



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SUBSECRETARIA DE APOIO LEGISLATIVO - SGP2
SISTEMA DE APOIO AO PROCESSO LEGISLATIVO

PROJETO DE LEI

01 - 0033 / 1997

DE

1997

MATÉRIA LEGISLATIVA

PL

01 - 0033 / 1997

DE

13/02/1997

PROMOVENTE

VEREADOR

JOSE VIVIANI FERRAZ

EMENTA

TORNA-SE OBRIGATORIO NO MUN DE S.P., A APRESENTAÇÃO
DE SEGURO QUE GARANTA O TOTAL TERMINO DA OBRA, QUANDO
DO INGRESSO DE PEDIDO DE ALVARA DE APROVAÇÃO PARA UNI
DADES HABITACIONAIS, QUE SERAO COMERCIALIZADAS ANTES
OU DURANTE SUA CONSTRUÇÃO, E DA OUTRAS PROVIDENCIAS.

CNC Solutions
Tipo: Processo Legislativo
27/10/2010 11:59:43

00000014640-43



ARQUIVADO EM 04,01,2001

Maria Isabel Lopes Correa

CHEFE DE SEÇÃO



Câmara Municipal de São Paulo

144

Folha nº 01 de proc
n.º 33 de 1997

LIDO HOJE
ÀS COMISSÕES DE: 13 FEV 1997
CONSTITUIÇÃO E FUNDAÇÃO
Pol. Urb. e Meio Amb.
Trib. e Justiça
Estat. e Organização
_____ PRESIDENTE

PROJETO DE LEI Nº

01-PE

01-0033/1997

Torna-se obrigatório no Município de São Paulo, a apresentação de Seguro que garanta o total término da obra, quando do ingresso de pedido de Alvará de Aprovação para unidades habitacionais, que serão comercializadas antes ou durante sua construção, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de São Paulo decreta:

Art. 1º - Não serão deferidos os pedidos de Alvará de Aprovação para projetos de unidades habitacionais horizontais ou verticais, a serem comercializadas antes ou durante sua construção no Município de São Paulo, que deixarem de apresentar apólice de seguro, cujo montante seja suficiente para a total conclusão da obra.

Parágrafo Único - O requerente deverá apresentar além da apólice, Termo de Responsabilidade da Companhia Seguradora, comprometendo-se sob as penas da lei, de prosseguir as obras até seu final, caso o segurado seja impedido de fazê-lo por motivo de Concordata, Falência ou força maior.

Art. 2º - Os construtores que encontrem-se na situação disposta no art. 1º, cujos Alvarás de Aprovação já foram deferidos e expedidos e suas obras ainda não concluídas, terão o prazo de 30 (trinta) dias a contar da publicação da Regulamentação pelo Executivo desta Lei, para o seu cumprimento.

Art. 3º - O infrator será apenado com multa de 10 (dez) UFM por unidade, renováveis a cada 30 (trinta) dias.

Art. 4º - Esta Lei será regulamentada pelo Executivo no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data de sua publicação.

Art. 5º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

13
Sala das Sessões, 13 de fevereiro de 1997.

SEÇÃO DE REVISÃO	PREJUDICADO
13 FEV 1997	★ 05 SET 2001 ★
- DT 10 -	 Presidente

Vereador JOSÉ VIVIANI FERRAZ

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Nº 2

18.02 97

rubri

de afirmação sob

3



Câmara Municipal de

Folha no	02	de proc
no	33	da 1997

São Paulo

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

A intenção do legislador neste caso específico, é oferecer total garantia ao contribuinte que adquire uma residencia ou apartamento ainda na planta ou em construção.

Com o advento deste seguro, o comprador não mais correrá o risco de ver o seu sonho de ter a casa própria virar um pesadelo, quando a Construtora entra em regime falimentar.

No caso acima, em que a firma não dispõe mais de meios para o prosseguimento da obra, deixando de cumprir fielmente o avençado no contrato de compra e venda, a Companhia Seguradora chamará à sí esta responsabilidade, não deixando o comprador sem o seu tão sonhado teto, e tampouco com a ingrata missão de enfrentar uma longa batalha judicial, para tentar ressarcir-se do prejuízo sofrido.

Este Projeto tem um profundo cunho social, porque deverá oferecer total garantia ao comprador, e por conseguinte irá colaborar para o gradativo aumento nas vendas de imóveis em construção, eliminando a desconfiança daqueles adquirentes em potencial, que para não correrem tal risco, estão postergando a realização de sua compra.

Acreditando piamente no bom senso e no alto espírito público dos nobres pares, submeto esta propositura à aprovação do Plenário, para que o cidadão paulistano à partir de agora, passe a ter plena certeza de que o seu imóvel, adquirido e pago a custa de muito sacrificio lhe será entregue conforme estipulado no ato de sua aquisição.

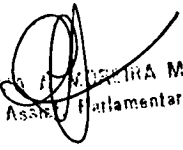


CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Papel para informação, rubricado como folha n° 03.....

do processo n° 33 de 19. 97. 18 02 97 (a) 

Ao Senhor Assessor Chefe,
Sobre o assunto, nada consta:
Em 18-02-97


FÁTIMA F. MOREIRA MOTTI
Asses. Parlamentar

A Com. de Const. e Justiça

18/02/97


LUIZ AREIAS DE CARVALHO
Ass. Tec. Leg. Chefe - A. T. M.

Recebido na Comissão de
Constituição e Justiça
Em 20/12/97 às 12:00 hs

W

ORLANDO KOCI MENDES
AUXILIAR LEGISLATIVO

Ao Ilustre Vereador Salim Lauriat
para relatar

Sala da Comissão de Constituição e Justiça
em 18 de Março de 19 97

Residente

SEGUE juntado nesta data, documento e papel para informação, rubricado

sob folha nº 4, 5, 6

Em 20 de 6 de 97

(a) Ho



Câmara Municipal de São Paulo

Folha No 4 do proc
No 33 de 1997
O fun.ário

PRORROGAÇÃO

Tendo em vista a necessidade de maiores estudos da matéria, prorrogo o prazo para emissão de parecer desta Comissão, conforme disposto no art. 63, "caput", do Regimento Interno.

Em, 07/03/97

Wadih Mutran
Vereador Wadih Mutran

Presidente da Comissão de
Constituição e Justiça



16 - PAR
16-0585/1997

PUBLIQUE-SE EM

17/6/97

Folha No 5 do proc
No 33 de 1997
Funcionário

Municipal de São Paulo

DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO
E JUSTIÇA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 033/97.

Trata-se de projeto de lei, de autoria do Nobre Vereador José Viviani Ferraz, que visa tornar obrigatória a apresentação de apólice de seguro para o deferimento de pedidos de Alvará de Aprovação de projetos de unidades habitacionais horizontais ou verticais a serem comercializadas antes ou durante sua construção no Município de São Paulo, cujo montante seja suficiente para a total conclusão da obra.

De acordo com a propositura, o requerente deverá apresentar, ainda, Termo de Responsabilidade da Companhia Seguradora, comprometendo-se, sob as penas da lei, a prosseguir as obras até seu final, caso o segurado seja impedido de fazê-lo, por motivo de Concordata, Falência ou força maior; os construtores que já tiveram seus pedidos aprovados e cujas obras ainda não foram concluídas, terão prazo de 30 dias a contar da publicação da regulamentação da Lei; o infrator sujeitar-se-á à multa de 10 (dez) UFM, por unidade, renováveis a cada 30 (trinta) dias.

A presente matéria não encontra óbices de ordem legal, uma vez que não está legislando sobre seguros, matéria que é privativa da União (art. 22, VII, CF), mas apenas e tão-somente visa fazer cumprir o disposto no Decreto Lei nº 73, de 21 de novembro de 1966, art. 20, letra "e", que trata dos seguros obrigatórios.

Vale registrar que o Decreto Federal nº 61.867, de 7 de dezembro de 1967, que regulamentou os seguros obrigatórios previstos no já citado art. 20 do Decreto Lei nº 73/66, em seu art. 22, estabelece:

Art. 22 - Não poderá ser concedida autorização, licença ou respectiva renovação ou transferência, a qualquer título, para o exercício de atividades que estejam sujeitas a seguro obrigatório, sem prova da existência desse seguro.

Assim sendo, a matéria encontra amparo nos arts. 13, I; 37, "caput" e 160, I, III e IV todos da Lei Orgânica do Município e no art. 55, § 1º, do Código de Proteção e Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990), assim como na legislação federal acima citada.

PELA LEGALIDADE

Entretanto, a propositura carece de algumas retificações. O parágrafo único do art. 1º deverá ser suprimido, uma vez que cabe à seguradora pagar o prejuízo resultante do risco assumido, ou seja, indenizar o beneficiário de acordo com as condições estabelecidas no contrato e não assumir a obrigação que é do contratante do seguro.

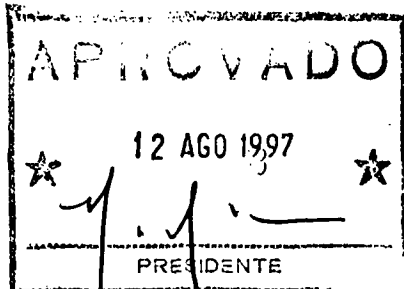
Também o art. 22 do projeto deve ser eliminado por ferir o direito adquirido, que é protegido pela Constituição Federal, art. 5º, XXXVI.

Por se tratar de matéria sujeita ao quórum de maioria simples para deliberação, é dispensada a votação em



Folha n.º 7 do proc.
N.º 33 de 1997
O funcionário @

Câmara Municipal de São Paulo



REQUERIMENTO "P"

07 - RPS
07-0048/1997

*Retorno à
Comissão de Justiça*

CONSIDERANDO que o Projeto de Lei nº 033/97, de autoria do Nobre Vereador José Viviani Ferraz, teve parecer dado pela legalidade pela Comissão de Constituição e Justiça, com apresentação de substitutivo para adaptá-lo à melhor técnica legislativa.

