



Prefeitura do Município de São Paulo

São Paulo, 18 de março de 2019.

GABINETE DO PREFEITO

Ofício A. J. L. nº 11/19

Folha nº 01 do proc.
nº 01-131 de 2019

OTAVIO DE CARVALHO MOREIRA
Técnico Administrativo
R. 17.79

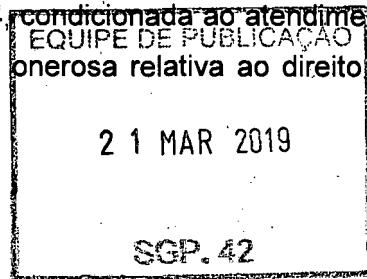
Recebido em
12/03/2019
às 14:40h.
Eduardo Gomes

Senhor Presidente

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência, a fim de ser submetido ao exame e deliberação dessa Egrégia Câmara, o incluso projeto de lei que objetiva dispor sobre a regularização de edificações, condicionada, quando necessário, à realização de obras, nos termos da previsão do art. 367 do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo – PDE, aprovado pela Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014.

Conforme informações oferecidas pela Secretaria Municipal de Licenciamento, a proposta foi elaborada com base nas diretrizes fixadas pelo Plano Diretor Estratégico, em consonância com o Estatuto da Cidade e o Código Civil, visando assegurar condições mínimas de higiene, segurança de uso, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade, salubridade, preservação ambiental e direitos de vizinhança, sem prejuízo do atendimento à legislação específica em vigor, especialmente no que tange às condições de instalação, tais como níveis de emissão de ruídos, permeabilidade, dentre outras.

Nesse contexto, a partir das diretrizes e aspectos acima mencionados, bem como da revisão técnica dos dispositivos de leis anteriores — notadamente, da Lei nº 13.558, de 14 de abril de 2003, e da Lei nº 13.876, de 23 de julho de 2004 — colima-se, com a medida ora enviada, a instituição de instrumento legal para a regularização da situação fática de um número expressivo de edificações existentes, concluídas até a data de 31 de julho de 2014, condicionada ao atendimento de requisitos de correção e ao recolhimento da outorga onerosa relativa ao direito de construir, nas hipóteses que regula.



Segue(m) juntado(s), nesta data,
documento(s) rubricado(s) sob nº
07 a 20 e folha de informação
sob nº 21. 21 / 03 / 19
Ass: _____

Otávio de Carvalho Moreira
Técnico Administrativo
RF. 11.479



OTAVIO DE CARVALHO MOREIRA
Técnico Administrativo
RA 11.409

Dessa forma, busca-se, em última análise, incorporar ao ordenamento legal do Município, normas e procedimentos especiais visando à regularização de edificações, especialmente de empreendimentos habitacionais promovidos pela Administração Pública, outras destinadas aos usos residenciais e não residenciais, além dos institucionais e religiosos.

Ante o exposto, evidenciadas as razões de interesse público que justificam a aprovação da iniciativa, contará ela, por certo, com o aval dessa Colenda Casa de Leis.

Na oportunidade, renovo-lhe os meus protestos de apreço e consideração.

BRUNO COVAS
Prefeito

Ao

Excelentíssimo Senhor

EDUARDO TUMA

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo

MTGS
PL regularização



Folha nº 03 do proc.
nº 05-171 de 2019
OTAVIO DE CARVALHO NOBREIRA
Técnico Administrativo
RF. 11.479

3
Matéria PL 171/2019. Documento digitalizado e autenticado por CARLOS EDUARDO GOMES. Sua validade pode ser conferida em <https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbriuDocumento?plD=192175>

JUSTIFICATIVA TÉCNICA

O artigo 367 do Plano Diretor Estratégico – PDE aprovado pela Lei 16.050, de 31 de julho de 2014, autoriza o executivo a formular um projeto de Lei específica para anistia, definindo normas e procedimentos especiais, condicionando, quando necessário, à realização de obras para garantir estabilidade física, salubridade e segurança de uso.

Para tanto foram efetuados estudos por técnicos de SEL a fim de propor a Minuta do projeto de Lei.

A presente proposta, além de fixar a data limite de conclusão da edificação, autoriza a regularização independente das infrações à legislação edilícia e de parcelamento, uso e ocupação solo, desde que atendam condições de higiene, segurança de uso, acessibilidade, estabilidade e demais condições por ela estabelecidas no Projeto de Lei.

Para tanto essa minuta também abrange as anuências necessárias para a regularização bem como as condições de impedimentos.

A presente Minuta estabelece a regularização automática das edificações residenciais das categorias de uso R, R1 e R2h de até 150m² de área construída, conforme dados constantes do Cadastro de Edificações do Município – CEDI até o dia 31.07.2014;

A minuta contempla novo procedimento na forma declaratória na qual o proprietário ou possuidor requer a regularização do seu imóvel com área total de até 500,00m² para o uso residencial sem a apresentação de peças gráficas.

O proposta apresentada contempla as condições para utilização da outorga onerosa do direito de construir vinculada à regularização para edificações destinadas aos usos R e nR.

As edificações que não se enquadrarem na regularização automática ou declaratória seguiram o procedimento comum por ela estabelecida.

A presente Minuta é norteadas pelas regras estabelecidas pelo Plano Diretor Estratégico – PDE em consonância com o Código de obras em vigor.

Posto isso submetemos a criteriosa avaliação da superior administração.



Folha nº 04 do processo nº 01-171 de 2019
OTAVIO DE CARVALHO MOREIRA
Técnico Administrativo
PE 11/19

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO
SMUL/AJ - Assessoria Jurídica

Rua São Bento, 405, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01011-100
Telefone:

Informação SMUL/AJ Nº 015005040

ASSUNTO: Proposta de Projeto de Lei autorizando a regularização de edificações concluídas até 31 de julho de 2014.

SEL/GAB
Senhor Secretário

Cuida o presente de proposta de Projeto de Lei autorizando a regularização de edificações concluídas até 31 de julho de 2014, com fundamento no artigo 367 do Plano Diretor Estratégico – PDE, aprovado pela Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, que dispõe:

“Art. 367. Lei específica poderá ser elaborada definindo normas e procedimentos especiais para regularização de edificações, condicionada, quando necessário, à realização de obras para garantir estabilidade física, salubridade e segurança de uso.

§ 1º Poderão ser regularizados, nos termos estabelecidos pela lei específica:

- I – empreendimentos habitacionais promovidos pela administração pública direta e indireta;
- II – edificações destinadas aos usos R e nR executadas e utilizadas em desacordo com a legislação vigente e concluídas até a data de publicação desta lei;
- III – edificações destinadas aos usos institucionais e religiosos em vias com largura maior ou igual a 8 (oito) metros, dispensada a exigência de vagas de estacionamento e área de carga e descarga, sem prejuízo do atendimento às normas técnicas e à legislação pertinente às condições de acessibilidade.

§ 2º A lei específica deverá prever as condições para utilização da outorga onerosa do direito de construir vinculada à regularização de edificações.

§ 3º No prazo de vigência deste Plano Diretor Estratégico não deverá ser editada mais de uma lei que trate da regularização de edificações nas situações previstas nos incisos II e III do § 1º deste artigo.”

Participamos de reuniões e debates com os Coordenadores e técnicos da SEL durante a elaboração da minuta ora apresentada e alertamos que, além da observância das disposições do artigo 367 do PDE, das condições de higiene, segurança de uso, acessibilidade, estabilidade e habitabilidade das edificações também deveriam ser observados outros pontos que foram objeto de ação civil pública ajuizada pelo Ministério Público por ocasião da promulgação da última lei de anistia de edificações - Lei nº 13.558, de 14 de abril de 2003.

Lembramos que naquela ocasião foi deferida a liminar para suspender a emissão de auto regularização com fundamento na Lei nº 13.558, de 14 de abril de 2003. A liminar foi revogada após promulgação da Lei nº 13.876, de 23 de julho de 2004, para permitir a regularização de edificação com uso permitido na respectiva zona de uso, cobrança de valor de outorga onerosa para a edificação que não ultrapassasse o limite de coeficiente de aproveitamento 4, de acordo com a Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo vigente na data limite da conclusão das edificações (13 de setembro de 2002).

Na presente minuta há previsão de que somente será admitida a regularização de edificações que abriguem usos permitidos na zona de uso (§ 1º do artigo 2º). Além disso, há previsão de que sobre o excedente da área construída computável a regularizar superior ao coeficiente de aproveitamento básico incidirá outorga onerosa para fins de regularização até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo da zona de uso ou aquele constante de lei específica para o respectivo uso, vigente até a data da publicação da Lei nº 16.050/2014 (artigo 8º).

Também constaram da minuta as hipóteses de impedimentos à regularização e de necessidade de exigência de anuências dos órgãos competentes (artigos 3º e 4º).

Lembramos, por oportuno, que a Prefeitura foi condenada em outra ação civil pública a concluir todos os processos de regularização de edificação com fundamento na Lei nº 13.558/2003, alterada pela Lei nº 13.876/2004, no prazo de 180 dias. Assim, foi recomendada a simplificação de procedimentos para uma resposta mais rápida aos munícipes.

Na presente minuta, além da regularização automática de edificações residenciais de até 150m² de área construída, também conhecida como "anistia social", foi estabelecido um procedimento declaratório para edificações de até 500m² de área construída em determinadas hipóteses (artigos 5º, 6º e 7º).

A regularização das demais edificações dependerá de procedimento comum com menor número de instância administrativa, como forma de evitar que os pedidos de regularização de edificação perdurem por muitos anos (artigos 11 a 13).

Cabe salientar que foi prevista a fórmula de cálculo da outorga onerosa para fins de regularização de edificação de que trata essa proposta, onde foi introduzido o Fator de regularização – Fr.

Posto isso, examinamos a minuta anexada como documento 014989452 e 015005013 e entendemos que está em condições de ser submetida à deliberação da Superior Administração.

À consideração de V.Exa.

ELIANA DE OLIVEIRA
Procuradora do Município
OAB/SP nº 98.280
SMDU/AJ

FLÁVIA BARROS
Procuradora do Município
Chefe da Assessoria Jurídica
OAB/SP nº 190.425
SMDU/AJ



Documento assinado eletronicamente por **Flavia Moraes Barros, Assistente Jurídico**, em 23/02/2019, às 09:54, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015

Documento assinado eletronicamente por **Eliana de Oliveira, Assessora Jurídica**, em 23/02/2019, às 09:55, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



Folha nº 06 do proc
nº 05-171 de 2019
OTAVIO DE CARVALHO MOREIRA
Técnico Administrativo
R.F. 129



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
[https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?](https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)

[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **015005040**
e o código CRC **FB5151CE**.

Referência: Processo nº 6068.2019/0000790-5

SEI nº 015005040



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO
SMUL/ATEL - Assessoria Técnica de Licenciamento

Rua São Bento, 405, 18º andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01011-000
Telefone: 3113-7919

Informação SMUL/ATEL Nº 015011816

São Paulo, 25 de fevereiro de 2019

ASSUNTO: Minuta de projeto de lei autorizando a regularização de edificações concluídas até 31 de julho de 2014

SGM/CASA CIVIL/ATL

Sra. Assessora Chefe,

Encaminho a minuta de projeto de lei - doc. 014989452, autorizando a regularização de edificações concluídas até 31 de julho de 2014, acompanhada de exposição de motivos e justificativa técnica, de acordo com o doc. 014990791 e doc. 014990966.

A Assessoria Jurídica analisou a proposta de minuta e entendeu que a mesma está em condições de ser submetida à deliberação da Superior Administração, conforme doc. 015005040.

Posto isso, submetemos a matéria à apreciação dessa Assessoria.

CESAR ANGEL BOFFA DE AZEVEDO

Secretário - SEL.G



Documento assinado eletronicamente por **Cesar Azevedo, Secretário (a) Executivo**, em 25/02/2019, às 09:40, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015

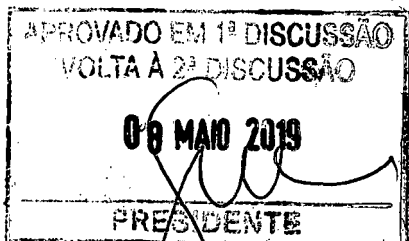


A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
[https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?](https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **015011816**
e o código CRC **89177482**.



PROJETO DE LEI Nº ...

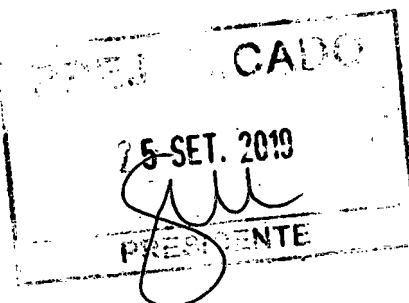
PL
171/2019



Dispõe sobre a regularização de edificações, condicionada, quando necessário, à realização de obras, nos termos da previsão do artigo 367 do Plano Diretor Estratégico.

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS



Art. 1º Poderão ser regularizadas uma ou mais edificações no mesmo lote, independentemente das infrações à legislação edilícia e de parcelamento, uso e ocupação do solo, concluídas até 31 de julho de 2014, nos termos do artigo 367 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, Plano Diretor Estratégico - PDE, que tenham condições de higiene, segurança de uso, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade e salubridade, desde que atendidas as condições estabelecidas nesta lei.

§ 1º Entende-se por edificação concluída aquela em que a área objeto de regularização esteja com as paredes erguidas e a cobertura executada na data referida no "caput" deste artigo.

§ 2º A Prefeitura poderá aceitar propostas de obras de adequação para garantir o atendimento às condições de higiene, segurança de uso, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade, salubridade e enquadramento na legislação específica aplicável, por meio de "Notificação de Exigências Complementares - NEC".

§ 3º Para a execução das obras referidas no § 2º deste artigo será concedido prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, improrrogáveis.

§ 4º Poderão ser regularizadas as edificações destinadas aos usos institucionais e religiosos situados em vias com largura maior ou igual a 8 (oito) metros, dispensada a exigência de vagas de estacionamento e área de carga e descarga, sem prejuízo do atendimento às normas técnicas e à legislação pertinente às condições de acessibilidade, respeitado o coeficiente máximo previsto para a respectiva zona de uso e leis específicas, quando for o caso.

§ 5º Para a regularização de edificações de que trata esta lei não serão consideradas as restrições de uso e de atividades, bem como a limitação da área construída máxima computável e total em função da largura e classificação da via.

Art. 2º Somente será admitida a regularização de edificações que abriguem usos permitidos na zona de uso pela legislação de uso e ocupação do solo até 31 de julho de 2014.

Parágrafo único. Poderão também ser regularizadas as edificações que abriguem usos não conformes, desde que seja comprovado que, à época de sua instalação, o uso era permitido, excetuados os acréscimos executados a partir da data da alteração do zoneamento que o tornou não conforme.

CAPÍTULO II DOS IMPEDIMENTOS À REGULARIZAÇÃO

Art. 3º Não serão passíveis de regularização nos termos desta lei as edificações que:

- I - estejam edificadas ou que avancem sobre logradouros ou terrenos públicos sem a devida permissão;
- II - tenham sido objeto de Operação Interligada nos termos das Leis nº 10.209, de 9 de setembro de 1986 e nº 11.773, de 18 de maio de 1995;
- III - estejam inseridas nos perímetros das Operações Urbanas ou Operações Urbanas Consorciadas;
- IV - estejam situadas em faixas não edificáveis junto a represas, lagos, lagoas, córregos, fundos de vale, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão;
- V - atingidas por melhoramento viário previsto em lei, na forma estabelecida no artigo 103 da Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017;
- VI - estejam "sub judice" em ações relacionadas à execução de obras irregulares;
- VII - não atendam às restrições convencionais de loteamentos aprovados pela Prefeitura, nos termos do disposto no artigo 247 da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004.

[Assinatura]

CAPÍTULO III DAS ANUÊNCIAS

Art. 4º A regularização das edificações enquadradas nas situações abaixo descritas dependerá de prévia anuência ou autorização do órgão competente:

I - tombadas, preservadas ou contidas em perímetro de área tombada, ou localizadas no raio envoltório do bem tombado;

II - situadas em área de proteção dos mananciais, ambientais ou de preservação permanente - APP;

III - situadas em área que necessite consulta ao Serviço Regional de Proteção ao Vão - SRPV;

IV - que abriguem atividade institucional enquadrada como nR3 (usos especiais e incômodos), de acordo com a legislação de uso e ocupação do solo, ficando excetuadas deste artigo as instalações de Central Telefônica, Distribuição de Sinais de TV - DISTV (a cabo), Torre de Comunicações, Estações de Telecomunicações, Torres de Telecomunicações, Antenas de Telecomunicações, Equipamentos de Telecomunicações, inclusive Equipamentos de Rádio Frequência (0 KHz a 300 GHz - zero quilohertz a trezentos gigahertz), Estações Rádio Celular, Mini-Estações Rádio Celular e Micro-Células Rádio Celular, que serão analisadas de acordo com a legislação específica;

V - que abriguem atividade considerada Polo Gerador de Tráfego;

VI - que abriguem atividades sujeitas a licenciamento ambiental;

Parágrafo único. As edificações situadas em vilas e destinadas a uso diverso do residencial deverão apresentar a anuência da totalidade dos proprietários dos imóveis integrantes da vila.

CAPÍTULO IV DA REGULARIZAÇÃO AUTOMÁTICA

Art. 5º Independentemente da solicitação ou de protocolamento de requerimento, serão consideradas regulares as edificações residenciais das categorias de uso R, R1 e R2h com área construída de até 150m² (cento e cinquenta metros quadrados), constante na Notificação Recibo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, referente ao ano de 2014, desde que:

I - não estejam situadas em áreas de preservação permanente – APP, conforme dispõe a legislação federal, em especial a Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012;

II - não estejam situadas nas faixas não edificáveis junto a galerias ou canalizações existentes, nos termos das previsões das alíneas “a” e “b” do item 10.13.1, da Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992;

III - observem as restrições convencionais de loteamentos aprovados pela Prefeitura, nos termos do disposto no artigo 247, da Lei nº 13.885, de 2004;

IV - não estejam “sub judice” em ações relacionadas à execução de obras irregulares.

§ 1º Não se aplica o “caput” deste artigo às edificações enquadradas nas hipóteses descritas pelo artigo 3º desta lei.

§ 2º Também não se aplica o previsto no “caput” deste artigo às hipóteses que dependam de anuência relacionadas pelo artigo 4º desta lei, casos nos quais o requerente deverá proceder de acordo com o previsto no artigo 8º desta lei.

§ 3º Caso seja constatado, posteriormente, que a edificação não seria passível de regularização automática nos termos do “caput” deste artigo, por se enquadrar em um dos casos previstos em seus §§ 1º e 2º, a mesma retornará ao cadastro de edificações irregulares do Município.

§ 4º Ficam canceladas as multas incidentes sobre as edificações de que trata o “caput” deste artigo, decorrentes da aplicação da legislação edilícia e de uso e ocupação do solo, aplicadas até a data da publicação desta lei, vedada a restituição dos valores pagos a esse título.

§ 5º O disposto no § 4º deste artigo aplica-se inclusive aos casos sob apreciação judicial, desde que o interessado manifeste-se expressamente nos autos do processo judicial e arque com os ônus sucumbenciais.

§ 6º Ficam dispensadas do recolhimento do valor correspondente à outorga onerosa e de qualquer tipo de taxa ou preço público as hipóteses de regularização automática das edificações de que trata o “caput” deste artigo.

CAPÍTULO V

DO PROCEDIMENTO DECLARATÓRIO

Art. 6º Poderá ser requerida, por meio de procedimento declaratório, a regularização da edificação concluída até 31 de julho de 2014, com área total de construção de até

500m² (quinhentos metros quadrados), no prazo estabelecido no artigo 21 desta lei,
nos seguintes casos:

- I - as edificações residenciais multifamiliares horizontais e verticais com até 10m (dez metros) de altura, incluído o ático, e, no máximo 20 (vinte) unidades, que não ultrapassem o coeficiente de aproveitamento (C.A.) básico da zona;
- II - as edificações residenciais multifamiliares das categorias de uso Habitação de Interesse Social - HIS e Habitação de Mercado Popular - HMP promovidas pela Administração Pública Direta e Indireta;
- III - as residências unifamiliares – R1 que não ultrapassem o coeficiente de aproveitamento (C.A.) básico da zona.

§ 1º Para os casos previstos no "caput" deste artigo deverão ser apresentados os seguintes documentos:

- I - requerimento por meio eletrônico, em formulário específico, totalmente preenchido, contendo declaração do proprietário, ou possuidor, ou responsável pelo uso, responsabilizando-se, sob as penas legais, pela veracidade das informações e pelo atendimento dos requisitos previstos nesta lei;
- II - comprovantes dos seguintes recolhimentos:
 - a) preço público;
 - b) taxa específica para pedido de Certificado de Regularização pelo procedimento declaratório, relativa à área a ser regularizada, no valor R\$ 15,00 (quinze reais) por metro quadrado, exceto para os empreendimentos de HIS e HMP;
 - c) certificado de quitação do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, relativo à área a ser regularizada;
 - III - cópia da transcrição ou matrícula do imóvel, e, quando o requerente for possuidor, cópia de documento que o legitime, por meio de escritura, compromisso ou promessa de compra e venda ou cessão de direitos, decisão judicial reconhecendo o direito de usucapião, entre outros documentos que comprovem sua origem perante o Registro de Imóveis;
 - IV - quadro de área construída para regularização.

§ 2º No procedimento declaratório não se admite a emissão de comunicado, sendo que o despacho de indeferimento deverá indicar os documentos ou declarações faltantes, incompletos ou incorretos.

Art. 7º Os processos de que trata esta lei são considerados especiais e seguem o rito nela previsto, aplicando-se, subsidiariamente, no que não for conflitante, o rito definido pela Lei nº 16.642, de 2017.

§ 1º As instâncias administrativas do procedimento declaratório, observada a competência para apreciação dos pedidos, são as seguintes:

I - Supervisor Técnico de Uso do Solo e Licenciamentos da respectiva Subprefeitura ou Diretor de Divisão da Secretaria Municipal de Licenciamento - SEL;

II - Coordenador de Planejamento e Desenvolvimento Urbano da respectiva Subprefeitura ou Coordenador da Secretaria Municipal de Licenciamento - SEL.

§ 2º O prazo para recurso, nos casos de indeferimento de pedido de regularização, será de 30 (trinta) dias, a contar da data da publicação do despacho no Diário Oficial da Cidade - DOC, devendo ser notificado o interessado por meio eletrônico.

CAPÍTULO VI

DO PROCEDIMENTO COMUM PARA REGULARIZAÇÃO DAS DEMAIS EDIFICAÇÕES

Art. 8º A regularização das edificações de que trata esta lei que não se enquadrem na regularização automática prevista no artigo 5º e no procedimento declaratório previsto no artigo 6º dependerá da apresentação, no prazo estabelecido no artigo 21, dos seguintes documentos:

I - requerimento por meio eletrônico, em formulário específico, totalmente preenchido, contendo declaração do proprietário, ou possuidor, ou responsável pelo uso, e do responsável técnico responsabilizando-se, sob as penas legais, pela veracidade das informações e pelo atendimento dos requisitos previstos nesta lei;

II - comprovantes dos seguintes recolhimentos:

a) preço público;

b) taxa específica para regularização relativa à área a ser regularizada no valor R\$ 15,00 (quinze reais) por metro quadrado;

c) comprovante do recolhimento do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, relativo à área a ser regularizada;

III - cópia da transcrição ou matrícula do imóvel, e, quando o requerente for possuidor, cópia de documento que o legitime, por meio de escritura, compromisso ou promessa

de compra e venda ou cessão de direitos, decisão judicial reconhecendo o direito de usucapião, entre outros documentos que comprovem sua origem perante o Registro de Imóveis;

IV - peças gráficas simplificadas, compostas de plantas, cortes da edificação e quadro de áreas, em 2 (duas) vias, observadas as normas em vigor de padronização de projeto de acordo com a Lei nº 16.642, de 2017;

V - prévia anuência ou autorização do órgão competente, ou dos vizinhos, conforme artigo 4º desta lei, quando for o caso.

§ 1º Não será aceito requerimento desacompanhado das peças gráficas conforme estabelecido neste artigo.

§ 2º As peças gráficas a que se refere o inciso IV do "caput" deste artigo deverão ser assinadas por profissional habilitado, quando se tratar de edificações com área superior a 500m² (quinhentos metros quadrados).

Art. 9º Os processos de que trata esta lei são considerados especiais e seguem o rito nela previsto nesta lei aplicando-se subsidiariamente, no que não for conflitante, o rito definido pela Lei nº 16.642, de 2017.

§ 1º As instâncias administrativas, observada a competência para apreciação dos pedidos de que trata esta lei, são as seguintes:

I - Supervisor Técnico de Uso do Solo e Licenciamentos da respectiva Subprefeitura ou Diretor de Divisão da SEL;

II - Coordenador de Planejamento e Desenvolvimento Urbano da respectiva Subprefeitura ou Coordenador da SEL.

§ 2º O prazo para recurso, nos casos de indeferimento de pedido de regularização, será de 30 (trinta) dias, a contar da publicação do despacho no Diário Oficial da Cidade - DOC, devendo ser notificado o interessado por meio eletrônico.

Art. 10. As edificações cujo terreno tenha área impermeabilizada superior a 500 m² (quinhentos metros quadrados) que descumpriram o percentual de permeabilidade exigido na lei vigente serão passíveis de regularização, desde que atendam um dos seguintes dispositivos:

I - reserva de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área do terreno permeável;

II - construção de reservatório dimensionado de acordo com a fórmula:

$V = (0,15 \times S - Sp) \times IP \times t$, onde:

V = volume do dispositivo adotado;

S = área total do terreno;

Sp = área do terreno livre de pavimentação ou construção;

IP = índice pluviométrico igual a 0,06m/hora;

t = tempo de duração da chuva igual a 1 (uma) hora.

Art. 11. Além dos documentos referidos no artigo 8º desta lei, no pedido de regularização deverão ser apresentados, conforme o caso:

I - Certificado de Segurança para as edificações que necessitarem de espaço de circulação protegida, segundo as normas técnicas oficiais, excetuadas:

a) as edificações residenciais;

b) as edificações não residenciais com área construída total acima de 750m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) e que não necessitem do Certificado de Segurança, podendo ser substituído pelo Auto de Vistoria Final do Corpo de Bombeiros - AVCB;

II - Alvará de Funcionamento de Local de Reunião - AFLR, para os locais de reunião com capacidade superior a 250 (duzentos e cinquenta) pessoas;

III - Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros – CLCB, para os locais de reunião com capacidade inferior a 250 (duzentas e cinquenta) pessoas.

§ 1º Para fins de aplicação deste artigo, consideram-se as definições do Anexo I, item 6, da Lei nº 16.642, de 2017.

§ 2º O requerimento de regularização de edificações que possuam tanques de armazenamento de produtos químicos inflamáveis e explosivos nos estados sólidos, líquidos ou gasosos, ou que possuam equipamentos de transporte horizontal ou vertical, abrangerá somente a edificação, ficando a regularização destes equipamentos sujeitas a pedidos subordinados ao atendimento da legislação específica e respectivas normas técnicas, por ocasião do registro no sistema de Cadastro e Manutenção de Equipamentos.

CAPÍTULO VII

DA OUTORGA ONEROSA PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO

Art. 12. A regularização das edificações com área construída computável superior ao coeficiente de aproveitamento básico da zona será condicionada ao recolhimento de outorga onerosa, que incidirá somente sobre o excedente da área construída

computável a regularizar até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo da zona ou aquele constante das leis específicas para o respectivo uso, vigente até a data da publicação da Lei nº 16.050, de 2014 — Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, cujo valor será calculado da seguinte forma:

§ 1º A contrapartida financeira relativa à outorga onerosa de potencial construtivo adicional será calculada conforme a seguinte equação:

$C = (At/Ac) \times V \times Fs \times Fp \times Fr$, onde:

C – contrapartida financeira relativa a cada m² de potencial construtivo adicional;

At – área de terreno em m²;

Ac – área construída computável total do empreendimento em m²;

V – valor do m² do terreno constante do Cadastro de Valor de Terreno para fins de outorga onerosa, conforme Quadro 14 anexo à Lei nº 16.050, de 2014;

Fs – fator de interesse social, entre 0 (zero) e 1 (um), conforme Quadro 05 anexo à Lei nº 16.050, de 2014;

Fp – fator de planejamento entre 0 (zero) e 1,3 (um e três décimos), conforme Quadro 06 anexo à Lei nº 16.050, de 2014;

Fr – fator de regularização igual a 1,2 (um e dois décimos).

§ 2º O valor do pagamento da outorga onerosa poderá ser parcelado, na forma a ser regulamentada por decreto, observando-se o máximo de 10 (dez) parcelas fixas mensais, sendo o valor mínimo de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por parcela.

§ 3º Para os casos que se enquadrem no "caput" deste artigo, o despacho de deferimento da regularização dependerá da comprovação do recolhimento total do valor correspondente à outorga onerosa.

§ 4º A outorga onerosa para regularização de edificação não incidirá nos imóveis próprios, naqueles dados pelo Poder Público em comodato, cessão ou permissão de uso, destinados ao uso institucional sem fins lucrativos.

§ 5º O requerente será notificado por via eletrônica para efetuar o recolhimento do valor correspondente à outorga onerosa.

§ 6º As áreas cobertas destinadas a estacionamento, carga, descarga e manobras de veículos que ultrapassem os limites previstos na Legislação de Uso e Ocupação do Solo vigente até a data da publicação da Lei nº 16.050, de 2014 (Plano Diretor

Estratégico do Município de São Paulo), serão consideradas computáveis para o efeito do cálculo da outorga onerosa.

§ 7º A regularização de área prevista no "caput" deste artigo independe do estoque de potencial construtivo adicional definido nos artigos 199 e 200 da Lei nº 13.885, de 2004.

CAPÍTULO VIII

DO IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS DE QUALQUER NATUREZA – ISS PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO

Art. 13. O recolhimento do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, exigido conforme a alínea "c" do inciso II, do §1º do art. 6º e alínea "c" do inciso II, do art. 8º, ambos desta lei, no valor de R\$ 45,00 (quarenta e cinco reais) por metro quadrado, deverá ser efetuado na forma definida em regulamento.

§ 1º Para as áreas construídas já lançadas no Cadastro Imobiliário Fiscal, que integrem parcial ou totalmente a área objeto da regularização, o correspondente Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS deverá ser recolhido na forma do "caput" deste artigo.

§ 2º Não se aplica o disposto no "caput" deste artigo aos créditos tributários já constituídos por meio de Auto de Infração e Intimação, hipótese na qual a regularização somente será possível com a extinção dos referidos créditos.

§ 3º Será cobrado o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, relativo às obras necessárias à adequação do imóvel, aceitas pela Prefeitura nos termos do § 2º do artigo 1º desta lei, no caso em que a referida adequação resultar em aumento de área.

§ 4º Deverá ser recolhido Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS para os serviços de demolição necessários à adequação dos imóveis visando à regularização.

§ 5º As eventuais diferenças de Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, em razão da falta de recolhimento ou recolhimento a menor do tributo relativo à área declarada ou em razão de diferença de área apurada posteriormente, serão cobradas antes da emissão do Certificado de Regularização, de acordo com a legislação em vigor.

§ 6º Para fins da regularização de que trata esta lei, o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS anteriormente recolhido, ainda que em processo anterior de

regularização, relativo ao mesmo pedido, será considerado para a quitação ou a título de compensação, desde que seja apresentado o respectivo comprovante de quitação.

Art. 14. Não será lançado o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS incidente sobre as edificações com área total de até 150m² (cento e cinquenta metros quadrados), destinadas exclusivamente a uso residencial.

§ 1º Aplicam-se as disposições deste artigo para fatos geradores ocorridos até a data prevista no "caput" do artigo 1º desta lei.

§ 2º As edificações cujos processos de regularização não forem deferidos nos termos desta lei, e aquelas cuja regularização venha a ser cancelada, terão o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS lançados.

§ 3º Não se aplica o disposto no "caput" deste artigo aos créditos tributários já constituídos por meio de Auto de Infração e Intimação, hipótese na qual a regularização somente será possível com a extinção dos referidos créditos.

§ 4º Em nenhuma hipótese serão restituídos valores de Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS de que trata o "caput" deste artigo pagos anteriormente à edição desta lei.

CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 15. Não poderão ser analisados de acordo com os parâmetros desta lei os processos de regularização de edificação em andamento na data de sua publicação.

Art. 16. A regularização da edificação não exime o responsável do atendimento às normas legais relativas aos níveis de ruídos permitidos, à poluição ambiental, nem da obediência aos horários de funcionamento, conforme a legislação pertinente.

Art. 17. A Administração Pública Municipal Direta, por meio de seu órgão competente, poderá, a qualquer tempo, mesmo após efetuada a regularização, verificar a veracidade das informações e declarações, dos valores recolhidos e das condições de estabilidade, de higiene, de salubridade, de permeabilidade, de acessibilidade, de segurança de uso das edificações e de respeito ao direito de vizinhança.

Parágrafo único. Constatada, a qualquer tempo, a inveracidade das situações mencionadas no "caput" deste artigo, o interessado será notificado a saná-las sob

pena de anulação do Certificado de Regularização, conforme as disposições do artigo 68 da Lei nº 16.642, de 2017.

Art. 18. A regularização de que cuida esta lei não implica no reconhecimento, pela Prefeitura, da propriedade, das dimensões e da regularidade do lote e nem exime os proprietários de glebas parceladas ou os respectivos responsáveis, das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento do solo.

Parágrafo único. Excetuam-se do previsto no "caput" deste artigo as edificações que abriguem usos das categorias R1 e R2h, para as quais o deferimento do pedido implicará no reconhecimento do desdobro do lote perante a legislação municipal, desde que observadas as dimensões e áreas mínimas definidas para estas categorias nas respectivas zonas de uso.

Art. 19. As edificações em lotes pertencentes a loteamentos implantados irregularmente até 30 de abril de 2000, no Município de São Paulo, poderão ser regularizadas se obedecidos os critérios e os prazos estabelecidos nesta lei e após a emissão do Auto de Regularização do Loteamento, observado o disposto em legislação federal, estadual e municipal pertinente, em especial na Lei nº 11.775, de 29 de maio de 1995 e nas alterações posteriores.

Parágrafo único. Nos casos previstos no "caput" deste artigo, o proprietário ou o possuidor poderá, a qualquer tempo, requerer a regularização da edificação, desde que concluída até a data estabelecida no "caput" do art. 1º desta lei.

Art. 20. A expedição do Certificado de Regularização independe da quitação de multas que serão cobradas pela Prefeitura em procedimentos próprios.

Parágrafo único. Excetuam-se deste artigo, as multas moratórias e de ofício de natureza tributária, que serão cobradas nos termos da legislação em vigor.

Art. 21. O prazo para o protocolamento do requerimento acompanhado dos documentos exigidos e recolhimentos correspondentes, necessários à regularização de que cuida esta lei, será de 90 (noventa) dias, a contar da data da publicação do respectivo decreto regulamentar, prorrogáveis por até 60 (sessenta) dias, a critério do Executivo.

