



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

SECRETARIA GERAL PARLAMENTAR
Secretaria de Registro Parlamentar e Revisão

FL. Nº
Anexo – notas taquigráficas
Proc. nº
CMSP – NOME DA CPI
Nome - RF

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

PRESIDENTE: AURÉLIO NOMURA

TIPO DA REUNIÃO: AUDIÊNCIA PÚBLICA
LOCAL: CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
DATA: 12 DE ABRIL DE 2019

OBSERVAÇÕES:

- Notas taquigráficas sem revisão
- Manifestação fora do microfone

REUNIÃO: 17488 DATA: 12/04/2019 FL: 1 DE 24

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura) – Bom dia a todos. Declaro abertos os trabalhos da 7ª audiência pública que a Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa realiza no ano de 2019.

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

A íntegra da transcrição da audiência pública está disponível ao público em geral, no mesmo endereço, nos *links* audiências públicas, registro escrito.

Esta audiência tem por objetivo discutir o PL 171/2019, de autoria 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 o pronunciamento estão abertas junto à secretaria da Comissão.

Foram convidados para esta audiência os Sr. César Angel Boffa de Azevedo, Secretário de Licenciamentos, a quem convido para tomar assento à Mesa e Secretaria Municipal da Fazenda, que justificou a ausência. Ontem houve um debate sobre a remissão da dívida do IPTU, das 13h às 16h, e foram dirimidas as dúvidas. E acredito que o Secretário César Angel Boffa de Azevedo pode discutir e falar a respeito dessas questões pertinentes às finanças.

Tem a palavra o nosso Secretário, César Angel Boffa de Azevedo, para suas considerações.

O SR. CÉSAR ANGEL BOFFA DE AZEVEDO – Bom dia a todos e a todas. Primeiro, quero agradecer o convite de poder estar participando desta audiência pública e discutir um pouco esse projeto de lei que, inclusive, é uma demanda tanto da sociedade civil quanto da própria Câmara Municipal.

De maneira rápida vou fazer umas breves considerações referentes ao projeto de lei que enviamos para esta Casa e depois estarei disponível para conversar com todos e

REUNIÃO: 17488 DATA: 12/04/2019 FL: 2 DE 24

debater os pontos em que pode haver alguma dúvida.

Inicialmente, embora imagine que a grande maioria é de técnicos que militam nesse segmento, mas acho importante iniciar a conversa dizendo que este projeto de lei trata da tentativa de regularizar edificações. Não estamos tratando aqui de funcionamento. Nosso objetivo é tratar a regularização de edificações. Trazer para a regularidade aqueles que estão de repente por algum motivo alheio a nossa vontade com seus imóveis na irregularidade.

Ao elaborarmos esse projeto de lei, com a permissão do plano diretor, trabalhamos com base nas duas leis de regularização anteriores. Tentamos pegar ali os pontos polêmicos que foram discutidos para saná-los e para não passarmos por estresse com esse projeto que enviamos para a Câmara.

Evidente que essa peça que enviamos poderá sofrer alguma alteração, processo comum de qualquer projeto de lei. E vamos nos dispor a conversar e tentar defender aquilo que estamos propondo.

Inicialmente inauguramos o projeto de lei dizendo que todos os imóveis da Cidade que estão irregulares poderão ser regularizados desde que atendam à lei de zoneamento, acessibilidade e segurança. Em momento algum a Prefeitura estará abrindo mão dos requisitos de segurança, acessibilidade e zoneamento que foram aprovados aqui. Então a nossa proposta segue esse norte.

Seguindo, montamos três tipos de processo de regularização. O primeiro deles são os processos automáticos que são imóveis residenciais até 150 metros. Esses imóveis, com base no cadastro da Secretaria da Fazenda, do IPTU, o contribuinte não precisará pedir nem fazer nenhum tipo de solicitação. De maneira automática com o cadastro estaremos regularizando esses imóveis.

Desculpem, esqueci-me de falar um ponto importante. Só podemos regularizar os imóveis edificados até julho de 2014, porque temos de seguir a lei maior que é o plano diretor da Cidade. Então de maneira automática os imóveis até 150 metros residenciais serão

regularizados no nosso banco de dados.

A segunda categoria de regularização serão os imóveis residenciais de 150 a 500 metros. Colocamos esse corte para que possamos facilitar o contribuinte que tenha um imóvel até 500 metros quadrados. Ele precisará apenas pedir a declaração e de repente vai ter de pagar um preço público, coisa de 15 reais o metro quadrado do excedente do que está pedindo de regularização. Se para esse contribuinte for necessário incidir o pagamento de outorga, ele não consegue caminhar pelo processo declaratório. Vai precisar do terceiro modelo de regularização, que é o sistema de análise dos técnicos da Prefeitura.

Todos os outros, aqueles que incidem pagamento de outorga, imóveis residenciais acima de 500 metros quadrados e imóveis não residenciais, o interessado contribuinte deverá sim entrar com pedido de regularização. Uma inovação dos outros processos de regularização é que esse será 100% digital, porque queremos trazer uma celeridade e uma desburocratização muito grande para o processo. Temos trabalhado muito para desburocratizar e dar celeridade nos processos.

Então esses contribuintes que não se enquadram na regularização automática ou no declaratório vai entrar no sistema de licenciamento da cidade, seguir um roteiro que vocês conhecem bem – planta, responsável técnico, pagamento de outorga quando necessário –, e aí, preenchendo esses requisitos, vai poder pedir a regularização. Lembrando sempre que temos que seguir a lei de zoneamento, que é o que diz o plano diretor da cidade: quando, ao imóvel, for necessário parecer de outros órgãos da Prefeitura, quando for um patrimônio tombado, quando houver alguma interferência ambiental, ou for um polo gerador, nós vamos precisar das certidões dessas outras secretarias, desses outros atores que compõem o licenciamento da cidade.

