAL: CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO  
DATA: 15 DE OUTUBRO DE 2019

OBSERVAÇÕES:

- Notas taquigráficas sem revisão
- Manifestação fora do microfone

**O SR. PRESIDENTE (Ricardo Nunes)** – Bom dia a todos. Na qualidade de Presidente da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, declaro abertos os trabalhos da 16ª audiência pública de 2019.

Informo que esta reunião está sendo transmitida pelo portal da Câmara Municipal de São Paulo, no endereço [www.saopaulo.sp.leg.br](http://www.saopaulo.sp.leg.br), *link* Auditórios Online. A íntegra da transcrição desta audiência pública estará disponível ao público em geral no mesmo endereço, no *link* Audiências Públicas – Registro Escrito.

Esta audiência tem por objetivo discutir o PL 662/2018, de minha autoria, que “altera a redação dos artigos 57, 70, 71 E 93 da Lei Municipal 16.642, de 9 de maio de 2017, que aprovou o Código de Obras e Edificação do Município de São Paulo, e dá outras providências”.

Foram convidados para esta audiência pública os Srs.: Felipe de Oliveira Pereira, Coordenador da Unidade de Gestão Técnica de Análise de Regularização, da Secretaria Municipal de Licenciamento; Maria José Gullo Giosa, Diretora de Projetos, da Secretaria Municipal de Habitação; e Carlos Roberto Candella, Supervisor Geral de Uso e Ocupação do Solo da Secretaria Municipal das Subprefeituras.

Informo que as inscrições para pronunciamentos estão abertas junto à secretaria da Comissão.

Os Srs. Felipe Pereira e Maria José Gullo enviaram representantes? (Pausa)  
Encontra-se presentes o Sr. Pedro Luiz Ferreira da Fonseca, representando a Secretaria de Licenciamento e a Sra. Maria José Gullo. Tomem assento à mesa conosco. (Pausa)

Informo que o PL 662/2018 já obteve aprovação em Plenário em primeira votação; e, por se tratar de COE, é necessária a realização de duas audiências públicas, uma das quais esta que realizamos hoje, sendo que a segunda audiência pública será agendada, dando condições para o projeto passar à segunda votação em Plenário. Lembro que a audiência pública pretende colher sugestões para aperfeiçoamento do projeto.

Gostaria de fazer uma pequena fala. É natural que, dentro de todo o processo

legislativo, façamos a aprovação das leis e depois são feitas adequações de algumas situações. Uma das questões que pretende abordar esse projeto de lei é a correção dos prazos estabelecidos nos artigos 57, 70 e 71. Para entendimento dos presentes e registro nas notas taquigráficas, faço uma pequena consideração. No projeto original, o artigo 57 diz o seguinte: “O processo que apresentar elementos incompletos ou incorretos ou necessitar de complementação da documentação ou esclarecimentos deve ser objeto de um único comunicado (“comunique-se”) para que as falhas sejam sanadas”. Aí, nós vamos ao parágrafo único: “O prazo para atendimento do comunicado é de 30 (trinta) dias contados da data da sua publicação, podendo, ser prorrogado, uma única vez, por igual período”.

E aí a sugestão do projeto de lei é de que seja substituído o parágrafo único por dois parágrafos, o 1º e o 2º. O 1º ficaria com a mesma redação e seria incluído o parágrafo 2º com a seguinte sugestão: “a solicitação de prazo superior ao previsto neste artigo será analisada caso a caso quando para seu atendimento houver necessidade de autorizações ou liberações de outros órgãos”, em especial, a gente tem muitas situações, por exemplo, na área de mananciais que depende de CETESB, ou seja, a sugestão aqui é de dar ao Executivo e também ao munícipe uma condição de poder atender o Comunique-se considerando essas necessidades especiais, como outras questões de CET, enfim, quando houver a necessidade de autorizações ou liberações de outros órgãos.