CONSIDERANDO que o parecer da Comissão de Constituição e Justiça diz que a matéria tratada no Projeto de Lei é sujeita ao quórum de maioria simples e, portanto, é dispensada a votação em Plenário, cabendo tal prerrogativa às Comissões Permanentes.

CONSIDERANDO que a matéria da propositura em questão é relativa a Código de Obras, pois trata-se de documentação relativa à emissão de Alvará de Aprovação de projetos de unidades habitacionais, e, neste caso, sua aprovação dependeria da maioria absoluta dos membros da Câmara.

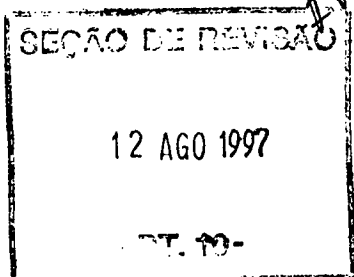
REQUEREMOS que seja determinado o retorno deste projeto de lei à Comissão de Constituição e Justiça a fim de que ela se pronuncie novamente sobre o Projeto de Lei em questão.

São Paulo, 26 de junho de 1997

COMISSÃO
12 AGO 1997
PRAZ

Aldaíza Sposati
Vereadora Aldaíza Sposati

Presidente da Comissão de Política Urbana,
Metropolitana e Meio Ambiente



A Com. de Pol. Urbana

13/08/97

LUIZ ARBEN SADE CARVALHO
Ass. Tecn. Leg. Chelo - A.T.M.

Recebido na Comissão de
Política Urb. Metrop. e Meio
Ambiente

Em 14/08/97 as 18:30 h.

MARIAMÁLIA DE VASCONCELOS AUGUSTO
Secretária da Comissão de Política Urbana,
Metropolitana e Meio Ambiente

À Comissão de Constituição e Justiça,
para as devidas providências.

Em 15.08.97

MARIAMÁLIA DE VASCONCELOS AUGUSTO
Secretária da Comissão de Política Urbana,
Metropolitana e Meio Ambiente

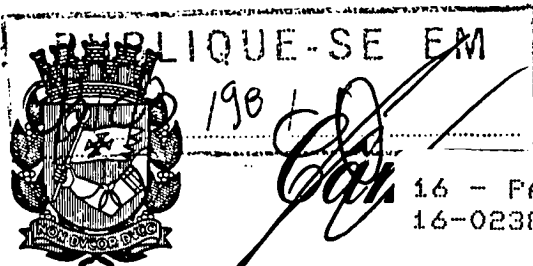
Recebido na Comissão de
Constituição e Justiça
Em 15/08/97 as 12:00 hs.

Ag. Ildeu Versador MARIA HELENA, DIOGO, SALIM
e relator. CURIATI

Bala da Comissão de Constituição e Justiça
em 19 de 8 de 10 de 97

Presidente

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO	
Protocolo, juntado nesta data para informação	rubricado sob
folha n. <u>8/167</u>	<u>98 e)</u>



Folha No 8 # do Doc.
No 33 # de 1998
O funcionário

Municipal de São Paulo

16 - PAR
16-0238/1998

DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO
E JUSTIÇA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 033/97.

Trata-se de projeto de lei, de autoria do Nobre Vereador José Viviani Ferraz, que visa tornar obrigatória a apresentação de apólice de seguro para o deferimento de pedidos de Alvará de Aprovação de projetos de unidades habitacionais horizontais ou verticais a serem comercializadas antes ou durante sua construção no Município de São Paulo, cujo montante seja suficiente para a total conclusão da obra.

A douta Comissão de Constituição e Justiça manifestou-se pela legalidade da propositura, com a apresentação do substitutivo.

Enviado o projeto à Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, esta solicita o reexame da mesma em virtude desta Comissão ter entendido ser ele de competência das Comissões.

Procedendo a nova análise da matéria, o entendimento é no sentido de que a mesma versa sobre o Código de Obras.

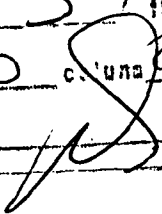
Assim, devem ser realizadas pelo menos 2 (duas) audiências públicas durante a tramitação da propositura, conforme exigência do art.41, VII, da Lei Orgânica do Município e do art.85, I, do Regimento Interno.

Fica retificado, portanto, o parecer anterior.

É o parecer.

Sala da Comissão de Constituição e Justiça, 03/03/98

17 - RELCOM
17-0066/1998

Publicado no DIÁRIO OFICIAL
de 14, 3, 1998
pagina 60 coluna 1, 3
Conferido: 

Comissão de
Política Urbana, Metropolitana
e Meio Ambiente
Em 16/3/98

CARLOS ROBERTO DA SILVA RE 11.130
Auxiliar Legislativo

Recebido na Comissão da
Política Urb. Metrop. e Meio
Ambiente
Em 16/3/98 as 16:30 h.


INÁCIO VEIGA
Auxiliar Legislativo

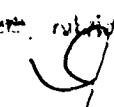
D.
AO NOBRE VEREADOR DISSEI

PARA RELATAR.

Sala da Comissão da Política Urbana, Metropolitana
e Meio Ambiente.

18/03/98

PRESIDENTE

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SEGUE, juntado nesta data 
Boleto nº 9212 17 4 98



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
—TAQUIGRAFIA—

Folha n. 9 do proc.
N.º 33 de 1997
O funcionário

RODIZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE

DEPARTAMENTO DE TAQUIGRAFIA
DT. 10

SEM REVISÃO

COMISSÃO POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE

Presidente : Sr. Vereador : Aurélio Nomura
Membros : Srs. Vereadores : Domingos Dissei
Emílio Meneghini
Archibaldo Zancra
Aldaíza Sposati
Goulart
Mohamad Said Mourad

Audiência Pública realizada No Auditório Oscar Pedroso Horta
em 13 de abril de 1998.

Solicitante : Sr. Vereador Aurélio Nomura
(Memo. nº 20/98)

Secretária : Sra. Mariamália de Vasconcelos

PL 33/97



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
—TAQUIGRAFIA—

RODIZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA
Ll	1 a	dalva	Pol.Urbana	13.04

Folha n.º 10	do pros. N.º 33	de 19 51
ORADOR	O Funcionário	CENT. APARTE

O SR. AURÉLIO NOMURA - Vamos dar início a Audiência Pública da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente.

Passemos ao primeiro projeto que é o seguinte: Projeto de lei 036/98, Vereador Dalton Silvano e Vereador Nelo Rodolfo, que dispõe sobre o projeto reurbanização na Cidade Tiradentes, segunda audiência pública.

Solicito ao Sr. Secretário que faça a leitura do projeto.

O SR. _____ - Projeto de lei 036/98, autoria dos Veredores Nelo Rodolfo e Dalton Silvano. Dispõe sobre a reurbanização da Cidade Tiradentes e dá outras providências. A justificativa do autor é que o complexo habitacional Tiradentes é um enorme conjunto de prédios habitado por uma grande população, mesmo assim tem uma notória ~~salta~~ falta de facilidades, como seja: abrigo em pontos de Ônibus, calçadas, quadras esportivas, sanitários públicos, posto policial, centro comercial, hospital, etc... Obrigando a esses moradores a se deslocar para se utilizar de outros locais mais distantes, porém,



RODIZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. PARTE
L4	1	morg.	Com.Pol. Urb.	13.4.98	O funcionário	

Então, é preciso que haja algum controle. Se o Sindicato dos revendedores, conforme se manifestou aqui, são obrigados a repassar esse óleo, porque aqueles outros que vendem o produto sem controle de destino não têm essa mesma obrigatoriedade. Então, é necessário que os outros postos de revenda, ou supermercado, tenham ali um serviço de troca de óleo, mas é preciso que tenha pelo menos o depósito, que é um container, um vazilhame especial para se colocar o óleo servido, que ele passe isso para as refinadoras, ou ele firme um convênio com quem preste esse serviço para que esse óleo seja realmente controlado, porque sete milhões e meio de litros jogados sem controle de destino, sabemos qual é o destino dele, são os córregos, os bueiros, as valas e o solo. Então, é preciso atenção para esta situação, que é bastante delicada e o meio ambiente está se degradando. Conforme já foi avisado pelo Presidente e pelo Secretário, o Sindicato dos revendedores de petróleo estiveram presentes na audiência que antecedeu a esta e eles se manifestaram favoráveis porque sabem exatamente qual é o destino final do óleo que não é passado para as refinadoras. Era isso. Muito obrigado.

O Sr. Aurélio Nomura - Tendo em vista também as informações da Prefeitura Municipal de São Paulo com relação à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente e a Secretaria da Habitação, solicito ao Secretário que envie o presente processo à Vereadora relatora Aldaíza Sposati.

Passaremos agora a analisar os projetos de lei que modificam o Código de Obras, preliminarmente o PL 33/97, primeira audiência pública, que torna obrigatório no Município de São Paulo a apresentação de seguro que garanta o total do término da obra, quando do ingresso do pedido de alvará de aprovação, para unidades habitacionais, que serão comercializadas antes ou durante a sua construção. Autor, Vereador José Viviani Ferraz.



RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONTAPARTE
L4	2	morg.	Com.Pol.Urb.	13.4.98	O funcionário	

- É lido:

- Projeto de lei nº 33/97, de autoria do Vereador José Viviani Ferraz, que torna obrigatório no Município de São Paulo a apresentação de seguro que garanta o total término da obra.