Art. 22. Fica concedida a isenção do pagamento da taxa específica às edificações destinadas a habitações de interesse social ou de mercado popular e às de uso institucional ou religioso sem fins lucrativos.

Parágrafo único. A isenção da taxa específica abrangerá apenas os imóveis de propriedade das entidades e instituições interessadas, bem como aqueles a elas dados pelo Poder Público em cessão de uso.

Art. 23. Esta lei deverá ser regulamentada no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar de sua publicação.

Art. 24. As despesas com a execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 25. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.





Papel para informação, rubricado como folha nº 21

do processo nº 01 – PL 171 de 2019 21/03/19 (a) _____

Otávio de Carvalho Moreira
Técnico Administrativo
RP 11.479

LIDO HOJE
ÀS COMISSÕES DE: 21 MAR 2019
_____ Const., Just. e Leg. Particip.,
_____ Pol. Urb., Metrop. e Meio Amb.,
_____ Administração Pública,
_____ Urban., Transp., At. Econ., Tur., Lcz. e Gastron.
_____ Finanças e Orçamento.
_____ PRESIDENTE

À Procuradoria -- Setor de Pesquisa e Assessoria de Análise Prévia das Proposituras.

Efetuada a autuação, encaminhando os presentes autos para prosseguimento.

25/03/19

Antonio Isoldi Caleari

Supervisor da Equipe de Controle do Processo Legislativo - SGP.22

RECEBIDO NA PROCURADORIA DA CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SETOR DE PESQUISA E ASSESSORIA DE ANÁLISE PRÉVIA DAS PROPOSITURAS

EM 26/03/19 AS 18:50 hs
POR Paulo

SAÍDA: 28/03/2019 AS: 13 h38 ASS. [Assinatura]

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Seguem, juntados nesta data ^{Papel para Informação} Documento rubricados sob

Folhas de n.ºs 22 a 23 em 27/03/19

[Assinatura]
Sandro Borges
RF. 11.490
Técnico Administrativo



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**
PROCURADORIA

22 do Proc. nºs. 23
PL-171 de 19
Sandro Borges-RF. 11.490
Administrativo

SETOR DE PESQUISA, ASSESSORIA E ANÁLISE PRÉVIA

PL 171/19

Realizada a pesquisa a respeito do assunto foi localizado o seguinte:

- Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana, e dá outras providências (Estatuto da Cidade).
- Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, que dispõe sobre a proteção da vegetação nativa, e dá outras providências.
- Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014, que aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e revoga a Lei nº 13.430/02. Lei Parcialmente revogada.
- Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, que dispõe sobre o Plano Diretor Estratégico. Revogada.
- Lei Municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016, que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico (PDE). Declarada Parcialmente Inconstitucional.
- Lei Municipal nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, que estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo. Revogada.
- Lei Municipal nº 16.642, de 9 de maio de 2017, que aprova o Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo, e introduz alterações nas Leis nº 15.150, de 6 de maio de 2010, e nº 15.764, de 27 de maio de 2013.



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO
PROCURADORIA**

Protocolo nº 23 do Proc. nº 171 de 19 fls. 24

Sandro Borges-RF. 11.490
Técnico Administrativo

- Lei Municipal nº 11.228, de 25 de junho de 1992, que dispõe sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras e edificações, dentro dos limites dos imóveis. Revogada.

- Lei Municipal nº 13.558, de 14 de abril de 2003, que dispõe sobre a regularização de edificações, e dá outras providências. Parcialmente revogada.

- Lei Municipal nº 13.876, de 23 de julho de 2004, que altera disposições da Lei nº 13.558, de 14 de abril de 2003, que dispõe sobre a regularização de edificações, e revoga a Lei nº 13.740, de 15 de janeiro de 2004.

- Lei Municipal nº 10.209, de 09 de dezembro de 1986, que dispõe sobre a construção de habitações de interesse social para moradores de habitação "sub-normal", nos termos que especifica, concede incentivos, e dá outras providências.

- Lei Municipal nº 11.773, de 18 de maio de 1995, que dispõe sobre o programa "Direito à Moradia", visando obtenção de recursos para construção de residências destinadas aos moradores de habitações "sub-normal". Declarada Inconstitucional.

- Lei Municipal nº 11.775, de 29 de maio de 1995, que autoriza a regulamentação de parcelamentos do solo para fins urbanos, implantados irregularmente no Município de São Paulo a partir de 2 de novembro de 1972.

À Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, conforme despacho do Sr. Presidente de fls.

São Paulo, 27 de março de 2019.


Christiana Samara Chebib
Procuradora Supervisora do Setor de Pesquisa e Análise Prévia
OAB/SP 244.472

RECEBIDO

Comissão de Constituição, Justiça
e Legislação Participativa

Em 28/03/19 às 14h00

RF

Fernando de Lima Gasparotto
RF. 11.272

Ao Nobre Vereador /A Nobre Vereadora

CLAUDIO FONSECA

Para Relatar.

Sala da Comissão de Constituição, Justiça e
Legislação Participativa.

Em 08/04/2019

Presidente

Obs. O prazo para manifestação é de 8 dias.
nos termos do § 3º do artigo 63 do R.I.

RECEBIDO NA PROCURADORIA DA CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SETOR DO PROCESSO LEGISLATIVO

EM 09/04/2019 AS 15:21 h

POR

DATA: 15/07/19 AS: 15 h: 21 ASS: SJA

Segue(m) juntado(s), nesta data, documento(s)

e papel de informação rubricado(s) sob folha(s)

nº 24 e 25 . Em 06/05/19

Vinicius Moreira do Nascimento
RF. 11.261



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

PL0171-19

Folha nº 24 do
Processo nº 01-171/19
Vinicius Moreira de Nascimento
RF. 11.261

Exmo. Sr. Presidente da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa,

Encontra-se em trâmite nesta Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa o projeto de lei nº 0171/18, de autoria do Exmo. Sr. Prefeito, 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.

O projeto estabelece a cobrança de taxa para a regularização no valor de R\$ 15,00 (quinze reais) por m² (art. 6º, § 1º, "b", e art. 8º, "b") e a incidência do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS no valor de R\$ 45,00 (quarenta e cinco reais) por m² (art. 6º, §1º, II, "c"; art. 8º, II, "c" e art. 13).

Assim, para o seguro pronunciamento desta Comissão, solicito a V. Exa. que encaminhe ao Executivo pedido de informação com relação ao projeto, a fim de que informe as diretrizes legais aplicadas, notadamente quanto à fixação da base de cálculo da taxa e do imposto, em vista do entendimento jurisprudencial expresso na Súmula Vinculante nº 29 (*"é constitucional a adoção, no cálculo do valor de taxa, de um ou mais elementos da base de cálculo própria de determinado imposto, desde que não haja integral identidade entre uma base e outra"*).

Saliento a importância de se enviar, junto ao ofício de praxe, cópia da folha deste pedido.

Sala da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, em
15/04/19.

CLÁUDIO FONSECA

Relator

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de São Paulo,

Encaminho-lhe para as devidas providências.

AURÉLIO NOMURA

Presidente da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa



Folha nº 25 do
Processo nº 07-171/19
Vinícius Moreira do Nascimento
RF. 11.261

fls. 27

São Paulo, 16 de abril de 2019.

Ofício SGP-12 nº 174/2019

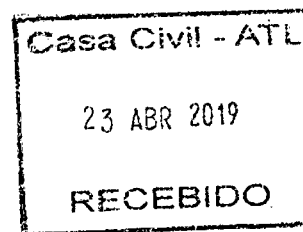
Senhor Prefeito,

CÓPIA

Em atenção ao requerido pela Douta Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, nos termos do art. 68 do Regimento Interno e nos termos do art. 32, § 2º, inciso III, da Lei Orgânica do Município, encaminho a Vossa Excelência pedido de informações sobre o **Projeto de Lei nº 171/2019**, de autoria do Executivo – Bruno Covas, que *Dispõe sobre a regularização de edificações, condicionada, quando necessário, à realização de obras, nos termos da previsão do artigo 367 do Plano Diretor Estratégico*.

Na oportunidade, renovo meus votos de distinta consideração, colocando ao seu dispor, para as informações que julgue oportunas, a Secretaria dessa Comissão.

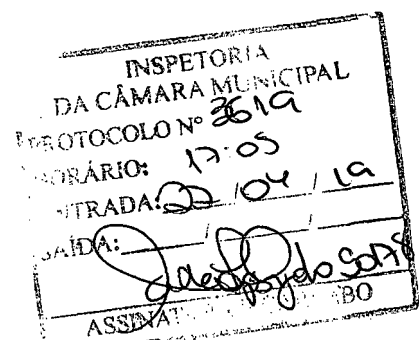
EDUARDO TUMA
Presidente



Vitor Vieira dos Santos
RF 714.741.4
Casa Civil - ATL II

Anexo: cópia do pedido de informações, do texto do projeto e de sua justificativa

A Sua Excelência o Senhor
Bruno Covas
Prefeito da Cidade de São Paulo
Viaduto do Chá, 15, 9º Andar - ATL
CEP 01415-001 - São Paulo - SP
Tel.: (11) 3113-8350



Segue Vuntado S nesta data, documento(s)
e papel de informação rubricado S sob folha(s)
nº 26 e 27. Em 08/05/19

João Carlos Das Chaves
RE 11.336 - SGP-12



Folha nº 26 do Pro
Nº 172 de 2019
João Carlos Liles Chaves
RF 11.336 - SGP.12

PARECER Nº 533/2019 DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO,
JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 171/19.

Trata-se de projeto de lei, de iniciativa do Ilustre Sr. Prefeito, que objetiva dispor sobre a regularização de edificações, condicionada, quando necessário, à realização de obras, nos termos da previsão do art. 367, do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo – PDE, aprovado pela Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014.

O projeto prevê que poderão ser regularizadas uma ou mais edificações do mesmo lote, independentemente das infrações à legislação edilícia e de parcelamento, uso e ocupação do solo, concluídas até 31 de julho de 2014, que tenham condições de higiene, segurança de uso, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade e salubridade, e que atendam às condições estabelecidas.

O projeto permite a regularização das edificações concluídas, assim consideradas aquelas em que a área objeto da regularização esteja com paredes erguidas e a cobertura executada na data estabelecida (art. 1º, § 1º), somente se admitindo a regularização de edificações que abriguem usos permitidos na zona de uso (art. 2º, e o seu parágrafo único).

O projeto prevê, ainda, as edificações que não podem ser objeto de regularização (art. 3º) e os casos em que a regularização depende de anuência ou autorização do órgão competente (art. 4º).

Nos termos da justificativa apresentada pelo Sr. Prefeito, a proposta almeja possibilitar a regularização de um número expressivo de edificações existentes, contemplando empreendimentos habitacionais promovidos pela Administração Pública, outras edificações destinadas aos usos residenciais e não residenciais, além daquelas de fins institucionais e religiosos, desde que sejam atendidos os requisitos de correção e o recolhimento da outorga onerosa relativa ao direito de construir, nas hipóteses que regula, tendo por base o interesse público.

Sob o aspecto jurídico, o projeto pode prosseguir em tramitação, pois encontra respaldo na competência legislativa desta Casa.

Com efeito, a proposta ampara-se no art. 30, inciso VIII, da Constituição Federal, que estabelece como competência dos Municípios promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

Na mesma linha, dispõe o art. 13, inciso XIV, da Lei Orgânica do Município de São Paulo, que compete à Câmara Municipal aprovar as diretrizes gerais de desenvolvimento urbano, o Plano Diretor, a legislação de controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

pl0171-19

Folha nº 27 do Projeto
Nº 171 de 20
João Carlos Dias Chaves
RF 11.338 - SGP.12

No plano infraconstitucional, o projeto vai ao encontro do art. 367 do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo – Lei nº 16.050/14, que prevê a definição de normas e procedimentos especiais para possibilitar a regularização de edificações.

Durante a tramitação do projeto é necessária a realização de duas audiências públicas em atenção ao disposto no art. 41, VI, da Lei Orgânica do Município.

Nos termos do art. 105, XXVII, do Regimento Interno da Câmara Municipal de São Paulo, a matéria deverá ser submetida ao Plenário.

Ante o exposto, somos **PELA LEGALIDADE**,

Sala da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa,

08/05/2019.

AURÉLIO NOMEIRA

RICARDO NUNES

CAIO MIRANDA

RINALDI DIGILIO

CELSO JATENE

RUTE COSTA

CLÁUDIO FONSECA

SANDRA TADEU

PUBLICADO NO DIÁRIO OFICIAL

DE 09 / 05 / 19

Pág. 106 Col. 3

Vinícius Moreira do Nascimento
RF. 11.261

Segue(m) juntado(s), nesta data, documento(s)
e papel de informação rubricado(s) sob folha(s)

nº 28 a 37 . Em 10 / 05 / 19

Vinícius Moreira do Nascimento
RF. 11.261



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

SECRETARIA GERAL PARLAMENTAR
Secretaria de Registro Parlamentar e Revisão

**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

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

Folha nº 29

fls. 33

REUNIÃO: 17488 DATA: 12/04/2019

Proc. nº 01-171/2019

Vinicius M. do Nascimento - RF 11261

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 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 edificadas 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 de 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.

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

Folha nº 30

fls. 34

REUNIÃO: 17488 DATA: 12/04/2019

Proc. nº 01-171/2019

Vinicius M. do Nascimento - RF 11261

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, 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.

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 intervieram 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 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.

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

Folha nº 31

fls. 35

Proc. nº 01-171/2019

REUNIÃO: 17488

DATA: 12/04/2019

Vinícius M. de Nascimento - RF 11261

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.

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 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.

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

Folha nº 32

fls. 36

REUNIÃO: 17488

DATA: 12/04/2019

Proc. nº 01-171/2019

Vinícius M. do Nascimento - RF 11261

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 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 vitórias 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 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

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

Folha nº 33

fl. 37

Proc. nº 01-171/2019

REUNIÃO: 17488

DATA: 12/04/2019

Vincius M. do Nascimento - RF 11261

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 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 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.

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

Folha nº 34

fls. 38

Proc. nº 01-171/2019

REUNIÃO: 17488 DATA: 12/04/2019

Vinicius M. do Nascimento - RF 11261

- 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 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

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

Folha nº 35

fls. 39

Proc. nº 01-171/2019

REUNIÃO: 17488 DATA: 12/04/2019

Vinícius M. do Nascimento - RF 11261

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 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.

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 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,

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

Folha nº 36

fls. 40

Proc. nº 01-171/2019

REUNIÃO: 17488

DATA: 12/04/2019

Vinícius M. do Nascimento - RF 11261

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 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.

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

Folha nº 37

fl. 41

Proc. nº 01-171/2019

REUNIÃO: **17488** DATA: **12/04/2019**

Vinicius M. do Nascimento - RF 11261

- 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) – Ai fica difícil. Ai 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.

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.

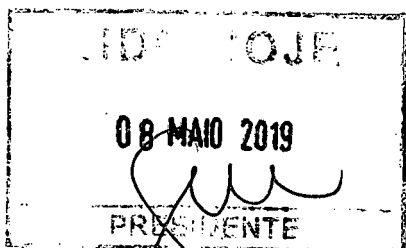
R – Tanto faz se for digital ou se for físico. A comprovação de titularidade vai ser exigida do mesmo jeito. Por isso há processos que se arrastam, de 94 até hoje sem solução, e a gente não quer isso. Entendeu?

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)

Segue anexo, nesta data, documento(s)
e papel de informação rubricado(s) sob folha(s)
nº 38 e 39. Em 06 / 05 / 19.

João Carlos Dias Chaves
NF. 11.316 - SGP-12



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº 30 de Proc.
Nº 01-172 de 20 19
João Carlos Dias Chaves
RF 11.336 - SEP.12

**PARECER CONJUNTO Nº 644/19 DAS COMISSÕES REUNIDAS DE
POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE; DE ADMINISTRAÇÃO
PÚBLICA; DE TRÂNSITO, TRANSPORTE E ATIVIDADE ECONÔMICA E DE FINANÇAS
E ORÇAMENTO SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 171/2019.**

De autoria do Executivo, o presente projeto de lei dispõe sobre a regularização de edificações, condicionada, quando necessário, à realização de obras, nos termos da previsão do art. 367 do Plano Diretor Estratégico.

A proposta define normas e procedimentos especiais para regularização de edificações concluídas até 31 de julho de 2014, que tenham condições de higiene, segurança de uso, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade e salubridade.

Segundo o autor, a iniciativa tem como finalidade "incorporar ao ordenamento legal do município, normas e procedimentos especiais visando à regularização de edificações, especialmente de empreendimentos habitacionais promovidos pela Administração Pública, outras destinadas aos usos residenciais e não residenciais, além dos institucionais e religiosos".

A Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa manifestou-se pela **legalidade** deste projeto de lei.

Quanto ao mérito, a Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, considerando os aspectos que lhe compete analisar, posiciona-se **favoravelmente** à aprovação do projeto.

A Comissão de Administração Pública, considerando o elevado interesse público de que se reveste a iniciativa, consigna voto **favorável** ao projeto.

Considerando que a proposição apresenta medidas importantes para o funcionamento e o desenvolvimento da cidade, a Comissão de Trânsito, Transporte e Atividade Econômica, manifesta-se **favoravelmente** a sua aprovação.

Quanto ao aspecto financeiro, a Comissão de Finanças e Orçamento nada tem a opor, posicionando-se com parecer **favorável** à proposição.

Sala das Comissões Reunidas, em

08/05/19

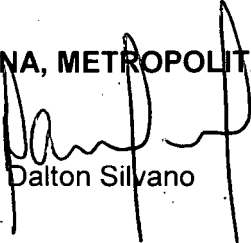
Ed. 875/19



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

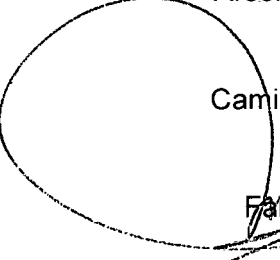
PL nº 171/2019

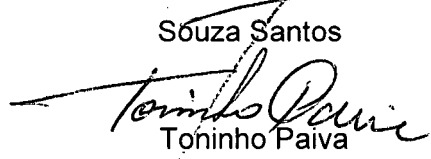
COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE


Dalton Silvano


José Police Neto

Arselino Tatto


Camilo Cristóforo


Souza Santos


Fabio Riva


Toninho Paiva

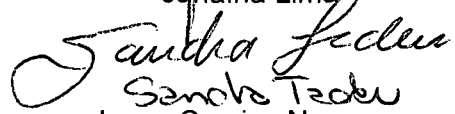
COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA


Gilson Barreto

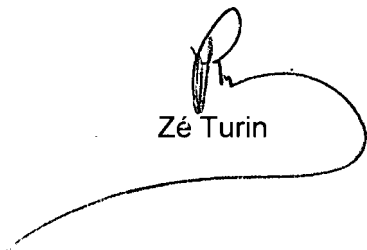
Alfredinho


Janaína Lima

André Santos


Sandra Fedus
Jonas Gamisa Nova

Antônio Donato


Zé Turin

COMISSÃO DE TRÂNSITO, TRANSPORTE E ATIVIDADE ECONÔMICA

Senival Moura

Adilson Amadeu

Quito Formiga


George Hato

Xexéu Tripoli

Mario Covas Neto

Ricardo Teixeira

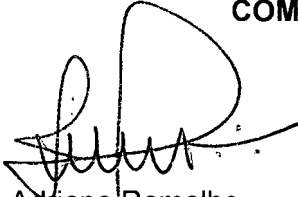


**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

PL nº 171/2019

Folha nº 39 do Proc
Nº 01-172 de 20 19
João Carlos Dias Chaves
RF 11.336 SGP.12

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO


Adriana Ramalho

Alessandro Guedes

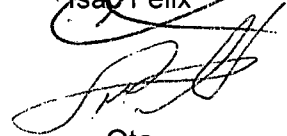

Paulo Frange


Atilio Francisco


Isac Felix

Rodrigo Goulart

Fernando Holiday


Ota


Soninha Francine

PUBLICADO NO DIÁRIO OFICIAL
De 22/05/19
Pág. 117 Col. 1
João Carlos Dias Chaves
RF. 11.336 - SGP-12

Segue(m) juntado(s), nesta
data, documento(s) rubricado(s)
sob nº(s) 110-41 e
folha de informação sob
nº 110-41

Auxiliar Técnico Administrativo
RF. 11.336

- "PL 171/2019, DO EXECUTIVO. Dispõe sobre a regularização de edificações, condicionada, quando necessário, à realização de obras, nos termos da previsão do artigo 367 do Plano Diretor Estratégico. FASE DA DISCUSSÃO: 1ª. Aprovação mediante voto nominal e favorável de 3/5 dos membros da Câmara."

O SR. PRESIDENTE (Eduardo Tuma – PSDB) – Peço ao Sr. Secretário que faça a leitura do parecer.

- É lido o seguinte: (Parecer de Just. e das Comissões reunidas sobre o PL 171/2019)

(...)

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano - DEM) – A votos pelo painel eletrônico, porque essa matéria exige a votação de 3/5 dos Srs. Vereadores, ou seja, 33 votos para ser aprovada.

A votos o PL 171/2019, do Poder Executivo. Os Srs. Vereadores favoráveis votarão "sim"; os contrários, "não".

- Inicia-se a votação.

- Concluída a votação, sob a presidência do Sr. Dalton Silvano, verifica-se que votaram "sim" os Srs.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano - DEM) – Votaram "sim" 46 Srs. Vereadores; abstiveram-se de votar, 2 Srs. Vereadores. Aprovada em primeira discussão, volta em segunda.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Folha nº 41 do processo nº 171 de 2019

Matéria : PL 171/2019, do EXECUTIVO

Autor : EXECUTIVO

Requerente : MESA

Marcia Gazotti
RF 51.579

Ementa : Dispõe sobre a regularização de edificações, condicionada, quando necessário, à realização de obras, nos termos da premissa do artigo 367 do Plano Diretor Estratégico.

Reunião : 194ª Sessão Extraordinária

Data : 08/05/2019 - 17:58:53

Nome do Parlamentar	Partido	Voto
ADRIANA RAMALHO	PSDB	Sim
ALFREDINHO	PT	Sim
ANTONIO DONATO	PT	Sim
ARSELINO TATTO	PT	Sim
ATÍLIO FRANCISCO	PRB	Sim
AURÉLIO NOMURA	PSDB	Sim
BETO DO SOCIAL	PSDB	Sim
CAIO MIRANDA	PSB	Sim
CAMILO CRISTÓFARO	PSB	Sim
CELSO GIANNAZI	PSOL	Abstenção
CELSO JATENE	PR	Sim
CLAUDINHO DE SOUZA	PSDB	Sim
CLAUDIO FONSECA	PPS	Sim
DALTON SILVANO	DEM	Sim
EDIR LLES	PSD	Sim
EDUARDO SUPLYCY	PT	Sim
EDUARDO TUMA	PSDB	Sim
ELISEU GABRIEL	PSB	Sim
FÁBIO RIVA	PSDB	Sim
FERNANDO HOLIDAY	DEM	Sim
GEORGE HATO	MDB	Sim
GILBERTO NASCIMENTO Jr	PSC	Sim
GILSON BARRETO	PSDB	Sim
ISAC FELIX	PR	Sim
JAIR TATTO	PT	Sim
JANAÍNA LIMA	NOVO	Sim
JOSÉ POLICE NETO	PSD	Sim
MARIO COVAS NETO	PODE	Sim
MILTON FERREIRA	PODE	Sim
MILTON LEITE	DEM	Sim
NOEMI NONATO	PR	Sim
OTA	PSB	Sim
PATRÍCIA BEZERRA	PSDB	Sim
PAULO FRANGE	PTB	Sim
QUITO FORMIGA	PSDB	Sim
REIS	PT	Sim
RICARDO NUNES	MDB	Sim
RINALDO DIGILIO	PRB	Sim
RODRIGO GOULART	PSD	Sim
RUTE COSTA	PSD	Sim
SANDRA TADEU	DEM	Sim
SENIVAL MOURA	PT	Sim
SONINHA FRANCINE	PPS	Sim
SOUZA SANTOS	PRB	Sim
TONINHO PAIVA	PR	Sim
TONINHO VESPOLI	PSOL	Abstenção
XEXÉU TRIPOLI	PV	Sim
ZÉ TURIN	PHS	Sim

Totais da Votação :

SIM

NÃO

ABSTENÇÃO

TOTAL

46

0

2

48

Resultado da Votação :

Aprovado

PRESIDENTE

Segue(m) juntado(s), nesta data, documento(s)

e papel de informação rubricado(s) sob folha(s)

nº 42060. Em 20.5.19

Elaine Gonçalves Gavioli

RF 100.485



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

FL. Nº 42
Anexo – notas taquigráficas
Proc. nº 01-171/2019
Elaine Gavio
RF 100.465

fls. 50

SECRETARIA GERAL PARLAMENTAR
Secretaria de Registro Parlamentar e Revisão

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

PRESIDENTE: DALTON SILVANO

TIPO DA REUNIÃO: AUDIÊNCIA PÚBLICA.

LOCAL: Câmara Municipal de São Paulo

DATA: 16/05/2019

OBSERVAÇÕES:

- Notas taquigráficas sem revisão

17531

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

fls. 51

SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
 NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO
 REUNIÃO: 17531 DATA: 16/05/2019 FL: 43 DE 18

FL. Nº 43
 Proc. nº 01.171/2019
 Elaine Gavelli
 RF 100.465

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

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

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

As inscrições estão abertas.

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

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

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

O SR. SOUZA SANTOS – Sr. Presidente, por que pergunto isso? O nobre Vereador Paulo Frange é um *expert* no assunto. Nós tivemos, em 2015 ou 2016, uma grande referência para a cidade de São Paulo e para a Comissão de Política Urbana, a realização de audiências públicas. Nós realizamos, na lei de zoneamento, 48 ou mais audiências públicas, algo que foi muito bom para Casa. Esse projeto é um projeto grande, nós temos milhares de imóveis não residenciais e residenciais que precisam ser anistiados, portanto eu creio, julgo, que, além dessa audiência pública, poderíamos fazer algumas outras, em outras regiões. Fica aqui a sugestão para que nós pudéssemos fazer outras audiências públicas, além dessa. Claro e aí, ao final de junho, antes do recesso, nós, como pretendido pela Casa, pelos Srs. Vereadores, nós votamos esse projeto. Não sei se o Vereador Paulo Frange concorda com essa questão?

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

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

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

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

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

fls. 52

SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO
REUNIÃO: 17531 DATA: 16/05/2019 FL: 44 DE 18

FL. Nº 44
Proc. nº 01-171/2019

Elaine Gaviole
RF 100465

daqui bem maior do que chegou.

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

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

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

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

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

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

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

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

O SR. SOUZA SANTOS – Presidente, só um detalhe: nós estamos falando de cerca de 150 mil imóveis, residenciais e não residenciais. Eu recebo em meu gabinete várias demandas, e é importante que se fale, Presidente, esse número de audiência... Eu estou falando de audiência porque se justifica por si só...

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

- Falas concomitantes.

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

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

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

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

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

- Falas concomitantes.

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

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

fls. 53

SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4

NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 17531 DATA: 16/05/2019 FL: 45 DE 18

FL. Nº 45
Proc. nº 01-171/2019Elaine Gavioli
RF 108.465**O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Correto.**

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

Normalmente, quando a gente não corre para votar em primeira, a gente tem um relator da Comissão esse relator passa a agregar todas as informações dos esforços da sociedade, às vezes até do Executivo. No caso, aqui, a regra não foi bem essa, já foi aprovado na semana passada, a gente faz uma audiência hoje. Por sorte, muitos dos munícipes estão nos acompanhando não só aqui, mas eletronicamente, o que é importante. Mas é importante a gente entender como a gente vai fazer.

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

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

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

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

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

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

Portanto, bem transparente, esse projeto...

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

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

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

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

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

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

fls. 54

SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4

NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 17531 DATA: 16/05/2019 FL: 46 DE 18

FL. Nº 46
Proc. nº 01-171/2019Elaine Cavali
RF 100465

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

Essa regularização vem muito próxima a que foi feita em 2003. Praticamente a espinha dorsal dela veio em cima dessa lei, com algumas alterações na área de Segurança, que trouxemos do Código novo. E outras, acessibilidade, algumas coisas que já estavam na 13.885, de zoneamento. Nós trouxemos do Código de Obras novo, por ser uma lei específica. Então podemos trazer. O Prefeito encaminhou à Câmara justamente para poder dar uma lapidada em função de tudo que é necessário de mudanças porque não são só três ou 20 cabeças que vão resolver isso, tem de ter o apoio de todos os técnicos, população, interessados em relação a afinar um pouco a lei. O próprio Vereador já disse que ela vai sair muito mais robusta daqui de quando chegou porque justamente é a função da Casa criar leis para a gente poder aplicar lá, como Executivo.

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

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

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

Tem a palavra o nobre Vereador Paulo Frange.

O SR. PAULO FRANGE – Obrigado, Presidente Dalton.

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

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

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

fls.: 55

SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO
REUNIÃO: 17531 DATA: 16/05/2019 FL: 47 DE 18

FL. Nº 47
Proc. nº 01.171/2019
Elaine Cavali
RF 100.465

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

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

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

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

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

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

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

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

Obrigado.

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

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

Primeira coisa que íamos falar era exatamente da data de corte, na verdade.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

fls. 56

SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4

NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 17531 DATA: 16/05/2019 FL: 48 DE 18

FL. Nº 48
Proc. nº 013/171/2019Flávia Gavioli
RF 100.465

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

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

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

Outra coisa que queríamos ver é o seguinte: nesses locais de vagas, onde não há vagas, constar, talvez, no alvará uma ressalva que, durante o licenciamento, não serão solicitadas as vagas de descarga e vagas de estacionamento. Já constar no alvará da regularização. Com isso se evita esse problema que você comentou, que hoje conseguimos regularizar o prédio e quando vamos tirar a licença a lei, que trata disso, solicita vagas. Então, regulariza o prédio e logo, no primeiro momento, não conseguimos ter a licença de funcionamento.

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

Obrigado, por enquanto.

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

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

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

Em relação aos prazos também, como falou o colega anterior, vemos que o prazo de 180 dias é pouco, porque se formos atender uma NEC ou alguma exigência complementar..., por exemplo, se só formos instalar um elevador, não conseguimos instalar com 180 dias. Então, eu vejo que teríamos de ter alguma prorrogação dessa data, para que ela

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

fls. 57

SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4

NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 17531 DATA: 16/05/2019 FL: 49 DE 18

FL. Nº 49
Proc. nº 01.471/2019

Erane Gavioli
RF 100.465

não fosse fixa e improrrogável, porque há detalhes técnicos que não conseguimos atender em 180 dias nessas explicações.

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

É só. Obrigado.

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

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

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

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

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

Então, eu acho que temos de tocar no ponto crucial, acima do coeficiente máximo, não do coeficiente básico. Aí, já ajudará bastante gente. Se não der para mexer na fórmula da outorga, vamos cobrar de quem passou do coeficiente máximo, que seriam 2 ou 4 vezes a área do lote. Sessenta e cinco por cento dos imóveis não estão conforme determinação da Lei de Uso e Ocupação do Solo; 87% da Cidade tem o coeficiente básico uma vez hoje; 12% pode chegar a até duas vezes ou quatro vezes. Aquele número de imóveis irregulares que você deu, isso é o que Prefeitura sabe. Você pode colocar mais que o dobro disso daí.

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

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

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

Obrigado a todos.

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

A SRA. MARÍLIA FERREIRA – Bom dia a todos.

Eu tenho alguns questionamentos, e vou tentar ser breve.

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

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

fls. 58

SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4

NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 17531 DATA: 16/05/2019 FL: 50 DE 18

FL. Nº 50
Proc. nº 01-171/2019

Elaine Davoli
RF 100.465

Bombeiros, uma vez que temos um projeto simplificado dos Bombeiros, de até 700 metros quadrados.

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

Era só isso. Muito obrigada.

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

A SRA. KÁTIA GUERREIRO – Bom dia a todos.

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

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

Obrigada.

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

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

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

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

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

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

Obrigada.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

fls: 59

SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO
REUNIÃO: 17531 DATA: 16/05/2019 FL: 51 DE 18

FL. Nº 51
Proc. nº 01-171/2019
Elaine Gavioli
RF 100/485

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

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

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

Obrigado.

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

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

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

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

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

Muito obrigado.

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

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

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

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

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

Obrigado.

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

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

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

fls: 60

SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
 NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO
 REUNIÃO: 17531 DATA: 16/05/2019 FL: 52 DE 18

FL. Nº 52
 Proc. nº 01.171/2019
 Elaine Cavali
 RF 100.465

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

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

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

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

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

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

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

Obrigado.

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

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

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

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

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

Essas foram as minhas sugestões.

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

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

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

fls. 61

SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4

NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 17531 DATA: 16/05/2019 FL: 53 DE 18

FL. Nº 53
Proc. nº 01.171/2019
Elaine Davighi
RF 100.465

porque não discutimos isso ainda, na Comissão, a fundo.

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

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

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

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

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

A proposta que foi colocada aqui pelo engenheiro, meu colega que me sucedeu aqui, foi de cobrar a outorga acima do máximo. Isso não é possível, porque o conceito de outorga onerosa é a cobrança do básico até o máximo. É um conceito, e nós não vamos mudar o conceito de outorga onerosa. Agora, podemos perfeitamente fazer uma tabela progressiva em função do tamanho do porte da edificação. Uma edificação até 150 m². Nós vamos ter nas edificações construídas nos lotes regularizados nos últimos anos lotes até menores que 125 m². Eu tenho certeza que eles ultrapassaram o básico. Nós vamos cobrar outorga onerosa lá em Perus, num loteamento regularizado, que o cara fez três pavimentos, porque o lote dele tem 90 m²? Não, não é possível. Não tem sentido, não tem nada a ver com o conceito de outorga onerosa. Então eu acho que podemos, perfeitamente, fazer uma tabela progressiva em função do porte da edificação. Edificações pequenas não pagam outorga onerosa, mesmo que ultrapassem o máximo. É claro que o limite tem que ser o máximo, mesmo que ultrapassem o básico. Edificações de médio porte podem pagar 1/3 desse valor. Não sei, aí tem que fazer uma estimativa, tem que fazer um cálculo. E edificações de grande porte pagam outorga onerosa porque tem que pagar, e o conceito tem que ser a progressividade. É isso. É opinião pessoal. Não discutimos. Eu não discuti com ninguém da comissão, só que a urgência faz com que eu venha aqui e fale a respeito.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

fls. 62

SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4

NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 17531 DATA: 16/05/2019 FL: 54 DE 18

FL. Nº 54
Proc. nº 01-171/2019Elaine Gavioli
RF 100.465

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

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

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

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

Obrigado, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Tem a palavra o Sr. Antonio Carlos Silva Campos, da Alfa Ômega Engenharia.