Partimos ao Artigo 70. Artigo 70 diz o seguinte: “O prazo para a decisão dos pedidos não pode exceder 90 dias, inclusive quando se tratar de recurso.” Aí fica o que tem o parágrafo 1º, o parágrafo 2º igual e acrescenta-se o parágrafo 3º com o seguinte: “após o atendimento do Comunique-se o prazo para a decisão dos pedidos não pode exceder 30 dias. A ideia dessa inclusão é dar mais agilidade considerando a cidade de São Paulo, a velocidade que andam as coisas não se parece razoável um prazo tão grande com relação ao que apresenta de 90 dias. Tem uma observação no caput também de 90 dias passa para 75 dias.

Passemos ao Artigo 71, que diz o seguinte: “escoado o prazo para decisão do processo de alvará de aprovação o interessado pode requerer o alvará de execução”. A

sugestão de alteração do parágrafo 1º é de que decorridos 30 dias, a sugestão é que decorrido 15 dias, ou seja, tenta dar celeridade ao processo, como dito anteriormente, demonstrando que o Executivo Municipal, os competentes técnicos das secretarias compreendem a necessidade de dar resposta à velocidade da Cidade, aos empreendimentos e também um atendimento em respeito aos munícipes para ter as suas solicitações analisadas com maior brevidade.

A outra questão é com relação a parágrafo 2º, que diz atualmente o seguinte: “quando solicitado o alvará de aprovação e execução em conjunto o prazo para decisão é de 120 dias.” É um período bastante longo e a sugestão é: “quando solicitado alvará de aprovação e execução em conjunto, o prazo para decisão é de 90 dias.” Então, passa a ser de quatro meses para três meses, que ainda me parece um pouco longo, mas pelo menos já é um grande avanço. Não parece razoável apesar de eu ter votado e ter participado muito da elaboração do Código de Obras, mas realmente passou batido esse prazo muito longo com relação aos prazos para que a gente possa dar, como disse no início, celeridade aos processos da Cidade que clama por agilidade para geração de emprego, renda e desenvolvimento.

Por fim, a alteração seguinte proposta é no artigo 93. Estou fazendo didático até para nas Notas Taquigráficas. O artigo 93 diz o seguinte: “A edificação concluída sem a obtenção de Certificado de Conclusão enseja a intimação do infrator para, no prazo de cinco dias, solicitar o documento à Prefeitura, sob pena de lavratura do correspondente auto de multa.” Aí existem dois parágrafos que não se alteram. Sugere-se a inclusão do parágrafo 3º que passaria a ser o seguinte: “a multa referente a infração prevista neste artigo não poderá representar mais que 10% do valor venal do imóvel. Hoje é de 20% e a sugestão é de 10% até por conta do princípio da proporcionalidade e para não configurar de certa forma um confisco tendo em vista o valor elevado para se tornar mais plausível a aplicação das multas e a capacidade do munícipe de poder pagar as suas infrações considerando que a gente tem um volume gigantesco de ações de cobrança, de dívida ativa por conta talvez de excesso nas cobranças de impostos, mas no caso específico aqui de multas.

Enfim, essa era a consideração inicial que eu gostaria de apresentar para todos.

Passo já aos nossos convidados - que agradeço muito a presença - para que se posicionem com relação ao que pensa o Executivo com relação ao projeto de lei. Então, comecemos pelo Carlos Roberto Candella, conhecido como Candella.

**O SR. CARLOS ROBERTO CANDELLA** - Bom tarde a todos os presentes. Boa tarde, Vereador Ricardo, com os cumprimentos que o nosso Secretário encaminha ao senhor.

Primeiro, quero parabenizar o senhor pela iniciativa de redução dos prazos porque a redução do prazo não é que o Executivo vai conseguir atender dentro destes prazos, isso é que melhora muito aos construtores ter o direito de início de obra. Já passou inclusive esse PL pela Secretaria e nós sugerimos, Vereador, que para algumas obras de menor porte, as R1, as edificações também que são geminadas e sobrepostas, que têm uma legislação que incide bem menos complicações, que pudesse diminuir esse prazo para 30 dias, como já no Código anterior esses prazos foram diminuídos.

Então, pelo Código anterior, obras de maior porte que tivessem implicações com a Secretaria do Verde, áreas contaminadas e Conpresp eram 90 dias e para aquelas outras que não tivessem complicações, para 30.