Justificativa: adotando-se a medida em pauta oferecerá uma garantia total aos compradores de imóveis em construção, que terão os imóveis concluídos. A Comissão de Constituição e justiça elaborou substitutivo para adaptar ~~xxx~~ o projeto à melhor técnica de elaboração legislativa.

Observações: será obrigatório para proprietários de empreendimentos habitacionais verticais ou ~~x~~ horizontais, apresentar apólice de seguro que garanta a continuidade da construção, das unidades habitacionais até o seu término. A apresentação deste documento deverá ser quando do ingresso do pedido de alvará de construção.

O Sr. Aurélio Nomura -- Alguém gostaria de se manifestar sobre este projeto ? (Pausa.) Solicito ao Secretário que envie ofício de informações à Secretaria da Habitação, bem como ao CREA e já recebemos um ofício do SECOVI manifestando-se contrariamente à aprovação da lei.

Passemos ao PL 320/97, segunda audiência pública, torna obrigatória a execução de reservatório para águas coletadas por coberturas e pavimentos nos lotes edificadas ou não, que tenham área impermeabilizada superior a 500 metros. Autor Vereador Adriano Diogo.

- É lido:

- PL 320/97, de autoria do nobre Vereador Adriano Diogo, torna obrigatória a execução de reservatórios para águas coletadas por coberturas e pavimentos nos lotes edificadas ou não, que tenham área impermeabilizada superior a 500 metros ~~fx~~ quadrados e dá outras providências.

10/11 n. 13, 14, 05/05/98. (m)



Câmara Municipal de São Paulo

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de São Paulo

A fim de obter maiores subsídios ao nosso parecer sobre o Projeto de Lei nº 33/97, solicitamos que seja encaminhado pedido de informações, sobre a matéria proposta, ao Executivo, a fim de que ele se manifeste sobre a oportunidade do assunto e em particular sobre os eventuais benefícios que a propositura trará aos compradores de unidades habitacionais.

Em 05/05/98

Vereador Aurélio Nomura
Presidente Da Comissão de Política Urbana
Metropolitana e Meio Ambiente

Defiro, em

Vereador Nelo Rodolfo

Presidente da Câmara Municipal de São Paulo



Câmara Municipal de São Paulo

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de São Paulo

A fim de obter maiores subsídios ao nosso parecer sobre o Projeto de Lei nº 33/97, solicitamos que seja encaminhado pedido de informações, sobre a matéria proposta, ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo, a fim de que ele se manifeste sobre a oportunidade do assunto e em particular sobre os eventuais benefícios que a propositura trará aos compradores de unidades habitacionais.

Em 05/05/98

Vereador Aurélio Nomura
Presidente Da Comissão de Política Urbana
Metropolitana e Meio Ambiente

Defiro, em

Vereador Nelo Rodolfo
Presidente da Câmara Municipal de São Paulo

A LEG. 3
Em. 8 / 5 / 98


INÁCIO VEIGA
Auxiliar Legislativo

RECEBIDO EM LEG. 3
08 / 05 / 98
18:00 

Sra. Kathya,

Oficiar ao Executivo solicitando informações, bem
como ao CREA-SP.

08/5/98


JOSÉ CRISTINO SOUZA SANTOS
Chefe de Seção Técnica III
Substituto

Sr. Chefe,

Oficiado conforme despacho de V.Sa..

08/5/98


KATHYA REGINA MORALES DE SOUZA
Assistente Parlamentar

SEQUEM juntado A nesta data
documento B a papel da informação
rubricado A sob folhas B n.º 15 a 17
Em 25 / 6 / 98 /





Folha n.º	15	do proc
N.º	33	de 19 97
O funcionário		

Câmara Municipal de São Paulo

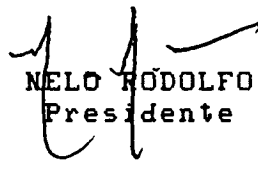
São Paulo, 13 de maio de 1998.

18 - OF-LEG3
OFICIO N.0518/1998

Senhor Prefeito.

Em atenção ao requerido pela Douta Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente e nos termos do art. 68 do Regimento Interno, encaminho a Vossa Excelência cópia do Projeto de Lei nº 33/97, de autoria do Vereador José Viviani Ferraz - que torna obrigatório no Município de São Paulo, a apresentação de Seguro que garanta o total término da obra, quando do ingresso de pedido de Alvará de Aprovação para unidades habitacionais, que serão comercializadas antes ou durante sua construção, e dá outras providências, solicitando-lhe se digne determinar providências no sentido que nos envie subsídios para que a referida Comissão possa emitir parecer a respeito.

Valho-me da oportunidade para renovar a Vossa Excelência os meus protestos de elevado apreço e distinta consideração.


NELE RODOLFO
Presidente

Anexo: cópia xerográfica do PL nº 33/97 de fls. 01, e do despacho da comissão solicitante de fls. 13.

A Sua Excelência o Senhor
Doutor Celso Roberto Pitta
Digníssimo Prefeito do Município de São Paulo.



MEMORANDO

Câmara Municipal de São Paulo

Folha n.º	16	do proc
N.º	33	de 1997
Município		

São Paulo, 13 de maio de 1998

Recebi ofício Leg.3 nº 518/98, de 13/05/98, solicitando ao Executivo informações referentes ao Projeto de Lei nº 33/97, de autoria do Vereador José Viviani Ferraz.

Anexo: cópia xerográfica do PL nº 33/97, de fls. 01 e do despacho da comissão solicitante de fls. 13.

RECEBI EM:

18/05/98

Marcia Valéria
Aux. Tec. Adm. / Ad. Ger.
SGM/ATL



Folha n.º 17	do proc
N.º 33	de 19 97
O funcionário	

Câmara Municipal de São Paulo

São Paulo, 33 de maio de 1998.

18 - OF-LEG3
OFICIO N.0519/1998

Senhor Presidente.

Em atenção ao requerido pela Douta Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente e nos termos do art. 68 do Regimento Interno, encaminho a Vossa Senhoria cópia do Projeto de Lei nº 33/97, de autoria do Vereador José Viviani Ferraz - que torna obrigatório no Município de São Paulo, a apresentação de Seguro que garanta o total término da obra, quando do ingresso de pedido de Alvará de Aprovação para unidades habitacionais, que serão comercializadas antes ou durante sua construção, e dá outras providências, solicitando-lhe se digne determinar providências no sentido que nos envie subsídios para que a referida Comissão possa emitir parecer a respeito.

Valho-me da oportunidade para renovar a Vossa Senhoria os meus protestos de elevado apreço e distinta consideração.

1-1-✓
NELO RODOLFO
Presidente

Anexo: cópia xerográfica do PL nº 33/97 de fls. 01, e do despacho da comissão solicitante de fls. 14.

A Sua Senhoria o Senhor
Engenheiro André Monteiro de Fázio
Mui Digno Presidente do Conselho Regional de Engenharia,
Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo



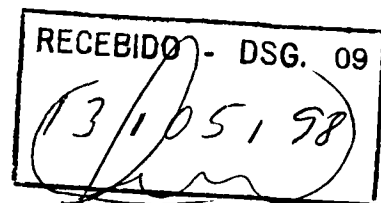
Folha Nº. 18 do proc.
PL. 33 de 1997
O funcionário

Câmara Municipal de São Paulo

MEMORANDO

São Paulo, 13 de maio de 1998.

Recebi Cfício Leg.3 nº 519/98, de 13/05/98, solicitando ao Sr. Presidente do CREA-SP informações referentes ao Projeto de Lei nº 33/97, de autoria do Ver. José Viviani Ferraz.



Anexos: cópia xerográfica do PL nº 33/97, de fls. 01, e do despacho da comissão solicitante de fls. 14.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Papel para informação, rubricado como folha nº 19

do processo nº 32 de 1997; 95.6.98 (a)

ANA MARIA FERNANDES
Assistente Parlamentar

A Deputada Comissão de
Política Urbana, Metropolitana
e Meio Ambiente
Em, 25/6/98

JOSÉ CRISTINO SOUZA SANTOS
Chefe de Seção Técnica III
Substituto

SEGUE *m* juntado *3* nesta data, documento *A* e papel para informação, rubricado *P*

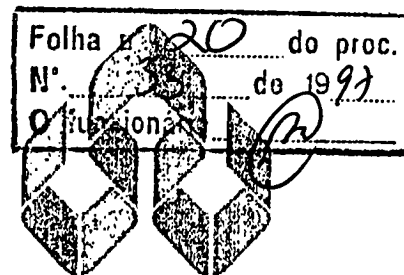
sob folha *A* nº *20 a 98*

Em *23* *04* *98*

(a)


SINDICATO DAS EMPRESAS
DE COMPRA, VENDA,
LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO
DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS E
COMERCIAIS DE SÃO PAULO.

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO, 2344
8º ANDAR, CEP 01402-900 SÃO PAULO, SP
FONE/FAX: (011) 285-0122
TELEX: 1135208 - FAX: (011) 284-3188
HOME PAGE: <http://www.secovi-sp.com.br>
E-MAIL: secovi@secovi-sp.com.br



SECOVI-SP

"O Sindicato da Habitação"

São Paulo, 13 de abril de 1998.
CTLU/EDM/Exp. 362/98

*Junta-se o presente,
ao PL nº 33/97.*

Excelência

[Signature]
23
04
98.