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

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

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

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

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

Quanto aos valores, os colegas já comentaram que realmente está uma exorbitância – emolumentos, ISS. E outro detalhezinho também ao qual os Vereadores poderiam dar atenção é sobre o relançamento com efeito retroativo, porque eu tenho certeza que depois que o auto de regularização estiver em mãos do pessoal, é batata que isso vai para a Dimob, e a Dimob vai fazer relançamento com efeito retroativo. E isso daí não é com multa e juros, não, pura e simplesmente esse IPTU vai vir corrigido. E eu, como tenho muita experiência, muito contato com isso, é uma fortuna. Então o coitado do contribuinte, além de estar pagando caro os emolumentos, caro o ISS, paga outorga onerosa. E aí, no final das contas, para ficar paramentada a regularização, ainda tem uma outorga onerosa aí.

Mais nada para o momento.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

fls. 63

SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO
REUNIÃO: 17531 DATA: 16/05/2019 FL: 55 DE 18

FL. Nº 55
Proc. nº 01-171/2019

Elaine Cavichi
RF 100.465

Obrigado.

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

O SR. ABELARDO – Bom dia a todos.

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

Obrigado.

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

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

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

A primeira questão é a seguinte: quando o projeto chega à Casa e passa na Comissão de Justiça, toda essa leitura de quais as remissões que estão no projeto e qual o alcance dela ficou praticamente esquecida. Então a fala do Márcio Lima foi muito precisa em dizer: olha, nós temos imóveis na cidade que têm construção do século anterior ao passado que, se a exigência no Diploma Legal, for a 13.885, não vamos resolver nunca. Esse é um primeiro detalhe.

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

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

É impossível condicionarmos o coeficiente básico. É impossível. Não vamos chegar nem a 10% dos 572 mil que já foram reconhecidos pela Prefeitura. Toda vez que fazemos um projeto de lei, temos que ter um alvo: quem queremos atender. E me parece que quem mais queremos atender é essa população que ainda não tem segurança nenhuma de que o seu imóvel tem segurança. Então não é somente anistiar, também é parte do setor público dizer o seguinte: “Eu estou reconhecendo que o seu imóvel é seguro, seu imóvel é saudável para você morar, seu imóvel tem condições de salubridade”. Temos que tomar um certo cuidado, senão falamos o seguinte: “Entre de qualquer jeito, num processo automático, vai sair um carimbo eletrônico no fim, e fique tranquilo, que sua vida vai ser boa aí”. Aí temos uma lei que supostamente resolveu o problema para uma cidade que vai ficar ruim para o resto da história. Então aqui tem uma questão fundamental. Mesmo que seja eletronicamente, algumas informações para esses 150 metros de construção têm que estar lançadas, para que garantamos uma cidade minimamente vivível para essas pessoas. Senão, é como tapar os

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

fl. 64

SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
 NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO
 REUNIÃO: 17531 DATA: 16/05/2019 FL: 56 DE 18

FL. Nº 56
 Proc. nº 01-171/2019

Elaine Savio
 RF 100465

olhos e pouco importa o que foi construído. E eu sei que o Prefeito Bruno não quer isso.

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

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

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

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

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

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

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

Com a palavra, Vereador Souza Santos.

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

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

Insisto, Sr. Presidente, nas audiências públicas. Pode até parecer um pouco inconveniente de minha parte, mas - e fiz uma anotação aqui - poderíamos aumentar a participação popular. O Líder do Governo pode falar mais um pouquinho sobre isso, até por uma questão de lisura. Acho que não precisamos ter pressa para votar esse projeto. Se

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

fls. 65

SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4

NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 17531 DATA: 16/05/2019 FL: 57 DE 18

FL. Nº 57
Proc. nº 01-171/2019Elaine Cavali
RF 100.465

estamos com esse projeto para ser votado no final de junho, então temos os meses de maio e junho, Vereador Fábio, para discutirmos um pouquinho mais. Acho importante a participação popular e darmos oportunidade para as pessoas tirarem mais dúvidas, ou as que surgiram e as que irão surgir.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nossa preocupação é: qual é o percentual acima do máximo que permitiremos a construção? Senão, vamos deixar uma área onde há uma atividade incômoda ultrapassar uma, duas vezes o coeficiente máximo, isso impactará a região, e não teremos solução para isso. Na

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

fls. 66

SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO
REUNIÃO: 17531 DATA: 16/05/2019 FL: 58 DE 18

FL. Nº 58
Proc. nº 01-171/2019

Elaine Gavioli
CPF 100.465

época, os 20% não saíram da cabeça de ninguém: foi feito um estudo pela Secretaria. Discutiu-se o seguinte: onde pega quase todo mundo que está irregular porque construiu a maior? Assim, o percentual de 20% atendia quase que todos. Hoje é muito mais fácil, pois há informática; na época, foi feito esse estudo no papel. Hoje, com a informatização, é possível se fazer essa avaliação na Prefeitura. Obrigado, Sr. Presidente.

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

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

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

Já respondendo ao questionamento feito pelo Vereador Souza Santos sobre a intenção do Governo, digo que não é só do Governo, mas é o desejo da sociedade como um todo e dos Vereadores. Vou pedir as notas taquigráficas de tudo o que foi dito hoje para levá-las ao Secretário César, em que pese hoje a presença do Felipe, Assistente Técnico da Secretaria, a quem agradeço por vir. O Secretário César acabou de me mandar uma mensagem, porque eu também lhe fiz esse questionamento. Ele me disse que havia ido a uma consulta médica, mas mandou um representante. Assim, o Governo está aqui representado pelo Felipe e pelo Carlos Roberto, que é Supervisor Geral de Uso e Ocupação do Solo da Secretaria das Subprefeituras. Também fico muito feliz por terem vindo muitos coordenadores presentes. Estou vendo o Murilo, que agora é Coordenador de CPDU de Pirituba; o Marco, de Perus, onde nós temos as habitações sociais de interesse social com essas características que queremos contemplar na lei.

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

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

Eu tenho conversado muito com o Prefeito Bruno Covas e com o próprio Secretário

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

fls. 67

SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
 NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO
 REUNIÃO: 17531 DATA: 16/05/2019 FL: 59 DE 18

FL. Nº 59
 Proc. nº 01-171/2019

Elaine Gavioli
 RF 00.265

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

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

Muito obrigado.

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

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

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

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

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

Em relação à outorga citada pelo Vagner Landi, a lei está nesta Casa justamente para ser aprimorada, refinada, para podermos ouvir todo mundo e podermos fazer uma lei mais justa e social como os Srs. Vereadores querem.

Muito obrigado.

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

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

Sobre o procedimento declaratório, também entendemos que há necessidade de um responsável técnico e, desde que haja um engenheiro, também que não deveria ser só residencial, porque estamos com uma ação do Ministério Público para atender a 15 mil anistiados ainda da última anistia, que devem ser decidida num prazo de cinco meses. O pessoal da Prefeitura e da SEL vai receber mais um montante, e o pessoal que vai fazer as anuais é o mesmo. Como novamente vai haver um acúmulo, o processo declaratório sem a planta me parece que é algo que agilizará os processos e oferecerá uma resposta mais rápida

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

fls. 68

SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO
REUNIÃO: 17531 DATA: 16/05/2019 FL: 60 DE 18

FL. Nº 60
Proc. nº 01-171/2019
Elaide Cavali
RF 1001463

ao contribuinte, que conseguirá regularizar sua situação quanto à licença de funcionamento, porque grande parte dos que procuram fazer a regularização é por conta de não tê-la.

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

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

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

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

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

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

O SR. PRESIDENTE (Dalton Silvano) – Perfeito.

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

Tenham todos uma boa tarde.

Segue em juntado 5, nesta data, documento(s)
e papel de informação rubricado 5 sob folha(s)
nº 62.269. Em 24/05/19.

João Carlos Dias Chaves
RF. 11.336 - SSP-12



Folha nº 61 do Proc./fs. 70
Nº 02-171 de 20 19
João Carlos Dias Chaves
RF 11.338 - SGP.12

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

Núcleo de Assessoria Jurídico-Tributária do Gabinete de DEJUG

Praça do Patriarca, 69, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01002-010

Telefone:

Informação SF/SUREM/DEJUG/AJT Nº 017070641

SF/SUREM

DOCREC

204/2019

Senhor Subsecretário,

Versa o presente acerca do Projeto de Lei nº 171/2019, de autoria do Poder 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"*.

Solicita GABSF análise e manifestação desta Subsecretaria em face da propositura, com ulterior remessa do feito à COJUR.

É o quanto basta expor. Passo a opinar.

1. Da necessidade de aprimoramentos ao artigo 13 da propositura:

Primeiramente, cumpre apontar nossa ressalva quanto ao artigo 13 da propositura, que em seu *caput* pretende estabelecer, para fins de anistia, o valor fixo de 45 reais de ISS por metro quadrado de área construída a regularizar.

Isso porque entendemos que a base de cálculo do ISS é o preço do serviço, conforme descrito no artigo 7º da Lei Complementar Federal nº 116, de 31 de julho de 2003, e replicado no artigo 14 da Lei Municipal nº 13.701, de 24 de dezembro de 2003.

Portanto, mesmo considerando que a redação atual se propõe a estabelecer critério de arbitramento do valor devido a título de ISS, com vistas a simplificar o cálculo do montante devido pelos munícipes, a fixação de valor absoluto por metro quadrado possivelmente poderia ser interpretada como contrária à regra geral do imposto, acarretando eventuais questionamentos.

Ademais, calcular o ISS devido de acordo com a normatização vigente implica garantir a isonomia entre contribuintes, pois evitará tanto o pagamento de imposto superior ao que seria devido, como o pagamento de imposto a menor, a depender do caso. Cada contribuinte seria instado a apresentar os dados relativos ao seu caso concreto e ter o ISS correspondente calculado de acordo com as características daquele caso, inclusive podendo fazer uso das hipóteses legais de abatimento, o que resta impossível no caso de valor fixo.

Portanto, propomos a seguinte redação alternativa para o *caput* do artigo 13:

"Art. 13. O recolhimento do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza, ISS, exigido conforme a alínea "c" do inciso II, do § 1º do artigo 6º e alínea "c" do inciso II, do artigo 8º, ambos desta lei, será efetuado na forma definida em

Materia PL 171/2019. Documento digitalizado e autenticado por CARLOS EDUARDO GOMES. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbriuDocumento?plD=192111.

A Comissão de:
CCJ
10105119

Antonio Isoldi Caleari
Supervisor - SGP. 22
RF 11.300

regulamento, e conforme valor calculado pela Secretaria Municipal de Fazenda, nos termos da normatização em vigor.”

Nº 01-171 de 20 19

Ainda no artigo 13, a equipe técnica de DISCC apontou a necessidade de esclarecer a redação de seu § 2º, para deixar explícito que o pagamento de eventuais AIs de ISS será condicionante da regularização apenas quando lavrados em relativamente ao SQL que se pretende regularizar, bem como para excluir a restrição aos AIs, pois há grande quantidade de NIs de ISS em aberto. Assim, sugerimos a seguinte redação para o § 2º do artigo 13 do PL:

“§ 2º Não se aplica o disposto no “caput” deste artigo aos créditos tributários já constituídos e referentes ao SQL que se busca regularizar, hipótese na qual a regularização somente será possível com a extinção dos referidos créditos.”

Em função da alteração proposta para o § 2º do artigo 13, será necessário alterar da mesma forma o § 3º do artigo 14, que passaria a ter a seguinte redação:

“§ 3º Não se aplica o disposto no “caput” deste artigo aos créditos tributários já constituídos e referentes ao SQL que se busca regularizar, hipótese na qual a regularização somente será possível com a extinção dos referidos créditos.”

2. Da possível necessidade de aprimoramentos ao artigo 14 da propositura:

O artigo 14 possui a seguinte redação: “Art. 14. Não será lançado o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS incidente sobre as edificações com área total de até 150m² (cento e cinquenta metros quadrados), destinadas exclusivamente a uso residencial.”

Ao dizer “não será lançado”, parece-nos evidente que o dispositivo pretende dizer que ficam remittidos os créditos de ISS que seriam devidos. Tal interpretação é reforçada pelo teor de seus parágrafos, que prescrevem regras tipicamente vistas em hipóteses remissivas, como a vedação à restituição de valores já recolhidos.

Aqui, faz-se necessário observar os ditames da Lei de Responsabilidade Fiscal, mormente a estimativa do impacto orçamentário da renúncia, bem como a demonstração de que foi considerada na estimativa de receita da lei orçamentária, ou a previsão de medidas compensativas, seja pelo aumento de receita ou pela diminuição de outras despesas.

Isso significa dizer que, ou se afirma que a remissão não impacta a estimativa da receita tributária municipal (talvez porque, por se tratar de casos de edificação irregular, a ocorrência dos fatos geradores do ISS sequer chegou ao conhecimento da Administração e, portanto, não foi incluída na estimativa de receita), ou, caso haja impacto, prevejam-se medidas compensativas.

Eventualmente, caso alcance-se a conclusão de que a proposta remissão impacta a estimativa de receita, e não seja viável estabelecer medidas compensativas; e partindo do pressuposto de que a teleologia do dispositivo em análise é possibilitar a regularização de pequenas residências sem onerar de forma imprevista o usualmente restrito orçamento de seus moradores, propomos, ao invés de remittir o ISS devido, tão somente desvincular seu lançamento e recolhimento da regularização proposta, conforme redação que segue, ficando suprimidos todos os parágrafos:

“Art. 14. O pagamento do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS não será condição para a regularização prevista nesta lei, relativamente às edificações com área total de até 150m² (cento e cinquenta metros

quadrados), destinadas exclusivamente a uso residencial, sem prejuízo de seus. 73 lançamento e cobrança posteriores pela Secretaria Municipal da Fazenda."

Ressaltamos que a sugestão de redação acima é contingente a: (I) o reconhecimento de que a remissão prevista na redação atual impacta a previsão de receitas municipais; e (II) a impossibilidade ou inviabilidade de se propor medidas compensativas, seja pelo aumento de outras receitas, ou seja pela diminuição de outras despesas.

Folha nº 19
Nº 01-131 de 2019
João Carlos Dias Chaves
15.11.2019 GP.12

3. Da necessidade de se prever, para o procedimento declaratório, a exigência de juntada das peças gráficas do imóvel a regularizar

Também consignamos a necessidade de que o Projeto de Lei preveja em todos os ritos de regularização (comum e declaratório) a necessidade de o interessado juntar as peças gráficas do imóvel a regularizar, devidamente atualizadas.

Tal obrigação já resta prevista, no Projeto de Lei em sua redação atual, para os imóveis submetidos ao procedimento ordinário de regularização (artigo 8º e seguintes), mas não àqueles submetidos ao procedimento declaratório (artigo 6º), devendo, ao nosso ver, constar para ambas as hipóteses procedimentais.

Para o procedimento declaratório o PL hodiernamente exige apenas um mero quadro de área, que poderia ser elaborado, inclusive, pelo próprio interessado.

A necessidade da uniformização entre os dois procedimentos, neste ponto, se dá em função da imprudência administrativa em se aceitar a simples declaração do interessado para fins de regularização não apenas do cadastro fundiário do Município, mas também do Cadastro Imobiliário Fiscal, a partir do qual a Administração Tributária lança anualmente o Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU.

Ou seja, caso o interessado, movido por culpa ou dolo, apresente "quadro de área" incorreto, exibindo metragem inferior àquele efetivamente construída ou acrescida ao imóvel, haverá prejuízos não apenas ao ISS devido (cujo lançamento será único), mas também ao IPTU devido, cujo lançamento ocorre anualmente. Inconsistências a menor no Cadastro Imobiliário Fiscal implicam prejuízos recorrentes ao erário, que se protraem no tempo, até que a irregularidade seja verificada por meio de denúncia ou malha fiscal.

Portanto, recomendamos seja dada nova redação ao inciso IV do § 1º do artigo 6º do Projeto de Lei, para igualá-la à do inciso IV do artigo 8º, na seguinte conformidade:

"IV - peças gráficas simplificadas, compostas de plantas, cortes da edificação e quadro de áreas, em 2 (duas) vias, observadas as normas em vigor de padronização de projeto de acordo com a Lei nº 16.642, de 2017;"

4. Conclusão.

Ante todo o exposto, entendemos que a propositura, meritória em sua intenção de promover a regularização fundiária urbana no âmbito do Município de São Paulo, restaria beneficiada pela execução de ajustes em sua redação, com vistas a aprimorar sua exequibilidade e a segurança jurídica dos munícipes e da Administração.

Por derradeiro, ressaltamos que a presente manifestação foi elaborada em prazo reduzido, pelo que seu silêncio relativamente ao restante do Projeto de Lei em análise não deve ser lido como aprovação tácita de seu teor.

À consideração de Vossa Senhoria.

DEJUG, 10 de maio de 2019.

Rafael Barbosa de Sousa

Diretor do Departamento de Tributação e Julgamento

Folha nº 64 do Proc.
Nº 02-17-2019
João Carlos das Chaves
RF 11.331.888.12



Documento assinado eletronicamente por **Rafael Barbosa de Sousa**, **Auditor Fiscal Tributário Municipal**, em 10/05/2019, às 13:33, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **017070641** e o código CRC **4FB0B52F**.

Referência: Processo nº 6068.2019/0000790-5

SEI nº 017070641



Folha nº 65 do Proc.
Nº 01-171 de 20 19
João Carlos Dias Chaves
RF 11.336 - SGP.12

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

Subsecretaria da Receita Municipal

Praça do Patriarca, nº 69, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01002-010

Telefone: (11) 2873-7615

Encaminhamento SF/SUREM Nº 017071106

São Paulo, 10 de maio de 2019.

SF/COJUR

Sr. Coordenador,

Encaminhamos com a manifestação da Assessoria Jurídico-Tributária, que acolho.

Thiago Rubio Salvioni

Subsecretário da Receita Municipal



Documento assinado eletronicamente por **Thiago Rubio Salvioni**,
Subsecretário, em 10/05/2019, às 13:40, conforme art. 49 da Lei
Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
[https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?](https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o
código verificador **017071106** e o código CRC **B9259E20**.

Referência: Processo nº 6068.2019/0000790-5

SEI nº 017071106



Folha nº 66 do Proc. fls. 76
Nº 02-171 de 20 19
João Carlos Dias Chaves
RF 11.331 - SGP.12

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

Núcleo de Atribuição

Praça do Patriarca, 59, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01002-010
Telefone: 11 28736054/ 11 28736056

Encaminhamento SF/COJUR/ATRIBUIÇÃO Nº 017072479

GABSF

Sr. Secretário

Por meio do Ofício SGP-12 nº 174/2019, a Presidência da Câmara Municipal de São Paulo encaminhou ao senhor Prefeito requerimento formulado pela Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa em que são solicitadas informações acerca do Projeto de Lei nº 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".

No que interessa a esta Pasta, o predito requerimento foi vazado nos seguintes termos:

"O projeto estabelece a cobrança de taxa para regularização no valor de R\$ 15,00 (quinze reais) por m2 (art. 6º, §1º, 'b', e art. 8], 'b') e incidência do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS no valor de R\$ 45,00 (quarenta e cinco reais) por m2 (art. 6º, §1º, II, 'c'; art. 8º, II, 'c' e art. 13).

Assim, para o seguro pronunciamento desta Comissão, solicito V. Exa. que encaminhe ao Executivo pedido de informação com relação ao Projeto, a fim de que informe as diretrizes legais aplicadas, notadamente quanto à fixação da base de cálculo da taxa e do imposto, em vista do entendimento jurisprudencial expresso na Súmula Vinculante nº 29 ('é constitucional a adoção, no cálculo do valor da taxa, de um ou mais elementos da base de cálculo própria de determinado imposto, desde que não haja integral identidade entre uma base e outra')." (sic)

O requerimento foi encaminhado, inicialmente, à Secretaria Municipal de Licenciamento, que apresentou suas considerações no doc. SEI nº 016963387.

Em prosseguimento, o administrativo foi submetido à avaliação da Subsecretaria da Receita Municipal que, no bojo da Informação SF/SUREM/DEJUG/AJT nº 017070641, e após acurada argumentação, sugeriu a

alteração dos artigos 13 e 14 do Projeto de Lei, sugestão essa que não reclama, de nossa parte, qualquer reparo.

Nessa esteira, considerando que as alterações sugeridas têm o condão de, smj, dirimir eventual dúvida sobre suposta ofensa à súmula vinculante mencionada no Requerimento em apreço, elevo o administrativo ao v. descortino sugerindo seja ele encaminhado à CASA CIVL/ATL II, em caráter de urgência, com as considerações da Subsecretaria da Receita Municipal.

SF/COJUR, 10 de maio de 2019.

Folha nº 64 do Proc.
Nº 01-171 de 2019
João Carlos Nies Chaves
RF 11.338 SGP.12

CHRYSTIAN USKI

Coordenador

OAB/SP nº 303.136

SF - Coordenadoria Jurídica



Documento assinado eletronicamente por **Chrystian Uski, Procurador do Município**, em 10/05/2019, às 14:30, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **017072479** e o código CRC **D16D2CF3**.

Referência: Processo nº 6068.2019/0000790-5

SEI nº 017072479



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

Núcleo de Atribuição

Praça do Patriarca, 59, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01002-010

Telefone: 11 28736054/ 11 28736056

Encaminhamento SF/COJUR/ATRIBUIÇÃO Nº 017075438c.

CASA CIVIL/ATL II

Sra. Assessora Chefe

Folha nº 20
Nº 01-121 de 2019
João Carlos das Chaves
RF 11.336 SGP.12

Em atenção ao quanto solicitado no Encaminhamento PREF/CASA CIVIL/ATL II nº 016983069, encaminho a essa Assessoria as considerações apresentadas pela Subsecretaria da Receita Municipal no doc. SEI nº 017070641, que acolho, destacando a necessidade/importância de se conferir nova redação aos artigos 13 e 14 do Projeto de Lei de que trata este administrativo, bem como a necessidade de se prever, para o procedimento declaratório no PL previsto, exigência de juntada das peças gráficas do imóvel a regularizar.

GABSF, 10 de maio de 2019

PHILIPPE VEDOLIM DUCHATEAU

Secretário Municipal da Fazenda



Documento assinado eletronicamente por **Philippe Vedolim Duchateau**, **Secretário Municipal da Fazenda**, em 10/05/2019, às 15:01, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **017075438** e o código CRC **F85A8C7A**.

Referência: Processo nº 6068.2019/0000790-5

SEI nº 017075438

SGP-22 - Equipe de Controle do Proc. Legislativo

De: Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa
Enviado em: sexta-feira, 10 de maio de 2019 17:07
Para: SGP-22 - Equipe de Controle do Proc. Legislativo
Assunto: ENC: Subsídios PL 171/2019
Anexos: SEI_6068.2019_0000790_5 (2).pdf

Senhor Supervisor,

Segue e-mail encaminhado pela Liderança do Governo contendo manifestação da Secretaria da Fazenda sobre o PL 171/2019.

Atenciosamente,



Caio Cesar Rodrigues
Secretaria da Comissão de Constituição, Justiça e
Legislação Participativa
Viaduto Jacareí, 100 – Sala 213-A
Bela Vista – São Paulo – SP – CEP 01319-900
Tel.: 3396-5285

De: Márcia Luisa Vannucci Salem
Enviada em: sexta-feira, 10 de maio de 2019 16:51
Para: Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa; Claudio Gomes Fonseca
Assunto: Subsídios PL 171/2019

Segue para conhecimento a manifestação da Secretaria da Fazenda em resposta ao pedido de subsídios do PL supra.

Att,

Marcia Vannucci Salem
Coordenadora da Liderança do Governo

"Evite imprimir este e-mail e seus anexos. Colabore com o meio ambiente."

"Evite imprimir este e-mail e seus anexos. Colabore com o meio ambiente."

Segue(m) juntado(s), nesta
data, documento(s) rubricado(s)
sob nº(s) 70 a 77 e
folha de informação sob
nº 30.05.19

Marcia Gózi
Auxiliar Técnico Administrativo
RF 54839



Prefeitura do Município de São Paulo

São Paulo, 28 de MAIO

Marcia Gazot
RF 52.532

de 2019.

GABINETE DO PREFEITO

Ofício A. J. L. nº 133/19-C

Ref.: Ofício SGP-12 nº 174/2019

DOCREC

259/2019

Senhor Presidente

Reportando-me ao ofício acima referenciado, em atenção ao pedido de subsídios formulado pela Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa acerca do Projeto de Lei nº 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, encaminho a essa Presidência cópia das informações fornecidas pela Secretaria Municipal da Fazenda.

Na oportunidade, renovo-lhe meus protestos de apreço e consideração.

JOÃO JORGE DE SOUZA
Secretário da Casa Civil

Ao

Excelentíssimo Senhor

EDUARDO TUMA

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo

MTGS/HJSR/vvs
Resp 171-19

Comissão de:

CCS

30.05.19

Antonio Isoldi Caleri
Supervisor - SGP. 22
RF 11.300



Folha nº 71 do processo
nº 171 de 2019
Marcia Gazoti
RF 511339

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

Núcleo de Assessoria Jurídico-Tributária do Gabinete de DEJUG

Praça do Patriarca, 69, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01002-010

Telefone:

Informação SF/SUREM/DEJUG/AJT Nº 017070641

SF/SUREM

Senhor Subsecretário,

Versa o presente acerca do Projeto de Lei nº 171/2019, de autoria do Poder 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*".

Solicita GABSF análise e manifestação desta Subsecretaria em face da propositura, com ulterior remessa do feito à COJUR.

É o quanto basta expor. Passo a opinar.

1. Da necessidade de aprimoramentos ao artigo 13 da propositura:

Primeiramente, cumpre apontar nossa ressalva quanto ao artigo 13 da propositura, que em seu *caput* pretende estabelecer, para fins de anistia, o valor fixo de 45 reais de ISS por metro quadrado de área construída a regularizar.

Isso porque entendemos que a base de cálculo do ISS é o preço do serviço, conforme descrito no artigo 7º da Lei Complementar Federal nº 116, de 31 de julho de 2003, e replicado no artigo 14 da Lei Municipal nº 13.701, de 24 de dezembro de 2003.

Portanto, mesmo considerando que a redação atual se propõe a estabelecer critério de arbitramento do valor devido a título de ISS, com vistas a simplificar o cálculo do montante devido pelos municípios, a fixação de valor absoluto por metro quadrado possivelmente poderia ser interpretada como contrária à regra geral do imposto, acarretando eventuais questionamentos.

Ademais, calcular o ISS devido de acordo com a normatização vigente implica garantir a isonomia entre contribuintes, pois evitará tanto o pagamento de imposto superior ao que seria devido, como o pagamento de imposto a menor, a depender do caso. Cada contribuinte seria instado a apresentar os dados relativos ao seu caso concreto e ter o ISS correspondente calculado de acordo com as características daquele caso, inclusive podendo fazer uso das hipóteses legais de abatimento, o que resta impossível no caso de valor fixo.

Portanto, propomos a seguinte redação alternativa para o *caput* do artigo 13:

"Art. 13. O recolhimento do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza, ISS, exigido conforme a alínea "c" do inciso II, do § 1º do artigo 6º e alínea "c" do inciso II, do artigo 8º, ambos desta lei, será efetuado na forma definida em regulamento, e conforme valor calculado pela Secretaria Municipal da Fazenda, nos termos da normatização em vigor."

Ainda no artigo 13, a equipe técnica de DISCC apontou a necessidade de esclarecer a redação de seu § 2º, para deixar explícito que o pagamento de eventuais AIs de ISS será condicionante da regularização apenas quando lavrados em relativamente ao SQL que se pretende regularizar, bem como para excluir a

restrição aos Alls, pois há grande quantidade de NLS de ISS em aberto. Assim, redação para o § 2º do artigo 13 do PL:

"§ 2º Não se aplica o disposto no "caput" deste artigo aos créditos tributários já constituídos e referentes ao SQL que se busca regularizar, hipótese na qual a regularização somente será possível com a extinção dos referidos créditos."

Em função da alteração proposta para o § 2º do artigo 13, será necessário alterar da mesma forma o § 3º do artigo 14, que passaria a ter a seguinte redação:

"§ 3º Não se aplica o disposto no "caput" deste artigo aos créditos tributários já constituídos e referentes ao SQL que se busca regularizar, hipótese na qual a regularização somente será possível com a extinção dos referidos créditos."

2. Da possível necessidade de aprimoramentos ao artigo 14 da propositura:

O artigo 14 possui a seguinte redação: "Art. 14. Não será lançado o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS incidente sobre as edificações com área total de até 150m² (cento e cinquenta metros quadrados), destinadas exclusivamente a uso residencial."

Ao dizer "não será lançado", parece-nos evidente que o dispositivo pretende dizer que ficam remitados os créditos de ISS que seriam devidos. Tal interpretação é reforçada pelo teor de seus parágrafos, que prescrevem regras tipicamente vistas em hipóteses remissivas, como a vedação à restituição de valores já recolhidos.

Aqui, faz-se necessário observar os ditames da Lei de Responsabilidade Fiscal, mormente a estimativa do impacto orçamentário da renúncia, bem como a demonstração de que foi considerada na estimativa de receita da lei orçamentária, ou a previsão de medidas compensativas, seja pelo aumento de receita ou pela diminuição de outras despesas.

Isso significa dizer que, ou se afirma que a remissão não impacta a estimativa da receita tributária municipal (talvez porque, por se tratar de casos de edificação irregular, a ocorrência dos fatos geradores do ISS sequer chegou ao conhecimento da Administração e, portanto, não foi incluída na estimativa de receita), ou, caso haja impacto, prevejam-se medidas compensativas.

Eventualmente, caso alcance-se a conclusão de que a proposta remissão impacta a estimativa de receita, e não seja viável estabelecer medidas compensativas; e partindo do pressuposto de que a teleologia do dispositivo em análise é possibilitar a regularização de pequenas residências sem onerar de forma imprevista o usualmente restrito orçamento de seus moradores, propomos, ao invés de remitir o ISS devido, tão somente desvincular seu lançamento e recolhimento da regularização proposta, conforme redação que segue, ficando suprimidos todos os parágrafos:

"Art. 14. O pagamento do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS não será condição para a regularização prevista nesta lei, relativamente às edificações com área total de até 150m² (cento e cinquenta metros quadrados), destinadas exclusivamente a uso residencial, sem prejuízo de seu lançamento e cobrança posteriores pela Secretaria Municipal da Fazenda."

Ressaltamos que a sugestão de redação acima é contingente a: (I) o reconhecimento de que a remissão prevista na redação atual impacta a previsão de receitas municipais; e (II) a impossibilidade ou inviabilidade de se propor medidas compensativas, seja pelo aumento de outras receitas, seja pela diminuição de outras despesas.

3. Da necessidade de se prever, para o procedimento declaratório, a exigência de juntada das peças gráficas do imóvel a regularizar:

Também consignamos a necessidade de que o Projeto de Lei preveja em todos os ritos de regularização (comum e declaratório) a necessidade de o interessado juntar as peças gráficas do imóvel a regularizar, devidamente atualizadas.

Tal obrigação já resta prevista, no Projeto de Lei em sua redação atual, para os imóveis submetidos ao procedimento ordinário de regularização (artigo 8º e seguintes), mas não aqueles submetidos ao procedimento declaratório (artigo 6º), devendo, ao nosso ver, constar para ambas as hipóteses procedimentais.

Para o procedimento declaratório o PL hodiernamente exige apenas um mero quadro de área, que poderia ser elaborado, inclusive, pelo próprio interessado.

A necessidade da uniformização entre os dois procedimentos, neste ponto, se dá em função da imprudência administrativa em se aceitar a simples declaração do interessado para fins de regularização não apenas do cadastro fundiário do Município, mas também do Cadastro Imobiliário Fiscal, a partir do qual a Administração Tributária lança anualmente o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU.

Ou seja, caso o interessado, movido por culpa ou dolo, apresente “quadro de área” incorreto, exibindo metragem inferior àquele efetivamente construída ou acrescida ao imóvel, haverá prejuízos não apenas ao ISS devido (cujo lançamento será único), mas também ao IPTU devido, cujo lançamento ocorre anualmente. Inconsistências a menor no Cadastro Imobiliário Fiscal implicam prejuízos recorrentes ao erário, que se protraem no tempo, até que a irregularidade seja verificada por meio de denúncia ou malha fiscal.

Portanto, recomendamos seja dada nova redação ao inciso IV do § 1º do artigo 6º do Projeto de Lei, para igualá-la à do inciso IV do artigo 8º, na seguinte conformidade:

“IV - peças gráficas simplificadas, compostas de plantas, cortes da edificação e quadro de áreas, em 2 (duas) vias, observadas as normas em vigor de padronização de projeto de acordo com a Lei nº 16.642, de 2017;”

4. Conclusão.

Ante todo o exposto, entendemos que a propositura, meritória em sua intenção de promover a regularização fundiária urbana no âmbito do Município de São Paulo, restaria beneficiada pela execução de ajustes em sua redação, com vistas a aprimorar sua exequibilidade e a segurança jurídica dos munícipes e da Administração.

Por derradeiro, ressaltamos que a presente manifestação foi elaborada em prazo reduzido, pelo que seu silêncio relativamente ao restante do Projeto de Lei em análise não deve ser lido como aprovação tácita de seu teor.

À consideração de Vossa Senhoria.

DEJUG, 10 de maio de 2019.

Rafael Barbosa de Sousa

Diretor do Departamento de Tributação e Julgamento



Documento assinado eletronicamente por **Rafael Barbosa de Sousa, Auditor Fiscal Tributário Municipal**, em 10/05/2019, às 13:33, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **017070641** e o código CRC **4FB0B52F**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

Subsecretaria da Receita Municipal

Praça do Patriarca, nº 69, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01002-010

Telefone: (11) 2873-7615

Encaminhamento SF/SUREM Nº 017071106

São Paulo, 10 de maio de 2019.

SF/COJUR

Sr. Coordenador,

Encaminhamos com a manifestação da Assessoria Jurídico-Tributária, que acolho.

Thiago Rubio Salvioni

Subsecretário da Receita Municipal



Documento assinado eletronicamente por **Thiago Rubio Salvioni, Subsecretário**, em 10/05/2019, às 13:40, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **017071106** e o código CRC **B9259E20**.

Referência: Processo nº 6068.2019/0000790-5

SEI nº 017071106



Folha nº 75 do processo nº 171 de 2019
 Marcia Bazzoli
 PF 5.338

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

Núcleo de Atribuição

Praça do Patriarca, 59, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01002-010

Telefone: 11 28736054/ 11 28736056

Encaminhamento SF/COJUR/ATRIBUIÇÃO Nº 017072479

GABSF

Sr. Secretário

Por meio do Ofício SGP-12 nº 174/2019, a Presidência da Câmara Municipal de São Paulo encaminhou ao senhor Prefeito requerimento formulado pela Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa em que são solicitadas informações acerca do Projeto de Lei nº 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".

No que interessa a esta Pasta, o predito requerimento foi vazado nos seguintes termos:

"O projeto estabelece a cobrança de taxa para regularização no valor de R\$ 15,00 (quinze reais) por m2 (art. 6º, §1º, 'b', e art. 8], 'b') e incidência do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS no valor de R\$ 45,00 (quarenta e cinco reais) por m2 (art. 6º, §1º, II, 'c'; art. 8º, II, 'c' e art. 13).