Quem não poderá participar dessa regularização: além daqueles que extrapolam os limites do zoneamento, além daqueles que não se enquadram nas normas de segurança e acessibilidade, não poderão participar aqueles imóveis que estão em discussão judicial,

REUNIÃO: 17488 DATA: 12/04/2019 FL: 4 DE 24

aqueles imóveis que estão em invasão, em terreno público, em área de preservação permanente ou qualquer outro tipo de discussão. Não posso esquecer também aqueles que estão no perímetro de um melhoramento do viário de operação urbana. Esses também não poderão fazer parte da regularização, uma vez que não sabemos qual é o futuro dessa edificação.

Um ponto que foi muito discutido, e até de maneira equivocada, - acompanhamos pela imprensa –, por não se atentarem ao que nós encaminhamos para cá, são os imóveis com destino institucional e religioso. Disseram que nós estaríamos abrindo mão de ver a segurança e a acessibilidade desses imóveis. Isso não é uma verdade. Imagino que não tenha sido má-fé quando disseram isso na imprensa – tanto que houve a retratação. Estaremos, sim, exigindo acessibilidade, exigindo segurança. Nós só estamos concedendo a eles as isenções que o código de obras dá, que é de pagamento de taxa e de preço. Todas as outras exigências serão exigidas, para não ser redundante.

De maneira geral, esse é o esqueleto do que nós encaminhamos para cá.

Quero deixar aberta a palavra.

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura) – Obrigado.

Eu já vou começar fazendo três perguntas apenas.

Gostaria de saber qual o número de imóveis irregulares que constam do cadastro de edificações.

R – Eu peço desculpa, Presidente.

Infelizmente, não temos um número preciso.

P – E qual o número dos processos protocolados na última anistia que tiveram a análise concluída?

R – Foram 92 mil processos. Na penúltima anistia, houve 45 mil processos. Na última, 92 mil. Houve crescimento de 45%. Considerando esse crescimento e o crescimento da cidade, nós estimamos que vamos receber 150 mil processos de regularização.

REUNIÃO: 17488 DATA: 12/04/2019 FL: 5 DE 24

Só quero fazer um adendo: estamos tratando de um processo de regularização, não estamos tratando de perdão, de anistia, estamos regularizando.

P – E uma dúvida que eu tenho: por que não se incluem os usos não residenciais no procedimento declaratório? Parece que é até 500 m², não é?

R – Devido ao tipo de público que acessa o uso não residencial. Então temos que ter um responsável técnico. Porque no declaratório não estamos exigindo um responsável técnico, nós estamos confiando naquilo que o contribuinte, o interessado, está declarando. Quando nós passamos para o uso não residencial, precisa que um responsável técnico assine as questões de segurança, de acessibilidade e de zoneamento.

P – Está ok. Muito bem.

Vamos passar a palavra ao público.

R – Eu vou tomar a liberdade de fazer uma brincadeira: a última vez que eu estive aqui era para defender a reforma da Previdência – eu, como Secretário de Gestão. Eu acho que o clima está muito mais tranquilo.

P – Aqui é sossegado. Tenha a certeza que aquele debate...

R – Tinham faixas ali.

P – Aquele debate foi terrível.

R – O pessoal falando que eu iria apanhar lá fora.

P – É, nós tivemos que sair por trás.

R – Tivemos que sair por trás.

P – Exatamente. Teve uma briga. A gente tinha pedido que a Guarda Civil Metropolitana também não interviesse, e eles interviam aqui, e teve até aquele confronto. Realmente ficou um negócio muito...

R – Mas o clima está bem mais gostoso.

P – Aqui é tranquilo, sossegado.

Eu lembro que o César estava preocupado. Falava: “Mas será que vai ter aquele

REUNIÃO: 17488 DATA: 12/04/2019 FL: 6 DE 24

Choque”? Falei: “Não, venha com tranquilidade, porque esse assunto interessa a todos. E todos vêm com absolutamente”.

Gostaria de chamar o Sr. Fernando Escudeiro.

Por gentileza, o senhor tem três minutos.

- Manifestação fora do microfone.

P – É que, na realidade, temos horário para entregar o Salão Nobre, e temos que ouvir todos. Ontem, por exemplo, tivemos de suspender a audiência pública e fizemos informalmente. Se todos falarem por três minutos, você vai ver que vai dar um número muito grande.

R – E eu fico também à disposição para estendermos a discussão em outro momento.

P – Ótimo. Obrigado.

O SR. FERNANDO ESCUDEIRO – Bom dia, Sr. Presidente da Comissão, Sr. Secretário, todos os participantes, eu gostaria de até fazer uma sugestão de revisão, talvez, da minuta.

Eu sou munícipe, trabalho com licenciamento na Prefeitura, conheço a maioria dos técnicos que estão aqui.

Com relação à data, tem a previsão de que um dos documentos para se entrar na Prefeitura é o Certificado de Quitação de ISS. A data de 31 de julho de 2014 implica em quase todos os processos terem o ISS caduco, porque passou mais de cinco anos. Então vamos ter que emitir um monte de certificado de quitação de ISS caduco. Então eu gostaria de propor que a data fosse alterada para 8 de julho de 2017, que é a data da entrada em vigor do Código de Obras, que é a última lei do pacote de alterações da nova legislação. Então, na minha leitura, fez um pouco de sentido, e isso traria uma arrecadação grande para o município. Senão, o que vamos acabar vendo será um monte de ação judicial sendo impetrada para não precisar apresentar o certificado de quitação.

REUNIÃO: 17488 DATA: 12/04/2019 FL: 7 DE 24

Outra questão também que me deixou um pouco na dúvida, com o comentário que vocês fizeram: a regularização implica atendimento dos entes da legislação atual de zoneamento? É isso? Porque, no artigo 1º, dá a entender que é qualquer índice. Isso é dito claramente. Eu até peguei a lei: “Poderão ser regularizadas uma ou mais edificações no mesmo lote, independentemente das infrações à legislação edilícia e de parcelamento, uso e ocupação do solo...” E depois, no artigo 12, eu vi essa restrição, que tem de atender até o índice máximo. Há muitas edificações nessa situação? Porque a impressão que nos dá... Como eu trabalho na parte de quem cometeu a irregularidade, geralmente, que vem me consultar, normalmente, eles extrapolam os índices.

Então, é isso. Obrigado.