A gente entende que o proprietário, o construtor está ávido para começar a obra. Quando ele entra com o projeto, ele já tem ali o seu orçamento, provavelmente já verificou a mão de obra, quanto vai custar o material e tudo. Hoje a mão de obra está muito disputada. Então, esses valores podem alterar. Então, o orçamento dele, às vezes, fica prejudicado até também inclusive por conta de financiamento.

Então, a gente já opinou que para pequenas obras que se fosse possível, o Legislativo alterar para 30 dias que acho que para essa gama de tipologia não vai prejudicar em nada, mesmo porque a legislação é bem mais simplificada. O projeto é simplificado para todos. Então, essa seria a nossa sugestão.

**O SR. PRESIDENTE (Ricardo Nunes)** – NR também?

**O SR. CARLOS ROBERTO CANDELLA** – Seria o R-1, Residência Unifamiliar, as geminadas e as sobrepostas. É uma casa em cima da outra. É R-2 H, menos vila. Talvez a

gente não avançou, mas talvez quanto aos nossos NRs, que são até 1.500, excetuados postos de gasolina, postos de abastecimento e oficinas, que são da Secretaria de Licenciamento, isso já foi em 30 dias. Na proposta, a gente acabou não avançando. Talvez a gente pensou pequeno. Talvez poderíamos colocar para 30 dias.

**O SR. PRESIDENTE (Ricardo Nunes)** – Os NRs também?

**R** – Os NRs até 1.500, que são de competência da análise das subprefeituras. São processos menos complexos. Então, o próprio autor do projeto não tem tantas implicações. Ele não vai errar. Então, vai iniciar a obra, sabendo que vai fazer a coisa certa. Às vezes, pode haver umas pequenas correções ali de mais altura, recusa. Então, isso normalmente não é diferentemente de processos de alturas maiores, que entram outorga onerosa, fruição e uma série de coisas que, nos processos menores, normalmente não são. Então, as nossas análises de subprefeituras até poderiam também incluir para 30 dias. Seriam então 20 dias para o processo de aprovação e dez para a execução.

**P** – A gente está falando inclusive de casos que são planta de massa.

**R** – Sim, todos hoje são plantas, projeto simplificados, para qualquer tipo de coisa. Os recuos, os coeficientes são mais fáceis de análise. Então, o outro lado do balcão, que são os projetistas, eles têm menos chance de errar nesses projetos menores de 1.500. Por isso, a gente acha que 30 dias, como já foi no código anterior, quando foi reduzido para 30 dias o início de obras, pela nossa experiência, não há problemas quanto à redução para 30 dias, para essa tipologia que a gente citou.

**P** – E aí o artigo 71 também tem concordância com relação a início de obras, de 15 dias?

**R** – Para esses nossos, seriam dez. Seriam reduzido para dez. Então, ficariam 20 para alvará de aprovação e dez para alvará de execução, como já ocorreu anteriormente, pelo novo código, que foram reduzidos, porque o próprio código anterior falava em 120 dias, mas ele dava ao Executivo, por meio de portaria... A gente foi gradativamente reduzindo. Pela experiência, isso não trouxe nenhum problema para a fiscalização.

**P** – Com relação à alteração do valor da multa, quanto ao artigo 93, existe concordância da redução referente à infração? Na verdade, a gente acabou votando uma tabela muito elevada, em 200 reais ao metro, e se pode repetir quatro vezes ao ano.

**R** – Acho que os 10% estão corretos. A única coisa que a gente colocou é que quando a edificação vai estar executada e ainda está carente do certificado de conclusão, o valor venal a ser considerado pode ser muito baixo, porque vai ser só considerado o terreno. Então, talvez a gente precisasse fazer uma adequação melhor aqui, porque se estão pedindo certificado de conclusão, provavelmente, se não for uma reforma, que é aumento de área, mas se for uma edificação nova e já pediram certificado de conclusão e demolição, vai estar zerado. Então, o valor a ser considerado, 10%, vai ser só o valor do terreno.