Assim, para o seguro pronunciamento desta Comissão, solicito V. Exa. que encaminhe ao Executivo pedido de informação com relação ao Projeto, a fim de que informe as diretrizes legais aplicadas, notadamente quanto à fixação da base de cálculo da taxa e do imposto, em vista do entendimento jurisprudencial expresso na Súmula Vinculante nº 29 ('é constitucional a adoção, no cálculo do valor da taxa, de um ou mais elementos da base de cálculo própria de determinado imposto, desde que não haja integral identidade entre uma base e outra')." (sic)

O requerimento foi encaminhado, inicialmente, à Secretaria Municipal de Licenciamento, que apresentou suas considerações no doc. SEI nº 016963387.

Em prosseguimento, o administrativo foi submetido à avaliação da Subsecretaria da Receita Municipal que, no bojo da Informação SF/SUREM/DEJUG/AJT nº 017070641, e após acurada argumentação, sugeriu a alteração dos artigos 13 e 14 do Projeto de Lei, sugestão essa que não reclama, de nossa parte, qualquer reparo.

Nessa esteira, considerando que as alterações sugeridas têm o condão de, smj, dirimir eventual dúvida sobre suposta ofensa à súmula vinculante mencionada no Requerimento em apreço,

elevo o administrativo ao v. descortino sugerindo seja ele encaminhado à CASA CIVL/ATL II, em caráter de urgência, com as considerações da Subsecretaria da Receita Municipal. fls: 88

SF/COJUR, 10 de maio de 2019.

Folha nº 76 do processo
nº 171 de 2019

Marcia Gazoti
RF 511589

CHRYSTIAN USKI

Coordenador

OAB/SP nº 303.136

SF - Coordenadoria Jurídica



Documento assinado eletronicamente por **Chrystian Uski, Procurador do Município**, em 10/05/2019, às 14:30, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **017072479** e o código CRC **D16D2CF3**.

Referência: Processo nº 6068.2019/0000790-5

SEI nº 017072479

Marcia G. Zoti
KF 5/639



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

Núcleo de Atribuição

Praça do Patriarca, 59, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01002-010

Telefone: 11 28736054/ 11 28736056

Encaminhamento SF/COJUR/ATRIBUIÇÃO Nº 017075438

CASA CIVIL/ATL II

Sra. Assessora Chefe

Em atenção ao quanto solicitado no Encaminhamento PREF/CASA CIVIL/ATL II nº 016983069, encaminho a essa Assessoria as considerações apresentadas pela Subsecretaria da Receita Municipal no doc. SEI nº 017070641, que acolho, destacando a necessidade/importância de se conferir nova redação aos artigos 13 e 14 do Projeto de Lei de que trata este administrativo, bem como a necessidade de se prever, para o procedimento declaratório no PL previsto, a exigência de juntada das peças gráficas do imóvel a regularizar.

GABSF, 10 de maio de 2019.

PHILIPPE VEDOLIM DUCHATEAU

Secretário Municipal da Fazenda



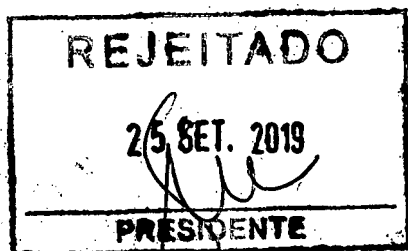
Documento assinado eletronicamente por **Philippe Vedolim Duchateau, Secretário Municipal da Fazenda**, em 10/05/2019, às 15:01, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **017075438** e o código CRC **F85A8C7A**.

Segue(m) juntado(s), nesta
data, documento(s) rubricado(s)
sob nº(s) 78 a 116 e
folha de informação sob
nº 117. 13.09.17

Marcia S. P.
Auxiliar Técnico Administrativo
RF 51.539



Folha nº 78 do processo nº 171 de 2019
Marcia Gazoti
RF 51.539

fls. 91

SUBSTITUTIVO Nº 1 2019 AO PROJETO DE LEI Nº 171/2019

Dispõe sobre a regularização de edificações, condicionada, quando necessário, à realização de obras, nos termos da previsão do artigo 367 do Plano Diretor Estratégico.

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Poderão ser regularizadas uma ou mais edificações no mesmo lote, independentemente das infrações à legislação edilícia e de parcelamento, uso e ocupação do solo, concluídas até 31 de julho de 2014, nos termos do artigo 367 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, Plano Diretor Estratégico - PDE, que tenham condições de higiene, segurança de uso, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade e salubridade, desde que atendidas as condições estabelecidas nesta lei.

§ 1º Entende-se por edificação concluída aquela em que a área objeto de regularização esteja com as paredes erguidas e a cobertura executada na data referida "caput" deste artigo.

§ 2º A Prefeitura poderá aceitar propostas de obras de adequação para garantir o atendimento às condições de higiene, segurança de uso, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade, salubridade e enquadramento na legislação específica aplicável, por meio de "Notificação de Exigências Complementares - NEC".

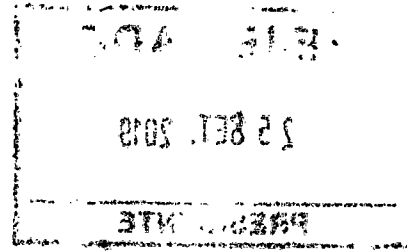
§ 3º Para a execução das obras referidas no § 2º deste artigo será concedido prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, improrrogáveis.

§ 4º Poderão ser regularizadas as edificações destinadas aos usos institucionais e religiosos situados em vias com largura maior ou igual a 8 (oito) metros, dispensada a exigência de vagas de estacionamento e área de carga e descarga, sem prejuízo do atendimento às normas técnicas e à legislação pertinente às condições de acessibilidade, respeitado o coeficiente máximo previsto para a respectiva zona de uso e leis específicas, quando for o caso.

§ 5º Para a regularização de edificações de que trata esta lei não serão consideradas as restrições de uso e de atividades, bem como a limitação da área construída máxima computável e total em função da largura e classificação da via.

Art. 2º Somente será admitida a regularização de edificações que abriguem usos permitidos na zona de uso pela legislação de uso e ocupação do solo até 31 de julho de 2014.

Parágrafo único. Poderão também ser regularizadas as edificações que abriguem usos não conformes, desde que seja comprovado que, à época de sua instalação, o uso era permitido, excetuados os acréscimos executados a partir da data da alteração do zoneamento que o tornou não conforme.



026 - 03.51 - TIVANZINA - 13.10 - CONCEL - IV



Folha nº 79 do processo
nº 171 de 2019
Marcia Gazdoli
RF 51.559

fls. 93

CAPÍTULO II

DOS IMPEDIMENTOS À REGULARIZAÇÃO

Art. 3º Não serão passíveis de regularização nos termos desta lei as edificações que:

- I - estejam edificadas ou que avancem sobre logradouros ou terrenos públicos sem a devida permissão;
- II - tenham sido objeto de Operação Interligada nos termos das Leis nº 10.209, de 9 de setembro de 1986 e nº 11.773, de 18 de maio de 1995;
- III - estejam inseridas nos perímetros das Operações Urbanas ou Operações Urbanas Consorciadas;
- IV - estejam situadas em faixas não edificáveis junto a represas, lagos, lagoas, córregos, fundos de vale, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão;
- V - atingidas por melhoramento viário previsto em lei, na forma estabelecida no artigo 103 da Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017;
- VI - estejam "sub judice" em ações relacionadas à execução de obras irregulares;
- VII - não atendam às restrições convencionais de loteamentos aprovados pela Prefeitura, nos termos do disposto no artigo 247 da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004.

CAPÍTULO III

DAS ANUÊNCIAS

Art. 4º A regularização das edificações enquadradas nas situações abaixo descritas dependerá de prévia anuência ou autorização do órgão competente:

- I - tombadas, preservadas ou contidas em perímetro de área tombada, ou localizadas no raio envoltório do bem tombado;
- II - situadas em área de proteção dos mananciais, ambientais ou de preservação permanente - APP;
- III - situadas em área que necessite consulta ao Serviço Regional de Proteção ao Vão - SRPV;
- IV - que abriguem atividade institucional enquadrada como nR3 (usos especiais e incômodos), de acordo com a legislação de uso e ocupação do solo, ficando excetuadas deste artigo as instalações de Central Telefônica, Distribuição de Sinais de TV - DISTV (a cabo), Torre de Comunicações, Estações de Telecomunicações, Torres de Telecomunicações, Antenas de Telecomunicações, Equipamentos de Telecomunicações, inclusive Equipamentos de Rádio Frequência (0 KHz a 300 GHz - zero quilohertz a trezentos gigahertz), Estações Rádio Celular, Mini-Estações Rádio Celular e Micro-Células Rádio Celular, que serão analisadas de acordo com a legislação específica;
- V - que abriguem atividade considerada Polo Gerador de Tráfego;



Parágrafo único. As edificações situadas em vilas e destinadas a uso diverso do residencial deverão apresentar a anuência da totalidade dos proprietários dos imóveis integrantes da vila.

CAPÍTULO IV

DA REGULARIZAÇÃO AUTOMÁTICA

Art. 5º Independentemente da solicitação ou de protocolamento de requerimento, serão consideradas regulares as edificações residenciais das categorias de uso R, R1 e R2h com área construída de até 200m² (duzentos metros quadrados), constante na Notificação Recibo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, referente ao ano de 2014, desde que:

I - não estejam situadas em áreas de preservação permanente - APP, conforme dispõe a legislação federal, em especial a Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012;

II - não estejam situadas nas faixas não edificáveis junto a galerias ou canalizações existentes, nos termos das previsões das alíneas "a" e "b" do item 10.13.1, da Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992;

III - observem as restrições convencionais de loteamentos aprovados pela Prefeitura, nos termos do disposto no artigo 247, da Lei nº 13.885, de 2004;

IV - não estejam "sub judice" em ações relacionadas à execução de obras irregulares.

§ 1º Não se aplica o "caput" deste artigo às edificações enquadradas nas hipóteses descritas pelo artigo 3º desta lei.

§ 2º Também não se aplica o previsto no "caput" deste artigo às hipóteses que dependam de anuência relacionadas pelo artigo 4º desta lei, casos nos quais o requerente deverá proceder de acordo com o previsto no artigo 8º desta lei.

§ 3º Caso seja constatado, posteriormente, que a edificação não seria passível de regularização automática nos termos do "caput" deste artigo, por se enquadrar em um dos casos previstos em seus §§ 1º e 2º, a mesma retornará ao cadastro de edificações irregulares do Município.

§ 4º Ficam canceladas as multas incidentes sobre as edificações de que trata o "caput" deste artigo, decorrentes da aplicação da legislação edilícia e de uso e ocupação do solo, aplicadas até a data da publicação desta lei, vedada a restituição dos valores pagos a esse título.

§ 5º O disposto no § 4º deste artigo aplica-se inclusive aos casos sob apreciação judicial, desde que o interessado manifeste-se expressamente nos autos do processo judicial e arque com os ônus sucumbenciais.

§ 6º Ficam dispensadas do recolhimento do valor correspondente à outorga onerosa e de qualquer tipo de taxa ou preço público as hipóteses de regularização automática das edificações de que trata o "caput" deste artigo.



Folha nº 81 do processo
nº 171 de 2019
Marcia Gazzoni
RF 51.539

fls. 95

CAPÍTULO V

DO PROCEDIMENTO DECLARATÓRIO

Art. 6º Poderá ser requerida, por meio de procedimento declaratório, a regularização da edificação concluída até 31 de julho de 2014, com área total de construção de até 500m² (quinhentos metros quadrados), condicionada ao valor venal do imóvel, no prazo estabelecido no artigo 21 desta lei, nos seguintes casos:

I - as edificações residenciais multifamiliares horizontais e verticais com até 10m (dez metros) de altura, incluído o ático, e, no máximo 20 (vinte) unidades, que não ultrapassem o coeficiente de aproveitamento (C.A.) básico da zona;

II - as edificações residenciais multifamiliares das categorias de uso Habitação de Interesse Social - HIS e Habitação de Mercado Popular - HMP promovidas pela Administração Pública Direta e Indireta;

III - as residências unifamiliares - R1 que não ultrapassem o coeficiente de aproveitamento (C.A.) básico da zona.

§ 1º Para os casos previstos no "caput" deste artigo deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I - requerimento por meio eletrônico, em formulário específico, totalmente preenchido, contendo declaração do proprietário, ou possuidor, ou responsável pelo uso, responsabilizando-se, sob as penas legais, pela veracidade das informações e pelo atendimento dos requisitos previstos nesta lei;

II - comprovantes dos seguintes recolhimentos:

a) preço público;

b) taxa específica para pedido de Certificado de Regularização pelo procedimento declaratório, relativa à área a ser regularizada, no valor R\$ 15,00 (quinze reais) por metro quadrado, exceto para os empreendimentos de HIS e HMP;

c) certificado de quitação do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, relativo à área a ser regularizada;

III - cópia da transcrição ou matrícula do imóvel, e, quando o requerente for possuidor, cópia de documento que o legitime, por meio de escritura, compromisso ou promessa de compra e venda ou cessão de direitos, decisão judicial reconhecendo o direito de usucapião, entre outros documentos que comprovem sua origem perante o Registro de Imóveis;

IV - quadro de área construída para regularização.

§ 2º No procedimento declaratório não se admite a emissão de comunicado, sendo que o despacho de indeferimento deverá indicar os documentos ou declarações faltantes, incompletos ou incorretos.

Art. 7º Os processos de que trata esta lei são considerados especiais e seguem o rito nela previsto, aplicando-se, subsidiariamente, no que não for conflitante, o rito definido pela Lei nº 16.642, de 2017.



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº 82 do processo
nº 171 de 2019 fls. 96

Marcia Gzotti
RF 51.539

§ 1º As instâncias administrativas do procedimento declaratório, observada a competência para apreciação dos pedidos, são as seguintes:

I - Supervisor Técnico de Uso do Solo e Licenciamentos da respectiva Subprefeitura ou Diretor de Divisão da Secretaria Municipal de Licenciamento - SEL;

II - Coordenador de Planejamento e Desenvolvimento Urbano da respectiva Subprefeitura ou Coordenador da Secretaria Municipal de Licenciamento - SEL.

§ 2º O prazo para recurso, nos casos de indeferimento de pedido de regularização, será de 30 (trinta) dias, a contar da data da publicação do despacho no Diário Oficial da Cidade - DOC, devendo ser notificado o interessado por meio eletrônico.

CAPÍTULO VI

DO PROCEDIMENTO COMUM PARA REGULARIZAÇÃO DAS DEMAIS EDIFICAÇÕES

Art. 8º A regularização das edificações de que trata esta lei que não se enquadrem na regularização automática prevista no artigo 5º e no procedimento declaratório previsto no artigo 6º dependerá da apresentação, no prazo estabelecido no artigo 21, dos seguintes documentos:

I - requerimento por meio eletrônico, em formulário específico, totalmente preenchido, contendo declaração do proprietário, ou possuidor, ou responsável pelo uso, e do responsável técnico responsabilizando-se, sob as penas legais, pela veracidade das informações e pelo atendimento dos requisitos previstos nesta lei;

II - comprovantes dos seguintes recolhimentos:

a) preço público;

b) taxa específica para regularização relativa à área a ser regularizada no valor R\$ 15,00 (quinze reais) por metro quadrado;

c) comprovante do recolhimento do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, relativo à área a ser regularizada;

III - cópia da transcrição ou matrícula do imóvel, e, quando o requerente for possuidor, cópia de documento que o legitime, por meio de escritura, compromisso ou promessa de compra e venda ou cessão de direitos, decisão judicial reconhecendo o direito de usucapião, entre outros documentos que comprovem sua origem perante o Registro de Imóveis;

IV - peças gráficas simplificadas, compostas de plantas, cortes da edificação e quadro de áreas, em 2 (duas) vias, observadas as normas em vigor de padronização de projeto de acordo com a Lei nº 16.642, de 2017;

V - prévia anuência ou autorização do órgão competente, ou dos vizinhos, conforme artigo 4º desta lei, quando for o caso.

§ 1º Não será aceito requerimento desacompanhado das peças gráficas conforme estabelecido neste artigo.



Folha nº 83 do processo
nº 171 de 2019

fls. 97

Marcia Gazoti
RF 51.539

§ 2º As peças gráficas a que se refere o inciso IV do "caput" deste artigo deverão ser assinadas por profissional habilitado, quando se tratar de edificações com área superior a 500m² (quinhentos metros quadrados).

Art. 9º Os processos de que trata esta lei são considerados especiais e seguem o rito nela previsto nesta lei aplicando-se subsidiariamente, no que não for conflitante, o rito definido pela Lei nº 16.642, de 2017.

§ 1º As instâncias administrativas, observada a competência para apreciação dos pedidos de que trata esta lei, são as seguintes:

I - Supervisor Técnico de Uso do Solo e Licenciamentos da respectiva Subprefeitura ou Diretor de Divisão da SEL;

II - Coordenador de Planejamento e Desenvolvimento Urbano da respectiva Subprefeitura ou Coordenador da SEL.

§ 2º O prazo para recurso, nos casos de indeferimento de pedido de regularização, será de 30 (trinta) dias, a contar da publicação do despacho no Diário Oficial da Cidade - DOC, devendo ser notificado o interessado por meio eletrônico.

Art. 10. As edificações cujo terreno tenha área impermeabilizada superior a 500 m² (quinhentos metros quadrados) que descumprirem o percentual de permeabilidade exigido na lei vigente serão passíveis de regularização, desde que atendam um dos seguintes dispositivos:

I - reserva de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área do terreno permeável;

II - construção de reservatório dimensionado de acordo com a fórmula:

$V = (0,15 \times S - Sp) \times IP \times t$, onde:

V = volume do dispositivo adotado;

S = área total do terreno;

Sp = área do terreno livre de pavimentação ou construção;

IP = índice pluviométrico igual a 0,06m/hora;

t = tempo de duração da chuva igual a 1 (uma) hora.

Art. 11. Além dos documentos referidos no artigo 8º desta lei, no pedido de regularização deverão ser apresentados, conforme o caso:

I - Certificado de Segurança para as edificações que necessitem de espaço de circulação protegida, segundo as normas técnicas oficiais, excetuadas:

a) as edificações residenciais;

b) as edificações não residenciais com área construída total acima de 750m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) e que não necessitem do Certificado de Segurança, podendo ser substituído pelo Auto de Vistoria Final do Corpo de Bombeiros - AVCB;

II - Alvará de Funcionamento de Local de Reunião - AFLR, para os locais de reunião com capacidade superior a 250 (duzentos e cinquenta) pessoas;



Folha nº 84 do processo
nº 171 de 2019
Márcia Góti
RF 51.539

fls. 98

III - Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros - CLCB, para os locais de reunião com capacidade inferior a 250 (duzentas e cinquenta) pessoas.

§ 1º Para fins de aplicação deste artigo, consideram-se as definições do Anexo I, item 6, da Lei nº 16.642, de 2017.

§ 2º O requerimento de regularização de edificações que possuam tanques de armazenamento de produtos químicos inflamáveis e explosivos nos estados sólidos, líquidos ou gasosos, ou que possuam equipamentos de transporte horizontal ou vertical, abrangerá somente a edificação, ficando a regularização destes equipamentos sujeitas a pedidos subordinados ao atendimento da legislação específica e respectivas normas técnicas, por ocasião do registro no sistema de Cadastro e Manutenção de Equipamentos.

CAPÍTULO VII

DA OUTORGA ONEROSA PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO

Art. 12. A regularização das edificações com área construída computável superior ao coeficiente de aproveitamento básico da zona será condicionada ao recolhimento de outorga onerosa, que incidirá somente sobre o excedente da área construída computável a regularizar até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo da zona ou aquele constante das leis específicas para o respectivo uso, vigente até a data da publicação da Lei nº 16.050, de 2014 - Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, cujo valor será calculado da seguinte forma:

§ 1º A contrapartida financeira relativa à outorga onerosa de potencial construtivo adicional será calculada conforme a seguinte equação:

$$C = (At/Ac) \times V \times Fs \times Fp \times Fr, \text{ onde:}$$

C - contrapartida financeira relativa a cada m² de potencial construtivo adicional;

At - área de terreno em m²;

Ac - área construída computável total do empreendimento em m²;

V - valor do m² do terreno constante do Cadastro de Valor de Terreno para fins de outorga onerosa, conforme Quadro 14 anexo à Lei nº 16.050, de 2014;

Fs - fator de interesse social, entre 0 (zero) e 1 (um), conforme Quadro 05 anexo à Lei nº 16.050, de 2014;

Fp - fator de planejamento entre 0 (zero) e 1,3 (um e três décimos), conforme Quadro 06 anexo à Lei nº 16.050, de 2014;

Fr - fator de regularização igual a 1,2 (um e dois décimos).

§ 2º O valor do pagamento da outorga onerosa poderá ser parcelado, na forma a ser regulamentada por decreto, com valor mínimo a ser pago e máximo de parcelas a serem fixados de acordo com a área e o valor venal do imóvel.

§ 3º Para os casos que se enquadrem no "caput" deste artigo, o despacho de deferimento da regularização dependerá da comprovação do recolhimento total do valor correspondente à outorga onerosa.



Folha nº 85 do processo
nº 171 de 2019

Marcia Gazoti
RF 51.539

fls. 99

§ 4º A outorga onerosa para regularização de edificação não incidirá nos imóveis próprios, naqueles dados pelo Poder Público em comodato, cessão ou permissão de uso, destinados ao uso institucional sem fins lucrativos.

§ 5º O requerente será notificado por via eletrônica para efetuar o recolhimento do valor correspondente à outorga onerosa.

§ 6º As áreas cobertas destinadas a estacionamento, carga, descarga e manobras de veículos que ultrapassarem os limites previstos na Legislação de Uso e Ocupação do Solo vigente até a data da publicação da Lei nº 16.050, de 2014 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo), serão consideradas computáveis para o efeito do cálculo da outorga onerosa.

§ 7º A regularização de área prevista no "caput" deste artigo independe do estoque de potencial construtivo adicional definido nos artigos 199 e 200 da Lei nº 13.885, de 2004.

CAPÍTULO VIII

DO IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS DE QUALQUER NATUREZA - ISS PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO

Art. 13. O recolhimento do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, exigido conforme a alínea "c" do inciso II, do §1º do art. 6º e alínea "c" do inciso II, do art. 8º, ambos desta lei, no valor de R\$ 45,00 (quarenta e cinco reais) por metro quadrado, deverá ser efetuado na forma definida em regulamento.

§ 1º Para as áreas construídas já lançadas no Cadastro Imobiliário Fiscal, que integrem parcial ou totalmente a área objeto da regularização, o correspondente Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS deverá ser recolhido na forma do "caput" deste artigo.

§ 2º Não se aplica o disposto no "caput" deste artigo aos créditos tributários já constituídos por meio de Auto de Infração e Intimação, hipótese na qual a regularização somente será possível com a extinção dos referidos créditos.

§ 3º Será cobrado o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, relativo às obras necessárias à adequação do imóvel, aceitas pela Prefeitura nos termos do § 2º do artigo 1º desta lei, no caso em que a referida adequação resultar em aumento de área.

§ 4º Deverá ser recolhido Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS para os serviços de demolição necessários à adequação dos imóveis visando à regularização.

§ 5º As eventuais diferenças de Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, em razão da falta de recolhimento ou recolhimento a menor do tributo relativo à área declarada ou em razão de diferença de área apurada posteriormente, serão cobradas antes da emissão do Certificado de Regularização, de acordo com a legislação em vigor.

§ 6º Para fins da regularização de que trata esta lei, o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS anteriormente recolhido, ainda que em processo anterior de regularização, relativo ao mesmo pedido, será considerado para a quitação ou a título de compensação, desde que seja apresentado o respectivo comprovante de quitação.



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

autuado por Carlos Eduardo Gomes em 09/10/2019 11:33:22.

Folha nº 86 do processo nº 171 de 2019
Marcia Pazoti
RF 51.539

Art. 14. Não será lançado o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS incidente sobre as edificações com área total de até 200m² (duzentos metros quadrados), destinadas exclusivamente a uso residencial.

§ 1º Aplicam-se as disposições deste artigo para fatos geradores ocorridos até a data prevista no "caput" do artigo 1º desta lei.

§ 2º As edificações cujos processos de regularização não forem deferidos nos termos desta lei, e aquelas cuja regularização venha a ser cancelada, terão o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS lançados.

§ 3º Não se aplica o disposto no "caput" deste artigo aos créditos tributários já constituídos por meio de Auto de Infração e Intimação, hipótese na qual a regularização somente será possível com a extinção dos referidos créditos.

§ 4º Em nenhuma hipótese serão restituídos valores de Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS de que trata o "caput" deste artigo pagos anteriormente à edição desta lei.

CAPÍTULO IX

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 15. Não poderão ser analisados de acordo com os parâmetros desta lei os processos de regularização de edificação em andamento na data de sua publicação.

Art. 16. A regularização da edificação não exime o responsável do atendimento às normas legais relativas aos níveis de ruídos permitidos, à poluição ambiental, nem da obediência aos horários de funcionamento, conforme a legislação pertinente.

Art. 17. A Administração Pública Municipal Direta, por meio de seu órgão competente, poderá, a qualquer tempo, mesmo após efetuada a regularização, verificar a veracidade das informações e declarações, dos valores recolhidos e das condições de estabilidade, de higiene, de salubridade, de permeabilidade, de acessibilidade, de segurança de uso das edificações e de respeito ao direito de vizinhança.

Parágrafo único. Constatada, a qualquer tempo, a inveracidade das situações mencionadas no "caput" deste artigo, o interessado será notificado a saná-las sob pena de anulação do Certificado de Regularização, conforme as disposições do artigo 68 da Lei nº 16.642, de 2017.

Art. 18. A regularização de que cuida esta lei não implica no reconhecimento, pela Prefeitura, da propriedade, das dimensões e da regularidade do lote e nem exime os proprietários de glebas parceladas ou os respectivos responsáveis, das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento do solo.

Parágrafo único. Excetuam-se do previsto no "caput" deste artigo as edificações que abriguem usos das categorias R1 e R2h, para as quais o deferimento do pedido implicará no reconhecimento do desdobro do lote perante a legislação municipal, desde que observadas as dimensões e áreas mínimas definidas para estas categorias nas respectivas zonas de uso.



CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

autuado por Carlos Eduardo Gomes em 09/10/2019 11:33:22.

Folha nº 87 do processo nº 171 de 2019

Marcia Buzoti
RF 52.539

Art. 19. As edificações em lotes pertencentes a loteamentos implantados irregularmente até 30 de abril de 2000, no Município de São Paulo, poderão ser regularizadas se obedecidos os critérios e os prazos estabelecidos nesta lei e após a emissão do Auto de Regularização do Loteamento, observado o disposto em legislação federal, estadual e municipal pertinente, em especial na Lei nº 11.775, de 29 de maio de 1995 e nas alterações posteriores.

Parágrafo único. Nos casos previstos no "caput" deste artigo, o proprietário ou o possuidor poderá, a qualquer tempo, requerer a regularização da edificação, desde que concluída até a data estabelecida no "caput" do art. 1º desta lei.

Art. 20. A expedição do Certificado de Regularização independe da quitação de multas que serão cobradas pela Prefeitura em procedimentos próprios.

Parágrafo único. Excetuam-se deste artigo, as multas moratórias e de ofício de natureza tributária, que serão cobradas nos termos da legislação em vigor.

Art. 21. O prazo para o protocolamento do requerimento acompanhado dos documentos exigidos e recolhimentos correspondentes, necessários à regularização de que cuida esta lei, será de 90 (noventa) dias, a contar da data da publicação do respectivo decreto regulamentar, prorrogáveis por até 60 (sessenta) dias, a critério do Executivo.

Art. 22. Fica concedida a isenção do pagamento da taxa específica às edificações destinadas a habitações de interesse social ou de mercado popular e às de uso institucional ou religioso sem fins lucrativos.

Parágrafo único. A isenção da taxa específica abrangerá apenas os imóveis de propriedade das entidades e instituições interessadas, bem como aqueles a elas dados pelo Poder Público em cessão de uso.

Art. 23. Esta lei deverá ser regulamentada no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar de sua publicação.

Art. 24. As despesas com a execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 25. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Às Comissões competentes,

Sala das Sessões, 05 de junho de 2019.

Antônio Sérgio Vespoli
TONINHO VESPOLI

VEREADOR



JUSTIFICATIVA

Folha nº 88 do processo
nº 171 de 2019
Marcia Galdini
RF 51/559

fls. 02

O presente substitutivo tem por objetivo ampliar os beneficiados de baixa renda, uma vez que temos locais com metragem de construção maior que a estipulada, em que residem mais de uma família no mesmo local.

Condicionar o valor do imóvel ao valor venal possibilitará atender quem realmente não tem condições financeiras de pagar, evitando que imóveis localizados em áreas nobres e com famílias com melhores condições de arcar os custos, acabem se beneficiando desnecessariamente, em virtude da regularização.



CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

Marcia Gazoti
RF 81.539

VEREADOR EDUARDO TUMA

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI nº 171/2019

RETIRADO

**DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE
EDIFICAÇÕES, CONDICIONADA, QUANDO
NECESSÁRIO, À REALIZAÇÃO DE OBRAS,
NOS TERMOS DA PREVISÃO DO ARTIGO 367
DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO.**

Art. 1º Poderão ser regularizadas uma ou mais edificações no mesmo lote, ainda que não observem a legislação edilícia e de parcelamento, uso e ocupação do solo em vigor, concluídas até 07 de julho de 2017 ., nos termos do artigo 367 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, Plano Diretor Estratégico - PDE, desde que tenham condições mínimas de higiene, segurança de uso, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade e salubridade, atendidas as condições estabelecidas nesta lei.

§ 1º Entende-se por edificação concluída aquela em que a área objeto de regularização esteja com as paredes erguidas e a cobertura executada na data referida no "caput" deste artigo.

§ 2º No pedido de regularização, a Prefeitura poderá aceitar propostas de obras de adequação , quando houver necessidade de execução de obras ou serviços para a adaptação da edificação às condições de higiene, segurança de uso, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade, salubridade e enquadramento na legislação específica aplicável, por meio de:

I - Notificação de Exigências Complementares - NEC, com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias;

II - Intimação para Execução de Obras e Serviços - IEOS, com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias.



VEREADOR EDUARDO TUMA

§ 3º Para a execução das obras referidas no § 2º deste artigo será concedido prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a pedido do interessado, por motivo justificado, o prazo pode ser prorrogado uma única vez por igual período.

§ 4º Poderão ser regularizadas as edificações destinadas aos usos institucionais e templos de qualquer culto situados em vias com largura maior ou igual a 8 (oito) metros, dispensada a exigência de vagas de estacionamento e área de carga e descarga, sem prejuízo do atendimento às normas técnicas e à legislação pertinente às condições de acessibilidade, respeitado o coeficiente máximo previsto para a respectiva zona de uso e leis específicas, quando for o caso.

Art. 2º. Será admitida a regularização de edificações que abriguem usos permitidos ou compatíveis na zona de uso pela legislação de uso e ocupação do solo até 07 de julho de 2017.

§ 1º Poderão também ser regularizadas as edificações que abriguem usos não conformes, desde que seja comprovado que, à época de sua instalação, o uso era permitido.

§ 2º Os empreendimentos considerados de baixo risco, uso institucional, e os locais de culto enquadrados nas subcategorias de uso nR1 e nR2 serão isentos do atendimento da largura mínima de via estabelecida no Quadro 4A da Lei 16.402/16

CAPÍTULO II DOS IMPEDIMENTOS À REGULARIZAÇÃO

Art. 3º Não serão passíveis de regularização nos termos desta lei as edificações que:

I - estejam edificadas ou que avancem sobre logradouros ou terrenos públicos sem a devida permissão;



CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

Folha nº 90 do processo nº 171 de 2019 fls. 105
Marcia Gazoti
RF 51.539

VEREADOR EDUARDO TUMA

a) - Excetuam-se do Inciso I do "caput" deste artigo as saliências que avancem no máximo 50% a mais, sobre os limites estabelecidos nas tabelas 1,2 e 3 da Lei 16.642/17, código de obras e edificações.

II - tenham sido objeto de Operação Interligada;

III - estejam inseridas nos perímetros das Operações Urbanas ou Operações Urbanas Consorciadas;

IV - estejam situadas em faixas não edificáveis junto a represas, lagos, lagoas, córregos, fundos de vale, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão;

V - atingidas por melhoramento viário previsto na legislação vigente;

VI - estejam "sub judice" em ações anteriores a presente lei, relacionadas à execução de obras irregulares; (NR)

VII - não atendam às restrições convencionais de loteamentos aprovados pela Prefeitura.

**CAPÍTULO III
DAS ANUÊNCIAS**

Art. 4º A regularização das edificações enquadradas nas situações abaixo descritas dependerá de prévia anuência ou autorização do órgão competente :

I - tombadas, preservadas ou contidas em perímetro de área tombada, ou localizadas no raio envoltório do bem tombado;

II - situadas em área de proteção dos mananciais, ambientais ou de preservação permanente - APP;

**VEREADOR EDUARDO TUMA**

- a) Tornando-se descaracterizadas as faixas não edificável, se for comprovada a ocupação acima de 50% da quadra em que se localize o imóvel a ser regularizado

III - situadas em área que necessite consulta ao Órgão Regional do Departamento de Controle do Espaço Aéreo – DECEA;

IV - que abriguem atividade institucional enquadrada como nR3 (usos especiais e incômodos), de acordo com a legislação de uso e ocupação do solo, ficando excetuadas deste artigo as instalações de Central Telefônica, Distribuição de Sinais de TV - DISTV (a cabo), Torre de Comunicações, Estações de Telecomunicações, Torres de Telecomunicações Antenas de Telecomunicações, Equipamentos de Telecomunicações, inclusive Equipamentos de Rádio Frequência (0 KHz a 300 GHz - zero quilohertz a trezentos gigahertz), Estações Rádio Celular, Mini-Estações Rádio Celular e Micro-Células Rádio Celular, que serão analisadas de acordo com a legislação específica;

V- que abriguem atividade considerada Polo Gerador de Tráfego;

VI- que abriguem atividades sujeitas a licenciamento ambiental;

Parágrafo único. As edificações situadas em vilas e destinadas a uso não compatível com zoneamento atual, deverão apresentar a anuência da totalidade dos proprietários dos imóveis integrantes da vila.

CAPÍTULO IV
DA REGULARIZAÇÃO AUTOMÁTICA

Art. 5º Mediante solicitação eletrônica no portal da Prefeitura ou protocolamento de requerimento nas praças de atendimento, serão consideradas regulares as edificações residenciais das categorias de uso R, R1 e R2h com área construída de até 150m² (cento e cinquenta metros quadrados), constante na Notificação Recibo



Folha nº 91 do processo nº 171 de 2019
Marcia Gzoti
RF 51/589

VEREADOR EDUARDO TUMA

do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, referente ao ano de 2014, desde que:

§ 1º Não se aplica o "caput" deste artigo às edificações enquadradas nas hipóteses descritas pelo artigo 3º desta lei.