O SR. CÉSAR ANGEL BOFFA DE AZEVEDO – Obrigado, Fernando. Inicialmente, vou responder à questão do período. Seria interessante e evidente para nós, da Administração, que pudéssemos estender até a data de hoje o benefício da regularização por esse projeto de lei, mas nós temos a limitação pelo PDE. Para que pudéssemos estender até agora, até a data atual, nós precisaríamos alterar o Plano Diretor da Cidade, que é um processo muito mais complexo e demorado. Nós não temos tempo para isso, na medida em que queremos entregar esse benefício para o contribuinte o quanto antes. Do ponto de vista do ISS, nós temos até o final do ano para conseguir fugir dessa caducidade.

Sobre a legislação, acho que eu não fui muito... Peço desculpas. De repente, eu passei muito rápido. Será vista a legislação no momento da edificação. Certo? Então, você está correto. É que eu acho que eu passei o zoneamento à época, naquele período em que foi comprovada a edificação, de repente, que está irregular.

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura) – Ok. O próximo é o Sr. Vagner Landi.

O SR. VAGNER LANDI – Bom dia a todos. Parabéns pelo trabalho do Cesar, lá, na Secretaria.

Vereador Aurélio Nomura, vai gostar destes números, aqui. Foi uma fonte da *Folha*

REUNIÃO: 17488 DATA: 12/04/2019 FL: 8 DE 24

de S.Paulo. É uma matéria que fizeram, também, comigo: 65% dos imóveis em São Paulo não estão de acordo com o uso e a ocupação do solo; 87% da Cidade, hoje, pode construir até duas vezes a área do lote, pagando uma vez a outorga; e 12% da Cidade, quatro vezes a área do lote, pagando três vezes a outorga. Certo?

Como o Escudeiro falou, o ISS é claro. Os senhores fizeram uma lei, aí, que tem o número. É um número até bom, não é? É 171. Esse número, aí, é para ferrar todos os contribuintes, que não podem ser tratados como bandidos, porque o contribuinte comercial, por exemplo, fez a sua clientela no mesmo quarteirão. Então, ele quer crescer. Não dá para ele comprar o terreno ao lado? Então, ele vai crescer. Ele cresce um pouquinho, ali. O fiscal não viu. E, depois, tem outra: não há mais fiscalização em São Paulo.

Essa administração passada, que foi uma administração bolivariana, que fez esse Plano Diretor, aí, que foi uma lástima para São Paulo, que teria de ser corrigido... Então, estamos nisso, aí: o contribuinte, coitado, cresceu no próprio lugar. Agora, com essa outorga onerosa, fica impagável. Eu tenho números, aqui. Vamos lá.

Na Vila Mariana, hoje, vou dar um exemplo: quem construiu cem metros quadrados. A Vila Mariana é um bairro nobre. Campo Belo, Moema... Vai pagar 394 mil reais por cem metros quadrados, por essa lei. Eles ainda colocaram um fator de 20% a mais. Na Vila Brasilândia, que é mais um bairro periférico. Com cem metros quadrados, vão pagar 105 mil reais. Coitado. Na Avenida Tiradentes, com cem metros quadrados, 244 mil reais. Então, aquele pessoal lá do Brás, que gera muito empregos para a Cidade, que fez lá um andar a mais, para fazer a confecção em cima e a loja em baixo, não vai nem entrar na anistia, porque o valor da anistia vai valer mais do que o prédio.

Então, eu acho que se não dá para se diminuir o valor da outorga. A outorga pagaria acima do coeficiente máximo, não do coeficiente básico. Então, quem construiu acima de duas vezes a área do lote paga a outorga, e quem construiu acima de quatro vezes a área do lote, paga outorga, porque quatro vezes é para NR3, construtoras, edifícios, indústrias,

hospitais, escolas e igrejas.

Não sei como vão fazer a fórmula da outorga, se vão diminuir ou não, mas acho que teria que ser acima do coeficiente máximo e não do básico. Isso pode mudar, como foram em outras anistias. A maior anistia que houve, em São Paulo, foi em 1972, quando eu era molecão ainda. Meu pai foi Secretário na época do Reinaldo de Barros trabalhou também com o Jânio Quadros. Ele pegou, e eu fiquei tocando o seu escritório. Eu estou há 35 anos no ramo. Tenho um *blog* também, que é superacessado, da política urbana e da qualidade de vida. Tem acesso mundial o meu *blog*. Nele eu coloco todas as leis. Principalmente eu estou trabalhando bastante em cima dessa lei da anistia, mas ela tem que ser uma lei boa para todo mundo, porque a gente precisa legalizar a Cidade.

A gente precisa tomar cuidado também, porque não pode fazer coisas absurdas, porque o Ministério Público não vai deixar, senão a lei fica parada, como a lei da mata, que ficou parada há um ano e meio.

Eu acho que têm que incluir os imóveis situados em operação urbana. Aqui estão falando que não pode, mas acho que têm que ser incluídos. Falo em aumentar as instâncias. Não pode haver um comunique-se só. Vão indeferir. Tem que haver três instâncias. Está faltando documento e vão indeferir o meu processo? Não pode. Eu acho que, em todo imóvel até 500 metros quadrados, tanto residencial, quanto comercial, tem que ter assinatura do engenheiro ou arquiteto responsável, responsabilidade técnica. Em 500 metros quadrados é um prédio considerável. Hoje caíram dois prédios no Rio de Janeiro, porque não havia responsabilidade.

Se forem nas favelas da Roberto Marinho, o fiscal é recebido à facada. Então, não vai. Há outra vergonha em São Paulo, a operação urbana. Falavam da revitalização da avenida. Nós estamos com aquela obra do monotrilho parada, e a Prefeitura não revitaliza a avenida. Está lá. Não há acessibilidade, não há nada. Então, é outra coisa que tem que ser revista, porque São Paulo hoje é a Cidade dos pedintes. Se ficarem cinco minutos numa

REUNIÃO: **17488** DATA: **12/04/2019** FL: **10** DE 24

esquina, alguém vem lhe pedir alguma coisa.

Sr. Presidente, estamos batalhando para deixar esta Cidade legalizada.