Permita V.Exa. que o SECOVI-SP - Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais do Estado de São Paulo, entidade representativa de 40.000 empresas da área imobiliária e de condomínios no Estado de São Paulo, absolutamente fiel à tradição de colaborar com o Poder Público, venha pronunciar-se sobre o Projeto de Lei 33/1997, do nobre vereador José Viviani Ferraz, em tramitação na Câmara Municipal de São Paulo, que visa **tornar obrigatório, no Município de São Paulo, a apresentação de seguro que garanta o total término da obra, quando do ingresso de pedido de alvará de aprovação para unidades habitacionais que serão comercializadas antes ou durante sua construção.**

Desde o "**episódio Encol**", entidades de classe de todo o País, abrigadas pela Comissão da Indústria Imobiliária da CBIC-Câmara Brasileira da Indústria da Construção, se debruçaram na análise das modalidades de seguro disponíveis no mercado para garantir a entrega de imóveis na planta ou em construção, lembrando, sempre, que a Lei 4.591/64 **já contempla as garantias necessárias.**

Consideramos necessário o registro de alguns argumentos que demonstram, claramente, que o seguro-garantia deve ser opcional, jamais obrigatório.

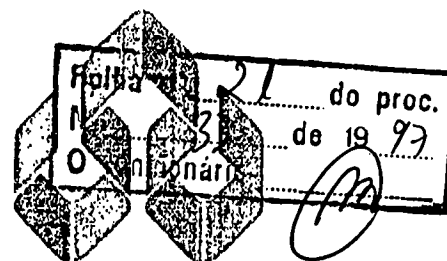
Dentro do espírito que norteia os princípios do livre mercado e da livre concorrência, cujos efeitos benéficos se fazem sentir em quaisquer atividades, **as lideranças da Indústria e do mercado imobiliário manifestam-se totalmente contrárias à obrigatoriedade e à compulsoriedade de seguro-garantia no setor de imóveis.**

O principal motivo para tal posição é que esta obrigatoriedade será prejudicial justamente a quem se está pretendendo proteger: o comprador de imóveis.

Isto em virtude do inevitável encarecimento do imóvel, cujo preço vem sendo a duras penas adequado ao poder de compra dos brasileiros, sofrendo gradual redução por meio

SINDICATO DAS EMPRESAS
DE COMPRA, VENDA,
LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO
DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS E
COMERCIAIS DE SÃO PAULO.

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO 2344
8º ANDAR, CEP 01402-900 SÃO PAULO, SP
FONE: PABX (011) 283-0122
TELEX: 1135208 - FAX: (011) 284-2188
HOME PAGE: <http://www.secovi-sp.com.br>
E-MAIL: secovi@secov-sp.com.br



SECOVI-SP

"O Sindicato da Habitação"

de iniciativas empresariais (adoção de programas de qualidade, novos sistemas construtivos, racionalização de projetos, etc.).

É importante considerar que, no Brasil, o produto seguro é ainda recente, estando em fase de desenvolvimento e com enorme potencial de crescimento. O mercado segurador, inclusive, somente agora está se abrindo à concorrência externa, iniciando processo já superado na maioria dos países do mundo. Esta condição faz com que, em nível nacional, este setor ainda se apresente hermético e tutelado, facilitando, assim, a criação de reservas de mercado que se contrapõem à modernidade e ao liberalismo.

No concernente ao seguro imobiliário a situação é ainda mais delicada. Como se sabe, seguro é estatística. Sua condição atuarial tem por base a história, a experiência, ingredientes básicos para a definição de valores.

Como essa história inexistente, o seguro-garantia Imobiliário será de alto valor, um preço que o promitente comprador não terá alternativa a não ser pagar.

Além disso, a obrigatoriedade é desnecessária. A própria Lei das Incorporações (Lei 4.591/64) estipula uma série de garantias, as quais são cumpridas à risca pela imensa maioria das empresas do setor.

Acrescente-se, ainda, que o mercado imobiliário é dos mais competitivos do País. É exemplo de livre mercado e da concorrência que deve imperar num regime de capitalismo saudável. E esta própria concorrência poderá determinar que as empresas da área ofereçam, como estratégia empresarial, a contratação de uma ou mais modalidades de garantias. Garantias estas que podem ser de vários tipos, por exemplo, auditorias externas, a contratação de um gestor, contas vinculadas ao empreendimento, e até mesmo seguro, já embutido no preço ou de caráter opcional, que o promitente comprador poderá ou não requerer.

Está claro que se o mercado demandar, a concorrência irá ditar as condições e a utilização de um seguro-garantia, sem que haja qualquer tipo de imposição. E, nessa condição, forçará o mercado segurador a oferecer apólices perfeitamente adequadas às necessidades e às possibilidades dos compradores.

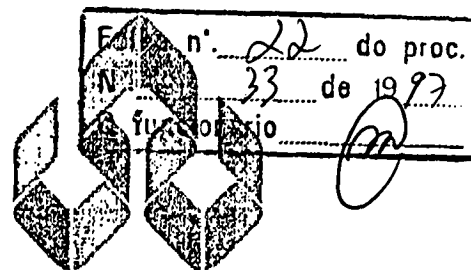
Importante acrescentar que a obrigatoriedade do seguro-garantia também vem sendo repudiada pelo próprio mercado segurador. Em recente painel jurídico, promovido pela Secretaria de Política Urbana, do Ministério do Planejamento e Orçamento, no dia 18/02/98, a própria FENASEG, na pessoa de seu representante, colocou-se contrária à obrigatoriedade do seguro.

As pequenas e médias empresas do setor, que compõem a maioria do mercado imobiliário nacional dificilmente conviveriam com mais esse ônus, que teriam de ser elevados para elas. E o que dizer das novas empresas que se instalam no mercado? Que



SINDICATO DAS EMPRESAS
DE COMPRA, VENDA,
LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO
DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS E
COMERCIAIS DE SÃO PAULO.

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO, 2244
8º ANDAR, CEP 01402-000 SÃO PAULO, SP
FONE: PABX (011) 284-3188
TELEX: 1135208 - FAX: (011) 284-3188
HOME PAGE: <http://www.secovi-sp.com.br>
E-MAIL: secovi@secovi-sp.com.br



SECOVI-SP

"O Sindicato da Habitação"

história ou tradição essas empresas, ainda que competentes, teriam para apresentar e para se candidatar a um seguro que se pauta na experiência? Não se estaria, de antemão, discriminando o mercado e impedindo o crescimento e a renovação do setor? Não se estaria criando, por esta via, a reserva de mercado das grandes incorporadoras e construtoras e, dessa forma, inibindo a concorrência, o empenho no aprimoramento contínuo e a oferta diversificada de imóveis?

Ao se analisar, muito especialmente, os aspectos jurídicos do compromisso de compra e venda nas incorporações imobiliárias, conclui-se que a cogitação de um seguro, para garantir as obrigações do incorporador, afigura-se impraticável, diante da inviabilidade de uma seguradora cumprir as múltiplas obrigações de um incorporador inadimplente.

De início, a execução da obra envolve uma obrigação de fazer e o seu término dependerá de encontrar-se substituto para o incorporador inadimplente, sendo certo que é difícil, na prática, encontrar-se empresa que aceite uma obra já iniciada, que assuma a responsabilidade técnica pela mesma e que aceite prestar as garantias depois de concluída a obra (Código de Defesa do Consumidor). Ainda, o prosseguimento da obra por terceiro mandato, não resolve o fato de que o imóvel continuará em nome do incorporador inadimplente no Registro de Imóveis; assim, caso seja concluída a obra por esse terceiro contratado, o comprador deve tomar as providências judiciais para adjudicar o imóvel para o seu nome, o que vale dizer que a questão não se cinge à obra. Mesmo que se cogite de indenização na hipótese de inadimplemento do incorporador, haveria que se considerar o montante pago e não o valor do imóvel, à evidência de que alguns terão pago mais e outros menos e nem todos teriam direito a receber o mesmo valor, ou o valor do imóvel pelo qual não pagaram.

A questão, como se vê, é extremamente complexa.

Percebe-se que obrigatoriedade e compulsoriedade são prejudiciais. Não é este o caminho.

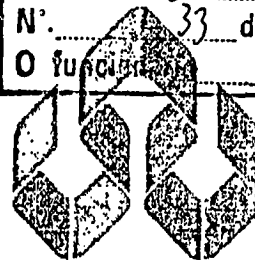
Cabe, sim, o adequado esclarecimento ao consumidor quanto à Lei de Incorporações (Lei 4.591/64), o que lhe permitirá compreender plenamente quais são as suas garantias na aquisição de imóveis.

O mercado imobiliário defende o seguro facultativo. Se o mercado assim o desejar, reforçamos, as empresas da indústria imobiliária cuidarão de ofertar seguros ou outras modalidades de garantias. Mas deve valer sempre a lei do mercado, pois está provado: **intervenções exógenas - muitas delas de caráter puramente emocional - só serviram, até hoje, para impedir o desenvolvimento do setor e, com isso, o pleno atendimento das necessidades da sociedade.**

SINDICATO DAS EMPRESAS
DE COMPRA, VENDA,
LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO
DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS E
COMERCIAIS DE SÃO PAULO.

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO, 2344
9º ANDAR, CEP 01402-900 SÃO PAULO, SP
FONE: PABX (011) 285-0122
TELEX: 1135208 - FAX: (011) 284-3189
HOME PAGE: <http://www.secovi-sp.com.br>
E-MAIL: secovi@secovi-sp.com.br

P. 04
Folha n° 23 do proc.
N° 33 de 19 97
O funcionário



SECOVI-SP

"O Sindicato da Habitação"

Certos de que as ponderações aqui expostas poderão contribuir nas discussões do projeto de lei em tela, despedimo-nos, aproveitando a oportunidade para reiterarmos a V.Exas. os protestos de nossa mais alta consideração.