Eu não tenho agora uma sugestão, mas acho que talvez a gente precise dar uma melhorada aqui no artigo 93, em seu parágrafo 3º. Hoje o valor está em duzentos...

**P** – São 200 reais mais a correção.

**R** – São 210,61.

**P** – A gente foi procurar inclusive algum caso concreto, para demonstrar o quanto a população tem reclamado com relação aos valores.

Houve um caso aqui, a execução fiscal 1511585-35.2019.8.26.0090. Em 22/02/2019, houve uma multa de 145 mil. Depois houve outra multa de 148 mil. Depois houve outra, em janeiro de 2019, de 144 mil. Estou arrendando. Seriam 144.825,91 reais. Há outra agora, do dia 25 de maio de 2019, de 146.184,01 reais, e outra agora, do dia 28 de setembro, na quarta reaplicação, de 150.197,00 reais. Quer dizer, são quase 800 mil reais. Possivelmente não seja o valor do imóvel e deve estar havendo algum problema lá, com relação à aplicação da multa também. Calculam. Não sei se depois, no processo administrativo, vão parametrizar os 20%. Fora o projeto de lei, em nível de contribuição, com relação ao sistema, podemos ver o que está acontecendo.

**R** – Se pegarmos um imóvel de mil metros quadrados, vai haver uma multa de 210 mil.

**P** – Têm que aplicar as multas. É uma contribuição do Legislativo, para aprimorar.

**R** – Seria um imóvel de um milhão e 400, mais ou menos, mas acho que 200 mil realmente é muito, dependendo do valor. Pode haver um parâmetro para não passar disso. A multa tem que fazer com que o autuado procure regularizar o imóvel, e não ficar sendo penalizado, para buscarem arrecadação.

**O SR. PRESIDENTE (Ricardo Nunes)** – É lógico.

Agradeço a participação do Sr. Candella, representando a Secretaria das Subprefeituras.

Tem a palavra o Sr. Pedro Luiz Fonseca, representando a Secretaria de Licenciamento.

**O SR. PEDRO LUIZ FONSECA** – Boa tarde, Sr. Vereador e colegas. De início, eu falo que a secretaria concordaria com essa segmentação de prazos e até a diminuição dos prazos propostos para os casos mais simples. Quando a secretaria se manifestou sobre o PL, ela foi contrária ao encurtamento de prazos, porque o repertório de projetos da secretaria é muito diferente das subprefeituras. Então, nós temos uma série de complicadores na análise dos projetos mais complexos, que envolvem desde Comar, Condephaat, Conpresp e uma série de intercorrências na análise, e achamos um pouco temerário liberar o início das obras num prazo mais curto para esses processos de maior complexidade, que, às vezes, sem o licenciamento, podem incorrer em alguma falha um tanto quanto insanável em relação à legislação municipal.

Então, como, na época de discussão do código, nesses prazos históricos de 90 dias e 30 dias para o grupo de representantes da sociedade civil, que participou da elaboração, não houve uma reclamação em relação a isso, nós resolvemos manter os prazos da lei 11.228, em relação aos 90 dias do alvará de aprovação e 30 dias de execução, mas, como eu disse, a nossa ótica é dos processos mais complexos.

Na elaboração do código, por outro lado, nós enxugamos muito as exigências do ponto de vista da legislação de obras e edificações. Há quase nenhuma exigência técnica. O



processo é simplificado e declaratório. A análise técnica se restringe predominantemente às questões de uso e ocupação do solo, que é volumetria, recuos e, no caso dos processos mais complexos, há uma situação complicada. A nova legislação de uso e ocupação de solo trouxe ainda aqueles parâmetros qualificadores, doação de calçadas, fruição e fachada ativa. Então, a gente achou um pouco temerária a abreviação desse tempo para esses processos, projetos mais complexos.