§ 2º Também não se aplica o previsto no "caput" deste artigo às hipóteses que dependam de anuência relacionadas pelo artigo 4º desta lei, casos nos quais o requerente deverá proceder de acordo com o previsto no artigo 8º desta lei.

§ 3º Caso seja constatado, posteriormente, que a edificação não seria passível de regularização automática nos termos do "caput" deste artigo, por se enquadrar em um dos casos previstos em seus § 1º e 2º, a mesma retornará ao cadastro de edificações irregulares do Município.

§ 4º Ficam canceladas as multas incidentes sobre as edificações de que trata o "caput" deste artigo, decorrentes da aplicação da legislação edilícia e de uso e ocupação do solo, aplicadas até a data da publicação desta lei, vedada a restituição dos valores pagos a esse título.

§ 5º O disposto no § 4º deste artigo aplica-se inclusive aos casos sob apreciação judicial, desde que o interessado manifeste-se expressamente nos autos do processo judicial e arque com os ônus sucumbenciais.

§ 6º Ficam dispensadas do recolhimento do valor correspondente à outorga onerosa e de qualquer tipo de taxa ou preço público as hipóteses de regularização automática das edificações de que trata o "caput" deste artigo.

CAPÍTULO V DO PROCEDIMENTO DECLARATÓRIO



VEREADOR EDUARDO TUMA

Art. 6º Poderá ser requerida, por meio de procedimento declaratório, a regularização da edificação concluída até 07 de julho de 2017.

§ 1º. com área total de construção de até 500m² (quinhentos metros quadrados), no prazo estabelecido no artigo 21 desta lei, nos seguintes casos:

I - as edificações residenciais multifamiliares horizontais e verticais com até 10m (dez metros) de altura, incluído o ático, e, no máximo 20 (vinte) unidades, que não ultrapassem o coeficiente de aproveitamento (C.A.) básico da zona;

II - as edificações residenciais multifamiliares das categorias de uso Habitação de Interesse Social - HIS e Habitação de Mercado Popular - HMP promovidas pela Administração Pública Direta e Indireta;

III - as residências unifamiliares - R1 que não ultrapassem o coeficiente de aproveitamento (C.A.) básico da zona.

§ 2º. Para a edificação cuja titularidade seja de pessoa jurídica de direito público do Município, do Estado de São Paulo e da União Federal e respectivas autarquias universitárias, ainda que implantada em imóvel não constante do Cadastro de Edificações do Município, fica considerada na situação existente em 07 de julho de 2017.

§ 3º. Para a edificação que tenha área total de até 2.500,00m² (mil e quinhentos metros quadrados) cuja titularidade seja Instituições Sociais, Culturais e Assistenciais, sem fins lucrativos, com Certificação de Entidades Benéficas de Assistência Social (CEBAS), declaradas de utilidade pública Estadual ou Municipal, quando os imóveis forem destinados ao exercício de atividades de assistência social, médico-hospitalar ou educacional, fica considerada na situação existente em 07 de julho de 2017.

§ 4º. Para a edificação cuja titularidade seja relativa aos templos de qualquer culto, quando o imóvel ou local localizado na zona urbana de pequeno ou médio



Folha nº 92 do processo nº 171 de 2019
 Marcia Gzotti
 RF 54.539

VEREADOR EDUARDO TUMA

porte com lotação de até 500 (quinhentas) pessoas na área interna à edificação na área destinada ao culto excetuada a fica considerada na situação existente em 07 de julho de 2017.

§ 5º. Para os casos previstos neste artigo deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I - requerimento por meio eletrônico, em formulário específico, totalmente preenchido, contendo declaração do proprietário, ou possuidor, ou responsável pelo uso, responsabilizando-se, sob as penas legais, pela veracidade das informações e pelo atendimento dos requisitos previstos nesta lei;

II - comprovantes dos seguintes recolhimentos:

a) preço público;

b) taxa específica para pedido de Certificado de Regularização pelo procedimento declaratório, relativa à área a ser regularizada, no valor R\$ 15,00 (quinze reais) por metro quadrado, exceto para os empreendimentos de HIS e HMP e imóveis descritos nos § 2º e § 3º deste artigo;

c) certificado de quitação do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, relativo à área a ser regularizada exceto para os imóveis enquadrados no § 2º;

III - cópia da transcrição ou matrícula do imóvel, e, quando o requerente for possuidor, cópia de documento que o legitime, por meio de escritura, compromisso ou promessa de compra e venda ou cessão de direitos, decisão judicial reconhecendo o direito de usucapião, entre outros documentos que comprovem sua origem perante o Registro de Imóveis.

IV - No caso de órgão ou entidade da Administração Pública Direta e Indireta, a titularidade pode ser comprovada pela apresentação de mandado de imissão na



VEREADOR EDUARDO TUMA

posse, expedido em ação expropriatória do imóvel, sendo admitido o licenciamento sobre parte da área constante do título de propriedade.

V - quadro de área construída para regularização.

VI - o responsável pela atividade declare, com subscrição do responsável técnico com o recolhimento da respectiva ART ou RRT, que cumprirá a legislação municipal, estadual e federal vigente acerca das condições de salubridade, segurança, estabilidade, acessibilidade e habitabilidade da edificação, bem como das condições de higiene da atividade;

VII - no caso de edificação dispensada de sistema de segurança, na conformidade do disposto no § 2º e § 3º deste artigo, o responsável técnico deverá declarar que realizou pessoalmente vistoria na edificação, equipamentos e instalações prediais, elétricas e de gás, e que ela se encontra estável, inclusive com relação a coberturas, tais como gessos, forros e telhados, tendo sido eliminadas todas as situações inseguras, precárias ou de alto risco eventualmente encontradas;

VIII - Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros – CLCB ou AVCB para as edificações descritas nos § 3º e 4º.

IX - no caso de edificação sujeita à instalação de sistema de segurança, na conformidade da legislação municipal em vigor, o interessado informe os números do Auto de Verificação de Segurança - AVS ou de outro documento municipal comprobatório da segurança da edificação e do Certificado de Manutenção, quando couber, ou apresente atestado técnico atualizado relativo à segurança da edificação e manutenção do sistema, emitido por engenheiro de segurança;

§ 6º Para fins de atendimento do disposto no "caput" não se aplicam as disposições dos quadros 2, 3, 3A, 4 e 4A da Lei 16.402/16

§ 7º No procedimento declaratório não se admite a emissão de comunicado, sendo que o despacho de indeferimento deverá indicar os documentos ou declarações faltantes, incompletos ou incorretos.



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº 93 do processo nº 171 de 2019

Marcia Gazzoni
RF 51 602

VEREADOR EDUARDO TUMA

§ 8º Não se aplica o "caput" deste artigo às edificações enquadradas nas hipóteses descritas pelo artigo 3º desta lei.

§ 9º Também não se aplica o previsto no "caput" deste artigo às hipóteses que dependam de anuência relacionadas pelo artigo 4º desta lei, casos nos quais o requerente deverá proceder de acordo com o previsto no artigo 8º desta lei.

§ 10º Ficam dispensadas do recolhimento do valor correspondente à outorga onerosa as edificações os empreendimentos de HIS e HMP e as edificações descritas nos § 2º, § 3 e § 4º de que trata este artigo conforme Plano Diretor Estratégico do Município São Paulo, Quadro 5, Fator de interesse social (Fs), Anexo à Lei nº 16050/14.

CAPÍTULO VI

**DO PROCEDIMENTO COMUM PARA REGULARIZAÇÃO DAS DEMAIS
EDIFICAÇÕES**

Art. 7º A regularização das edificações de que trata esta lei que não se enquadrem na regularização automática prevista no artigo 5º e no procedimento declaratório previsto no artigo 6º dependerá da apresentação, no prazo estabelecido no artigo 21, dos seguintes documentos:

I - requerimento por meio eletrônico, em formulário específico, totalmente preenchido, contendo declaração do proprietário, ou possuidor, ou responsável pelo uso, e do responsável técnico responsabilizando-se, sob as penas legais, pela veracidade das informações e pelo atendimento dos requisitos previstos nesta lei;

II - comprovantes dos seguintes recolhimentos:

a) preço público;



VEREADOR EDUARDO TUMA

b) taxa específica para regularização relativa á área a ser regularizada no valor R\$ 15,00 (quinze reais) por metro quadrado;

c) comprovante do recolhimento do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, relativo à área a ser regularizada;

III - cópia da transcrição ou matrícula do imóvel, e, quando o requerente for possuidor, cópia de documento que o legitime, por meio de escritura, compromisso ou promessa de compra e venda ou cessão de direitos, decisão judicial reconhecendo o direito de usucapião, entre outros documentos que comprovem sua origem perante o Registro de Imóveis;

IV - peças gráficas simplificadas, compostas de plantas, cortes da edificação e quadro de áreas, em 2 (duas) vias, observadas as normas em vigor de padronização de projeto de acordo com a Lei nº 16.642, de 2017;

V - prévia anuência ou autorização do órgão competente, ou dos vizinhos, conforme artigo 4º desta lei, quando for o caso.

§ 1º Não será aceito requerimento desacompanhado das peças gráficas conforme estabelecido neste artigo.

§ 2º As peças gráficas a que se refere o inciso IV do "caput" deste artigo deverão ser assinadas por profissional habilitado, quando se tratar de edificações com área superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) e não enquadradas no artigo 6º.

Art. 8º. As edificações cujo terreno tenha área impermeabilizada superior a 500 m² (quinhentos metros quadrados) que descumpriram o percentual de permeabilidade exigido na lei vigente serão passíveis de regularização, desde que atendam um dos seguintes dispositivos:

I - reserva de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área do terreno permeável;



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº 94 do processo nº 171 de 2019

Marcia Gazotti
RF 51.539

VEREADOR EDUARDO TUMA

II - construção de reservatório dimensionado de acordo com a fórmula:

$V = (0,15 \times S - S_p) \times IP \times t$, onde:

V = volume do dispositivo adotado;

S = área total do terreno;

S_p = área do terreno livre de pavimentação ou construção;

IP = índice pluviométrico igual a 0,06m/hora;

t = tempo de duração da chuva igual a 1 (uma) hora.

Art. 9º. Além dos documentos referidos no artigo 7º desta lei, no pedido de regularização deverão ser apresentados, conforme o caso:

I - Certificado de Segurança para as edificações que necessitem de espaço de circulação protegida, segundo as normas técnicas oficiais, excetuadas:

a) as edificações residenciais;

b) as edificações não residenciais com área construída total acima de 750m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) e que não necessitem do Certificado de Segurança, podendo ser substituído pelo Auto de Vistoria Final do Corpo de Bombeiros - AVCB;

II - Para os locais de reunião com capacidade superior a 250 (duzentos e cinquenta) pessoas, o Alvara de Funcionamento ou outro documento comprobatório das condições de segurança de acordo com o Código de Obras deverá ser expedido com ressalva, que o mesmo esta condicionado ao êxito de pedidos de regularização, incluindo os da presente Lei;

III - Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros – CLCB ou AVCB, para os locais de reunião com capacidade inferior a 250 (duzentas e cinquenta) pessoas.

§ 1º Para fins de aplicação deste artigo, consideram-se as definições do Anexo I, item 6, da Lei nº 16.642, de 2017.



VEREADOR EDUARDO TUMA

§ 2º O requerimento de regularização de edificações que possuam tanques de armazenamento de produtos químicos inflamáveis e explosivos nos estados sólidos, líquidos ou gasosos, ou que possuam equipamentos de transporte horizontal ou vertical, abrangerá somente a edificação, ficando a regularização destes equipamentos sujeitas a pedidos subordinados ao atendimento da legislação específica e respectivas normas técnicas, por ocasião do registro no sistema de Cadastro e Manutenção de Equipamentos.

CAPÍTULO VII

DA OUTORGA ONEROSA PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO

Art. 10º. A regularização das edificações com área construída computável superior ao coeficiente de aproveitamento básico da zona será condicionada ao recolhimento de outorga onerosa, que incidirá somente sobre o excedente da área construída computável a regularizar até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo da zona ou aquele constante das leis específicas para o respectivo uso, vigente até a data da publicação da Lei nº 16.050, de 2014 - Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, cujo valor será calculado da seguinte forma:

§ 1º A contrapartida financeira relativa à outorga onerosa de potencial construtivo adicional será calculada conforme a seguinte equação:

$$C = (At/Ac) \times V \times Fs \times Fp \times Fr, \text{ onde:}$$

C - contrapartida financeira relativa a cada m² de potencial construtivo adicional;

At - área de terreno em m²;

Ac - área construída computável total do empreendimento em m²;

V - valor do m² do terreno constante do Cadastro de Valor de Terreno para fins de outorga onerosa, conforme Quadro 14 anexo à Lei nº 16.050, de 2014;

Fs - fator de interesse social, entre 0 (zero) e 1 (um), conforme Quadro 05 anexo à Lei nº 16.050, de 2014;

Fp - fator de planejamento entre 0 (zero) e 1,3 (um e três décimos), conforme Quadro 06 anexo à Lei nº 16.050, de 2014;

Fr - fator de regularização igual a 1,05 (um e 5 centésimos).



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº 95 do processo nº 171 de 2019 115

Marcia Gazoti
R.F. 57.599

VEREADOR EDUARDO TUMA

§ 2º O valor do pagamento da outorga onerosa poderá ser parcelado, na forma a ser regulamentada por decreto, observando-se o máximo de 10 (dez) parcelas fixas mensais, sendo o valor mínimo de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por parcela.

§ 3º Para os casos que se enquadrem no "caput" deste artigo, o despacho de deferimento da regularização dependerá da comprovação do recolhimento total do valor correspondente à outorga onerosa.

§ 4º A outorga onerosa para regularização de edificação não incidirá nos imóveis próprios, naqueles dados pelo Poder Público em comodato, cessão ou permissão de uso, destinados ao uso institucional sem fins lucrativos.

§ 5º O requerente será notificado por via eletrônica para efetuar o recolhimento do valor correspondente à outorga onerosa.

§ 6º As áreas cobertas destinadas a estacionamento, carga, descarga e manobras de veículos que ultrapassem os limites previstos na Legislação de Uso e Ocupação do Solo vigente até a data da publicação da Lei nº 16.050, de 2014 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo), serão consideradas computáveis para o efeito do cálculo da outorga onerosa.

§ 7º A regularização de área prevista no "caput" deste artigo independe do estoque de potencial construtivo adicional definido nos artigos 199 e 200 da Lei nº 13.885, de 2004.

CAPÍTULO VIII

**DO IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS DE QUALQUER NATUREZA - ISS PARA FINS
DE REGULARIZAÇÃO**

Art. 11º. O recolhimento do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, exigido conforme a alínea "c" do inciso II, do §5º do art. 6º e alínea "c" do inciso II,

**VEREADOR EDUARDO TUMA**

do art. 7º, ambos desta lei, no valor de R\$ 45,00 (quarenta e cinco reais) por metro quadrado, deverá ser efetuado na forma definida em regulamento.

§ 1º Para as áreas construídas já lançadas no Cadastro Imobiliário Fiscal, que integrem parcial ou totalmente a área objeto da regularização, o correspondente Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS deverá ser recolhido na forma do "caput" deste artigo.

§ 2º Não se aplica o disposto no "caput" deste artigo aos créditos tributários já constituídos por meio de Auto de Infração e Intimação, hipótese na qual a regularização somente será possível com a extinção dos referidos créditos.

§ 3º Será cobrado o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, relativo às obras necessárias à adequação do imóvel, aceitas pela Prefeitura nos termos do § 2º do artigo 1º desta lei, no caso em que a referida adequação resultar em aumento de área.

§ 4º Deverá ser recolhido Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS para os serviços de demolição necessários à adequação dos imóveis visando à regularização.

§ 5º As eventuais diferenças de Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, em razão da falta de recolhimento ou recolhimento a menor do tributo relativo à área declarada ou em razão de diferença de área apurada posteriormente, serão cobradas antes da emissão do Certificado de Regularização, de acordo com a legislação em vigor.

§ 6º Para fins da regularização de que trata esta lei, o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS anteriormente recolhido, ainda que em processo anterior de regularização, relativo ao mesmo pedido, será considerado para a quitação ou a título de compensação, desde que seja apresentado o respectivo comprovante de quitação.



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº 96 do processo fls. 117
nº 171 de 2019

Marcia Gazotti
RF 51.512

VEREADOR EDUARDO TUMA

§ 7º A prescrição ou decadência tributaria será respeitada pela presente Lei.

Art. 12º. Não será lançado o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS incidente sobre as edificações com área total de até 150m² (cento e cinquenta metros quadrados), destinadas exclusivamente a uso residencial.

§ 1º Aplicam-se as disposições deste artigo para fatos geradores ocorridos até a data prevista no "caput" do artigo 1º desta lei.

§ 2º As edificações cujos processos de regularização não forem deferidos nos termos desta lei, e aquelas cuja regularização venha a ser cancelada, terão o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS lançados.

§ 3º Não se aplica o disposto no "caput" deste artigo aos créditos tributários já constituídos por meio de Auto de Infração e Intimação, hipótese na qual a regularização somente será possível com a extinção dos referidos créditos.

§ 4º Em nenhuma hipótese serão restituídos valores de Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS de que trata o "caput" deste artigo pagos anteriormente à edição desta lei.

**CAPÍTULO IX
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 13º Os processos de que trata esta lei são considerados especiais e seguem o rito nela previsto, aplicando-se, subsidiariamente, no que não for conflitante, o rito definido pela Lei nº 16.642, de 2017.

§ 1º As instâncias administrativas do procedimento declaratório, observada a competência para apreciação dos pedidos, são as seguintes:

I - Supervisor Técnico de Uso do Solo e Licenciamentos da respectiva Subprefeitura ou Diretor de Divisão da Secretaria Municipal de Licenciamento - SEL;



VEREADOR EDUARDO TUMA

II - Coordenador de Planejamento e Desenvolvimento Urbano da respectiva Subprefeitura ou Coordenador da Secretaria Municipal de Licenciamento - SEL.

§ 2º O prazo para recurso, nos casos de indeferimento de pedido de regularização, será de 30 (trinta) dias, a contar da data da publicação do despacho no Diário Oficial da Cidade - DOC, devendo ser notificado o interessado por meio eletrônico.

Art. 14º. Não poderão ser analisados de acordo com os parâmetros desta lei os processos de regularização de edificação em andamento na data de sua publicação.

Art. 15º. A regularização da edificação não exime o responsável do atendimento às normas legais relativas aos níveis de ruídos permitidos, à poluição ambiental, nem da obediência aos horários de funcionamento, conforme a legislação pertinente.

Art. 16º. A Administração Pública Municipal Direta, por meio de seu órgão competente, poderá, a qualquer tempo, mesmo após efetuada a regularização, verificar a veracidade das informações e declarações, dos valores recolhidos e das condições de estabilidade, de higiene, de salubridade, de permeabilidade, de acessibilidade, de segurança de uso das edificações e de respeito ao direito de vizinhança.

Parágrafo único. Constatada, a qualquer tempo, a inveracidade das situações mencionadas no "caput" deste artigo, o interessado será notificado a saná-las sob pena de anulação do Certificado de Regularização, conforme as disposições do artigo 68 da Lei nº 16.642, de 2017.

Art. 17º. A regularização de que cuida esta lei não implica no reconhecimento, pela Prefeitura, da propriedade, das dimensões e da regularidade do lote e nem exime os proprietários de glebas parceladas ou os respectivos responsáveis, das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento do solo.



Folha nº 97 do processo nº 171 de 2019
 Marcia Gazzoni
 RF 51.639

VEREADOR EDUARDO TUMA

Parágrafo único. Excetuam-se do previsto no "caput" deste artigo as edificações que abriguem usos das categorias R1 e R2h, para as quais o deferimento do pedido implicará no reconhecimento do desdobro do lote perante a legislação municipal, desde que observadas as dimensões e áreas mínimas definidas para estas categorias nas respectivas zonas de uso.

Art. 18º. As edificações em lotes pertencentes a loteamentos implantados irregularmente até 30 de abril de 2000, no Município de São Paulo, poderão ser regularizadas se obedecidos os critérios e os prazos estabelecidos nesta lei e após a emissão do Auto de Regularização do Loteamento, observado o disposto em legislação federal, estadual e municipal pertinente, em especial na Lei nº 11.775, de 29 de maio de 1995 e nas alterações posteriores.

§1º Nos casos previstos no "caput" deste artigo, o proprietário ou o possuidor poderá, a qualquer tempo, requerer a regularização da edificação, desde que concluída até a data estabelecida no "caput" do art. 1º desta lei.

§2º Independentemente da regularidade do lote e das T.O e C.A, onde se encontrem implantadas as edificações, poderá ser deferida a regularização daquelas destinadas:

I - A uso residencial, com exceção das edificações classificadas pela legislação de uso e ocupação do solo como residências multifamiliares agrupadas verticalmente (R2V)

II - Aos usos NR1:1, NR1:2, NR1:3, NR1:5, NR1:6, NR1:7, NR1:16, NR2:8, NR2:9, NR2:14 e NR2:15

§3º Na hipótese de que trata o §2º deste artigo, o deferimento da regularização implica no reconhecimento, perante a legislação municipal, da regularidade do lote com as dimensões apontadas nas peças gráficas apresentadas. O auto de regularização expedido, para tais edificações, terá força de documento municipal comprobatório da regularidade do lote perante os registros de imóveis.



VEREADOR EDUARDO TUMA

Art. 19º. A expedição do Certificado de Regularização independe da quitação de multas que serão cobradas pela Prefeitura em procedimentos próprios.

Parágrafo único. Excetuam-se deste artigo, as multas moratórias e de ofício de natureza tributária, que serão cobradas nos termos da legislação em vigor.

Art. 20º. O prazo para o protocolamento do requerimento acompanhado dos documentos exigidos e recolhimentos correspondentes, necessários à regularização de que cuida esta lei, será de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data da publicação do respectivo decreto regulamentar.

Paragrafo único: Fica o Poder Executivo autorizado a prorrogar, em ato. próprio, o prazo estabelecido neste artigo, inclusive adotar as providências que se fizerem necessárias para a consecução de sua finalidade.

Art. 21º. Ficam isentos do pagamento da TEV/COE e dispensados do pagamento dos preços públicos os pedidos relativos a Empreendimento Habitacional de Interesse Social em ZEIS - EZEIS, Empreendimento Habitacional de Interesse Social - EHIS, Empreendimento Habitacional do Mercado Popular - EHMP, Habitação de Interesse Social - HIS, Habitação de Mercado Popular - HMP e moradia econômica, definidos em legislação municipal.

§ 1º Também são isentos os pedidos relativos a:

- I - estabelecimento de ensino mantido por instituição sem fins lucrativos;
- II - hospital mantido por instituição sem fins lucrativos;
- III - templo de qualquer culto.

§ 2º A isenção prevista no "caput" deste artigo estende-se aos demais programas habitacionais promovidos pelo setor público ou por entidades sob o controle



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº 98 do processo nº 171 de 2019

Marcia Gazetti
RF 51.335

VEREADOR EDUARDO TUMA

acionário do Poder Público, bem como aos programas promovidos por sociedades civis sem fins lucrativos conveniadas com a Secretaria Municipal de Habitação.

§ 3º Mediante convênio a ser firmado com o órgão de classe de engenheiros e arquitetos, a Prefeitura pode fornecer ainda, gratuitamente, assistência e responsabilidade técnica de profissional habilitado, para o acompanhamento das obras.

Art. 22º. As edificações não residenciais, de que trata esta lei, enquanto seus processos de regularização estiverem em andamento, não serão passíveis de sanção em decorrência de infrações regularizáveis nos termos ora fixados ou por falta da Licença de Funcionamento.

Parágrafo Único: O pedido de Certificado de Acessibilidade ou de Certificado de Segurança suspende a ação fiscalizatória até a emissão desse documento ou o indeferimento do pedido, o que ocorrer primeiro

Art. 23º Esta lei deverá ser regulamentada no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar de sua publicação.

Art. 24º As despesas com a execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 25º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões.
São Paulo, 11 de Setembro de 2019.

EDUARDO TUMA
VEREADOR



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº 99 do processo nº 171 de 2019

Marcia Gazoni
RF 51.559

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 171/2019

Dispõe sobre a regularização de edificações,
e dá outras providências.

RETIRADO

25 SET 2019

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º 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 regras contratuais, concluídas, até a apresentação do PL 171, de 21 de março de 2019 que tenham condições de higiene, segurança de uso, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade e salubridade, desde que atendidas as condições estabelecidas nesta lei.

§ 1º Entende-se por edificação concluída aquela em que a área objeto de regularização esteja com as paredes erguidas e a cobertura executada na data referida no "caput" deste artigo.

§ 2º A Administração Pública Municipal poderá aceitar propostas de obras de adequação para garantir o atendimento às condições de higiene, segurança de uso, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade, salubridade e enquadramento na legislação específica aplicável, por meio de "Notificação de Exigências Complementares - NEC".

§ 3º Para a execução das obras referidas no § 2º deste artigo será concedido prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, *prorrogáveis por mais 180 dias.

§ 4º Poderão ser regularizadas as edificações destinadas aos usos institucionais, religiosos e locais de culto, dispensada a exigência de vagas de estacionamento e área de carga e descarga, sem prejuízo do atendimento às normas técnicas e à legislação pertinente às condições de acessibilidade. Deverá constar no Certificado de Regularidade a ressalva "Será dispensada a



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº 100 do processo nº 171 de 2019
Marcia Gzoti
RF 57.139

exigência de vagas de estacionamento e área de Carga e Descarga quando da solicitação do Alvará de Funcionamento”.

§ 5º Para a regularização de edificações de que trata esta lei não serão consideradas as restrições de uso e atividades, bem como a limitação da área construída máxima computável e total em função da largura e classificação da via.

Art. 2º Será admitida a regularização de edificações que abriguem usos permitidos na zona de uso pela legislação de uso e ocupação do solo concluídas até a apresentação do PL 171, de 21 de março de 2019.

§ 1º Poderão também ser regularizadas as edificações que abriguem usos não conformes, desde que seja comprovado que, à época de sua instalação, o uso era permitido, excetuados os acréscimos executados a partir da data da alteração do zoneamento que o tornou não conforme. (renumerado)

§ 2º As edificações em zona de uso não permitido que abriguem as atividades que, na data da aprovação desta lei, venham sendo exercidas a mais de vinte anos, poderão ser regularizadas no termo desta lei.

CAPÍTULO II DOS IMPEDIMENTOS À REGULARIZAÇÃO

Art. 3º Não serão passíveis de regularização nos termos desta lei as edificações que:

- I - estejam edificadas em logradouros ou terrenos públicos sem permissão ou que avancem sobre eles;
- II - tenham sido objeto de Operação Interligada nos termos das Leis nº 10.209, de 9 de setembro de 1986, e nº 11.773, de 18 de maio de 1995;
- III - estejam situadas em faixas não edificáveis junto a represas, lagos, lagoas, córregos, fundo de vale, faixa de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão;
- IV - atingidas por melhoramento viário previsto em lei, na forma estabelecida no artigo 103 da Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017;
- V - estejam "sub judice" em ações relacionadas à execução de obras irregulares;



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº 101 do processo
nº 171 de 2019 fls. 24

Marcia Gazoni
RF 51/539

VI - não atendam às restrições convencionais de loteamentos aprovados pela Prefeitura, nos termos do disposto no **Artigo 59 da Lei 16.402, de 22 de março de 2016.**

CAPÍTULO III DAS ANUÊNCIAS

Art. 4º A regularização das edificações enquadradas nas situações abaixo descritas dependerão de prévia anuência ou autorização do órgão competente:

I - tombadas, preservadas ou contidas em perímetro de área tombada, ou localizadas no raio envoltório do bem tombado;

II - situadas em área de proteção dos mananciais, ambientais ou de preservação permanente - APP;

III - situadas em área que necessite consulta ao Serviço Regional de Proteção ao Vão - SRPV;

IV - que abriguem atividade institucional enquadrada como nR3 (usos especiais e incômodos), de acordo com a legislação de uso e ocupação do solo, ficando excetuadas deste artigo as instalações de Central Telefônica, Distribuição de Sinais de TV - DISTV (a cabo), Torre de Comunicações, Estações de Telecomunicações, Torres de Telecomunicações, Antenas de Telecomunicações, Equipamentos de Telecomunicações, inclusive Equipamentos de Rádio Frequência (0 KHz a 300 GHz - zero quilohertz a trezentos gigahertz), Estações Rádio Celular, Mini-Estações Rádio Celular e Micro-Células Rádio Celular, que serão analisadas por legislação específica;

V - que abriguem atividade considerada Polo Gerador de Tráfego;

VI - que abriguem atividades sujeitas a licenciamento ambiental;

Parágrafo único. As edificações situadas em vilas e destinadas a uso diverso do residencial, deverão apresentar a anuência da totalidade dos proprietários dos imóveis integrantes da vila.



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Fls. 25
Folha nº 102 do processo
nº 171 de 2019
Marcia Gazoni
R# 51.339

CAPÍTULO IV DA REGULARIZAÇÃO AUTOMÁTICA

Art. 5º Independentemente da solicitação ou de protocolamento de requerimento, serão consideradas regulares as edificações das categorias de uso R, R1, R2h, **nR2-15 e nR1-16** com área construída de até 150m² (cento e cinquenta metros quadrados), constante na Notificação Recibo do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, referente ao ano de 2019.

§ 1º Não se aplica o "caput" deste artigo às edificações enquadradas nas hipóteses descritas pelo artigo 3º desta lei.

§ 2º Também não se aplica o previsto no "caput" deste artigo às hipóteses que dependam de anuência relacionadas pelo artigo 4º desta lei, bem como àquelas que, conforme previsto em seu artigo 12, demandem o recolhimento de outorga onerosa para a regularização, casos nos quais o requerente deverá proceder de acordo com o previsto no artigo 8º.

§ 3º Caso seja constatado, posteriormente, que a edificação não seria passível de regularização automática nos termos do "caput" deste artigo por se enquadrar em um dos casos previstos em seus §§ 1º e 2º, a mesma retornará ao cadastro de edificações irregulares do Município.

§ 4º Ficam canceladas as multas incidentes sobre as edificações de que trata o "caput" deste artigo, decorrentes da aplicação da legislação edilícia e de uso e ocupação do solo, aplicadas até a data da publicação desta lei, vedada a restituição dos valores pagos a esse título.

§ 5º O disposto no § 4º deste artigo aplica-se inclusive aos casos sob apreciação judicial, desde que o interessado manifeste-se expressamente nos autos do processo judicial, e arque com os ônus sucumbenciais.

§ 6º Para as edificações de que trata o "caput" deste artigo não será cobrado qualquer tipo de taxa ou preço público para regularização das edificações.



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº 103 do processo
nº 171 de 2019

Marcia Gazoti
RF 51/829

fls. 26

CAPÍTULO V DO PROCEDIMENTO DECLARATÓRIO

Art. 6º Poderá ser requerida por meio de procedimento declaratório a regularização da edificação concluída até a **apresentação do PL 171, de 21 de março de 2019**, com área total de construção de até 500m² (quinhentos metros quadrados), no prazo estabelecido no artigo 21 desta lei, nos seguintes casos:

- I - as edificações residenciais multifamiliares horizontais e verticais com até 10m (dez metros) de altura, incluído o ático, e, no máximo 20 (vinte) unidades, que não ultrapassem o coeficiente de aproveitamento (C.A.) básico da zona;
- II - as edificações residenciais multifamiliares das categorias de uso Habitação de Interesse Social - HIS e Habitação de Mercado Popular - HMP promovidas pela Administração Pública Direta e Indireta;
- III - as residências unifamiliares – R1 que não ultrapassem o coeficiente de aproveitamento (C.A.) básico da zona.

§ 1º Para os casos previstos no "caput" deste artigo deverão ser apresentados os seguintes documentos:

- I - requerimento por meio eletrônico, em formulário específico, totalmente preenchido, contendo declaração do proprietário ou possuidor ou responsável pelo uso responsabilizando-se, sob as penas legais, pela veracidade das informações e pelo atendimento dos requisitos previstos nesta lei;
- II - comprovantes dos seguintes recolhimentos:
 - a) preço público;
 - b) taxa específica para pedido de Certificado de Regularização pelo procedimento declaratório, relativa à área a ser regularizada, no valor de **R\$ 5,00 (cinco reais)**; por metro quadrado, exceto para os empreendimentos de HIS e HMP;
 - c) certificado de quitação do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, relativo à área a ser regularizada;
- III - cópia da transcrição ou matrícula do imóvel, e, quando o requerente for possuidor, cópia de documento que o legitime, por meio de escritura, compromisso ou promessa



Folha nº 104 do processo nº 171 de 2019 fls. 127
 Marcia Gazioti
 RF 541539

de compra e venda ou cessão de direitos, ou doação pública ou particular, com ou sem registro na circunscrição imobiliária competente, bem como cópia do protocolo do processo de usucapião judicial ou extrajudicial ou decisão judicial reconhecendo o direito de usucapião, entre outros documentos que comprovem sua origem perante o Registro de Imóveis;

IV - quadro de área construída para regularização.

§ 2º No procedimento declaratório não se admite a emissão de comunicado, sendo que o despacho de indeferimento deverá indicar os documentos ou declarações faltantes, incompletos ou incorretos.

Art. 7º Os processos de que trata esta lei são considerados especiais e seguem o rito nela previsto, aplicando-se, subsidiariamente, no que não for conflitante, o rito definido pela Lei nº 16.642, de 09 de maio de 2017.

§ 1º As instâncias administrativas do procedimento declaratório, observada a competência para apreciação dos pedidos, são as seguintes:

I - Supervisor Técnico de Uso do Solo e Licenciamentos da respectiva Subprefeitura ou Diretor de Divisão da SEL;

II - Coordenador de Planejamento e Desenvolvimento Urbano da respectiva Subprefeitura ou Coordenador da SEL.

§ 2º O prazo para recurso, nos casos de indeferimento de pedido de regularização, será de **60 (sessenta) dias**, a contar da data da publicação do despacho no Diário Oficial da Cidade - DOC, devendo ser notificado o interessado por meio eletrônico.

Art. 6ºA Poderá ser regularizada as edificações destinadas aos usos institucionais, religiosos e locais de culto, uma ou mais edificações no mesmo lote, independentemente das infrações à legislação edilícia e de parcelamento, uso e ocupação do solo, concluídas até a data desta publicação, desde que atendam as condições de higiene, segurança de uso, estabilidade, habitabilidade e salubridade.

§ 1º Para execução das obras referidas deste artigo será concedido o prazo máximo de **180 (cento e oitenta) dias**, prorrogáveis por mais 180 dias.



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº 105 do processo
nº 171 de 2019 28

Marcia Gazoti
RP 51/589

§ 3º Por meio de procedimento declaratório será permitido a regularização das atividades de organizações enquadradas nR2-15 e nR3-7, em edificação concluídas até a apresentação do PL 171, de 21 de março de 2.019, com área total de construção acima de 150m² (cento e cinquenta metros quadrados).

§ 4º As apresentações dos comprovantes dos recolhimentos ficam dispensados, ou autorização do órgão competente ou autorização dos vizinhos.