Respeitosamente


EDUARDO DELLA MANNA

Coordenador do Conselho Técnico de Legislação Urbana do SECOVI-SP

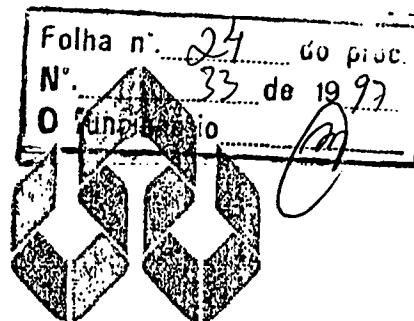
Excelentíssimo Senhor

AURÉLIO NOMURA

DD. Presidente da COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO
AMBIENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SÃO PAULO-SP

SINDICATO DAS EMPRESAS
DE COMPRA, VENDA,
LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO
DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS E
COMERCIAIS DE SÃO PAULO.

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO, 2344
9º ANDAR, CEP 01402-800 SÃO PAULO, SP
FONE: 745X (011) 285-0122 FAX: (011) 284-3188
HOME PAGE: <http://www.secovi-sp.com.br>
EMAIL: secovi@secovi-sp.com.br



SECOVI-SP

"O Sindicato da Habitação"

São Paulo, 13 de abril de 1998.
CTLU/EDM/Exp. 362/98

Junto. v ao P.L. nº 33/97
S. Paulo, 07.05.98

Excelências

Permitam V.Exas. que o SECovi-SP - Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais do Estado de São Paulo, entidade representativa de 40.000 empresas da área imobiliária e de condomínios no Estado de São Paulo, absolutamente fiel à tradição de colaborar com o Poder Público, venha pronunciar-se sobre o Projeto de Lei 33/1997, do nobre vereador José Viviani Ferraz, em tramitação na Câmara Municipal de São Paulo, que visa **tornar obrigatório, no Município de São Paulo, a apresentação de seguro que garanta o total término da obra, quando do ingresso de pedido de alvará de aprovação para unidades habitacionais que serão comercializadas antes ou durante sua construção.**

Desde o "**episódio Encol**", entidades de classe de todo o País, abrigadas pela Comissão da Indústria Imobiliária da CBIC-Câmara Brasileira da Indústria da Construção, se debruçaram na análise das modalidades de seguro disponíveis no mercado para garantir a entrega de imóveis na planta ou em construção, lembrando, sempre, que a Lei 4.591/64 **já contempla as garantias necessárias.**

Consideramos necessário o registro de alguns argumentos que demonstram, claramente, que o seguro-garantia deve ser opcional, jamais obrigatório.

Dentro do espírito que norteia os princípios do livre mercado e da livre concorrência, cujos efeitos benéficos se fazem sentir em quaisquer atividades, **as lideranças da indústria e do mercado imobiliário manifestam-se totalmente contrárias à obrigatoriedade e à compulsoriedade de seguro-garantia no setor de imóveis.**

O principal motivo para tal posição é que esta obrigatoriedade será prejudicial justamente a quem se está pretendendo proteger: o comprador de imóveis.

Isto em virtude do inevitável encarecimento do imóvel, cujo preço vem sendo a duras penas adequado ao poder de compra dos brasileiros, sofrendo gradual redução por meio



CBIC

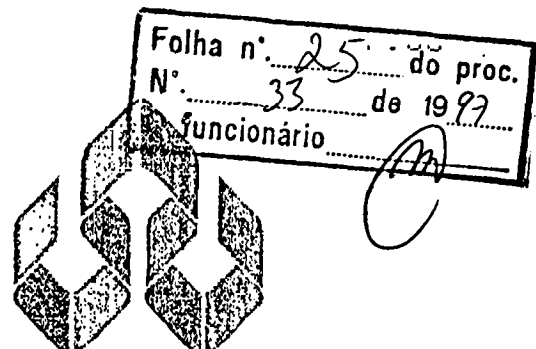
Associação Brasileira da Indústria da Construção



FIABCI

SINDICATO DAS EMPRESAS
DE COMPRA, VENDA,
LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO
DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS E
COMERCIAIS DE SÃO PAULO.

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO 2344
8º ANDAR CEP 01402-900 SÃO PAULO. SP
FONE: (011) 285-0122
TELEX: 1135208 - FAX: (011) 284-3188
HOME PAGE: <http://www.secovi-sp.com.br>
E-MAIL: secovi@secovi-sp.com.br



SECOVI-SP

"O Sindicato da Habitação"

de iniciativas empresariais (adoção de programas de qualidade, novos sistemas construtivos, racionalização de projetos, etc.).

É importante considerar que, no Brasil, o produto seguro é ainda recente, estando em fase de desenvolvimento e com enorme potencial de crescimento. O mercado segurador, inclusive, somente agora está se abrindo à concorrência externa, iniciando processo já superado na maioria dos países do mundo. Esta condição faz com que, em nível nacional, este setor ainda se apresente hermético e tutelado, facilitando, assim, a criação de reservas de mercado que se contrapõem à modernidade e ao liberalismo.

No concernente ao seguro imobiliário a situação é ainda mais delicada. Como se sabe, seguro é estatística. Sua condição atuarial tem por base a história, a experiência, ingredientes básicos para a definição de valores.

Como essa história inexistente, o seguro-garantia imobiliário será de alto valor, um preço que o promitente comprador não terá alternativa a não ser pagar.

Além disso, a obrigatoriedade é desnecessária. A própria Lei das Incorporações (Lei 4.591/64) estipula uma série de garantias, as quais são cumpridas à risca pela imensa maioria das empresas do setor.

Acrescente-se, ainda, que o mercado imobiliário é dos mais competitivos do País. É exemplo de livre mercado e da concorrência que deve imperar num regime de capitalismo saudável. E esta própria concorrência poderá determinar que as empresas da área ofereçam, como estratégia empresarial, a contratação de uma ou mais modalidades de garantias. Garantias estas que podem ser de vários tipos, por exemplo, auditorias externas, a contratação de um gestor, contas vinculadas ao empreendimento, e até mesmo seguro, já embutido no preço ou de caráter opcional, que o promitente comprador poderá ou não requerer.

Está claro que se o mercado demandar, a concorrência irá ditar as condições e a utilização de um seguro-garantia, sem que haja qualquer tipo de imposição. E, nessa condição, forçará o mercado segurador a oferecer apólices perfeitamente adequadas às necessidades e às possibilidades dos compradores.

Importante acrescentar que a obrigatoriedade do seguro-garantia também vem sendo repudiada pelo próprio mercado segurador. Em recente painel jurídico, promovido pela Secretaria de Política Urbana, do Ministério do Planejamento e Orçamento, no dia 18/02/98, a própria FENASEG, na pessoa de seu representante, colocou-se contrária à obrigatoriedade do seguro.

As pequenas e médias empresas do setor, que compõem a maioria do mercado imobiliário nacional dificilmente conviveriam com mais esse ônus, que teriam de ser elevados para elas. E o que dizer das novas empresas que se instalam no mercado? Que

 NATIONAL ASSOCIATION
OF REALTORS®

CBIC

Associação Brasileira da Indústria da Construção

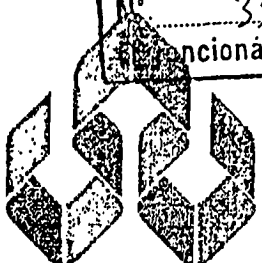


FIABCI

SINDICATO DAS EMPRESAS
DE COMPRA, VENDA,
LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO
DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS E
COMERCIAIS DE SÃO PAULO.

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO 2344
8º ANDAR, CEP 01402-900 SÃO PAULO, SP
FONE: PABX (011) 285-0122
TELEX: 1155208 - FAX: (011) 284-3183
HOME PAGE: <http://www.secovi-sp.com.br>
E-MAIL: secovisecovi-sp.com.br

Folha n.º 26 do proc.
N.º 33 de 19 97
Funcionário M



SECOWI-SP
"O Sindicato da Habitação"

história ou tradição essas empresas, ainda que competentes, teriam para apresentar e para se candidatar a um seguro que se pauta na experiência? Não se estaria, de antemão, discriminando o mercado e impedindo o crescimento e a renovação do setor? Não se estaria criando, por esta via, a reserva de mercado das grandes incorporadoras e construtoras e, dessa forma, inibindo a concorrência, o empenho no aprimoramento contínuo e a oferta diversificada de imóveis?

Ao se analisar, muito especialmente, os aspectos jurídicos do compromisso de compra e venda nas incorporações imobiliárias, conclui-se que a cogitação de um seguro, para garantir as obrigações do incorporador, afigura-se impraticável, diante da inviabilidade de uma seguradora cumprir as múltiplas obrigações de um incorporador inadimplente.

De início, a execução da obra envolve uma obrigação de fazer e o seu término dependerá de encontrar-se substituto para o incorporador inadimplente, sendo certo que é difícil, na prática, encontrar-se empresa que aceite uma obra já iniciada, que assuma a responsabilidade técnica pela mesma e que aceite prestar as garantias depois de concluída a obra (Código de Defesa do Consumidor). Ainda, o prosseguimento da obra por terceiro mandato, não resolve o fato de que o imóvel continuará em nome do incorporador inadimplente no Registro de Imóveis; assim, caso seja concluída a obra por esse terceiro contratado, o comprador deve tomar as providências judiciais para adjudicar o imóvel para o seu nome, o que vale dizer que a questão não se cinge à obra. Mesmo que se cogite de indenização na hipótese de inadimplemento do incorporador, haveria que se considerar o montante pago e não o valor do imóvel, à evidência de que alguns terão pago mais e outros menos e nem todos teriam direito a receber o mesmo valor, ou o valor do imóvel pelo qual não pagaram.

A questão, como se vê, é extremamente complexa.