Em relação a essa primeira alteração, de um segundo comunique-se, nós tentamos, no decreto regulamentador, dar essa possibilidade para casos específicos, a critério da chefia. A ideia, ao ver os processos no âmbito da CEU, é que essas anuências prévias fossem previamente providenciadas pelo interessado. No mesmo tempo que simplificavam o código, poderia haver a eliminação da possibilidade também de a pessoa protocolar o processo e ficar elaborando o projeto durante a tramitação. Isso estenderia demais os prazos. Então, o foco do código de edificações de 17 foi se tentar chegar à diminuição dos prazos, mas também dar responsabilidade para a pessoa que está entrando com o projeto, para que entrasse com o projeto mais bem elaborado, com todas as anuências já providenciadas.

Então, não temos grande oposição a que se dê mais um comunique-se, até porque a gente já meio que deu certa elasticidade desse conceito no decreto regulamentador.

Agora em relação aos prazos, com a discussão de agora, assim amadurecendo, acho que a nossa proposta seria mesmo de separar em duas categorias, porque eu acho que, também quando se fez o novo código, esqueceu-se da questão do início de obras e nem se deu uma brecha para regrarmos isso pelo Executivo. Acho que foi uma falha mesmo, e precisamos resolver o problema dessas obras menores.

Então, a posição da Secretaria seria a de manter, para as coisas de maior complexidade, o que existe, e flexibilizar, talvez ainda mais, num prazo até mais curto, para as obras que não tenham tanto problema de correção mesmo que estejam iniciadas, já que hoje podemos nos encostar até dez metros nos recuos laterais. Por isso, as obras de menor porte não vão causar muito conflito com vizinhança, nada disso; ao passo que, as mais complexas,

às vezes, por um início errado, podem ensejar problemas posteriores para todo mundo.

Em suma, a posição seria essa.

**O SR. PRESIDENTE (Ricardo Nunes)** – O.k. Obrigado, Pedro.

Com relação a multas, alguma observação? Estando os prazos de acordo, defendendo a separação em duas categorias.

**O SR. PEDRO LUIZ FERREIRA DA FONSECA** – É, eu acho que poderia categorizar os processos de menor complexidade, que são os que a subprefeitura analisa, tranquilamente, já que o início não vai gerar problemas que depois nós vamos ter que correr atrás. Enquanto que, em obras complexas, eu acho que um início errado pode gerar problemas para o próprio Executivo, depois ter que demolir aquilo.

Então, eu separaria em duas categorias, e concordo que poderíamos resgatar aqueles prazos ainda mais curtos para os mais simples.

Em relação às multas, como nós não trabalhamos com a fiscalização, nós deixamos a cargo da sub se pronunciar sobre isso.

**O SR. PRESIDENTE (Ricardo Nunes)** – O.k. Muito obrigado.

- Manifestação fora do microfone.

**O SR. CARLOS ROBERTO CANDELLA** – Sobre o que o Pedro estava falando, realmente o início da obra fica sob responsabilidade do arquiteto, mas não de seguir o que está no projeto, e sim o que está no Código de Obras. Como nós da subprefeitura não fazemos a análise do processo da SEL, não temos ideia se aquilo está sendo executado de forma correta ou não. Como ele falou, o projeto é apresentado e a instrução é de baixar o gabarito. Os agentes fiscalizadores das subs, quando os projetos analisados pela SEL são mais complicados e complexos, não têm uma capacidade de falar se está certo ou não, ele somente vai deixando até que a Secretaria indefira o projeto, e só assim a obra para. Por isso que, talvez, para consertar uma obra de grande porte, como explicou o Pedro, é mais complicado mesmo.

**O SR. PRESIDENTE (Ricardo Nunes)** – Obrigado.

Sra. Maria José Gullo, Diretora dos Projetos da Secretaria Municipal de Habitação.

Obrigado pela presença.

**A SRA. MARIA JOSÉ GULLO** – Exatamente como o Pedro, nós temos uma relação muito grande com SEL, porque a Habitação, as construtoras, tem também suas aprovações junto à SEL, com algumas isenções.

O que eu vejo aqui, e concordo com o Pedro, é que raramente os conjuntos habitacionais são de pequeno porte, normalmente são de grande, e todos com uma questão relevante muito grande envolvendo o Meio Ambiente e Cetesb.