Nós temos que dar mais força para o antigo Contru, Segur, porque a Administração passada queria desestabilizar o Segur, que seria o Contru. Depois que fizeram o Contru, cada Prefeitura tem o Contru. Os técnicos do Segur são muito bons, e eu tenho saudades da época do Sr. Carlos Alberto Venturelli, quando saía para fazer vistorias e pegava um monte de coisas erradas. Hoje em dia, a gente tem que dar força para o Segur na cidade de São Paulo.

Muito obrigado.

O SR. CÉSAR ANGEL BOFFA DE AZEVEDO – A gente tem montado uma operação na Secretaria e na Prefeitura, e a nossa ideia é sim estar mais presente do ponto de vista de fiscalização, mas para que a gente possa fiscalizar e punir... A fiscalização gera punição. A nossa ideia inicial é possibilitar os contribuintes, de maneira geral, a dar a possibilidade de regularizar antes, porque eu não posso também sair punindo, de repente, sem dar uma ferramenta para a pessoa corrigir o erro. Então, esse projeto de lei vai muito nessa linha. Nós temos trabalhado, na Secretaria, e imaginamos que, nos próximos meses, nós vamos estar com um sistema de licenciamento, sobretudo para os processos de baixa complexidade, prontos, no qual o interessado não vai precisar mais se deslocar até a secretaria, para fazer o pedido de aprovação do seu projeto. Ele vai só entrar no sistema e seguir ali, como é feito hoje no imposto de renda. Ele vai preenchendo. Na medida em que o sistema já vai estar parametrizado para o próprio sistema conferir aquilo que está sendo informado, não vai ser mais preciso de um técnico da Prefeitura olhando. O técnico responsável pelo projeto mesmo vai preenchendo as informações e esse sistema vai dando OK ou não para aquelas informações que estão sendo preenchidas. Se, de repente, alguma informação não estiver de acordo com a legislação, vai haver uma espécie de comunique-se. Então, não vão conseguir nem entrar com um pedido de análise de projeto de aprovação. Vão corrigir aquela informação e aí o próprio sistema vai dando OK. Deu OK em todos os campos

ali, está tudo verdinho, vão subir, fazer o *upload* de uma planta volumétrica, uma planta de massa, e, na hora, vai sair o alvará. É isso que nós queremos fazer na Prefeitura. Nós vamos entregar isso - é um compromisso nosso com a Prefeitura e com a Câmara - até o final do ano. Com isso, a gente desonera 30% de mão de obra dos nossos técnicos, que, de repente, acabam perdendo tempo, olhando e analisando projetos de baixa complexidade, e o sistema pode fazer isso. As grandes cidades do mundo hoje trabalham de maneira sistêmica. Por que nós, na maior cidade da América Latina, não vamos usar essa ferramenta? Ela já está aí. A ferramenta é para facilitar a vida do contribuinte. Com isso, nós estamos conversando com o CREA e estamos tentando firmar, de repente, um convênio. Estão se mostrando bem solícitos com essa nossa demanda, e vão nos ajudar na fiscalização. Então, a fiscalização da Cidade vai acontecer, porque isso vai trazer segurança para nós, e aí, caminhando nessa seara da segurança e da fiscalização, eu entro no valor da outorga.

Eu não posso, de repente, agora, nessa altura do campeonato, dar um desconto muito grande para aquele que vai se regularizar e aquele contribuinte que, de repente, seguiu todo o rito, que é amplamente criticado... Quando nós assumimos esta gestão, o tempo médio de um processo, na Secretaria de Licenciamento, era 510 dias. Se entravam com um processo, havia demora de 510 dias para ele ser concluído, mais de um ano. Isso é inadmissível. Hoje nós já conseguimos chegar a 360 dias.

Nós temos um compromisso com a Câmara e com a Cidade, de entregar, até o final de 2020, um tempo médio de 202 dias. Nós vamos conseguir. Em seis meses, em pouco mais de seis meses ou sete meses, o interessado vai conseguir ter aprovação ou não do seu projeto.

Eu não posso agora falar para aquele contribuinte que seguiu todo o rito, que pagou todos os encargos, outorgas: "Você que caminhou correto até agora, pagou para mais, porque para quem trabalhou na ilegalidade, estão dando um benefício para ele. Além de regularizarem o seu imóvel, estão dando um desconto; e ele vai pagar menos do que você pagou". Estarão

REUNIÃO: 17488 DATA: 12/04/2019 FL: 12 DE 24

incentivando a quem quiser fazer o famoso puxadinho hoje, na Cidade: “Façam o puxadinho. Fiquem na ilegalidade, porque, daqui a alguns anos, vai haver uma nova lei de regularização, e você vai ter um benefício que hoje não estão dando”. Então, essa é a ideia. De repente, eu não vou dizer que é punitivo, mas para a gente dar essa regularização, tem que haver uma contrapartida daquele que estava... Lembrando que, do ponto de vista social, nós estamos isentando os imóveis residenciais até 150 metros quadrados. Ou seja, os números apresentados podem assustar, mas são imóveis não residenciais, com até 100 ou 150 metros quadrados, não residenciais; mas, de todo modo, o projeto de lei está aqui, para a gente discutir com a Câmara e esta Casa aqui, que é instituída pelo povo e tem toda a legitimidade e sensibilidade para fazer e propor qualquer alteração.

Quanto ao aumento da instância, a gente respeitou o que diz a Constituição, que é o duplo grau de jurisdição. Quando vêm pedir a regularização do seu imóvel, a gente está imaginando que, no projeto, a partir da edição do decreto que regulamenta essa lei, há um *vacatio legis* ainda de 90 dias. Depois de 90 dias, há um período de até 180 dias para o interessado regularizar; ou seja, a gente está para ele quase um ano para poder atender ao que diz a legislação, e mesmo que ela apresente a documentação e não estiver de acordo, a gente ainda está dando uma chance de uma reconsideração do pedido. Eu acho que a gente está dando ferramentas de maneira muito razoável, para que o interessado possa regularizar.

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura) – Na realidade, nós estamos realizando a primeira audiência, exatamente para começar o debate. Eu acho que, na Comissão de Política Urbana, que vai discutir o mérito propriamente dito, devem ser realizadas, pelo menos, duas reuniões.