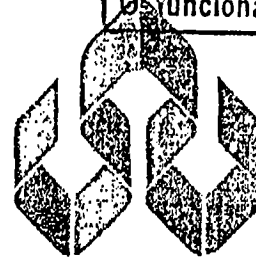
Percebe-se que obrigatoriedade e compulsoriedade são prejudiciais. Não é este o caminho.

Cabe, sim, o adequado esclarecimento ao consumidor quanto à Lei de Incorporações (Lei 4.591/64), o que lhe permitirá compreender plenamente quais são as suas garantias na aquisição de imóveis.

O mercado imobiliário defende o seguro facultativo. Se o mercado assim o desejar, reforçamos, as empresas da indústria imobiliária cuidarão de ofertar seguros ou outras modalidades de garantias. Mas deve valer sempre a lei do mercado, pois está provado: **intervenções exógenas - muitas delas de caráter puramente emocional - só serviram, até hoje, para impedir o desenvolvimento do setor e, com isso, o pleno atendimento das necessidades da sociedade.**

SINDICATO DAS EMPRESAS
DE COMPRA, VENDA,
LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO
DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS E
COMERCIAIS DE SÃO PAULO.

AV. BRIGADEIRO LUIZ ARTUR DO. 2344
P.º ANDAR, CEP 01402-900 SÃO PAULO, SP
FONE: PABX (011) 285-0122
TELEX: 1135208 - FAX: (011) 284-3188
HOME PAGE: <http://www.secovi-sp.com.br>
E-MAIL: secovi@secovi-sp.com.br

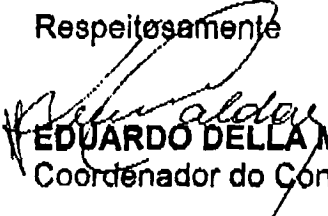


SECOVI-SP

"O Sindicato da Habitação"

Certos de que as ponderações aqui expostas poderão contribuir nas discussões do projeto de lei em tela, despedimo-nos, aproveitando a oportunidade para reiterarmos a V.Exas. os protestos de nossa mais alta consideração.

Respeitosamente


EDUARDO DELLA MANNA

Coordenador do Conselho Técnico de Legislação Urbana do SECOVI-SP

À
COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE DA
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SÃO PAULO-SP



Prefeitura do Município de São Paulo
São Paulo, 14 de Junho de 1998

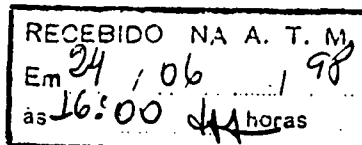
GABINETE DO PREFEITO

Ofício A. T. L. n.º

157 798

15 - DOCCREC
15-0188/1998

Senhor Presidente



Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência, junto ao presente, cópia das informações prestadas pelas Unidades competentes desta Prefeitura, relativas aos Projetos de Lei constantes da relação anexa.

Aproveito a oportunidade para reiterar a Vossa Excelência os protestos de minha alta consideração.

CEL
CELSO PITTA
Prefeito

A Sua Excelência o Senhor Doutor Nello Rodolpho

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo
LMBN/msmrp

RECEBIDO EM LEG.
Em 24/06/98
Em 18:10 horas
VRS.

A Doula Comissão de
Política Urbana, Metropolitana
e Meio Ambiente
Em 25/06/98


JOSÉ CRISTINO SOUZA SANTOS
Chefe de Seção Técnica III
Substituto

CAMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO	
SEQUE, Justa a esta data para para informação documento , rubricado sob	
Folha n.º	29 125 106 98 a) 13
48	
ANA PAULA KAPRUZ Secretária da Comissão de Política Urbana Metropolitana e Meio Ambiente	



Folha n.º	29	do proc.
N.º	33	de 19 97
O funcionário	<i>[Signature]</i>	

CÓPIA DAS INFORMAÇÕES RELATIVAS AO PROJETO DE
LEI Nº 33/97, REFERENTE AO OFÍCIO Nº 18/LEG.3/0518/98, REME
TIDO À CÂMARA MUNICIPAL COM O OFÍCIO ATL. Nº 157/98.



Folha n.º 30 do proc.
N.º 33 de 1997
O funcionário [assinatura]

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Folha de Informação n.º 04
Do Memº ATL III - 89/97

Em 28/02/97 (a) [assinatura]

MIRIAN TEREZA BATISTA SANCHES
Auxiliar Técnico Administrativo

Folha n.º 09 do Processo
N.º 15.930.100.6490
Ass. [assinatura]
SEHAB / G.

AUTOS: MEMO. ATL III - 089/97
INTERESSADO: SGM.ATL.III
ASSUNTO: Projeto de Lei nº 33/97

MANIFESTAÇÃO nº 042/CEUSO-AT/97

CEUSO

Sr. Chefe de Assessoria Técnica

Trata-se de projeto de lei que torna obrigatório no Município de São Paulo, a apresentação de Seguro que garanta o total término da obra, quando do ingresso de pedido de Alvará de Aprovação para unidades habitacionais, que serão comercializadas antes ou durante sua construção.

Determina que não serão deferidos os pedidos de Alvarás de Aprovação para projetos de unidades habitacionais horizontais ou verticais, que deixarem de apresentar apólice de seguro.

Estabelece, ainda, que o requerente deverá apresentar além da apólice, Termo de Responsabilidade da Companhia Seguradora, comprometendo-se a prosseguir as obras até o final, caso o segurado seja impedido de fazê-lo. Extensivo também aos construtores cujos Alvarás de Aprovação já foram deferidos e suas obras não concluídas, que terão o prazo de 30 dias, para seu cumprimento com penalidades ao infrator, a contar da publicação da Regulamentação pelo Executivo.

Esta obrigatoriedade trata, basicamente, de relação inter-partes, matéria afeita, a nosso ver, à Lei Federal nº 8.078/90 (Código do Consumidor).

Não é, portanto, assunto relativo a questões urbanísticas, razão pela qual nos permitimos não emitir parecer conclusivo acerca da matéria.

Observamos, porém, que o P.L. apresenta erro nos termos utilizados, pois o Alvará de Aprovação, não é documento hábil, emitido pela PMSP para o início de obras. Conforme dispõe o item 3.6.5 do COE (Lei nº 11.228/92): poderão ser emitidos diversos Alvarás de Aprovação de projeto para um mesmo imóvel enquanto não for requerida a emissão de Alvará de Execução".



Folha n.º 31 do proc.
N.º 33 de 1997
O funcionário

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Folha de Informação n.º 05
Da Mem.º ATL III -89/97

Em 28/02/97 (a) *mlr*

MIRIAN TERESA BATISTA BANCHE
Auxiliar Técnico Administrativo
CEUSO

Ante o exposto, propomos, s.m.j., que o presente receba o
veto do Excelentíssimo Senhor Prefeito, caso venha a ser aprovado pela
Egrégia Câmara.

É nosso parecer que submetemos à apreciação de V.Sa.

28 /fevereiro/97

Maria Augusta B.B. Machado
MARIA AUGUSTA B.B. MACHADO
Arquiteta - CEUSO

Folha n.º 10 do Processo
N.º 1998.0.100.148-0
Ass. *[Signature]*
Ass. do Adm. Geral

MABBM/lt.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Folha n.º 32 do proc.
N.º 33 de 1997
O funcionário

Folha de Informação n.º 06
Do Mem.º ATL III n.º 89/97

Em 03/03/97 (a)
ISAGRA KEIKO TSUNECHIRO
Ass. da Adm. Geral II
SEHAB / G.
ceus

AUTOS: MEMO. ATL III n.º 89/97
INTERESSADO: SGM/ATL
ASSUNTO: Projeto de Lei n.º 33/97

Folha n.º 11 do Processo
N.º 1997.0.100648.0
Ass.
Ass. da Adm. Geral II
SEHAB / G.

SEHAB.G/ATAJ
Sra. Assessora Chefe

Trata o presente da análise do P.L. em referência e foi encaminhado para manifestação, conforme fls. 3.

Encaminhamos a Manifestação n.º 42/CEUSO/AT/97, fls. 04/05, elaborada pela arquiteta Marla Augusta B.B. Machado, que acompanhamos.

Caso o P.L. venha a ser aprovado, sugerimos o veto do Executivo.

03/março/97

PAULO EDUARDO BRANDILEONE
Chefe de Assessoria Técnica
CEUSO

PEB/il.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Folha n.º 33 do proc.
N.º 33 de 1997
O funcionário

Folha de Informação n.º 12
Do Processo n.º 1998.0.100.648-0

Em 05/06/98 (a)

SEAB / G.
Geral II

AUTOS: Processo n.º 1998-0.100.648-0
INTERESSADO: CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
ASSUNTO: pedido de parecer sobre Projeto de Lei 33/97

MANIFESTAÇÃO n.º 183/CEUSO-AT/98

CEUSO

Sr. Chefe de Assessoria Técnica

Trata-se de solicitação de subsídios ao parecer da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, da Câmara Municipal de São Paulo, formulada pelo seu presidente, acerca do P.L. 033/97, de autoria do Legislativo.

O referido P.L. pretende tornar obrigatória a apresentação de seguros que garanta o término da obra, quando do pedido de Alvará de aprovação para a construção de unidades habitacionais.

A Comissão de Política Urbana, solicitou manifestação sobre a oportunidade do assunto e em particular sobre os eventuais benefícios que a propositura trará aos compradores de unidades habitacionais.

Esta Assessoria já se manifestou sobre o assunto, conforme cópia de fls. 09 a 11, que anexamos.

Ratificamos o conteúdo da manifestação acima referida, quanto a matéria tratada neste P.L. ser sobre relação Interpartes, mais afeta ao Código do Consumidor e não a questões urbanísticas, não cabendo, a nosso ver, que o Município legisle sobre o assunto.