§ 5º Para os casos previstos deste artigo deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I - requerimento por meio eletrônico, em formulário específico, totalmente preenchido, contendo declaração do proprietário ou possuidor ou responsável pelo uso responsabilizando-se, sob as penas legais, pela veracidade das informações e pelo atendimento dos requisitos previstos nesta lei;

II – Atestado de estabilidade estrutural, atestado das instalações elétricas por profissional habilitado e apresentação do AVCB ou CLCB do Corpo de Bombeiros ou Atestado Técnico emitido por profissional habilitado sobre a perfeita instalação e funcionamento dos equipamentos de combate a incêndio, de acordo com as NTO.

III - cópia da transcrição ou matrícula do imóvel, e, quando o requerente for possuidor, cópia de documento que o legitime, por meio de escritura, compromisso ou promessa de compra e venda ou cessão de direitos, ou doação pública ou particular, com ou sem registro na circunscrição imobiliária competente, bem como cópia do protocolo do processo de usucapião judicial ou extrajudicial ou decisão judicial reconhecendo o direito de usucapião, entre outros documentos que comprovem sua origem perante o Registro de Imóveis;

IV - peças gráficas simplificadas, compostas de plantas, cortes da edificação e quadro de áreas, assinadas eletronicamente por profissional habilitado.



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº 106 do processo nº 171 de 2019
nº 171 de 2019
Marcia Gazoti
RP 514509

§ 6º Dispensado o recolhimento de outorga onerosa, em edificações com área construída até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo da zona ou com área construída até 2.500,00 m².

§ 7º Dispensado o recolhimento do Imposto sobre serviços de qualquer natureza para fins de regularização.

§ 8º A expedição do Certificado de Regularização quitará multas que serão cobradas pela Prefeitura em procedimentos próprios e isenção automática do IPTU.

§ 9º A Isenção de IPTU será assegurada aos processos não manifestados no prazo de 30 (trinta) dias encaminhados à Secretaria da Fazenda.

§ 10º Edificações “sub judice” para aderirem a anistia deverão desistir das ações relacionadas à execução de obras irregulares.

§ 11º A regularidade das edificações destinadas aos usos institucionais, religiosos e locais de Culto não estarão condicionadas à apresentação de Alvará de Funcionamento de Local de Reunião ou Auto de Licença de Funcionamento. Haverá um prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias à partir da publicação do Certificado de Regularidade no Diário Oficial, para o protocolo do pedido de Alvará de Funcionamento e Certificado de Acessibilidade.

CAPÍTULO VIII

DO PROCEDIMENTO COMUM PARA REGULARIZAÇÃO DAS DEMAIS EDIFICAÇÕES

Art. 8º. A regularização das edificações de que trata esta lei que não se enquadrem na regularização automática prevista no artigo 5º e no procedimento declaratório previsto em seu artigo 6º, dependerá da apresentação, no prazo estabelecido no artigo 21, dos seguintes documentos:

I - requerimento por meio eletrônico, em formulário específico, totalmente preenchido, contendo declaração do proprietário ou possuidor ou responsável pelo uso e do



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº 107 do processo nº 30
nº 171 de 2019

Marcia Gazoti
Rf. 51.339

responsável técnico responsabilizando-se, sob as penas legais, pela veracidade das informações e pelo atendimento dos requisitos previstos nesta lei;

II - comprovantes dos seguintes recolhimentos:

a) preço público;

b) taxa específica para regularização relativa à área a ser regularizada no valor **R\$ 5,00 (cinco reais)** (quinze reais) por metro quadrado;

c) comprovante do recolhimento do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, relativo à área a ser regularizada;

III - cópia da transcrição ou matrícula do imóvel, e, quando o requerente for possuidor, cópia de documento que o legitime, por meio de escritura, compromisso ou promessa de compra e venda ou cessão de direitos, **ou doação pública ou particular, com ou sem registro na circunscrição imobiliária competente, bem como cópia do protocolo do processo de usucapião judicial ou extrajudicial ou decisão judicial reconhecendo o direito de usucapião**, entre outros documentos que comprovem sua origem perante o Registro de Imóveis;

IV - peças gráficas simplificadas, compostas de plantas, cortes da edificação e quadro de áreas, observadas as normas em vigor de padronização de projeto de acordo com a Lei nº 16.642, de 2017;

V - prévia anuência ou autorização do órgão competente, ou dos vizinhos, conforme artigo 4º desta lei, quando for o caso.

§ 1º Não será aceito requerimento desacompanhado das peças gráficas conforme estabelecido neste artigo.

§ 2º As peças gráficas a que se refere o inciso IV do "caput" deste artigo deverão ser assinadas por profissional habilitado, quando se tratar de edificações com área superior a 500m² (quinhentos metros quadrados).

§ 3º As edificações destinadas aos usos institucionais, religiosos e locais de Culto, quando for possuidor, o documento de propriedade poderá ser substituído por documento que comprove a posse mesmo que precária. (incluído)



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº 108 do processo nº 171 de 2019
Marcia Gazoti
RF 51.539

Art. 9º. Os processos de que trata esta lei são considerados especiais e seguem o rito previsto nesta lei aplicando-se subsidiariamente, no que não for conflitante, o rito definido pela Lei nº 16.642, de 2017.

§ 1º As instâncias administrativas adotadas, de acordo com as competências, para apreciação dos pedidos de que trata esta lei são as seguintes:

- I - Supervisor Técnico de Uso do Solo e Licenciamentos da respectiva Subprefeitura ou Diretor de Divisão da SEL;
- II - Coordenador de Planejamento e Desenvolvimento Urbano da respectiva Subprefeitura ou Coordenador da SEL.

§ 2º O prazo para recurso, nos casos de indeferimento de pedido de regularização, será de 60 (sessenta) dias, a contar da publicação do despacho no Diário Oficial da Cidade - DOC, devendo ser notificado o interessado por meio eletrônico e carta registrada.

§ 3º O prazo para atendimento de comuniqué-se, será de 60 (sessenta) dias, a contar da sua publicação no Diário Oficial da Cidade - DOC, devendo ser notificado o interessado por meio eletrônico e carta registrada.

§ 4º Os processos de regularização que dependem de apresentação de documentação expedida por outros órgãos (Cetesb, Corpo de Bombeiros, CET/DSV, Poder Judiciário, entre outros) deverão permanecer em custódia até a liberação dos mesmos.

§ 5º A regularização da edificação para locais de culto em ZEIS, não deverá atender à destinação de percentuais mínimos de área construída total para HIS1, HIS2 e HMP.

Art. 10. As edificações cujo terreno tenha área impermeabilizada superior a 500 m² (quinhentos metros quadrados) que descumpriram o percentual de permeabilidade exigido na lei vigente serão objeto de regularização, desde que atendam um dos seguintes dispositivos:

- a) reserva, de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área do terreno permeável;
- b) construção de reservatório dimensionado de acordo com a fórmula:

$V = (0,15 \times S - Sp) \times IP \times t$, onde:



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº 109 do processo nº 171 de 2019
Marcia Gazoti
RF 5/2019

V = volume do dispositivo adotado;

S = área total do terreno;

Sp = área do terreno livre de pavimentação ou construção;

IP = índice pluviométrico igual a 0,06m/hora;

t = tempo de duração da chuva igual a 1 (uma) hora.

Art. 11. Além dos documentos referidos no artigo 8º desta lei, no pedido de regularização deverão ser apresentados, conforme o caso:

I - Certificado de Segurança para as edificações que necessitarem de espaço de circulação protegida, segundo as normas técnicas oficiais, excetuadas:

a) as edificações residenciais;

b) as edificações não residenciais com área construída total acima de 750m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) e que não necessitem do Certificado de Segurança, podendo ser substituído pelo Auto de Vistoria Final do Corpo de Bombeiros - AVCB;

II - Alvará de Funcionamento de Local de Reunião - AFLR, para Locais de Reunião com capacidade superior a 250 (duzentos e cinquenta) pessoas;

III - Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros – CLCB para os locais de reunião com capacidade inferior a 250 (duzentas e cinquenta) pessoas.

IV - as edificações destinadas aos usos institucionais, religiosos e locais de Culto deverão apresentar atestado de estabilidade estrutural, atestado das instalações elétricas por profissional habilitado e apresentação do AVCB ou CLCB do Corpo de Bombeiros ou Atestado Técnico emitido por profissional habilitado sobre a perfeita instalação e funcionamento dos equipamentos de combate a incêndio, de acordo com as NTO.

§ 1º Para fins de aplicação deste artigo, consideram-se as definições do Anexo I, item 6, da Lei nº 16.642, de 2017.

§ 2º A regularidade das edificações destinadas aos usos institucionais, religiosos e locais de Culto não estarão condicionadas à apresentação de Alvará de Funcionamento. Haverá um prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias à partir



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº 110 do processo nº 171 de 2019 fls. 33
Marcia G. 7021
RF 51.559

da publicação do Certificado de Regularidade no Diário Oficial, para o protocolo do pedido de Alvará de Funcionamento e Certificado de Acessibilidade.

§ 3º O requerimento de regularização de edificações que possuam tanques de armazenamento de produtos químicos inflamáveis e explosivos nos estados sólidos, líquidos ou gasosos, ou que possuam equipamentos de transporte horizontal ou vertical, abrangerá somente a edificação, ficando a regularização destes equipamentos sujeitas a pedidos subordinados ao atendimento da legislação específica e respectivas normas técnicas, por ocasião do Cadastro e Manutenção de Equipamentos.

CAPÍTULO VI

DA OUTORGA ONEROSA PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO

Art. 12. A regularização das edificações com área construída computável superior ao coeficiente de aproveitamento básico da zona será condicionada ao recolhimento de outorga onerosa, que incidirá somente sobre o excedente da área construída computável a regularizar até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo da zona ou aquele constante das leis específicas para o respectivo uso, vigente até a **apresentação do PL 171, de 21 de março de 2.019**, cujo valor será calculado da seguinte forma:

§ 1º A contrapartida financeira relativa à outorga onerosa de potencial construtivo adicional será calculada conforme a seguinte equação:

$C = (At/Ac) \times V \times Fs \times Fp \times Fr$, onde:

C – contrapartida financeira relativa a cada m² de potencial construtivo adicional;

At – área de terreno em m²;

Ac – área construída computável total do empreendimento em m²;

V – valor do m² do terreno constante do Cadastro de Valor de Terreno para fins de outorga onerosa, conforme Quadro 14 anexo à Lei nº16.050, de 2014;

Fs – fator de interesse social, entre 0 (zero) e 1 (um), conforme Quadro 05 anexo à Lei nº 16.050, de 2014;



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº 111 do processo nº 171 de 2019
 Marcela Gazotti
 RF 516599

Fp – fator de planejamento entre 0 (zero) e 1,3 (um e três décimos), conforme Quadro 06 a Lei nº 16.050, de 2014;

Fr – fator de regularização igual a 1,2 (um e dois décimos).

§ 2º O valor do pagamento da outorga onerosa poderá ser parcelado, na forma a ser regulamentada por decreto, observando-se o máximo de 10 (dez) parcelas fixas mensais, sendo o valor mínimo de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por parcela.

§ 3º Para os casos que se enquadrem no "caput" deste artigo, o despacho de deferimento da regularização dependerá da comprovação de recolhimento total do valor correspondente à outorga onerosa.

§ 4º A outorga onerosa para regularização de edificação não incidirá nos imóveis próprios, naqueles dados pelo Poder Público em comodato, cessão ou permissão de uso, destinados ao uso institucional sem fins lucrativos.

§ 5º O requerente será notificado por via eletrônica, para efetuar o recolhimento do valor correspondente à outorga onerosa.

§ 6º As áreas cobertas destinadas a estacionamento, carga, descarga e manobras de veículos que ultrapassem os limites previstos na Legislação de Uso e Ocupação do Solo vigente até a data da publicação da Lei nº 16.050, de 2014 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo), serão consideradas computáveis para o efeito do cálculo da outorga onerosa.

§ 7º A regularização de área prevista no "caput" deste artigo independe do estoque de potencial construtivo adicional, definido nos artigos 199 e 200 da Lei nº 13.885, de 2004.

§ 8º Para os usos especiais, hospital e escola, admite-se o desconto da outorga onerosa anteriormente recolhida, pela área construída excedente, em pedidos de alvará de edificação ou de regularização de edificação, desde que se comprove que o recolhimento corresponde ao mesmo projeto de edificação que se pretende a regularização. (incluído)

§ 9º A outorga onerosa para regularização de edificação não incidirá nos imóveis de usos institucionais, religiosos e locais de culto. (incluído)



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº 112 do processo nº 171 de 2019 fls. 35
Marcia G. Zotti
RF 51.569

CAPÍTULO VII

DO IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS DE QUALQUER NATUREZA – ISS PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO

Art. 13. O recolhimento do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, exigido conforme as alíneas "c" do inciso II, do §1º, do art. 6º e "c" do inciso II do art. 8º ambos desta lei, no valor de **R\$ 15,00 (quinze reais) por metro quadrado** por metro quadrado, deverá ser efetuado na forma definida em regulamento. (NR)

§ 1º Para as áreas construídas já lançadas no Cadastro Imobiliário Fiscal, que integrem parcial ou totalmente a área objeto da regularização, o correspondente Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS deverá ser recolhido na forma do "caput" deste artigo.

§ 2º Não se aplica o disposto no "caput" deste artigo aos créditos tributários já constituídos por meio de Auto de Infração e Intimação, hipótese na qual a regularização somente será possível com a extinção dos referidos créditos.

§ 3º Será cobrado o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, relativo às obras necessárias à adequação do imóvel, aceitas pela Prefeitura nos termos do § 2º do artigo 1º desta lei, no caso em que a referida adequação resultar em aumento de área.

§ 4º Deverá ser recolhido Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS para os serviços de demolição necessários à adequação dos imóveis visando à regularização.

§ 5º As eventuais diferenças de Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, em razão da falta de recolhimento ou recolhimento a menor do tributo relativo à área declarada ou em razão de diferença de área apurada posteriormente, serão cobradas antes da emissão do Certificado de Regularização de acordo com a legislação em vigor.

§ 6º Para fins da regularização de que trata esta lei, o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, anteriormente recolhido, ainda que em processo anterior de regularização, relativo ao mesmo pedido, será considerado para a quitação ou a título de compensação, desde que seja apresentado o respectivo comprovante de quitação.

**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**Folha nº 113 do processo nº 171 de 2019 136Marcia Galletti
RF 51/539

Art. 14. Não será lançado o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS incidente sobre as edificações com área total de até 150m² (cento e cinquenta metros quadrados), destinadas exclusivamente a uso residencial.

§ 1º Aplicam-se as disposições deste artigo para fatos geradores ocorridos até a data prevista no "caput" do artigo 1º desta lei.

§ 2º As edificações cujos processos de regularização não forem deferidos nos termos desta lei, e aquelas cuja regularização venha a ser cancelada, terão o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS lançados.

§ 3º Não se aplica o disposto no "caput" deste artigo aos créditos tributários já constituídos por meio de Auto de Infração e Intimação, hipótese na qual a regularização somente será possível com a extinção dos referidos créditos.

§ 4º Em nenhuma hipótese serão restituídos valores de Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS de que trata o "caput" deste artigo, pagos anteriormente à edição desta lei.

CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 15. Os processos de regularização de edificação em andamento na data de publicação desta lei não poderão ser analisados de acordo com os parâmetros desta lei.

§ 1º O interessado poderá abrir novo processo de regularização nos parâmetros desta lei, e optar pelo arquivamento do processo em andamento mediante apresentação do protocolo.

Art. 16. A regularização da edificação não exime o responsável do atendimento às normas legais relativas aos níveis de ruídos permitidos, à poluição ambiental e à obediência aos horários de funcionamento, conforme legislação pertinente.

Art. 17. A Administração Pública, por meio de seu órgão competente, poderá, a qualquer tempo, mesmo após efetuada a regularização, verificar a veracidade das informações e declarações, valores recolhidos e as condições de estabilidade, de higiene, de salubridade, de permeabilidade, de acessibilidade, de segurança de uso das edificações e de respeito ao direito de vizinhança.

**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**fls. 137
Folha nº 114 do processo
nº 171 de 2019
Marcia Gazoti
RF 57.539

Parágrafo único. Constatada, a qualquer tempo, a inveracidade das situações mencionadas no "caput" deste artigo, o interessado será notificado a saná-las sob pena de anulação do Certificado de Regularização, conforme com o artigo 68 da Lei nº 16.642, de 2017.

Art. 18. A regularização de que cuida esta lei não implica no reconhecimento, pela Prefeitura, da propriedade, das dimensões e da regularidade do lote e nem exime os proprietários de glebas parceladas ou os respectivos responsáveis, das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento do solo.

Parágrafo único. Excetuam-se do previsto no "caput" deste artigo as edificações que abriguem usos das categorias R1 e R2h, para as quais o deferimento do pedido implicará no reconhecimento do desdobro do lote perante a legislação municipal, desde que observadas as dimensões e áreas mínimas definidas para estas categorias nas respectivas zonas de uso.

Art. 19. As edificações em lotes pertencentes a loteamentos implantados irregularmente, até 30 de abril de 2000, no Município de São Paulo, poderão ser regularizadas se obedecidos os critérios e os prazos estabelecidos nesta lei e após a emissão do Auto de Regularização do Loteamento, observado o disposto em legislação federal, estadual e municipal pertinente, em especial a Lei nº 11.775, de 29 de maio de 1995, e alterações posteriores.

Parágrafo único. Nos casos previstos no "caput" deste artigo, o proprietário ou o possuidor poderá, a qualquer tempo, requerer a regularização da edificação, desde que concluída até a data estabelecida no "caput" do art. 1º desta lei.

Art. 20. A expedição do Certificado de Regularização independe da quitação de multas que serão cobradas nos termos da legislação em vigor.

Parágrafo único. Excetuam-se deste artigo, as multas moratórias e de ofício de natureza tributária, que serão cobradas nos termos da legislação em vigor. A expedição do Certificado de Regularização **quitará as multas que seriam** cobradas pela Prefeitura em procedimentos próprios.

Art. 21. O prazo para protocolamento acompanhado dos documentos exigidos e recolhimentos correspondentes, necessários à regularização de que cuida esta lei, será de **180 (cento e oitenta)** dias, a contar da data da publicação do respectivo



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº 115 do processo nº 171 de 2019

Marcia Gazoti
PF 51.559

decreto regulamentar , prorrogáveis por até **180 (cento e oitenta)** dias, a critério do Executivo.

Parágrafo único. As edificações de que trata esta Lei, enquanto seus processos de regularização estiverem em andamento, não serão passíveis de sanção em decorrência de infrações regularizáveis nos termos ora fixados ou por falta de Auto de Licença de Funcionamento ou Alvará de Funcionamento de Local de Reunião ou Certificado de Acessibilidade.

Art. 22. Fica concedida a isenção do pagamento da taxa específica às edificações destinadas a habitações de interesse social ou de mercado popular, e às de uso institucional, religioso e **local de culto** sem fins lucrativos.

Parágrafo único. A isenção da taxa específica abrangerá apenas os imóveis de propriedade das entidades e instituições interessadas, bem como aqueles a elas dados pelo Poder Público em cessão de uso.

Art. 23 As edificações concluídas após o prazo estabelecido no “caput” do artigo 1º, e até a data da publicação desta lei, poderão ser regularizadas, a pedido do interessado, desde que atendido aos demais requisitos previstos nesta lei, e seja recolhido outorga onerosa do direito de construir, que incidirá somente sobre o excedente da área construída computável a regularizar até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo da zona ou aquele constante das leis específicas para o respectivo uso, cujo valor será calculado nos termos do art. 12 desta lei, acrescidos de 20% (vinte por cento)”

Art. 24. O Executivo regulamentará esta lei no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar de sua publicação.

Art. 25. As despesas com a execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 26. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.



CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

Folha nº 116 do processo fls. 11
nº 171 de 2019
Marciz Gazoni
RF 51.005

JUSTIFICATIVA

A apresentação deste Substitutivo tem o objetivo principal de adequar a importante proposta do Executivo Municipal a real demanda dos munícipes paulistanos para a regularização das edificações, em especial dos empreendimentos habitacionais promovidos pela Administração Pública, bem como das destinadas a usos residenciais e não residenciais, dos usos institucionais e religiosos.



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

fls. 40

Papel para informação, rubricado como folha nº 117

do processo nº 01-171..... de 2019.....

12.09.2019

(a)

Marcia Gazoti
Auxiliar Técnico Administrativo
RF 51.539

Certifico que os seguintes substitutivos ao PL 171/2019:

nº 1, de autoria do Vereador Toninho Vespoli

nº 2, de autoria do Vereador Eduardo Tuma

nº 3, de autoria do Vereador Ricardo Nunes

foram publicados no Diário Oficial da Cidade em 12 de setembro de 2019.

12/09/2019

Eduardo Akamine

Supervisor da Equipe de Apoio ao Plenário
SGP-21

Segue(m) juntado(s), nesta
data, documento(s) rubricado(s)
sob nº(s) 118 a 132 e
folha de informação nº 201.071.17

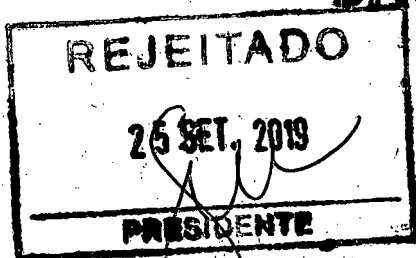
Marcia Gazoti
Auxiliar Técnica/Administrativo
RF 51.539



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº 118 do processo
nº 171 de 2019

Marcia Gazoti
RP 51.539



REQUERIMENTO

Senhor Presidente,

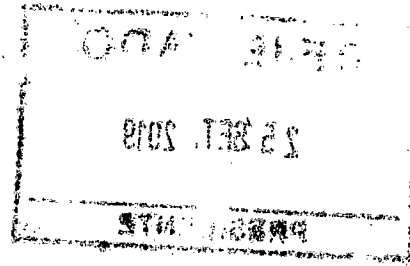
Requeiro a retirada do PL 171/2019
da pauta da presente Sessão.

Sala das Sessões, em


Vereador
ALFREDINHO

OBS (art. 177 do RI):

- Caso tenha algum parecer favorável, deverá ser submetido à deliberação do Plenário;
- Caso a autoria seja da Mesa ou de Comissão Permanente, o requerimento deverá ser subscrito pela maioria dos respectivos membros.



13-07

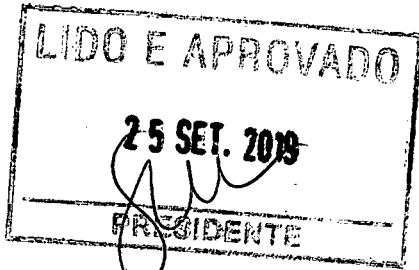
12-08-2019-10-05-01



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº 119 do processo
nº 171 de 2019 44

Marcia Gazoti
RF 51.939



REQUERIMENTO

Senhor Presidente,

Requeremos à Douta Mesa, na forma regimental, o
ENCERRAMENTO DA DISCUSSÃO do PL 171/19 devendo o
mesmo passar à fase de votação.

Sala das Sessões,

Vereador

PAULO RIVA

12-55

25-Set-2019-16:23-000111-1/1



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Requerimento de Encerramento da discussão

N.º	VEREADORES
1	ADILSON AMADEU (PTB)
2	ADRIANA RAMALHO (PSDB)
3	ALESSANDRO GUEDES (PT)
4	ALFREDINHO (PT)
5	ANDRÉ SANTOS (PRB)
6	ANTONIO DONATO (PT)
7	ARSELINO TATTO (PT)
8	ATILIO FRANCISCO (PRB)
9	AURÉLIO NOMURA (PSDB)
10	BETO DO SOCIAL (PSDB)
11	CAIO MIRANDA (PSB)
12	CAMILO CRISTÓFARO (PSB)
13	CELSO GIANNAZI (PSOL)
14	CELSO JATENE (PL)
15	CLAUDINHO DE SOUZA (PSDB)
16	CLAUDIO FONSECA (CIDADANIA23)
17	DALTON SILVANO (DEM)
18	EDIR SALES (PSD)
19	EDUARDO MATARAZZO SUPPLY (PT)
20	EDUARDO TUMA (PSDB)
21	ELISEU GABRIEL (PSB)
22	FABIO RIVA (PSDB)
23	FERNANDO HOLIDAY (DEM)
24	GEORGE HATO (MDB)
25	GILBERTO NASCIMENTO (PSC)
26	GILBERTO NATALINI (PV)
27	GILSON BARRETO (PSDB)
28	ISAC FELIX (PL)

N.º	VEREADORES
29	JAIR TATTO (PT)
30	JANAÍNA LIMA (NOVO)
31	JOÃO JORGE (PSDB)
32	JOSÉ POLICE NETO (PSD)
33	JULIANA CARDOSO (PT)
34	MÁRIO COVAS NETO (PODE)
35	MILTON FERREIRA (PODE)
36	MILTON LEITE (DEM)
37	NOEMI NONATO (PL)
38	OTA (PSB)
39	PATRICIA BEZERRA (PSDB)
40	PAULO FRANGE (PTB)
41	QUITO FORMIGA (PSDB)
42	REIS (PT)
43	RICARDO NUNES (MDB)
44	RICARDO TEIXEIRA (DEM)
45	RINALDI DIGILIO (PRB)
46	RODRIGO GOULART (PSD)
47	RUTE COSTA (PSD)
48	SANDRA TADEU (DEM)
49	SEIVAL MOURA (PT)
50	SONINHA FRANCINE (CIDADANIA23)
51	SOUZA SANTOS (PRB)
52	TONINHO PAIVA (PL)
53	TONINHO VESPOLI (PSOL)
54	XEXÉU TRÍPOLI (PV)
55	ZÉ TURIN (PHS)



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº 120 do processo
nº 171 de 2019s. 146

Marcelia Gazoti
RF 51.939

REQUERIMENTO

Senhor Presidente,

Requeiro a retirada do Substitutivo nº 2 de
minha autoria, ao PL 171/2019.

Sala das Sessões, em 25/09/2019

Vereador



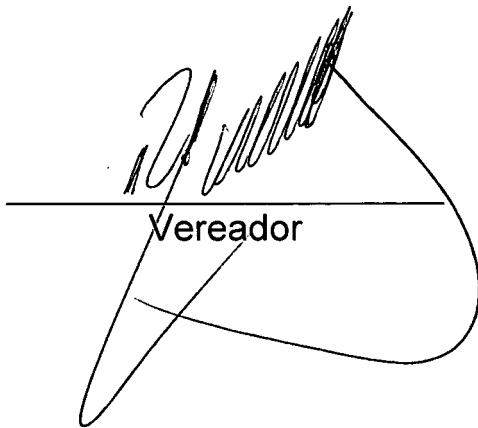
**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

REQUERIMENTO

Senhor Presidente,

Requeiro a retirada do Substitutivo nº 3 de
minha autoria, ao PL 171/2019.

Sala das Sessões, em 25/09/2019



Vereador



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº 122 do processo nº 171 de 2019

Marcia Gazoti
RF 52.539

REQUERIMENTO

Senhor Presidente,

Requeiro a retirada da Emenda nº 01 ao PL
171/2019 em 2ª discussão e votação.

Sala das Sessões,

Vereador Zé Turin



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº 123 do processo
nº 171 de 2019 49

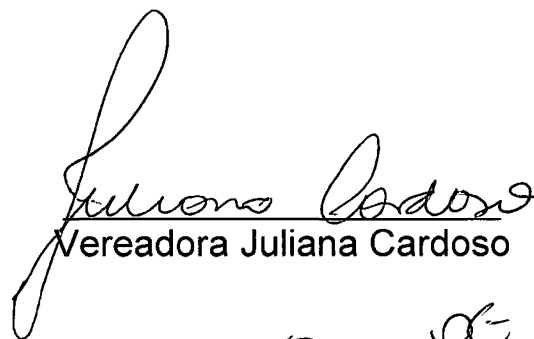
Marcia Gazoti
Rf 51.439

REQUERIMENTO

Senhor Presidente,

Requeiro a retirada da Emenda nº 02 ao PL
171/2019 em 2ª discussão e votação.

Sala das Sessões,


Vereadora Juliana Cardoso

PUBLICAR

com promisso de

com

Marcia Gazoti
RF 51.559

25 SET 2019
SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº171/2019

Dispõe sobre a regularização de edificações, condicionada, quando necessário, à realização de obras, nos termos da previsão do artigo 367 do Plano Diretor Estratégico.

**APPROVADO EM 2ª DISCUSSÃO
A SANÇÃO**
25 SET 2019
CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Poderão ser ~~reguladas~~ uma ou mais edificações no mesmo lote, independentemente das infrações à legislação edilícia e de parcelamento, uso e ocupação do solo, concluídas até 31 de Julho de 2014, nos termos do artigo 367 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, Plano Diretor Estratégico - PDE, que tenham condições de higiene, segurança de uso, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade e salubridade, desde que atendidas às condições estabelecidas nesta lei.

§ 1º Entende-se por edificação concluída aquela em que a área objeto de regularização esteja com as paredes erguidas e a cobertura executada na data referida no "caput" deste artigo.

§ 2º A Administração Pública Municipal poderá aceitar propostas de obras de adequação para garantir o atendimento às condições de higiene, segurança de uso, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade, salubridade, permeabilidade e enquadramento na legislação específica aplicável, por meio de "Notificação de Exigências Complementares - NEC".

§ 3º Para a execução das obras referidas no § 2º deste artigo será concedido prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogáveis por igual período.

§ 4º Poderão ser regularizadas as edificações destinadas aos usos institucionais, uso religioso e locais de culto em vias com largura maior ou igual a 8 (oito) metros, dispensada a exigência de vagas de estacionamento e área de carga e descarga, sem prejuízo do atendimento às normas técnicas e à legislação pertinente às condições de acessibilidade, respeitado o coeficiente máximo previsto para a respectiva zona de uso e leis específicas, quando for o caso.

§ 5º Deverá constar no Certificado de Regularidade a ressalva de dispensa da exigência de vagas de estacionamento e área de Carga e Descarga.

§ 6º Para a regularização de edificações de que trata esta lei não serão consideradas as restrições de uso e atividades, bem como a limitação da área construída máxima computável e total em função da largura e classificação da via.

§ 7º No caso de solicitação de regularização do disposto no art. 9º o Executivo poderá autorizar constar em uma única peça gráfica todos os apartamentos e áreas comuns que receberam construções não licenciadas após o certificado de conclusão.

Art. 2º Será admitida a regularização de edificações que abriguem usos permitidos na zona de uso pela legislação de uso e ocupação do solo até 31 de julho de 2014.

§ 1º. Poderão também ser regularizadas as edificações que abriguem usos não conformes, desde que seja comprovado que, à época de sua instalação, o uso era permitido, excetuados os acréscimos executados a partir da data da alteração do zoneamento que o tornou não conforme.

§ 2º. Nas edificações de que trata o § 1º deste artigo não serão permitidas ampliações, sendo admitidas somente os acréscimos reformas essenciais à segurança e higiene dessas edificações e a instalação de equipamentos necessários.

CAPÍTULO II

DOS IMPEDIMENTOS À REGULARIZAÇÃO

Art. 3º Não serão passíveis de regularização nos termos desta lei as edificações que:

I - estejam edificadas em logradouros ou terrenos públicos sem permissão ou que avancem sobre eles;

Marcia Gazioli
PF 51.599

II - tenham sido objeto de Operação Interligada nos termos das Leis nº 10.209, de 9 de setembro de 1986, e nº 11.773, de 18 de maio de 1995

III - sejam ou tenham sido objeto das Operações Urbanas ou Operações Urbanas Consorciadas;

IV - estejam situadas em faixas não edificáveis junto a represas, lagos, lagoas, córregos, fundo de vale, faixa de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão;

V - atingidas por melhoramento viário previsto em lei, na forma estabelecida no artigo 103 da Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017, exceto aos planos de melhoramento publicados anteriormente a 8 de novembro de 1988, data de entrada em vigor da Lei 10.676 de 07 de novembro de 1988, desde que não exista declaração de utilidade pública em vigor por ocasião da emissão da aprovação do projeto.

VI - Com sentença transitada em julgado em ações judiciais relacionadas à execução de obras irregulares;

VII - não atendam às restrições convencionais de loteamentos aprovados pela Prefeitura, nos termos do disposto no artigo 247 da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004.

CAPÍTULO III DAS ANUÊNCIAS

Art. 4º A regularização das edificações enquadradas nas situações abaixo descritas dependerão de prévia anuência ou autorização do órgão competente:

I - tombadas, preservadas ou contidas em perímetro de área tombada, ou localizadas no raio envoltório do bem tombado;

II - situadas em área de proteção dos mananciais, ambientais ou de preservação permanente - APP;

III - situadas em área que necessite de consulta obrigatória ao Serviço Regional de Proteção ao Vão - SRPV;

IV - que abriguem atividade institucional enquadrada como nR3 (usos especiais e incômodos), de acordo com a legislação de uso e ocupação do solo, ficando excetuadas deste artigo as instalações de Central Telefônica, Distribuição de Sinais de TV - DISTV (a cabo), Torre de Comunicações, Estações de Telecomunicações, Torres de Telecomunicações, Antenas de Telecomunicações, Equipamentos de Telecomunicações, inclusive Equipamentos de Rádio Freqüência (0 KHz a 300 GHz - zero quilohertz a trezentos gigahertz), Estações Rádio Celular, Mini-Estações Rádio Celular e Micro-Células Rádio Celular, heliportos e helipontos que serão analisadas por legislação específica;

V - que abriguem atividade considerada Polo Gerador de Tráfego;

VI - que abriguem atividades sujeitas a licenciamento ambiental;

§ 1º. As edificações situadas em vilas e destinadas a uso diverso do residencial deverão apresentar a anuência da totalidade dos proprietários dos imóveis integrantes da vila.

§ 2º. Para os documentos tratados no caput deste artigo e que estejam sobre a competência de órgãos municipais, o prazo para a emissão do referido documento será de 30 dias, a partir da data de sua instrução completa.

CAPÍTULO IV

DA REGULARIZAÇÃO AUTOMÁTICA

Art. 5º Independentemente da solicitação ou de protocolamento de requerimento serão consideradas regulares as edificações residenciais das categorias de uso R, R1 e R2h de padrões baixo e médio e que conste com isenção total na notificação de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU referente ao ano de 2014.

§ 1º Não se aplica o "caput" deste artigo às edificações enquadradas nas hipóteses descritas pelo artigo 3º desta lei.

§ 2º Também não se aplica o previsto no "caput" deste artigo às hipóteses que dependam de anuências relacionadas nos itens I e II do artigo 4º desta lei, bem

Marcia Gazoti
RF 51.539

como àquelas que, conforme previsto em seu artigo 12, demandem o recolhimento de outorga onerosa para a regularização, casos nos quais o requerente deverá proceder de acordo com o previsto no artigo 8º.

§ 3º Os imóveis situados nas zonas ZOE, ZEP, ZEPAM, ZEPAG, ZERp, ZPDS e ZLT serão excluídos do procedimento automático.