Tem a palavra o Sr. Milton Milioni, do Coopercotia.

O SR. MILTON MILIONI – Bom dia a todos. Nossa dúvida é com relação ao que acontece com os processos que já estão em andamento. Eu fiquei muito contente ao ouvir que se diminuiu o prazo de 560 para 300 e poucos dias. Nós estamos com um processo desde

REUNIÃO: 17488 DATA: 12/04/2019 FL: 13 DE 24

2016. Respondemos a todos os comunique-se, e, até agora, não recebemos aprovação do nosso projeto. Então, a nossa dúvida é com relação aos projetos que já existem, já estão em andamento. Já pagamos emolumentos duas vezes. Tudo o que foi pedido a gente fez. Agora a aprovação não sai.

Obrigado, Sr. Presidente.

O SR. CÉSAR ANGEL BOFFA DE AZEVEDO – Bom, é importante a gente falar dos processos em andamento. Fico até constrangido de reconhecer a morosidade. Eu cheguei à Secretaria de Licenciamento há pouco mais de dois meses, dois meses e meio. Por incrível que pareça, eu assinei um processo de regularização em 1994. É isso que a gente quer evitar. Então, a gente tem trabalhado e eu tenho me dedicado muito a dar celeridade aos processos.

Quanto aos processos já existentes, vai caber ao contribuinte, ao interessado dizer se ele quer continuar com o processo que já está em curso ou se, de repente, quer fazer um novo processo. O seu direito está garantido. Quer continuar com o seu processo? Como está o seu processo? Com as regras da lei de regulamentação passada que está caminhando, o senhor acha que o seu processo consegue ser aprovado? Se conseguir, legal, segue por ele. Se não, desista do seu processo e ingresse com um novo. Por isso que eu disse, fica a cargo do interessado. É isso.

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura) – Tem a palavra a Sra. Cátia Guerreiro, da Igreja Universal.

A SRA. CÁTIA GUERREIRO – Bom dia a todos. Minha dúvida, na verdade, é bastante simples. É sobre o artigo 11 da documentação que é necessária para o procedimento da regularização das edificações, quando fala da obrigatoriedade do alvará de funcionamento que a gente precisa apresentar para compor o processo de regularização. Então, eu queria entender qual é a justificativa disso, visto que a gente está falando da regularização dos imóveis e não do uso.

O processo começa a ficar num círculo vicioso. Para o funcionamento, a gente

REUNIÃO: 17488 DATA: 12/04/2019 FL: 14 DE 24

precisa da regularidade do imóvel, e para a regularidade do imóvel, eu preciso da licença de funcionamento. Então, muitas vezes, eu tenho um processo indeferido, que acarreta no indeferimento de outro processo, por conta disso. É esperado que a anistia é justamente para a gente tratar só da regularidade do imóvel. Não haveria essa condição, que poderia ser adequada numa mudança de uso.

Então, eu queria entender o porquê dessa exigência e se há uma possibilidade de retirá-la, porque, para a gente - eu falo em nome da Igreja Universal - há muitos imóveis alugados. A gente acaba arcando com a não licença de funcionamento, em função de uma irregularidade do proprietário do imóvel, que, muitas vezes, eu não consigo resolver.

O SR. CÉSAR ANGEL BOFFA DE AZEVEDO – Primeiro eu quero dar parabéns para a Igreja Universal, porque eu estive com o Sr. Prefeito visitando aquele Templo de Salomão. É algo fantástico, muito bonito, um dos maiores pontos turísticos de São Paulo.

É um pouco diferente esse ponto. Do ponto de vista de segurança, nós estamos pedindo o alvará de local de reunião, para a gente ter a garantia de que aquele estabelecimento tem a capacidade, do ponto de vista de segurança, de comportar o evento que ali acontece. A gente não está pedindo alvará de funcionamento, porque hoje, para haver a licença para local de reunião, não é exigida a aprovação da edificação. Então, provavelmente se há ali o local de culto, onde mais de 250 pessoas se reúnem, pode haver sim o alvará de local de reunião, sem necessariamente ser exigido o da edificação. E aí esse alvará de local de reunião é dentro da secretaria também, e o Segur tem trabalhado. Um dia pode voltar a ser Contru. A gente vai trabalhar com celeridade também. A ideia é resolver o problema.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. CÉSAR ANGEL BOFFA DE AZEVEDO - Alvará de funcionamento é uma coisa, a licença para local de reunião é outra.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. CÉSAR ANGEL BOFFA DE AZEVEDO - Só nos processos antigos.

REUNIÃO: 17488 DATA: 12/04/2019 FL: 15 DE 24

- Manifestação fora do microfone.

O SR. CÉSAR ANGEL BOFFA DE AZEVEDO - No novo código foi resolvido isso, não foi?

- Manifestação fora do microfone.

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura) – Foi, foi.

O SR. CÉSAR ANGEL BOFFA DE AZEVEDO - Ele não faz essa exigência.

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura) – Já foi resolvido.

Ok. A próxima é a Sra. Francine. Quero comunicar que estão encerradas as inscrições.

A SRA. FRANCINE - Bom dia. Sr. Secretário, só queria dois esclarecimentos: o primeiro é em relação à concomitância da incidência da taxa, do ISS e do preço público.

A segunda, com relação à taxa e ISS, por favor, esclarecer o fundamento legal para a instituição das bases de cálculo, por metro quadrado da área, para ser regularizada. Entendeu? Obrigada.

O SR. CÉSAR ANGEL BOFFA DE AZEVEDO - Desculpa, Kátia, você está perguntando o valor que a gente está... não entendi a pergunta, desculpe.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. CÉSAR ANGEL BOFFA DE AZEVEDO - A base de cálculo da taxa? Para a gente fazer a regularização, a base de cálculo é aquilo que a gente já cobra hoje, na verdade, é o que já está instituído hoje na Prefeitura, na Cidade, que é o valor por metro quadrado a ser regularizado. É essa a base. Já é feito isso, nós não estamos inovando e nem criando nada.