Entendo que, como cidadãos, vocês queiram mais celeridade, mas a questão é que outros órgãos demandam, fora a questão da Promotoria e do Ministério Público, que costumam incidir muito nas questões das nossas obras de habitação popular, e por isso não conseguimos cumprir alguns prazos. Por isso que eu acho que essa proposta do Pedro de dividir por categoria é muito interessante para a Secretaria de Licenciamento.

Quanto à questão de fiscalização, quando a Sehab constrói as obras, ela tem toda a fiscalização da execução dessas obras. Em princípio, além da aprovação de projeto, nós temos a questão também de eles cumprirem todo o Código de Obra Municipal, como os federais, as normas brasileiras, e a questão de que a construção saia de acordo com toda uma norma de desempenho e uma série de coisas que realmente cumpram a habitabilidade desses imóveis.

Isso requer que não só analisemos com muito carinho a parte de projeto como também a execução, antes mesmo de ir à SEL. Não tem como dar esse trabalho à Secretaria de Licenciamento, pois quem tem que fazer é a Sehab.

As construtoras, em princípio, têm que obedecer aos seus contratos e fazer o que deve ser feito.

Particularmente, como cidadã, entendo dos prazos, mas eu concordo que, por essa mistura de órgãos, não dá para cumprir essas obrigações em 30 dias, principalmente quando se trata de obras maiores, que, às vezes, requerem muitas intervenções de meio

ambiente, de solo, e nem todos os terrenos são tão maravilhosos. Isso tudo demanda uma série de aprovações que eu não vejo que consigamos cumprir.

Nesse item, portanto, eu concordo com o Pedro. Talvez caracterizar essas obras por dimensões, por características tais a fim de que os prazos se acomodem um pouco melhor.

Em relação à multa, a Sehab não trabalha com essa questão. Pelo contrário, ela pode levar multa se não forem cumpridas algumas coisas. Particularmente, a Secretaria da Habitação não vai falar sobre essa questão, já que, em muitos casos, quando fazemos alguns pedidos, somos isentos de algumas coisas, porque é habitação popular, porque é outro órgão municipal, e isso acaba entrando muito mais para o particular.

Com relação aos prazos, tanto para início de execução como para conclusão, eu me somo ao Pedro na questão de talvez caracterizar os imóveis.

**O SR. PRESIDENTE (Ricardo Nunes) – O.k.**

Essa foi a Sra. Maria José Gullo, Diretora de Projetos da Secretaria Municipal da Habitação. Ela concorda com o projeto, mas com a adequação de se fazer a separação em categorias, categorizar.

**A SRA. MARIA JOSÉ GULLO – Exatamente.**

**O SR. PRESIDENTE (Ricardo Nunes) –** E não opinará sobre a questão de multas, porque não é ato pertinente à Secretaria da Habitação.

**A SRA. MARIA JOSÉ GULLO – Exatamente.**

**O SR. PRESIDENTE (Ricardo Nunes) – O.k.** Acho que é isso.

Mais alguma observação...

- Manifestação fora do microfone.

**O SR. PRESIDENTE (Ricardo Nunes) –** ...afeita à audiência?

- Manifestação fora do microfone.

**O SR. PRESIDENTE (Ricardo Nunes) – Não? O.k.**

Está vendo como somos rápidos? Falando em rapidez, somos rápidos. Bacana.

A iniciativa desse projeto de lei se deu a partir de bastantes conversas com vários

colegas de vocês, inclusive dos que estão lá na ponta, na subprefeitura, assim como com vários engenheiros, em especial o Cabral, que está lá na Capela, meu professor, além de várias pessoas que atuam no dia a dia dos licenciamentos. Foi realmente a busca de se fazer algo que contribua tanto para o trabalho de vocês como para todos os cidadãos.

Estão anotadas as sugestões, que também constarão das Notas Taquigráficas. Vamos elaborar um substitutivo para votação em segunda, logo após a segunda audiência pública, que possivelmente será na sexta-feira.

Sem mais nenhuma observação, agradeço a todos a presença.

Nada mais havendo a ser tratado, dou por encerrada esta audiência pública.

---