§ 4º Caso seja constatado, posteriormente, que a edificação não seria passível de regularização automática nos termos do "caput" deste artigo por se enquadrar em um dos casos previstos em seus §§ 1º, 2º e 3º a mesma retornará ao cadastro de edificações irregulares do Município.

§ 5º Ficam canceladas as multas incidentes sobre as edificações de que trata o "caput" deste artigo, decorrentes da aplicação da legislação edilícia e de uso e ocupação do solo, aplicadas até a data da publicação desta lei, vedada a restituição dos valores pagos a esse título.

§ 6º O disposto no § 5º deste artigo aplica-se inclusive aos casos sob apreciação judicial, desde que o interessado manifeste-se expressamente nos autos do processo judicial, e arque com os ônus sucumbenciais.

§ 7º Para as edificações de que trata o "caput" deste artigo não será cobrado qualquer tipo de taxa ou preço público para regularização das edificações.

§ 8º Para as edificações de que trata o caput deste artigo, a inclusão e a comprovação de regularidade serão disponibilizada ao interessado no prazo de 1 (um) ano após a regulamentação desta Lei.

CAPÍTULO V

DO PROCEDIMENTO DECLARATÓRIO

Art. 6º Poderá ser requerida por meio de procedimento declaratório a regularização da edificação concluída até 31 de julho de 2014, com área total de construção de até 1.500m² (um mil e quinhentos metros quadrados), no prazo estabelecido no artigo 22 desta lei, nos seguintes casos:

I - as edificações residenciais multifamiliares horizontais e verticais com até 10m (dez metros) de altura, incluído o ático, e, no máximo 20 (vinte) unidades, que não ultrapassem o coeficiente de aproveitamento (C.A.) básico da zona;

II - as edificações residenciais multifamiliares das categorias de uso Habitação de Interesse Social - HIS e Habitação de Mercado Popular - HMP promovidas pela Administração Pública Direta e Indireta;

III - as residências unifamiliares – R1 que não ultrapassem o coeficiente de aproveitamento (C.A.) básico da zona.

IV – As edificações residenciais com uso misto ou não residencial, desde que permitido na zona de uso, considerados de baixo risco e local de culto enquadrados nas sub categorias nR1 e nR2, observadas as normas em vigor.

§ 1º Quando se tratar de imóveis com uso residencial com até 500 m² o executivo poderá definir procedimento simplificado.

§ 2º Para os casos previstos no "caput" deste artigo deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I - requerimento por meio eletrônico, em formulário específico, totalmente preenchido, contendo declaração do proprietário ou possuidor ou responsável pelo uso responsabilizando-se, sob as penas legais, pela veracidade das informações e pelo atendimento dos requisitos previstos nesta lei;

II - comprovantes dos seguintes recolhimentos:

a) preço público;

b) taxa específica para pedido de Certificado de Regularização pelo procedimento declaratório, relativa à área a ser regularizada, no valor R\$ 10,00 (dez reais) por metro quadrado, exceto para os empreendimentos de HIS e HMP;

c) comprovante do recolhimento inicial do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, relativo à área a ser regularizada, citado no artigo 13 desta Lei.

III - cópia da transcrição ou matrícula do imóvel, e, quando o requerente for possuidor, cópia de documento que o legitime, por meio de escritura, compromisso ou promessa de compra e venda ou cessão de direitos, ou

Marcia Gazoti
RF 52.539

doação pública ou particular, com ou sem registro na circunscrição imobiliária competente, bem como cópia do protocolo do processo de usucapião judicial ou extrajudicial ou decisão judicial reconhecendo o direito de usucapião, entre outros documentos que comprovem sua origem perante o Registro de Imóveis;

IV - Exceto as edificações instaladas em terrenos públicos, destinados ao uso institucional, uso religioso e locais de culto sem fins lucrativos, anteriormente a 8 de Novembro de 1988, data de entrada em vigor da Lei nº 10.676 de 07 de Novembro de 1988, poderão ser regularizadas de acordo com a presente Lei.

V - peças gráficas simplificadas, compostas de plantas, cortes da edificação e quadro de áreas, observadas as normas em vigor de padronização de projeto de acordo com a Lei nº 16.642, de 2017;

§ 3º No procedimento declaratório se admite a emissão de apenas um comunicado, sendo que o despacho de indeferimento deverá indicar os documentos ou declarações faltantes, incompletos ou incorretos.

§ 4º As peças gráficas a que se refere o inciso IV do § 2º deste artigo deverão ser elaboradas e apresentadas por profissional habilitado e inscrito no Cadastro de Contribuinte Mobiliário-CCM.

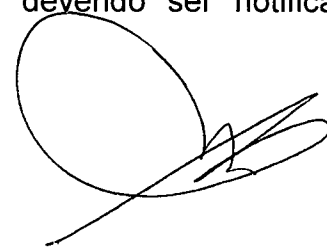
Art. 7º Os processos de que trata esta lei são considerados especiais e seguem o rito nela previsto, aplicando-se, subsidiariamente, no que não for conflitante, o rito definido pela Lei nº 16.642, de 09 de maio de 2017.

§ 1º As instâncias administrativas do procedimento declaratório, observada a competência para apreciação dos pedidos, são as seguintes:

I - Supervisor Técnico de Uso do Solo e Licenciamentos da respectiva Subprefeitura ou Diretor de Divisão da SEL;

II - Coordenador de Planejamento e Desenvolvimento Urbano da respectiva Subprefeitura ou Coordenador da SEL.

§ 2º O prazo para recurso, nos casos de indeferimento de pedido de regularização, será de 60 (sessenta) dias, a contar da data da publicação do despacho no Diário Oficial da Cidade - DOC, devendo ser notificado o interessado por meio eletrônico.



Art. 8º. Os pedidos de regularização protocolados por meio do procedimento declaratório serão analisados e decididos pelo procedimento comum quando constatada alguma das seguintes situações:

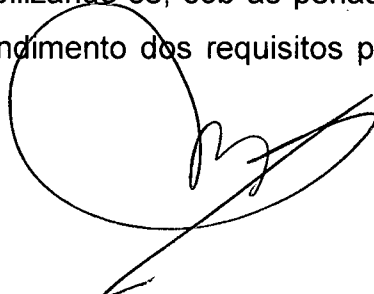
- I. Apresentar Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR expedido pelo INCRA;
- II. Incidência de duas ou mais zonas de uso na área de terreno objeto da regularização;
- III. Estiver localizado em zona ZOE ou ZEP;
- IV. Necessite de anuência ou autorização do órgão competente conforme descrito no artigo 4º desta lei;
- V. Necessite de execução de obras de adequação nos termos do § 2º do artigo 1º;
- VI. Conste processo em andamento referente à regularização e/ou reforma de edificação;
- VII. Nos casos em que não seja emitido o Certificado de Quitação de ISS por pendência junto à Secretaria Municipal da Fazenda.
- VIII. Quando necessitar de parcelamento do solo.

CAPÍTULO VI

DO PROCEDIMENTO COMUM PARA REGULARIZAÇÃO DAS DEMAIS EDIFICAÇÕES

Art. 9º. A regularização das edificações de que trata esta lei que não se enquadrem na regularização automática prevista no artigo 5º e no procedimento declaratório previsto em seu artigo 6º, dependerá da apresentação, no prazo estabelecido no artigo 22, dos seguintes documentos:

- I - requerimento por meio eletrônico, em formulário específico, totalmente preenchido, contendo declaração do proprietário ou possuidor ou responsável pelo uso e do responsável técnico responsabilizando-se, sob as penas legais, pela veracidade das informações e pelo atendimento dos requisitos previstos nesta lei;



Marcia Gazoti
RF 51/529

II - comprovantes dos seguintes recolhimentos:

- a) preço público;
- b) taxa específica para regularização relativa à área a ser regularizada no valor R\$ 10,00 (dez reais) por metro quadrado;
- c) comprovante do recolhimento inicial do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, relativo à área a ser regularizada citado no artigo 14 desta Lei.

III - cópia da transcrição ou matrícula do imóvel, e, quando o requerente for possuidor, cópia de documento que o legitime, por meio de escritura, compromisso ou promessa de compra e venda ou cessão de direitos, ou doação pública ou particular, com ou sem registro na circunscrição imobiliária competente, bem como cópia do protocolo do processo de usucapião judicial ou extrajudicial ou decisão judicial reconhecendo o direito de usucapião, entre outros documentos que comprovem sua origem perante o Registro de Imóveis;

Paragrafo único: Exceto as edificações instaladas em terrenos públicos, destinados ao uso institucional, uso religioso e locais de culto sem fins lucrativos, anteriormente a 8 de Novembro de 1988, data de entrada em vigor da Lei nº 10.676 de 07 de Novembro de 1988, poderão ser regularizadas de acordo com a presente Lei.

IV - peças gráficas simplificadas, compostas de plantas, cortes da edificação e quadro de áreas, observadas as normas em vigor de padronização de projeto de acordo com a Lei nº 16.642, de 2017;

V - prévia anuência ou autorização do órgão competente, conforme artigo 4º desta lei, quando for o caso.

§ 1º Não será aceito requerimento desacompanhado das peças gráficas conforme estabelecido neste artigo.

§ 2º As peças gráficas a que se refere o inciso IV do "caput" deste artigo deverão ser elaboradas e apresentadas por profissional habilitado, e inscrito no Cadastro de Contribuinte Mobiliário-CCM.

Art. 10. Os processos de que trata esta lei são considerados especiais e seguem o rito previsto nesta lei aplicando-se subsidiariamente, no que não for conflitante, o rito definido pela Lei nº 16.642, de 2017.

§ 1º As instâncias administrativas adotadas, de acordo com as competências, para apreciação dos pedidos de que trata esta lei são as seguintes:

I - Supervisor Técnico de Uso do Solo e Licenciamentos da respectiva Subprefeitura ou Diretor de Divisão da SEL;

II - Coordenador de Planejamento e Desenvolvimento Urbano da respectiva Subprefeitura ou Coordenador da SEL.

§ 2º O prazo para recurso, nos casos de indeferimento de pedido de regularização, será de 60 (sessenta) dias, a contar da publicação do despacho no Diário Oficial da Cidade - DOC, devendo ser notificado o interessado por meio eletrônico.

Art. 11. As edificações cujo terreno tenha área impermeabilizada superior a 500 m² (quinhentos metros quadrados) que descumpriram o percentual de permeabilidade exigido na lei vigente serão objeto de regularização, desde que atendam um dos seguintes dispositivos:

a) reserva, de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área do terreno permeável;

b) construção de reservatório dimensionado de acordo com a fórmula:

$V = \{0,15 \times (S - Sp)\} \times IP \times t$, onde:

V = volume do dispositivo adotado;

S = área total do terreno;

Sp = área do terreno livre de pavimentação ou construção;

IP = índice pluviométrico igual a 0,06m/hora;

t = tempo de duração da chuva igual a 1 (uma) hora.

Paragrafo único: Esgotadas as possibilidades de atendimento das exigências nos casos previstos nas alíneas "a" e "b" do "caput" deste artigo, esta poderá:

I – ser convertida em recursos financeiros, que deverão ser obrigatoriamente depositados no Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB.

Marcia Gaziotti
RF 51539

Art. 12. Além dos documentos referidos no artigo 9º desta lei, no pedido de regularização deverão ser apresentados, conforme o caso:

I - Certificado de Segurança para as edificações que necessitem de espaço de circulação protegida, segundo as normas técnicas oficiais, excetuadas:

a) as edificações residenciais;

b) as edificações não residenciais com área construída total acima de 750 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) e que não necessitem do Certificado de Segurança, podendo ser substituído pelo Auto de Vistoria Final do Corpo de Bombeiros – AVCB ou Atestado Técnico emitido por profissional habilitado sobre a perfeita instalação e funcionamento dos equipamentos de combate a incêndio, de acordo com as NTO's;

II - Alvará de Funcionamento de Local de Reunião - AFLR, para Locais de Reunião com capacidade superior a 250 (duzentos e cinquenta) pessoas;

III - Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros – CLCB para os locais de reunião com capacidade inferior a 250 (duzentas e cinquenta) pessoas.

§ 1º Para fins de aplicação deste artigo, consideram-se as definições do Anexo I, item 6, da Lei nº 16.642, de 2017.

§ 2º O requerimento de regularização de edificações que possuam tanques de armazenamento de produtos químicos inflamáveis e explosivos nos estados sólidos, líquidos ou gasosos, ou que possuam equipamentos de transporte horizontal ou vertical, abrangerá somente a edificação, ficando a regularização destes equipamentos sujeitas a pedidos subordinados ao atendimento da legislação específica e respectivas normas técnicas, por ocasião do Cadastro e Manutenção de Equipamentos.

§ 3º As edificações cujo certificado de regularização dependa da apresentação dos documentos citados nos itens I e II, deste artigo, bem como o Certificado de Acessibilidade, será emitido com a apresentação dos respectivos protocolos, devendo, neste caso, constar do Certificado de regularização as ressalvas a serem definidas por decreto.



§4º - No tocante a acessibilidade de templos religiosos incidirá as disposições do artigo 18, §2º, do Decreto Federal nº 5.296 de 02 de dezembro de 2004, alterado pelo Decreto Federal nº 10.014 de 06 de setembro de 2019.

CAPÍTULO VII

DA OUTORGA ONEROSA PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO

Art. 13. A regularização das edificações com área construída computável superior ao coeficiente de aproveitamento básico da zona será condicionada ao recolhimento de outorga onerosa, que incidirá somente sobre o excedente da área construída computável a regularizar até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo da zona ou aquele constante das leis específicas para o respectivo uso, vigente até a data da publicação da Lei nº 16.050, de 2014 — Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, cujo valor será calculado da seguinte forma:

§ 1º A contrapartida financeira relativa à outorga onerosa de potencial construtivo adicional será calculada conforme a seguinte equação:

$C = (At/Ac) \times V \times Fs \times Fp \times Fr$, onde:

C – contrapartida financeira relativa a cada m² de potencial construtivo adicional;

At – área de terreno em m²;

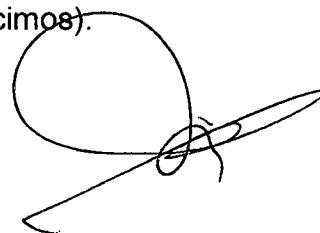
Ac – área construída computável total do empreendimento em m²;

V – valor do m² do terreno constante do Cadastro de Valor de Terreno para fins de outorga onerosa, conforme Quadro 14 anexo à Lei nº 16.050, de 2014;

Fs – fator de interesse social, conforme Quadro 16A anexo à Lei nº 13.885, de 2004;

Fp – fator de planejamento, conforme Quadro 15A anexo à Lei nº 13.885, de 2004;

Fr – fator de regularização igual a 1,2 (um e dois décimos).



Marcia Gazoti
RE 51/539

2º O valor do pagamento da outorga onerosa poderá ser parcelado, na forma a ser regulamentada por decreto, observando-se o máximo de 12 (doze) parcelas fixas mensais, sendo o valor mínimo de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por parcela.

§ 3º Para os casos que se enquadrem no "caput" deste artigo, o despacho de deferimento da regularização dependerá da comprovação de recolhimento total do valor correspondente à outorga onerosa.

§ 4º O requerente será notificado por via eletrônica, para efetuar o recolhimento do valor correspondente à outorga onerosa.

§ 5º As áreas cobertas destinadas a estacionamento, carga, descarga e manobras de veículos que ultrapassem os limites previstos na Legislação de Uso e Ocupação do Solo vigente até a data da publicação da Lei nº 16.050, de 2014 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo), serão consideradas computáveis para o efeito do cálculo da outorga onerosa.

§ 6º A regularização de área prevista no "caput" deste artigo independe do estoque de potencial construtivo adicional, definido nos artigos 199 e 200 da Lei nº 13.885, de 2004.

§ 7º A outorga onerosa para regularização de edificação não incidirá nos imóveis de uso institucional e/ou prestadores de serviços sociais sem fins lucrativos, em parceria com o Poder Público inclusive CEI/creches, uso religioso ou locais de culto, inclusive locados.

§ 9º Fica estabelecido a edificação que, para a obtenção do Certificado de Regularidade necessite demolir a área excedente em relação ao coeficiente de aproveitamento máximo da zona de uso, e que ainda tenha incidência de outorga onerosa, um fator de regularização de 0,5 (cinco décimos) no cálculo estabelecido no caput deste artigo, exceto em área de Área de Preservação Permanente – APP onde o fator de regularização será 0 (zero).

§ 10º As leis específicas que se referem o "caput" deste artigo aplicam-se inclusive nas áreas de influência dos eixos de Estruturação da transformação

urbana as disposições relativas a coeficientes, vagas para estacionamento e demais parâmetros estabelecidos nas Leis:

I – 8.006, de 8 de Janeiro de 1.974, Lei de Hoteis;

II – 13.703, de 30 de Dezembro de 2003, Lei de Teatro;

III – 14.242, de 28 de Novembro de 2006, Lei de hospitais;

IV – 15.526, de 12 de Janeiro de 2012, Lei de Escolas e Hospitais;

CAPÍTULO VIII

DO IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS DE QUALQUER NATUREZA – ISS PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO

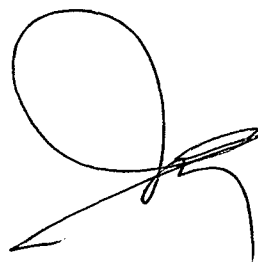
Art. 14. O recolhimento do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza, ISS, exigido conforme a alínea “c” do inciso II, do § 1º do artigo 6º e alínea “c” do inciso II, do artigo 8º, ambos desta lei, será efetuado na forma definida em regulamento, e conforme valor calculado pela Secretaria Municipal da Fazenda, nos termos da normatização em vigor.

§ 1º Para as áreas construídas já lançadas no Cadastro Imobiliário Fiscal, que integrem parcial ou totalmente a área objeto da regularização, o correspondente Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS deverá ser recolhido na forma do "caput" deste artigo.

§ 2º Não se aplica o disposto no “caput” deste artigo aos créditos tributários já constituídos e referentes ao SQL que se busca regularizar, hipótese na qual a regularização somente será possível com a extinção dos referidos créditos.

§ 3º Será cobrado o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, relativo às obras necessárias à adequação do imóvel, aceitas pela Prefeitura nos termos do § 2º do artigo 1º desta lei, no caso em que a referida adequação resultar em aumento de área.

§ 4º Deverá ser recolhido Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS para os serviços de demolição necessários à adequação dos imóveis visando à regularização.



Marcia Gzoti
RF 514339

§ 5º As eventuais diferenças de Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, em razão da falta de recolhimento ou recolhimento a menor do tributo relativo à área declarada ou em razão de diferença de área apurada posteriormente, serão cobradas antes da emissão do Certificado de Regularização de acordo com a legislação em vigor.

§ 6º Para fins da regularização de que trata esta lei, o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, anteriormente recolhido, ainda que em processo anterior de regularização, relativo ao mesmo pedido, será considerado para a quitação ou a título de compensação, desde que seja apresentado o respectivo comprovante de quitação.

Art. 15. Não será lançado Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS relativamente às edificações enquadradas no artigo 5º desta lei, destinada exclusivamente a uso residencial, sem prejuízo de seu lançamento e cobrança posteriores pela Secretaria Municipal da Fazenda.

§ 1º Aplicam-se as disposições deste artigo para fatos geradores ocorridos até a data prevista no "caput" do artigo 1º desta lei.

§ 2º As edificações cujos processos de regularização não forem deferidos nos termos desta lei, e aquelas cuja regularização venha a ser cancelada, terão o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS lançados.

§ 3º Não se aplica o disposto no "caput" deste artigo aos créditos tributários já constituídos e referentes ao SQL que se busca regularizar, hipótese na qual a regularização somente será possível com a extinção dos referidos créditos.

§ 4º Em nenhuma hipótese serão restituídos valores de Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS de que trata o "caput" deste artigo, pagos anteriormente à edição desta lei.

CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS



Art. 16. Os processos de regularização de edificação em andamento na data de publicação desta lei não poderão ser analisados de acordo com os parâmetros desta lei.

Parágrafo único. O interessado poderá abrir novo processo de regularização nos parâmetros desta lei, e optar pelo arquivamento do processo em andamento mediante apresentação do protocolo.

Art. 17. A regularização da edificação não exime o responsável do atendimento às normas legais relativas aos níveis de ruídos permitidos, à poluição ambiental e à obediência aos horários de funcionamento, conforme legislação pertinente.

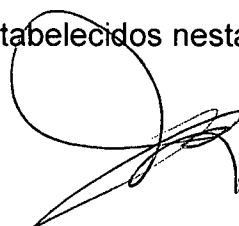
Art. 18. A Administração Pública, por meio de seu órgão competente, poderá, a qualquer tempo, mesmo após efetuada a regularização, verificar a veracidade das informações e declarações, valores recolhidos e as condições de estabilidade, de higiene, de salubridade, de permeabilidade, de acessibilidade, de segurança de uso das edificações e de respeito ao direito de vizinhança.

Parágrafo único. Constatada, a qualquer tempo, a inveracidade das situações mencionadas no “caput” deste artigo, o interessado será notificado a saná-las sob pena de anulação do Certificado de Regularização, conforme com o artigo 68 da Lei nº 16.642, de 2017.

Art. 19. A regularização de que cuida esta lei não implica no reconhecimento, pela Prefeitura, da propriedade, das dimensões e da regularidade do lote e nem exime os proprietários de glebas parceladas ou os respectivos responsáveis, das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento do solo.

Parágrafo único. Excetua-se do previsto no “caput” deste artigo as edificações que abriguem usos das categorias R1 e R2h, para as quais o deferimento do pedido implicará no reconhecimento do desdobro do lote perante a legislação municipal, desde que observadas as dimensões e áreas mínimas definidas para estas categorias nas respectivas zonas de uso.

Art. 20. As edificações em lotes pertencentes a loteamentos implantados irregularmente, até 30 de abril de 2000, no Município de São Paulo, poderão ser regularizadas se obedecidos os critérios e os prazos estabelecidos nesta lei



Marcia Gazoti
RF 51.839

e após a emissão do Auto de Regularização do Loteamento, observado o disposto em legislação federal, estadual e municipal pertinente.

Parágrafo único. Nos casos previstos no "caput" deste artigo, o proprietário ou o possuidor poderá, a qualquer tempo, requerer a regularização da edificação, desde que concluída até a data estabelecida no "caput" do art. 1º desta lei.

Art. 21. A expedição do Certificado de Regularização independe da quitação de multas que serão cobradas pela Prefeitura em procedimentos próprios.

Parágrafo único. Excetuam-se deste artigo, as multas moratórias e de ofício de natureza tributária, que serão cobradas nos termos da legislação em vigor.

Art. 22. O prazo para protocolamento acompanhado dos documentos exigidos e recolhimentos correspondentes, necessários à regularização de que cuida esta lei, será de 90 (noventa) dias, a contar da data da publicação do respectivo decreto regulamentar, prorrogáveis por até três períodos iguais, a critério do Executivo.

Art. 23. As edificações de que trata esta Lei, enquanto seus processos de regularização estiverem em andamento, não serão passíveis de sanção em decorrência de infrações regularizáveis nos termos ora fixados ou por falta do Auto de Licença de Funcionamento.

Art. 24. Fica concedida a isenção do pagamento da taxa específica às edificações destinadas a habitações de interesse social ou de mercado popular e às de uso institucional, uso religioso ou local de culto, inclusive locadas, e CEI/creches conveniadas ou não com o Poder Público sem fins lucrativos.

Art. 25. A regularização de garagens de ônibus das concessionárias de serviço público municipal está dispensada do atendimento de coeficiente de aproveitamento mínimo para a zona de uso, desde que atendidas às exigências da legislação ambiental municipal, estadual e federal.

Art. 26. Ficam remidos os créditos tributários do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU pretéritos decorrentes dos procedimentos de regularizações previstas nesta lei.

Art. 27. O Executivo regulamentará esta lei no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar de sua publicação.

Art. 28. As despesas com a execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 29. Esta lei entrará em vigor em 1º, de janeiro de 2020.



Segue M juntado 5, nesta data, documento(s)
e papel de informação rubricado 4 sob folha(s)
nº 133 2 136. Em 25 / 09 / 19

João Carlos Dias Chaves
RF. 11.338 - 907-12



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Folha nº 133 do Proc.
Nº 171 de 20 19
João Carlos Elias Chaves
RF 11.336 - SGP.12

pl0171-19

PARECER CONJUNTO Nº 1708/2019 DAS COMISSÕES REUNIDAS DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA; DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE; DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA; DE TRANSITO, TRANSPORTE E ATIVIDADE ECONÔMICA; E DE FINANÇAS E ORÇAMENTO SOBRE O SUBSTITUTIVO APRESENTADO AO PROJETO DE LEI Nº 0171/19

Trata-se do Substitutivo nº 01 de autoria do **Vereador Toninho Vespoli**, apresentado em Plenário ao projeto de lei nº 0171/19, de autoria do Sr. Prefeito, que dispõe sobre a regularização de edificações, condicionada, quando necessário, à realização de obras, nos termos da previsão do art. 367 do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo – PDE, aprovado pela Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014.

O Substitutivo apresentado aprimora a proposta original e reúne condições para prosseguir em tramitação, uma vez que possui como objetivo ampliar os beneficiados de baixa renda, haja vista que existem locais com área construída maior do que a estipulada nos quais convivem mais de uma família.

Desta forma, o valor venal do imóvel pode ser utilizado como parâmetro mais importante para a demonstração de riqueza, posto que áreas maiores coabitadas por várias famílias em regiões mais carentes certamente possuem valor venal inferior ao de imóveis de menor metragem situados em áreas nobres.

Não é demais lembrar que, nos termos do artigo 3º, III da Constituição da Federal, constitui um dos objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil a redução das desigualdades sociais.

Quanto ao mais, destaca-se que a proposta ampara-se no art. 30, inciso VIII, da Constituição Federal, que estabelece como competência dos Municípios promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

Na mesma linha, dispõe o art. 13, inciso XIV, da Lei Orgânica do Município de São Paulo, que compete à Câmara Municipal aprovar as diretrizes gerais de desenvolvimento urbano, o Plano Diretor, a legislação de controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

A proposta está em sintonia com o art. 367 do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo – Lei nº 16.050/14, que prevê a definição de normas e procedimentos especiais para possibilitar a regularização de edificações.

Ante o exposto, somos pela **PELA LEGALIDADE**.

Palácio Anchieta Viaduto Jacareí, 100 São Paulo - SP CEP 01319-900 fone (11) 3396-4000 www.camara.sp.gov.br
pl0171-19 S - conj. subs

Ed. 2272/2019



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

pl0171-19

Quanto ao mérito, as Comissões pertinentes entendem inegável o interesse público da proposta, razão pela qual se manifestam

FAVORAVELMENTE ao Substitutivo.

Quanto aos aspectos financeiros a Comissão de Finanças e Orçamento nada tem a opor, vez que as despesas com a execução correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

FAVORÁVEL, portanto, ao Substitutivo.

Sala das Comissões Reunidas, 25/09/19

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA

Caio Miranda

Aurélio Nomura

Celso Jatene

Claudio Fonseca

Reis

Ricardo Nunes

Rinaldi Digilio

Rute Costa

Sandra Tadeu

COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE

Arselino Tatto

Dalton Silvano

Camilo Cristóforo

Fábio Riva

José Polce Neto

Souza Santos

Toninho Paiva



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

pl0171-19

COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

Folha nº 134 do Proc.
Nº 171 de 20 19
João Carlos Dias Chaves
RF 11.336-5GP.12

Alfredinho

Gilson Barreto

André Santos

Antonio Donato

Janaina Lima

João Jorge

Zé Turin

COMISSÃO DE TRÂNSITO, TRANSPORTE E ATIVIDADE ECONÔMICA

Adilson Amadeu

Senival Moura

George Hato

Mario Covas Neto

Quito Formiga

Ricardo Teixeira

Xexêu Tripoli

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

Adriana Ramalho

Alessandro Guedes

Atilio Francisco

Fernando Holiday

Isac Felix

Ota

Paulo Frange

Rodrigo Goulart

Soninha Francine

PUBLICADO NO DIÁRIO OFICIAL
De 28/08/19
Pág. Col.
João Carlos Dias Chaves
RF. 11.336 SGP-12



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

25 SET. 2019

Folha nº 135 do Proc.
Nº 171 de 20 19
João Carlos Dias Chaves
RF 11.531-56P.12

1709/2019 pl0171-19

PARECER CONJUNTO Nº 1709/2019 DAS COMISSÕES REUNIDAS DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA; DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE; DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA; DE TRANSITO, TRANSPORTE E ATIVIDADE ECONÔMICA; E DE FINANÇAS E ORÇAMENTO SOBRE O SUBSTITUTIVO APRESENTADO AO PROJETO DE LEI Nº 0171/19

Trata-se do Substitutivo nº 04 apresentado em Plenário ao projeto de lei nº 0171/19, de autoria do Sr. Prefeito, que dispõe sobre a regularização de edificações, condicionada, quando necessário, à realização de obras, nos termos da previsão do art. 367 do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo – PDE, aprovado pela Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014.

O Substitutivo apresentado pela Liderança de Governo aprimora a proposta original e reúne condições para prosseguir em tramitação, uma vez que, dentre diversas outras medidas, (i) passa a admitir a possibilidade de prorrogação do prazo de 180 dias para cumprimento da Notificação de Exigências Complementares - NEC; (ii) passa a prever, ademais, que nas edificações passíveis de regularização, ainda que utilizem usos não conformes, não serão permitidas ampliações, mas apenas acréscimos e reformas necessários à segurança e higiene da instalação;

Com efeito, as medidas propostas por meio do presente substitutivo estão em conformidade com o ordenamento jurídico vigente, haja vista que o instituto da NEC tende a tornar mais eficiente o processo de regularização, haja vista que a possibilidade de prorrogação do prazo, ainda que por uma única vez, tende a proporcionar maior eficiência à atividade administrativa, agregando concretude ao disposto no artigo 37 da Constituição Federal. Trata-se, pois, de estímulo aos munícipes para que realizem a devida regularização.

Sobre a vedação à ampliação de imóveis que abrigam atividades não conformes, insta destacar dois pontos. Primeiramente, a tolerância da Administração municipal quanto às referidas atividades é medida que se impõe, haja vista que os titulares da edificação já haviam adquirido o direito de fruição mais ampla da propriedade. Nada obstante, a ampliação irrestrita das referidas atividades poderia descaracterizar o projeto urbanístico desenvolvido para a cidade. Assim, a medida implementada pelo substitutivo busca um meio termo, calcado nos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, atendendo aos preceitos do Direito Urbanístico e do direito adquirido à fruição da propriedade particular.

Quanto ao mais, destaca-se que a proposta ampara-se no art. 30, inciso VIII, da Constituição Federal, que estabelece como competência dos Municípios promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

Na mesma linha, dispõe o art. 13, inciso XIV, da Lei Orgânica do Município de São Paulo, que compete à Câmara Municipal aprovar as diretrizes gerais de desenvolvimento urbano, o

Rel. 2173/2019



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

BIOS 132 2 S

pl0171-19

Plano Diretor, a legislação de controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

A proposta está em sintonia com o art. 367 do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo – Lei nº 16.050/14, que prevê a definição de normas e procedimentos especiais para possibilitar a regularização de edificações.

Ante o exposto, somos pela **PELA LEGALIDADE**.

Quanto ao mérito, as Comissões pertinentes entendem inegável o interesse público da proposta, razão pela qual se manifestam

FAVORAVELMENTE ao Substitutivo.

Quanto aos aspectos financeiros a Comissão de Finanças e Orçamento nada tem a opor, vez que as despesas com a execução correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

FAVORÁVEL, portanto, ao Substitutivo.

Sala das Comissões Reunidas, 25/09/2019.

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA

Caio Miranda

Aurélio Nomura

Celso Jatene

Claudio Fonseca

Reis

Ricardo Nunes

Rinaldi Digilio

Rute Costa

Sandra Tadeu

COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE

Arselino Tatto

Dalton Silvano

Camilo Cristóforo

Fabio Riva

José Políce Neto

Seuza Santos

Toninho Paiva



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

pl0171-19

Folha nº 136 do Proc.
Nº 171 de 20 19
João Carlos Dias Chaves
RF. 11.336 SEP.12

COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

Alfredinho

Gilson Barreto

André Santos

Antonio Donato

Jamaina Lima

Jonas Camisa Nova

Zé Turilo

COMISSÃO DE TRÂNSITO, TRANSPORTE E ATIVIDADE ECONÔMICA

Adilson Amadeu

Senival Moura

George Hato

Mario Covas Neto

Quito Formiga

Ricardo Teixeira

Xexêu Tripoli

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

Adriana Ramalho

Alessandro Guedes

Atilio Francisco

Fernando Holiday

Ota

Paulo Frange

Rodrigo Goulart

Soninha Francine

PUBLICADO NO DIÁRIO OFICIAL
De 08/08/19
Pág. Col.
João Carlos Dias Chaves
RE. 11.386 SGP-12

Segue(m) juntado(s), nesta
data, documento(s) rubricado(s)
sob nº(s) 137 e 144 e
folha de informação sob
nº 01, 10, 19

Marcia Gabati
Auxiliar Técnico Administrativo
RF 5438

RETIRADO

7/5 SET. 2019



Câmara Municipal de São Paulo
Gabinete do Vereador Zé Turin

EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 171/2019

A Câmara Municipal de São Paulo DECRETA:

Art. 1º O artigo 5º do PL 171/19 passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 5º Independentemente da solicitação ou de protocolamento de requerimento serão consideradas regulares as edificações residenciais das categorias de uso R, R1 e R2h de padrões baixo e médio e que conste com isenção total na notificação de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU referente ao ano de 2014, bem como imóveis de até 150m², isentos ou não de IPTU e/ou ITR.

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala das Sessões, de setembro de 2019.

VEREADOR
ZÉ TURIN
#MAISPOSAOPAULO

RETIRADO

autuado por Carlos Eduardo Gomes em 09/10/2019 11:33:22.

Folha nº 138 do processo nº 171 de 2019

Marcia Gazoni
RF 51.539

**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

EMENDA nº 2 AO PROJETO DE LEI N.º 171/2019

Pelo presente e na forma do art. 271 do Regimento Interno desta Casa, requiro a alteração dos seguintes artigos ao Projeto de Lei nº 171/2019, renumerando-se os demais:

O Preambulo passará a vigorar com a seguinte redação:

Dispõe sobre a regularização de edificações, condicionada, quando necessário, à realização de obras, nos termos da previsão do artigo 367 do Plano Diretor Estratégico e dá outras providências.

Insere o Art. 14-A com a seguinte redação:

Art. 14-A. O artigo 4º da Lei Municipal nº 13.402, de 5 de agosto de 2002, passa a vigorar com a seguinte redação:

VII – Pelo Fundo Municipal de Habitação ou em ações habitacionais desenvolvidas no âmbito do Programa FUNAPS, tenha a área sido objeto de alienação ou não;

VIII – transferidos – a qualquer título - do Patrimônio da União Federal ou de quaisquer de suas autarquias no âmbito dos programas de habitação de interesse social;

IX – pelo Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social;

X – pelo Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social;

§1º O disposto no “caput” deste artigo também se aplica sobre os imóveis adquiridos com recursos oriundos dos fundos a que se referem os incisos I, IV, V, VI, VII, VIII, IX e X do “caput” deste artigo, em suas modalidades destinadas à produção de Habitação de Interesse Social – HIS.”