Sempre lembrando que nós já estamos remindo os IPTUs retroativos. Estamos pegando os IPTUs para traz e vamos cobrar daqui para frente, o passado já está esquecido. A gente não pode também abrir mão das cobranças de taxas porque senão a gente coloca o Prefeito e eu, como Secretário, incorrendo sobre a Lei de Improbidade Administrativa. Então a base de cálculo é o valor excedente do metro quadrado, aqueles R\$ 15,00, por metro

REUNIÃO: 17488 DATA: 12/04/2019 FL: 16 DE 24

quadrado, excedente.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. CÉSAR ANGEL BOFFA DE AZEVEDO - O ISS não.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. CÉSAR ANGEL BOFFA DE AZEVEDO - É da obra, não é?

- Manifestação fora do microfone.

O SR. CÉSAR ANGEL BOFFA DE AZEVEDO - Aqui a gente acha que cai.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura) – Ok. O próximo é o Sr. Fernando Escudeiro. (Pausa.) Já foi. Está invertido. O próximo é o Sr. Ivanildo Casimiro.

O SR. IVANILDO CASIMIRO - Bom dia, Sr. Secretário, bom dia Sr. Presidente, bom dia a todos.

A minha pergunta, acho que a Kátia já se antecipou e fez. Seria relativo a essa taxa de R\$ 15,00 para entrar com o processo. E também o meu questionamento é da seguinte ordem: R\$ 15,00, suponhamos que você, a maioria da população venha para fazer a regularização e tenha um imóvel de 200 metros quadrados. Isso vai implicar em dizer que a pessoa vai pagar R\$ 3.000,00 para poder entrar com o processo?

E também a pessoa vai ter de pagar o ISS na razão de R\$ 45,00, por metro quadrado; R\$ 45,00 mais R\$ 15,00 são R\$ 60,00, 200 metros quadrados, R\$ 12.000,00. Se ele vai contratar um profissional para poder fazer uma planta para ele para por no sistema, isso já vai para praticamente de R\$ 15 a R\$ 17.000,00. Não sei o preço que os técnicos cobram para fazer isso. Acho que vai limitar muitas pessoas de entrar com o processo de regularização dado a esses dois valores, tanto o valor da taxa, quanto o valor do ISS.

O valor da taxa você paga quanto vai entrar com o processo, ok. O valor do ISS está dizendo pela legislação que você também tem de entrar com o comprovante de pagamento.

Minha sugestão seria que o ISS pudesse ser parcelado para essas pessoas que eventualmente vão entrar com o processo de regularização para que não seja tão oneroso para o contribuinte pagar essas duas taxas, a taxa e o ISS de uma mesma maneira, porque ele vai ter de contratar, também, um técnico para poder entrar com processo, com ele.

Outra pergunta seria com relação à capacidade de atendimento. O senhor já até respondeu que seria disponibilizado no sistema, para que as pessoas possam fazer todo o procedimento de forma automática. A minha pergunta é da seguinte ordem: esse sistema vai estar disponível, na medida em que já foi promulgada a lei, para as pessoas poderem entrar com esses processos?

Ok? São essas duas perguntas. Obrigado.

O SR. CÉSAR ANGEL BOFFA DE AZEVEDO – Sobre o sistema, Ivanildo, nós estamos trabalhando e a ideia é justamente, quando começar a correr, quando abrir o benefício, a ferramenta, abrir por sistema. A Prefeitura tem trabalhado para tornar todos os processos 100% digitais. Se eu abrir... Imagine uma expectativa de 150 mil processos, de maneira física. Tudo aquilo que defendemos, na Prefeitura, de informatizar e deixar digital, nós perdemos. Então, não vou dizer da ideia. O projeto é 100% digital. Promulgou a lei, o Prefeito editou o decreto que regulamenta a lei, passou 90 dias, o sistema vai estar disponível para o interessado pedir a regularização.

Sobre o valor da taxa, não podemos perder a vista. Aquele imóvel que está irregular até hoje deixou de pagar IPTU. Ele deixou de pagar essa taxa no momento em que ele construiu – ou seja, ele vem causando um prejuízo à Cidade, que aquele contribuinte que seguiu toda a legislação e todo o rito vem pagando. Então, não podemos abrir mão disso, também. Eu vou só voltar a falar. Do ponto de vista social, os imóveis residenciais de até 150 metros quadrados nós estamos isentando dessas taxas e o valor... Você fez uma conta, como se toda construção fosse irregular. Eu imagino que a grande maioria do que nós vamos receber parte da construção irregular. Então, esse valor vai se incidir só sobre o excedente do que

REUNIÃO: 17488 DATA: 12/04/2019 FL: 18 DE 24

extrapolou.

Agora, do ponto de vista do parcelamento, confesso que eu não sei dizer se é possível, do ponto de vista legal. Eu acho que podíamos discutir. Eu acho que não, mas podíamos discutir. Eu não sei te responder. Peço desculpas.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. CÉSAR ANGEL BOFFA DE AZEVEDO – Porém, aí, primeiramente... Então, mas há uma lei específica que permite o parcelamento. Eu não sei se, para o ISS, há essa previsão legal e nós só podemos fazer aquilo que a lei nos permite fazer. Então, não sei se pode. Desculpe-me. Eu acho que não.

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura) – Ok. O próximo é o Sr. Antonio Carlos Silva Campos.

O SR. ANTONIO CARLOS SILVA CAMPOS – Bom dia a todos. Eu tenho uma série de sugestões a fazer sobre esse projeto de lei, mas, como trabalho há 46 anos na periferia, nos setores Norte, Sul, Leste e Oeste de São Paulo, trabalhando muito com as regularizações do pessoal de baixa renda, então, eu sou bastante familiarizado aos problemas que esse pessoal vem atravessando com referência à legalidade da documentação junto aos cartórios de registro de imóveis.

Venho observando nesse projeto de lei que esses proprietários não têm muita oportunidade de ter um imóvel regularizado e desdobrado. Então, eu pediria ao Presidente que desse uma atenção especial a essa lei, que oferecesse condições de regularizar e desdobrar, independente da zona de uso, das dimensões do lote e das áreas também. Porque a maioria dos lotes, um grande número dos lotes da periferia, tem problemas, sim: as testadas e a metragem quadrada não batem com o que é estabelecido na legislação. E nós já tivemos essa oportunidade em outras leis, como na 10.199, por exemplo. Ela oferecia condições inclusive de regularizar - além dele não atender às medidas, às dimensões com a legislação de zoneamento -, oferecia condições de se regularizar independente do vizinho remanescente.