Com relação aos eventuais benefícios que a propositura trará aos compradores não há como se negar que seriam grandes, pois asseguraria o término da obra, mas só seriam efetivos se não onerassem o custo das unidades habitacionais, o que não nos parece possível, já que a Construtora dificilmente arcaria ou poderia arcar sozinha com o valor deste seguro e certamente repassaria, pelo menos em parte, o seu custo ao comprador.

Essas são nossas considerações, que submetemos à sua apreciação.

05 /junho/98

ROSANE CRISTINA GOMES
Assessora Técnica
CEUSO

RCG/it.



Folha n 34
Nº 33 da 1997
O funcionário

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Folha de Informação nº 13
Do Processo nº 1998-0.100.648-0

Em 05/06/98 (a)

ISAURA KENKO TECHIRO
Coord. do Núc. Geral II
Estrada 1/5

AUTOS: Processo nº 1998-0.100.648-0
INTERESSADO: CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
ASSUNTO: pedido de parecer sobre Projeto de Lei 33/97

SEHAB.G/ATAJ
Sra. Assessora Chefe

Trata-se de solicitação de subsídios ao parecer da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, da Câmara Municipal de São Paulo.

Conforme solicitado às fls. 08, encaminhamos a Manifestação nº 183/CEUSO/AT/98, fls. 12, elaborada pela Assessora Técnica Rosane Cristina Gomes, que acompanhamos.

5 /junho/98

PAULO EDUARDO BRANDILEONE
Chefe de Assessoria Técnica
CEUSO

PEB/lt.

ATAJ
08/06/98



Folha n.º	35	do proc.
N.º	33	de 19 97
O funcionário		

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA
ESTADO DE SÃO PAULO

Ofício nº 283/98-GP

São Paulo, 08 de Junho de 1998

Senhor Presidente

Acusamos recebimento do ofício LEG3 nº 519/98, datado de 13/05/98, o qual mereceu a melhor acolhida neste Regional.

O Projeto de Lei que torna obrigatório no Município de São Paulo a apresentação, pelo construtor, de Seguro que garanta o término da obra, sem dúvida acrescenta garantias aos direitos do cidadão adquirente de unidades habitacionais "na planta ou em fase de construção".

O CREA-SP, empenhado em Programas de Segurança da População, vem trabalhando e divulgando ações, no sentido de que os direitos da população sejam preservados, em especial no âmbito das profissões da Engenharia, da Arquitetura e da Agronomia.

Nesse sentido, entendendo que o referido Projeto de lei não interfere em questões técnicas da área tecnológica; o CREA-SP não se opõe à continuidade das discussões sobre o assunto.

Sendo o que se nos apresenta para o momento, apresentamos protestos de alta estima e distinta consideração.

Atenciosamente

Engº André M. de Fazio
CREA Nº 0600327570
Presidente

Exmo. Sr.
Verador Nelo Rodolfo
DD. Presidente da Câmara Municipal
de São Paulo

PL 33/97

LEG 3

A

LEG 3

Por solicitação do Sr. Presidente
para providências.

SP. 24106198

EDISON REMÍGIO DE SANTO
Chefe de Gabinete
Presidência

RECEBIDO EM LEG. 3

25/6/98

16:45

À Douta Comissão de
Política Urbana, Metropolitana
e Meio Ambiente

Em 25/06/98

JOSÉ CRISTINO SOUZA SANTOS
Chefe de Seção Técnica III

Substituto

Recebido na Comissão de
Política Urb, Metropol e Meio
Ambiente

Em 25/6/98 às 18:45 h.

MARIAMÁLIA DE VASCONCELOS AUGUSTO
Secretária da Comissão de Política Urbana,
Metropolitana e Meio Ambiente

AO NOBRE VEREADOR

PARA RELATAR.

Sala da Comissão de Política Urbana, Metropolitana
e Meio Ambiente.

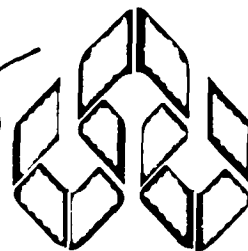
PRESIDENTE

CAMARA MUNICIPAL DE SAO PAULO
CRUE, julgado nesta data
folha de

SINDICATO DAS EMPRESAS
DE COMPRA, VENDA,
LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO
DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS E
COMERCIAIS DE SÃO PAULO.

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO, 2344
8º ANDAR, CEP 01402-900 SÃO PAULO, SP
FONE: PABX (011) 284-3188
TELEX: 1135308 - FAX: (011) 284-3188
HOME PAGE: <http://www.secovi-sp.com.br>
E-MAIL: secovi@secovi-sp.com.br

Folha n.º 36 do proc.
N.º 33/97 de 19 97
O funcionário *[assinatura]*



SECOVI-SP

"O Sindicato da Habitação"

São Paulo, 08 de dezembro de 1998.

DLU/EDM – Exp. nº 1414/98

*Atendendo a solicitação,
Fui - se aos autos.
08.12.98.*

Excelência

Permita V.Exa., que o SECOVI-SP – Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais do Estado de São Paulo, entidade representativa de 40.000 empresas da área imobiliária e de condomínios no Estado de São Paulo, absolutamente fiel à tradição de colaborar com o Poder Público, venha pronunciar-se sobre o **Projeto de Lei 33/97**, do nobre vereador José Viviani Ferraz, em tramitação na Câmara Municipal de São Paulo, que visa tornar **obrigatório, no Município de São Paulo, a apresentação de seguro que garanta o total término da obra, quando do ingresso de pedido de alvará de aprovação para unidades habitacionais que serão comercializadas antes ou durante sua construção.**

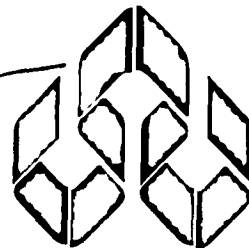
O seguro que se busca instituir, com o referido projeto de lei, visa ampliar a garantia dos compradores de imóveis em construção ou a serem construídos no Município de São Paulo.

É importante salientar que hoje já encontramos diversos e consagrados mecanismos de proteção, tais como a Lei 4591/64 e o Código de Defesa do Consumidor. Buscando tal proteção, a Lei 4591/64, que instituiu e regulamentou a incorporação imobiliária no Brasil, só permite a comercialização de imóveis, antes ou durante a sua construção, caso seja registrada esta mesma incorporação junto ao competente Registro de Imóveis.

SINDICATO DAS EMPRESAS
DE COMPRA, VENDA,
LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO
DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS E
COMERCIAIS DE SÃO PAULO.

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO, 2344
8º ANDAR, CEP 01402-900 SÃO PAULO, SP
FONE: PABX (011) 285-0122
TELEX: 1135308 - FAX: (011) 284-3188
HOME PAGE: <http://www.secovi-sp.com.br>
E-MAIL: secovi@secovi-sp.com.br

Folha n.º 37 do proc.
N.º 33/97 de 19 97
O funcionário *[assinatura]*



SECOWI-SP

"O Sindicato da Habitação"

A Lei 4591/64 determina detalhadas obrigações aos incorporadores, tais como a comprovação da regularidade da aquisição do terreno, aprovação do projeto de construção pelos órgãos competentes e situação regular da empresa junto ao INSS e à Receita Federal.

Por outro lado, impôs sanções rigorosas no caso de descumprimento das referidas obrigações. Entre outros aspectos, constitui crime contra a economia popular a comercialização sem que a incorporação seja registrada; a paralisação da obra por mais de 30 dias, sem motivo justificado, permite à assembléia dos compradores trocar o construtor e o incorporador; em caso de falência do incorporador, a assembléia dos compradores pode contratar outra empresa para dar continuidade às obras.

A Lei 4591/64 mostrou-se adequada ao longo dos anos e protegeu, efetivamente, os compradores; os casos de danos aos compradores ocorreram no caso de inexistência do registro da incorporação.

Certamente, o referido seguro obrigatório pretendido não protegerá o adquirente de imóveis em caso de falência ou concordata da incorporadora, uma vez que buscará garantir a conclusão da obra - que somente será possível após a solução judicial da falência ou concordata - mas não garantirá a outorga da escritura ao adquirente, que sempre dependerá da autorização do juiz da concordata ou da falência.

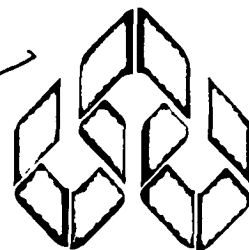
Por outro lado, a aprovação do projeto em tela terá, como efeito principal, um enorme impacto negativo na indústria da construção civil no Município de São Paulo, uma vez que ocasionará a imediata paralisação da aprovação de novos projetos de construção até que haja a disponibilização do referido seguro pelas companhias seguradoras.

Ocorre que a disponibilização do referido seguro em volume suficiente para atender a indústria da construção em São Paulo encontra obstáculos de demorada solução e sérios problemas que são brevemente relatados abaixo:

SINDICATO DAS EMPRESAS
DE COMPRA, VENDA,
LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO
DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS E
COMERCIAIS DE SÃO PAULO.