§2º A isenção referida nesse artigo será concedida no ato da transmissão para a execução do empreendimento e na primeira alienação após a obtenção do Alvará de Edificação Nova ou Reforma, independentemente do valor de avaliação do imóvel;



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

§3º O requerimento para concessão da isenção referida nesse artigo será instruído com os seguintes documentos:

I – Contrato ou Estatuto Social, ata de eleição da diretoria e documento de identificação do representante legal da requerente;

II – Matrícula ou transcrição do imóvel objeto da isenção;

III – Contrato, convênio ou documento equivalente que demonstre a qualidade de projeto de habitação de interesse social.

Inserir o Art. 14-B com a seguinte redação:

Art. 14-B. O artigo 5º da Lei Municipal nº 15.360 de 14 de março de 2011, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 5º Ficam isentos do Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU os imóveis adquiridos pelo Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, pelo Fundo de Desenvolvimento Social – FDS, pelo Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, pelo Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social, aqueles transferidos do patrimônio da União da União Federal ou de quaisquer de suas autarquias, pelo Fundo de Desenvolvimento Urbano – Fundurb, pelo Fundo Municipal de Habitação, ou em ações habitacionais desenvolvidas no âmbito do Programa FUNAPS, tenha a área sido objeto de alienação ou não ou por meio de recursos deles oriundos, para os programas:

I – Programa Crédito Solidário – PCS

II – Programa de Arrendamento Residencial – PAR

III – Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, em suas modalidades destinadas à produção de Habitação de Interesse Social – HIS e do Fundo de Desenvolvimento Urbano – Fundurb.

IV – Programas desenvolvidos no âmbito da Secretaria Estadual de Habitação, da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano, pela Secretaria Municipal de Habitação, da Companhia Metropolitana de Habitação e de suas agências de administração indireta destinados à produção habitacional ou a regularização urbanística.

Parágrafo único. A isenção referida nesse artigo será concedida no ato da transmissão para a execução do empreendimento e vigorará até o desdobro fiscal das unidades individuais;

§3º O requerimento para concessão da isenção referida nesse artigo será instruído com os seguintes documentos:

I – Contrato ou Estatuto Social, ata de eleição da diretoria e documento de identificação do representante legal da requerente;

Marcia Gzoti
Rf 51.539



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

II – Matrícula ou transcrição do imóvel objeto da isenção;

III – Contrato, convênio ou documento equivalente que demonstre a qualidade de projeto de habitação de interesse social.

Inserir o Art. 14-C com a seguinte redação:

Artigo 14 C- O Artigo 10 da Lei Municipal nº 16.359 de 13 de janeiro de 2016, passa a vigorar com seguinte redação:

“Art. 10. Vedada a restituição de importâncias recolhidas a este título, independentemente do atendimento aos requisitos elencados no art. 17 desta Lei, ficam remetidos os créditos tributários relativos ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, vencidos até a data do protocolo do requerimento pertinente, inclusive os inscritos em Dívida Ativa ou no Cadastro Municipal de Inadimplentes, bem como anistiadas as penalidades, de imóveis adquiridos em operações vinculadas ao Programa de Arrendamento Residencial – PAR, ao Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV e ao Programa Crédito Solidário – PCS, pelo Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social, pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano, pelo Fundo Municipal de Habitação ou em ações habitacionais desenvolvidas no âmbito do Programa FUNAPS, tenha a área sido objeto de alienação ou não, do Fundo de Desenvolvimento Urbano – Fundurb”, transferidos do patrimônio da União Federal ou de quaisquer de suas autarquias ou adquiridos por meio de recursos de tais fundos ou entidades.

Inserir o Art. 14-D com a seguinte redação:

Artigo 14-D - O Artigo 12 da Lei Municipal nº 16.359 de 13 de janeiro de 2016, passa a vigorar com seguinte redação:

Art. 12. Vedada a restituição de importâncias recolhidas a este título, independentemente do atendimento aos requisitos elencados no art. 17 desta Lei, ficam remetidos os créditos tributários relativos ao Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis “Inter Vivos” – ITBI vencidos até a data do protocolo do requerimento pertinente, inclusive os inscritos em Dívida Ativa ou no Cadastro Municipal de Inadimplentes, bem como anistiadas as penalidades, de imóveis adquiridos em operações vinculadas ao Programa de Arrendamento Residencial – PAR, ao Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV e ao Programa Crédito Solidário – PCS, pelo Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social, pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano, pelo Fundo Municipal de Habitação ou em ações habitacionais desenvolvidas no âmbito do Programa FUNAPS, tenha a área sido objeto de alienação ou não, do Fundo de Desenvolvimento Urbano – Fundurb”, transferidos do patrimônio da União

Marcia Gaziotti
RF 51.589



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Federal ou de quaisquer de suas autarquias ou adquiridos por meio de recursos
de tais fundos ou entidades, independentemente do valor de avaliação.

Sala das sessões, em 25/09/2019

Juliana Cardoso
JULIANA CARDOSO
Vereadora



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

JUSTIFICATIVA

As propostas de emendas têm como finalidade atender os princípios e objetivos do Estatuto da Cidade, do Plano Diretor da Cidade e das Leis que tratam das matérias referentes ao IPTU, ISS e ITBI.

O objetivo, portanto é garantir a equidade através da moradia regularizada e digna em todos seus aspectos.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Folha nº 143 do processo nº 171 de 2019

Matéria : Sbst. do Governo ao PL 171/2019 - Executivo

Autor : MESA

Requerente : MESA

Marcia Gaspoti
RF 51199

Ementa : Dispõe sobre a regularização de edificações, condicionada, quando necessário, à realização de obras, nos termos da previsão do artigo 367 do Plano Diretor Estratégico - 2ª Votação

Reunião : 223ª Sessão Extraordinária

Data : 25/09/2019 - 18:47:07

Nome do Parlamentar	Partido	Voto
ADILSON AMADEU	PTB	Sim
ADRIANA RAMALHO	PSDB	Sim
ALESSANDRO GUEDES	PT	Sim
ALFREDINHO	PT	Sim
ANDRÉ SANTOS	PRB	Sim
ANTONIO DONATO	PT	Sim
ARSELINO TATTO	PT	Sim
ATÍLIO FRANCISCO	PRB	Sim
BETO DO SOCIAL	PSDB	Sim
CAIO MIRANDA	PSB	Sim
CAMILO CRISTÓFARO	PSB	Sim
CELSO GIANNAZI	PSOL	Sim
CEL ^o JATENE	PL	Sim
CLAU ^o LUIZ DE SOUZA	PSDB	Sim
CLAUDIO FONSECA	CIDAD	Sim
EDIR SALES	PSD	Sim
EDUARDO SUPLYCY	PT	Sim
EDUARDO TUMA	PSDB	Sim
ELISEU GABRIEL	PSB	Sim
FÁBIO RIVA	PSDB	Sim
FERNANDO HOLIDAY	DEM	Sim
GEORGE HATO	MDB	Sim
GILBERTO NASCIMENTO Jr	PSC	Sim
GILBERTO NATALINI	PV	Sim
GILSON BARRETO	PSDB	Sim
ISAC FELIX	PL	Sim
JAIR TATTO	PT	Sim
JANAÍNA LIMA	NOVO	Sim
JOÃO JORGE	PSDB	Sim
JOSÉ POLICE NETO	PSD	Sim
JULIANA CARDOSO	PT	Sim
MARIO COVAS NETO	PODE	Sim
MILTON FERREIRA	PODE	Sim
MILTON LEITE	DEM	Sim
NOEMI NONATO	PL	Sim
PAT ^o LUIZ BEZERRA	PSDB	Sim
PAULO FRANGE	PTB	Sim
QUITO FORMIGA	PSDB	Sim
RICARDO NUNES	MDB	Sim
RICARDO TEIXEIRA	DEM	Sim
RINALDI DIGILIO	PRB	Sim
RODRIGO GOULART	PSD	Sim
RUTE COSTA	PSD	Sim
SANDRA TADEU	DEM	Sim
SENIVAL MOURA	PT	Sim
SONINHA FRANCINE	CIDAD	Sim
SOUZA SANTOS	PRB	Sim
TONINHO PAIVA	PL	Sim
TONINHO VESPOLI	PSOL	Sim
XEXÉU TRIPOLI	PV	Sim
ZÉ TURIN	PHS	Sim

Totais da Votação :

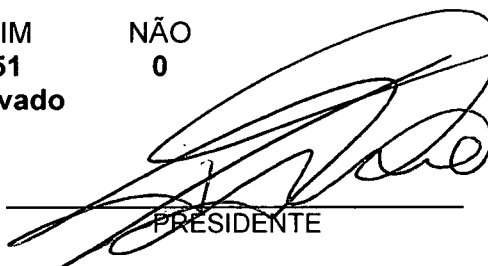
**SIM
51**

**NÃO
0**

**TOTAL
51**

Resultado da Votação :

Aprovado


PRESIDENTE

“- PL 171/2019 , DO EXECUTIVO. Dispõe sobre a regularização de edificações, condicionada, quando necessário, à realização de obras, nos termos da previsão do artigo 367 do Plano Diretor Estratégico. FASE DA DISCUSSÃO: 2ª (DISCUTIDO POR 1H20MIN57S). Aprovação mediante voto nominal e favorável de 3/5 dos membros da Câmara. HÁ 3 SUBSTITUTIVOS PROTOCOLADOS: 1-Ver. Toninho Vespoli, 2-Ver. Eduardo Tuma e 3-Ver. Ricardo Nunes”

(...)

Há sobre a mesa o substitutivo nº 4, da liderança do Governo, que será lido.

Os outros três já foram publicados no *Diário Oficial*.

- É lido o seguinte: (Substitutivo nº 4 ao PL 171/18, da Liderança do Governo)

O SR. PRESIDENTE (Eduardo Tuma - PSDB) – Eu vou suspender a sessão para o Congresso de Comissões.

O SR. RICARDO NUNES (MDB) – (Pela ordem) – Sr. Presidente, pela ordem. Quero solicitar a retirada do meu substitutivo.

O SR. PRESIDENTE (Eduardo Tuma - PSDB) – É regimental. Eu também estou retirando o meu substitutivo. Assim, sobra no Congresso...

(...)

O SR. PRESIDENTE (Eduardo Tuma - PSDB) – Há sobre a mesa parecer que será lido. Peço ao secretário, o nobre Vereador Claudio Fonseca, que proceda à leitura do parecer ao substitutivo único ao PL 171/19, da Liderança do Governo, já que o parecer de autoria do Vereador Toninho Vespoli foi rejeitado na reunião conjunta das Comissões.

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

SESSÃO: 223-SE fls. 84
DATA: 25/09/2019
FL: 6 DE 7

- É lido o seguinte: (Parecer ao Substitutivo único ao PL 171/19).

(...)

O SR. PRESIDENTE (Eduardo Tuma - PSDB) – O quórum é de 33 Srs. Vereadores, quórum qualificado.

A votos o Substitutivo nº 4 da Liderança do Governo ao PL 171/2019. Os Srs. Vereadores favoráveis votarão “sim”; os contrários, “não”.

- Inicia-se a votação.

(...)

- Concluída a votação, sob a presidência do Sr. Eduardo Tuma, verifica-se que votaram “sim” os Srs.

O SR. PRESIDENTE (Eduardo Tuma - PSDB) – Votaram “sim” 51 Srs. Vereadores.

Passemos à votação das emendas.

(...)

A emenda nº 1 é de autoria do Vereador Zé Turin; a de nº 2 é de autoria da Vereadora Juliana Cardoso e da Bancada do PT.

Como esta presidência vai garantir a publicação das emendas, questiono ambos os Pares se há necessidade de mantê-las. (Pausa) Tanto o nobre Vereador Zé Turin como a nobre Vereadora Juliana Cardoso retiram as emendas. Então Vão à publicação.

Está aprovado, na forma do Substitutivo da Liderança do Governo, o PL 171/19, que trata da anistia da cidade de São Paulo contra a regularização imobiliária, com o potencial de regularizar, automaticamente, 600 mil imóveis e, por declaração, mais de 150 mil imóveis.

Vai à sanção.

Segue(m) juntado(s), nesta data, documento(s)
e papel de informação rubricado(s) sob folha(s)
nº 145 a 163. Em 02 / 10 / 2019

Ana Lúcia de Oliveira Sousa

R.F. 100.823

[Assinatura]



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

SECRETARIA GERAL PARLAMENTAR
Secretaria de Registro Parlamentar e Revisão

COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

PRESIDENTE: GILSON BARRETO

TIPO DA REUNIÃO: AUDIÊNCIA PÚBLICA

LOCAL: Câmara Municipal de São Paulo

DATA: 17-06-19

OBSERVAÇÕES:

- Notas taquigráficas sem revisão
- Manifestação fora do microfone

Folha nº 145
do Processo nº 01-171-2019
Ana Lúcia de Oliveira Sousa
RF.: 100823

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

Nós estamos dando início à audiência pública, pela Comissão de Administração pública, aprovada na quarta-feira anterior, cujo tema a ser discutido é o que dispõe sobre a regularização de edificações condicionada, quando necessário, à realização de obras, nos termos da previsão do artigo 367 do Plano Diretor Estratégico.

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

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

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

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

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

Já foram realizadas duas audiências públicas.

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

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

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

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

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

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

Folha nº 147
do Processo nº 01-171-2019
Ana Lúcia de Oliveira Sousa
RF.: 100823

fls. 11. 87

a palavra estará aberta.

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

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

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

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

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

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

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

Esta é uma audiência pública, nós temos que colocar tudo aquilo que se pensa, se imagina ou do que precisa. Não tem problema. Isso aqui é audiência pública. Às vezes, a pessoa, alguns engenheiros que hoje estão com cargo no governo, preocupados, de será que vai ficar ruim, não tem nada, não. Aqui é para a gente falar o que precisa. Nós, Vereadores, precisamos das informações de vocês. Nós vamos votar um projeto e queremos dissecar bem, porque vai mexer muito na vida das pessoas. E não tem ninguém melhor do que vocês, que são profissionais, que conhecem os dois lados da moeda. Eu lamento até não ter toda a subprefeitura aqui presente para poder acompanhar, como aconteceu na Lei do Zoneamento, e, inclusive, no Código de Obras, que poucos vieram participar das audiências públicas, e depois ficaram reclamando nos cantos. Isso é um absurdo. Vocês têm as instituições de vocês. Precisam se agrupar, defender a parte de vocês, a parte da sociedade. O governo encaminha o projeto, nós estamos atentos, estamos acompanhando, mas nós não somos donos da verdade e também nós estamos em função daquilo que foi apresentado. E o conhecimento de vocês é muito importante para a gente. Então isso que queremos ouvi-los, colocar, não tem problema. E nós não estamos aqui também para... Eu sou do PSDB, o Riva, o Alfredinho é do PT, Vereadores. Aqui nós não estamos para dizer amém para ninguém, aqui nós estamos para ver o que que é bom para a cidade de São Paulo. Tá bom?

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

O SR. RENAN VIEIRA – Obrigado.

Boa tarde a todos os presentes, boa tarde aos nobres Vereadores. E agradecer também à Associação dos Engenheiros e Arquitetos por ter solicitado à Comissão de Política

Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente essa audiência pública. Acho que é necessário ampliar, aumentar a discussão sobre esse tema.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A íntegra da transcrição desta audiência pública estará disponível ao público em geral no portal da Câmara Municipal de São Paulo, no endereço www.camara.sp.gov.br, no link Audiências Públicas – Registro Escrito.

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

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

Estamos fazendo as inscrições.

Folha nº 149
do Processo nº 01-171-2019
Ana Lúcia de Oliveira Sousa
RF.: 100823

fls. 89

Tem a palavra o Fábio Carneiro.

O SR. FÁBIO CARNEIRO – Boa tarde a todos.

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

Queria esclarecer um ponto só: me parece que essa oportunidade de regularização para imóveis que estejam inseridos em área coberta por operação consorciada, não existe essa possibilidade. Ocorre porque entende-se que esses imóveis deveriam seguir justamente os critérios das operações. Porém, para imóveis com área inferior a mil metros de terreno – por exemplo, eu, que tenho um imóvel de 300m² – não é possível participar da operação consorciada e também não pode ser regularizado pelo projeto de anistia. Então queria pedir que, para imóveis que estejam na área de operação consorciada, mas que, pelo tamanho, não podem participar da operação, possam ser regularizados também.

É isso. Obrigado.

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

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

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

Reforçando as palavras dele, um projeto que demorou tanto para sair não pode deixar de lado quem tem lá uma área menor. Então, é premente e eu estou aqui, na verdade, representando 71 famílias que moram na Vila Antonina. Parece um caso inusitado, mas são 43 anos que a Prefeitura não resolve a nossa situação. São imóveis que foram comprados... meu pai comprou em 1962, pagou os impostos, tem Habite-se, tem escritura, tem vintenária, tem toda a documentação necessária para que uma pessoa possa se dizer cidadã moradora de São Paulo. Só que nós não tivemos mais esse direito depois de 1976.

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

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

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

Folha nº 150
do Processo nº 01-171-2019
Ana Lúcia de Oliveira Sousa
RF.: 100823

fls. 90

Está lidando, além da parte administrativa, pois são seres humanos que estão morando ali.

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

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

Obrigada.

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

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

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

- Assume a presidência o Sr. Fabio Riva.

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

Fizemos algumas observações sobre o projeto de lei. Uma delas que já havíamos falado é sobre a data de corte colocada pelo PL. É um dos problemas que tem surgido porque vamos limitar muito os imóveis irregulares na cidade de São Paulo com essa possibilidade de regularização.

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

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

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

Outra questão, talvez tratando junto com o que foi dito anteriormente é o caso de edificações na cidade de São Paulo de alguns templos religiosos que são centenários e não têm título de propriedade ou matrícula de propriedade. Não existe isso. Temos atas de reuniões da Câmara de São Paulo, de 1.700, 1.600, falando de doação de áreas, de terrenos,

Folha nº 151
do Processo nº 01-171-2019
Ana Lúcia de Oliveira Sousa
RF.: 100823

fls. 91

mas não temos propriamente uma matrícula. E quando vamos pedir a regularidade do imóvel, a licença de funcionamento, sempre solicitam esse documento.

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

Estamos falando de inúmeros templos religiosos na cidade de São Paulo que não podem ser regularizados. Estão há mais de 200 anos, 300 anos no local, a posse já é muito mais do que confirmada e não conseguimos regularizar porque não temos a formalidade desse documento.

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

Muito obrigado.

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

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

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

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

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

E por tratar de templos religiosos estamos sugerindo também que se incluam as palavras locais de cultos e não instituições religiosas, porque no plano diretor trata como locais de culto, não como instituição religiosa. Só para não ter duplo conhecimento do técnico quando ele falar que templo religioso não é local de reunião. Isso acontece muito, os técnicos ficam debatendo que é uma coisa ou outra. Então se por locais de culto como consta no plano diretor, conseguiríamos ter uma acessibilidade melhor de atendimento aos técnicos que vão analisar.

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

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

grande maioria da zona Leste resolveu fazer um puxadinho para não ter de pagar aluguel.

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

Outra parte seria quanto aos valores que já foram indicados aqui. A gente também não está concordando com os valores. Há uma parte muito importante aqui, que a gente está tendo problema hoje. Seria com os processos de regularização que estão em andamento. Não sei por que isso está acontecendo hoje, se é por causa da anistia anterior ou se é por causa da nova, que vai haver. Estão indeferindo a maioria dos processos que estão em trâmite para regularização. Então, a gente está pedindo para que se inclua alguma coisa, para a gente não ficar passível de multa, para a gente poder optar e para os técnicos que estão analisando hoje não atoplem tudo e saiam indeferindo tudo de uma vez. Queremos optar. Ou a gente opta pela lei nova ou pela lei antiga. O que está acontecendo? Os técnicos chegam lá e dizem: "Está indeferido, porque a gente precisa liberar". Nem analisam e falam que não há recurso. A gente fica de mãos atadas, porque precisam cumpram o papel deles, de terminar antes da anistia nova.

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

Muito obrigado.

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

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

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

Quanto àquela previsão, de que daria de uma anistia baseada em 30 de julho, eu me lembro que eu participei do Plano Diretor, a Lei de Zoneamento, com a equipe nossa, A ideia era haver uma anistia de seis meses a um ano depois, e vão passar cinco anos. Isso vai criar até uma caducidade logo do ISS, porque tudo o que foi protocolado, em cinco anos, já não tem nenhum valor. Até alguma coisa que tiver de ISS na lei, acaba perdendo o sentido de existir. Esse é o ponto chave, porque a regularização, em São Paulo, em cinco anos, com certeza, cresceu muito.

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

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

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

Já foi comentado os custos da taxa de protocolo. Os custos realmente são muito altos. Se for só pela atualização, já está bem mais alto. Eram 2,90 e 8,35. A gente até faz um comentário: Por ser muito caro, muita gente não entra com processo, devido à dificuldade financeira. Com isso, a Prefeitura perde com arrecadação de IPTU o resto da vida, por causa de um único processo, que seria a regularização. Então, o interessante seria baratear agora e fazer com que mais cidadãos fizessem os protocolos, mais entidades, e que aumentassem o grupo de pagadores de IPTU. A Cidade então teria dinheiro todo ano, na verdade, em quantidade maior e não num único processo agora. Seria um investimento em longo prazo, na verdade.

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

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

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

Para finalizar, gostaria de saber se a gente poderia dedicar mais essa lei para regularizar a edificação em si, dando prazos posteriores ao licenciamento e à acessibilidade. Com isso, a pessoa poderia ter conseguido, durante o processo, atestados que comprovem estabilidade estrutural. A instalação elétrica tem que estar tudo OK, e o visto do Corpo de Bombeiros garante a prevenção. Com isso se regularizaria a edificação e posteriormente haveria um prazo, quando poderiam ser feitos todos os processos subsequentes.

Muito obrigado.

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

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

Sr. Afonso Henrique Sena, munícipe.

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

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

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

Outra coisa. O Natalini falou que há muitos anos que todos os IPTUs que deveriam estar todos bonitinhos com a Prefeitura, não deveriam ser isentos, deveriam ter uma taxa simbólica. Na época, ele faliu de dez reais. Isso aí seria uma prova de que aquele IPTU está correto junto à Prefeitura. Aí, a parte burocrática de registro de imóveis, tudo bem, se acerta mais para frente. Mas teria de haver fiscalização na hora de..., principalmente das imobiliárias ao venderem, ver se está tudo certinho no Registro de Imóveis. Senão, vai ficar essa lenga-lenga.

Era só isso que eu queria colocar.

Muito obrigado.

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

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

O SR. ANTONIO – Boa tarde a todos.

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

Folha nº 155
do Processo nº 01-171-2019
Ana Lúcia de Oliveira Sousa
RF.: 100823

fls. 95

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

E outra coisa, também, que eu quero pedir a gentileza: os processos, na Prefeitura, estão demorando muito tempo por falta de profissionais. Não que os profissionais não sejam competentes, muito pelo contrário. O pessoal é muito competente, mas não tem profissional suficiente. Às vezes, você demora um tempo para aprovar um projeto! Isso é uma vergonha! Isso atrasa. Não adianta se falar em investimento quando um empresário tem de perder um

Folha nº 156
do Processo nº 01-171-2019
Ana Lúcia de Oliveira Sousa
RF.: 100823

fls. 96

ano, seis meses, oito meses, às vezes dois anos para aprovar um projeto! Como São Paulo pode ficar nessa condição: com poucos profissionais para o atendimento. Ainda há processos da última anistia que ainda não foram resolvidos! Quer dizer, quem tem culpa nisso? Quem não contrata os profissionais.

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

Muito obrigado.

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

Próximo inscrito, Sr. Ivan Zaieg.

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

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

Já diz a Constituição que eu não sou obrigado a fazer cobrar contra mim mesmo, mas se eu estou aderindo à anistia e dizendo que estou irregular, eu preciso de, no mínimo, alguma segurança jurídica.

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

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

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

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

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

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

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

O SR. VAGNER LANDI – Essa lei veio para o atual Prefeito foi jogada para a frente, porque é a administração passada que já deveria até ter colocado essa lei. Dois mil e quatro, 2005, e já estamos em 2019, 2014, cinco anos. Tem que trazer a data-base para 2018. Outra pedra no sapato é a outorga onerosa. Alfredinho e Riva, vou dar dois números novamente, que nem eu dei outro dia: se você construir 150 metros a mais na Vila Mariana, você vai pagar 484 Instituto Lidas reais de outorga onerosa. Um absurdo. Bairro da Luz: se você construir 150 metros a mais, acima do básico, 300 mil reais. É um absurdo. Então eles colocaram fator de reajuste na forma da outorga onerosa... Que a forma da outorga onerosa é tranquila: área do terreno sobre a área construída, o valor venal de 2014, fator social e o fator

de planejamento. Aí colocaram um FR, um fator de reajuste, que é 1,2, no final da fórmula. Então temos duas maneiras de diminuir a outorga onerosa: jogar esse fator FR para 0,3, que vai diminuir o valor em três vezes da outorga onerosa, ou permitir acima do coeficiente básico até o coeficiente máximo. Quem passar do coeficiente máximo paga a outorga. Então essas duas ideias são essenciais.

O Eng.º Roberval tocou bem num assunto aí, porque, na minha opinião, qualquer estabelecimento não residencial tem que ter a ART ou o CAU de um engenheiro ou de um arquiteto como responsável, não importando a metragem. O cara pode ter um barzinho com 50m², mas ele tem um botijão de gás lá dentro. Cadê o visto do bombeiro? O bombeiro foi lá. Até a data do AVCB, não está o botijão, o cara pode até esconder. Mas, se ele colocar o botijão no dia seguinte, se explodir, o proprietário do imóvel e ele que vão ser responsabilizar, e não a Prefeitura. Então acho que esses fatores são importantes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Por ocasião e pedido do interessado, que a gente pode pedir o arquivamento do

processo de regularização anterior, e solicitar a regularização por esse PL.

Por fim, a questão de prazo para protocolamento do processo: em vez de ser 90, ser 180 dias, minimamente, porque eu, falando só pela Igreja Universal, tenho mais de 300 processos – 300 igrejas aqui em São Paulo. Em muitas, de fato, a regularização não depende da igreja, depende de um proprietário, são imóveis alugados. Então 90 dias para mim é insano imaginar fazer um protocolo de tantos processos assim. Tá bom? Só isso.

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

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

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

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

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

Vereador Alfredinho.

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

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

A audiência pública é importante para isso, para as sugestões. Não adianta o Prefeito mandar um projeto para cá e achar que ele vem perfeito, sem nenhum tipo de ajuste,

porque a própria Câmara propõe ajustes. Nós, da Bancada do PT, estamos fazendo proposta de substitutivo, emendas, que são diferentes de algumas que vieram do Governo. A população veio aqui com outras propostas e ideias também diferentes, e tudo no intuito de o projeto sair melhor da Casa. Dizer que vai resolver todos os problemas, não vai, porque sempre fica algo que não vai ser resolvido.

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

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

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

Obrigado.

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

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

- Manifestação fora do microfone.

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

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

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

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

Quero o meu documento assim: Sr. Roberto, o senhor é dono do seu apartamento. Eu não quero nada emprestado, eu quero ser dono, até hoje não recebemos nosso documento,

estão empurrando com a barriga. Chega de enganação, chega de enrolação e chega de hipocrisia.

Obrigado.

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

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

Tem a palavra o Sr. João.

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

No início, artigo 1º: poderão ser regularizadas edificações que tenham condições de higiene, segurança, de uso, estabilidade, habitabilidade e salubridade. A pergunta que se faz é: quem atesta isso? É um leigo, ou é um profissional habilitado. Então, nós defendemos que tenha sempre um profissional habilitado, Engenheiro ou Arquiteto, dando assistência a todos esses casos, porque que só cabe a eles, constitucionalmente, por lei federal, atestar essas condições.

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

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

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

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

E quanto à outorga onerosa, concordamos aqui com a exposição do Wagner, que deu até sugestão de como reduzir, porque realmente o preço que está essa outorga onerosa poderá inviabilizar muitas regularizações. Não adianta fazer uma lei desta e a Prefeitura não

Folha nº 161
do Processo nº 01-171-2019
Ana Lúcia de Oliveira Sousa
RF.: 100823

fls. 201

arrecadar, não resolver o problema da Cidade, por causa de custo. Então tem que rever, repensar isso.

Essas são as nossas considerações. Obrigado.

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

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

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

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

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

Então eu diria que essa anistia é mais uma que acontecerá. No entanto, nós deveríamos começar a dar um passo atrás e imaginar que teríamos que facilitar muito mais a aprovação, para que depois não tivéssemos de tomar esse remédio, que é muito amargo para a Cidade.

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

É bom, sim, como lembrou o D'Amaro, e, aliás, não foi só o D'Amaro, todo mundo concorda. Já que eu fiz uma analogia com o corpo humano e com as doenças, não se submete uma pessoa a uma cirurgia nas mãos de um farmacêutico ou de um balconista daqui ou dali. Por mais curioso, por mais estudioso que o leigo seja, tem que ser por meio de um profissional, até porque ele tem conhecimento e responsabilidade sobre o que ele está falando. Por conta disso, imaginar que até 150 metros seja possível fazer apenas uma declaração, eu acho de um risco tão grande, tão grande; porque dentro de 150 metros acontecem muitas coisas. Aliás, a maioria dos desabamentos acontece em R1, com menos de 150 metros. Então, passamos uma procuração como se não estivéssemos pensando na questão social; quer dizer: se por um lado há as questões sociais - o preço é alto e a necessidade de o cidadão ter um documento daquilo que ele considerou que ele comprou -, está tudo certo, tem que registrar. Mas temos que registrar, sobretudo, a questão do zelo que o Poder Público deve ter com ele. Não adianta dar um documento ou da alguma coisa que ponha a vida dele e da família dele em risco. Então, temos que ter, sim, o responsável técnico. Não se pode abrir mão de um engenheiro, de um

arquiteto para tratar desse assunto. Isso não é fazer um favor, não é facilitar a vida; esse tipo de atitude não é facilitar a vida do cidadão, é arrumar problema para ele no futuro. Então vamos ter essa boa visão, essa boa prática.

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

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

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

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

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

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

Acho que ficaram bem claras três coisas: a questão da data de corte, o valor da outorga e a questão dos usos por conta da lei de 2014 e depois da de 2016. Então, são três

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

Dito isso, declaro realizada a audiência pública do PL 171/2019. Nada mais havendo a tratar, declaro encerrada a presente reunião. Boa tarde e bom trabalho a todos. (Palmas)

Segue(m) juntado(s), nesta data, documento(s)
e papel de informação rubricado(s) sob folha(s)
nº 164 0194 Em 04 / 10 / 2019

Ana Lúcia de Oliveira Sousa
R.F. 100.823



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

SECRETARIA GERAL PARLAMENTAR
Secretaria de Registro Parlamentar e Revisão

Folha nº 164
do Processo nº 01-171-2019
Ana Lúcia de Oliveira Sousa
RF.: 100823

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

Folha nº 165
do Processo nº 01-171-2019
Ana Lúcia de Oliveira Sousa
RF.: 100823

fs. 206

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.

Folha nº 166
do Processo nº 01-171-2019
Ana Lúcia de Oliveira Sousa
RF.: 100823

fs. 207

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 municípios 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 vênha...

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 regradinhas 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

Folha nº 168
do Processo nº 01-171-2019
Ana Lúcia de Oliveira Sousa
RF.: 100823

fis. 209

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 *síte* 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

Folha nº 170
do Processo nº 01-171-2019
Ana Lúcia de Oliveira Sousa
RF.: 100823

fs. 11

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.

Folha nº 171
do Processo nº 01-171-2019
Ana Lúcia de Oliveira Sousa
RF.: 100823

fs. 12

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

Folha nº 172
do Processo nº 01-171-2019
Ana Lúcia de Oliveira Sousa
RF.: 100823

fs. 13

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

Folha nº 173
do Processo nº 01-171-2019
Ana Lúcia de Oliveira Sousa
RF.: 100823

fs. 14

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,

Folha nº 175
do Processo nº 01-171-2019
Ana Lúcia de Oliveira Sousa
RF.: 100823

fs. 16

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 municípios 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.

Folha nº 176
do Processo nº 01-171-2019
Ana Lúcia de Oliveira Sousa
RF.: 100823

fs. 17

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.

Folha nº 178
do Processo nº 01-171-2019
Ana Lúcia de Oliveira Sousa
RF.: 100823

fs. 19

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.

Folha nº 180
do Processo nº 01-171-2019
Ana Lúcia de Oliveira Sousa
RF.: 100823

fs. 221

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. Ai 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

Folha nº 184
do Processo nº 01-171-2019
Ana Lúcia de Oliveira Sousa
RF.: 100823

fs. 225

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

Folha nº 185
do Processo nº 01-171-2019
Ana Lúcia de Oliveira Sousa
RF.: 100823

fs. 226

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

Folha nº 186
do Processo nº 01-171-2019
Ana Lúcia de Oliveira Sousa
RF.: 100823

fis. 227

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 entenderem 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

Folha nº 187
do Processo nº 01-171-2019
Ana Lúcia de Oliveira Sousa
RF.: 100823

fs. 228

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 munícipes 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.

Folha nº 189
do Processo nº 01-171-2019
Ana Lúcia de Oliveira Sousa
RF.: 100823

fls. 30

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. Ai depois se houver uma alteração já não é mais com a parte de regularização. Ai 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

Folha nº 190
do Processo nº 01-171-2019
Ana Lúcia de Oliveira Sousa
RF.: 100823

fs. 231

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 que 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...

Folha nº 192
do Processo nº 01-171-2019
Ana Lúcia de Oliveira Sousa
RF.: 100823

fls. 233

- 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.

À SGP-21
Em 04 / 10 / 2019

com as audiências realizadas.

Ana Lúcia de O. Sousa
RF. 100.823 - SGP-12

Segue(m) juntado(s), nesta
data, documento(s) rubricado(s)
sob nº(s) 2 e
folha de informação sob
nº 195. 04.10.19

Marcia Gazoti
Auxiliar Técnico Administrativo
RF 51.599



do processo nº 01-0171 de 2019

01/10/2019

(a)

Marcia Gazoti
Auxiliar Técnico Administrativo
RF 91.538

Marcia Gazoti

À SGP.23

Sr. Supervisor,

O Substitutivo do Líder de Governo de folha nº 124 a folha nº 132-v ao presente Projeto de Lei foi aprovado em 2ª Discussão e Votação na 223ª Sessão Extraordinária da 17ª Legislatura, no dia 25 de setembro de 2019.

Encaminho os presentes autos para elaboração dos documentos pertinentes à sanção do respectivo Projeto de Lei.

01/10/2019

CARLOS EDUARDO DE ARAUJO
Secretário de Apoio Legislativo
SGP.2