REUNIÃO: 17488 DATA: 12/04/2019 FL: 19 DE 24

Outra coisa também em que sentimos muito problema: eu quero regularizar, mas o meu vizinho remanescente não quer regularizar. Pronto. Então, eu vou procurar com ele. Ruim, né. Então, eu gostaria, sim, de uma atenção especial a isso.

E um detalhe também bastante importante, que eu vi aqui os colegas, os amigos apresentarem, diz respeito à participação do Engenheiro e do Arquiteto. O ideal seria que fosse a partir dos 150 metros quadrados. A partir disso, acabou: entram o Engenheiro e o Arquiteto, porque não funciona.

E com referência ao tempo, porque teve um colega que falou em 2016, eu tenho aproximadamente 35 processos de 1994! E dessa última lei, de 2003, eu tenho aproximadamente uns 20 processos ainda em andamento. Então, isso daí, sou eu que sou pequenininho, mas têm colegas aí que têm 3, 10 vezes mais – não sei por quê.

Bom, acho que para o momento... tem uma infinidade de coisas, de mudanças nesse projeto, mas devo apresentar isso daqui oportunamente para vocês darem uma avaliada. Mas, por gentileza, uma atenção bastante especial a isso, com referência também ao meio ambiente.

Obrigado a todos.

O SR. CÉSAR ANGEL BOFFA DE AZEVEDO – Lembro a todos de que a não exigência do responsável técnico foi uma tentativa nossa de facilitar o contribuinte que tenha um imóvel residencial e que declare as condições do imóvel. Lembrando que sem esse imóvel, até 500 metros, for necessário o pagamento de outorga, ele passa pelo procedimento comum e, nesse caso, a necessidade de um responsável técnico será imprescindível. Agora, quisemos facilitar para o uso residencial. Está sendo discutido um projeto de lei aqui para isso.

Sobre o desdobro, lembrando que para imóveis residenciais temos sempre que respeitar o que disciplina o Plano Diretor e o Código de Obras, enfim. Terrenos com tamanho de 125 metros é permitido fazer o desdobro. Agora, até onde conseguimos atingir essa lei, temos de respeitar o Plano Diretor, a Lei de Zoneamento e o Código de Obras. Nossa

REUNIÃO: 17488 DATA: 12/04/2019 FL: 20 DE 24

preocupação é propor um projeto de lei aqui para a Câmara, isso ser discutido e, em havendo um problema jurídico, o Ministério Público inviabilizar. Aí, como alguém aqui disse, na última lei aprovada, levou mais de um ano para ser aprovada, até que pudessem ser sanadas todas as arestas. Então, a nossa tentativa é deixar o mais abrangente possível, respeitando sempre a legislação vigente, para a gente não ter nenhum contratempo jurídico futuro.

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura) – Tem a palavra o Sr. Bruno Rosendo.

O SR. BRUNO ROSENDO – Bom dia a todos. Eu sou arquiteto urbanista e com relação a essa lei de anistia, que está sendo proposta para a cidade de São Paulo, eu queria tentar trazer um pouquinho aqui a realidade de quem está na ponta. Quem é profissional da área sabe que o que pega mesmo para os nossos clientes, ou seja, para o cidadão que quer estar regular, são os valores, são custos, e aí a gente, como profissional, tentar baixar o máximo, também por conta com concorrência ou por conta do cliente que precisa. Esteve aqui anteriormente um amigo, que é de uma zona desprivilegiada - se a gente puder falar assim da Cidade - e pessoas que querem estar regulares. O cidadão quer estar regular, o brasileiro não quer estar errado. É que, às vezes, nós, o Estado, não ajuda. Então, na questão da anistia, eu queria até aproveitar a oportunidade e dar parabéns para o setor de licenciamento. Hoje há alvarás que já saem praticamente de forma instantânea. Isso ajudou muito o pequeno comerciante. Então, está havendo melhoras. Isso é muito bom. Nós, como profissionais, estamos vendo melhoras nessa área, e agora com relação à anistia, pelo que eu li do projeto de lei, até o momento, ela não tem uma grande diferença do que tivemos em 2003, 2004, com a Sra. Marta Suplicy. Eu acho que nós devemos avançar em pontos que favorecem sim a ponta. É claro que a Prefeitura vai arrecadar. Isso é correto. Como foi dito, a gente não pode penalizar quem faz da forma correta. Então, a Prefeitura tem sim que cobrar e arrecadar; e ela está certa nesse ponto; agora se for comprar um carro, pagam em 60 vezes, porque há o bem como garantia. A Prefeitura tem a garantia de que o morador ou esse imóvel sempre vai ter um proprietário. Então, por que não parcelar uma outorga onerosa, que é um valor

superconsiderável? Quando se está falando de um pequeno investidor, um pequeno imóvel comercial, vão pagar uma outorga onerosa de 200 ou 300 mil reais. Com isso se compra outro apartamento ou uma casa própria para quem não tem.

Então, considerando que é um valor considerável e esses valores bancos financiam em vinte anos, eu acho que nós deveríamos pensar já agora, neste momento, em uma proposta de se financiar isso talvez em 60 meses. Por que não? A Prefeitura vai arrecadar de qualquer forma. Talvez isso seja corrigido por algum índice. Talvez não seria um problema. Agora se falar para uma sociedade, uma cidade que está saindo de anos de crise, talvez década, uma década de crise, com desemprego, e se concede uma anistia agora, nesse período, é muito difícil falar: “Quite o seu ISS no final, de forma integral ou parcele a sua outorga onerosa em, no máximo, dez vezes”. É pesado, é pesado. Cinco e cinquenta mil ou 200 mil, em dez vezes, dá vinte mil por mês, quinze mil por mês.

Então, acredito que o Poder Público, V.Exas. que vão discutir essa lei, os Vereadores, precisam olhar para os mais desprivilegiados. Temos sim grandes empresários, que podem pagar esse valor à vista, sem problema algum, e podem ter até algum favorecimento quem puder pagar à vista; agora é preciso levar em consideração que o valor, o custo envolvido é o que vai mais pesar no bolso do cidadão, que quer estar regular. Ele quer estar regular. Esses seus interesses a gente vê, na prática, como profissionais da área.

Então, o meu pedido, com relação a esse projeto de anistia, é que a gente possa parcelar esses valores em um prazo sim muito maior. Não vamos pensar de dez para vinte meses. Vamos pensar em 60 meses, uma vez que esse imóvel é perpétuo, vai ficar para essa pessoa pelo resto de sua vida. Então, acho que esse ponto deveria ser considerado. O quanto mais nós pudermos digitalizar esses processos, isso tem ajudado demais a Cidade, o profissional, baixando o custo dessas regularizações, o próprio trabalho da Prefeitura em si, dos técnicos, que a gente lida todos os dias nas subprefeituras. Então, digitalizar, ao máximo, parcelar o valor ao máximo. Assim, todos vão ser beneficiados. A Prefeitura recebe o que tem

que receber e o cidadão consegue pagar o que ele precisa pagar para estar regular, poder financiar seu imóvel e ter uma venda maior, um valor de mercado maior. Isso gira economia e tudo funciona melhor. Então, minha proposta é: Vamos rever esses prazos de parcelamento. Esse é o desafio que eu gostaria de deixar para V.Exas.

O SR. CÉSAR ANGEL BOFFA DE AZEVEDO – Do ponto de vista de digitalização e desburocratização, é o que nós já estamos fazendo e se V.Exas. acompanharem, não só isso, a gente já está tendo alguns resultados do ponto de vista de licenciamento. Não sei se V.Exas. trabalham com a parte residencial, mas, se verem os números de aprovação do Reside do mês de março passado e compararem com março de 2017 e 2018, se somarem março de 2017 e março de 2018, não dá o que foi aprovado no mês passado. Então, nós estamos dando um gás muito grande, para que a gente possa atender à demanda, que é grande. Ao assumir a secretaria, a gente pegou um estoque de processos, nesses últimos dois meses, de mais de 20 mil processos. Eu não acho que isso é razoável, porque se há 20 mil processos em estoque, na secretaria, há 20 mil interessados, há 20 mil contribuintes e há 20 mil sonhos ali parados, e a nossa proposta é destravar e resolver esses 20 mil e tentar, na medida do possível, na medida da legalidade, conceder esses 20 mil sonhos. A gente não pode ser frio. Esse é um trabalho que a gente tem que fazer todo dia e, atrás de todo processo, há um interessado. Às vezes, a gente fica de maneira técnica só olhando para o papel e se esquece que há alguém que está, de alguma maneira, sonhando com aquilo.

Sobre o parcelamento, o que a gente tentou fazer? Para a gente mexer no parcelamento, aumentar a quantidade de parcela de outorga ou trabalhar no parcelamento do ISS, a gente precisaria mexer em outros dispositivos. A gente não pode esquecer que a possibilidade de regulamentação, que a gente está chamando aqui de anistia, foi autorizada em 2014. Só hoje, em 2019, houve a vontade política do Sr. Prefeito, em encampar esse projeto e fornecer à população que queira, porque a gente acredita que não é vontade da população estar na ilegalidade. A vontade é estar para o lado de cá da lei. Então, só agora a

REUNIÃO: 17488 DATA: 12/04/2019 FL: 23 DE 24

gente conseguiu. Houve uma vontade política e um esforço da Câmara e da Prefeitura em fornecer esse benefício. Se a gente começar a precisar alterar o Plano Diretor, alterar o Código de Obras e alterar a lei tributária, a gente vai demorar muito e eu particularmente fico com receio de acabar a gestão, não concluindo todo o rito de todas essas alterações e se inviabilizar o projeto. Então, a proposta nossa é que desenhamos esse projeto de lei. Assim tentamos ser o mais abrangente, causando menos *stress*, do ponto de vista de alteração, para que ele possa passar, de maneira mais célere, na Câmara, porque se a gente for mexer em ISS, não vai passar só pela Comissão de Desenvolvimento Urbano, tem que passar pela Comissão de Finanças. Aí se causa uma morosidade.

- Manifestações fora do microfone.

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura) – Só vai se dar a regularização depois que for saldado.

- Manifestações fora do microfone.

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura) – Aí fica difícil. Aí não existe essa possibilidade.

- Manifestações fora do microfone.

O SR. CÉSAR ANGEL BOFFA DE AZEVEDO – A comprovação de titularidade do imóvel é regulamentada por uma lei maior. A gente não pode mexer nessa lei, e eu não posso deixar de exigir. Agora a facilidade que a gente, de repente, concede, é a procuração. No caso do imóvel que tem mais...

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura) – Isso é uma lei federal.

R – Mas isso é outra lei.

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura) – Infelizmente não se resolve a nível municipal. Essa é uma lei federal.

R – Não se pode contrariar a lei federal.

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura) – A titularidade, exatamente.

REUNIÃO: 17488 DATA: 12/04/2019 FL: 24 DE 24

R – Não há o que se fazer.

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura) - Muito obrigado.

R – Não vai mudar.

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura) – Não há condições. É uma lei federal e tem que ser discutida em Brasília.

R – Tanto faz se for digital ou se for físico. A comprovação de titularidade vai ser exigida do mesmo jeito. Por isso há processos que se arrastam, de 94 até hoje sem solução, e a gente não quer isso. Entendeu?

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura) – Em nada havendo a ser declarado, está encerrada a presente audiência, agradecendo a presença do nosso Secretário, Sr. César Azevedo, que gentilmente esteve aqui com todos nós, e enaltecendo o trabalho brilhante que V.Exa. vem fazendo frente à Secretaria de Licenciamento. Realmente é uma diferença muito grande do que havia anteriormente e agora. A ação é muito rápida, os trabalhos estão bem acelerados e merecem o nosso aplaudo e a nossa admiração.

Muito obrigado. (Palmas)