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO, 2344
8º ANDAR CEP 01402-900 SÃO PAULO, SP
FONE: PABX (011) 285-0122
TELEX: 1135308 - FAX: (011) 284-3188
HOME PAGE: <http://www.secovi-sp.com.br>
E-MAIL: secovi@secovi-sp.com.br

Folha n.º 38 do proc.
N.º 33 de 19 97
O funcionário *[assinatura]*



SECovi-SP

"O Sindicato da Habitação"

1. Todo seguro deve ser obrigatoriamente ressegurado junto ao IRB (Instituto de Resseguros do Brasil), até que se obtenha autorização para efetuar o resseguro em empresas estrangeiras, o que ainda não é permitido devido ao monopólio existente do IRB. Esta necessidade de resseguro gera uma série de empecilhos para a obtenção do seguro tais como:

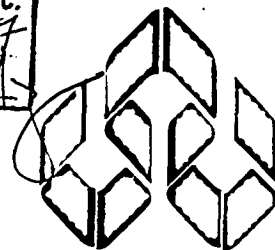
- 1.1. O limite de resseguro que o IRB tem aprovado para operar em todo o Brasil é de R\$18.000.000,00 (dezoito milhões de reais), sendo que, caso haja uma necessidade de valores superiores, o IRB deverá procurar a cobertura de seu próprio risco junto às resseguradoras internacionais;
- 1.2. O IRB, para efeitos de aprovação de limite a ser ressegurado, divide as empresas em 4 classes: A, B, C e D, aprovando para cada classe os limites a saber:

CLASSE	EXIGÊNCIA	LIMITE CONCEDIDO
A	Somente para empresas que já cumpriram projetos anteriores com seguro	50% do faturamento do ano anterior
B	Empresas com excelentes dados cadastrais	100% do patrimônio líquido
C	Empresas iniciando a operar com seguro sem restrição de crédito no mercado	30% do patrimônio líquido
D	Empresas com restrição de crédito no mercado	Sem limite, somente com garantia real

SINDICATO DAS EMPRESAS
DE COMPRA, VENDA,
LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO
DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS E
COMERCIAIS DE SÃO PAULO.

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO, 2344
GR. ANDAR CEP 01402-900 SÃO PAULO, SP
FONE: PABX (011) 285-0722
TELEX: 1135308 - FAX: (011) 284-3188
HOME PAGE: <http://www.secovi-sp.com.br>
E-MAIL: secovi@secovi-sp.com.br

Folha n.º 39 do proc.
N.º 33 de 1999
O funcionário *[assinatura]*



SECovi-SP

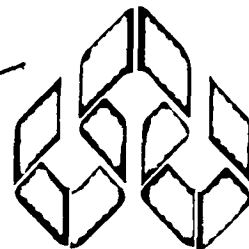
"O Sindicato da Habitação"

- 1.3. Referidos limites por si só inviabilizam a concessão de seguro para a maior parte das incorporadoras, uma vez que as classes de entrada para as empresas em boa situação econômica seriam as classes B e C, que permitem um nível máximo de seguro equivalente ao patrimônio líquido da empresa, o que significa que estas empresas estariam impossibilitadas de promover qualquer alavancagem financeira em suas operações.
- 1.4. Os limites podem ser alterados, bem como projetos especiais fora desse limite também podem ser obtidos, mas exclusivamente através de um longo processo junto ao IRB, que é localizado no Rio de Janeiro-RJ, contando atualmente com apenas 2 (dois) funcionários para atender à todo o mercado brasileiro na área de seguro garantia para incorporação.
- 1.5. O processo de aumento de limite junto IRB, por ser extremamente burocrático, incluindo exigências como balanços auditados, parecer de auditores independentes, e muitas outras, com certeza resultarão em sérios gravames às empresas médias e pequenas, que ficariam impossibilitadas de concorrer no mercado, em detrimento às grandes empresas, que teriam maior facilidade de cumprir as exigências formuladas. Agrega-se a estas exigências burocráticas, a necessidade de contratação de uma empresa específica de consultoria para efetuar o trabalho junto ao IRB, uma vez que este dificilmente atende diretamente às empresas contratantes de seguro.
2. A criação da exigência do seguro imobiliário de difícil ou impossível obtenção para a concessão de alvará de aprovação e realização de uma incorporação favorecerá a implantação de alternativas com grau de segurança inferior à incorporação imobiliária prevista na Lei 4591/64, tais como o condomínio civil ou as cooperativas habitacionais, que para se lançarem ao mercado não necessitam de aprovação de projetos junto às Prefeituras nem a realização do registro de incorporação junto ao Registro de Imóveis competente.

SINDICATO DAS EMPRESAS
DE COMPRA, VENDA,
LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO
DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS E
COMERCIAIS DE SÃO PAULO.

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO, 2344
8º ANDAR, CEP 01402-900 SÃO PAULO, SP
FONE: PABX (011) 284-3188
TELEX: 1135308 - FAX: (011) 284-3188
HOME PAGE: <http://www.secovi-sp.com.br>
E-MAIL: secovi@secovi-sp.com.br

Folha n.º 40 do proc
N.º 33 de 1997
O funcionário



SECOWI-SP

"O Sindicato da Habitação"

3. Dentre as exigências das companhias seguradoras para a concessão de seguro estaria a apresentação do projeto aprovado junto a Prefeitura e o registro da incorporação imobiliária. Com a aprovação da necessidade de seguro obrigatório para a concessão de alvará de aprovação, as empresas passarão a ter que pedir um seguro para empreendimento imobiliário que nem foi aprovado pela municipalidade e nem se sabe se o será.

4. A exigência de seguro prévio, anteriormente à obtenção do alvará de construção impossibilitará as duas maiores fontes de recursos do mercado imobiliário, que são a poupança do comprador e os financiamentos bancários. A finalidade de Lei 4591/64 foi permitir ao incorporador efetuar a venda de unidades de forma a viabilizar economicamente o empreendimento, oferecendo, por outro lado, garantias ao adquirente dos referidos imóveis em construção. Se o incorporador não garantiu os recursos para a incorporação imobiliária, que normalmente se dão através dessas duas fontes de financiamento, a seguradora não aprovará a concessão do seguro.

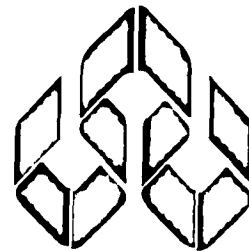
5. Por exemplo, na incorporação à preço de custo, onde a incorporadora é meramente uma prestadora de serviços, todos os recursos são oriundos dos compradores. A incorporadora, que neste caso atua exclusivamente como prestadora de serviço, poderá efetuar, sem risco para os compradores, um empreendimento imobiliário de valor muito superior ao seu patrimônio líquido, como já foi feito em centenas de empreendimentos imobiliários na cidade de São Paulo, o que seria impossível pelos atuais critérios do IRB. mas, para que possa ofertar o empreendimento, faz-se necessário a existência do projeto aprovado e do registro da incorporação.

6. Outra possibilidade que ficará inviabilizada é a obtenção de financiamento bancário para a conclusão da obra, fato este inviabilizado pela falta de alvará de construção e registro de incorporação, exigência formulada pelo bancos e pela própria legislação do Sistema Financeiro da Habitação, bem como dificilmente aprovado pelo IRB devido à alavancagem financeira existente.

Folha n.º 41 do proc.
N.º 33 de 19 97
O Funcionário

SINDICATO DAS EMPRESAS
DE COMPRA, VENDA,
LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO
DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS E
COMERCIAIS DE SÃO PAULO.

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO, 2344
8º ANDAR, CEP 01402-900 SÃO PAULO, SP
FONE: PABX (011) 283-0722
TELEX: 1135308 - FAX: (011) 284-3188
HOME PAGE: <http://www.secovi-sp.com.br>
E-MAIL: secovi@secovi-sp.com.br



SECOVI-SP

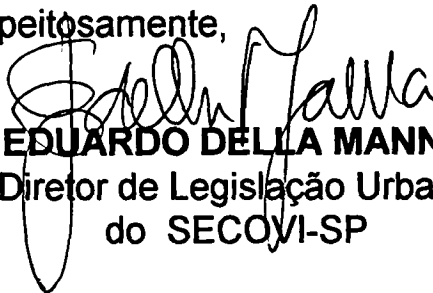
"O Sindicato da Habitação"

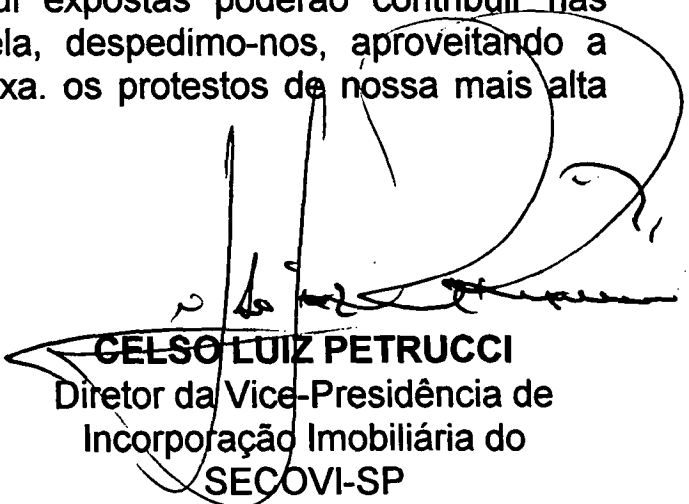
Por estes motivos, tal como ocorreu na cidade do Rio de Janeiro com a recente promulgação da Lei Complementar 35/98, pode-se esperar uma verdadeira paralização geral no mercado imobiliário em caso de aprovação do referido seguro obrigatório. As pequenas e médias empresas serão expulsas do mercado pelo aumento da burocracia. As grandes empresas, mesmo que consigam cumprir as exigências impostas pelas companhias de seguro, terão que reduzir drasticamente suas operações. O comprador de imóveis continuará protegido nos casos em que a lei de incorporação já o protegia.

A redução da atividade das incorporadoras também elevará, drasticamente, o nível de desemprego na indústria da construção, a maior empregadora de mão-de-obra não especializada do Município.

Certos de que as ponderações aqui expostas poderão contribuir nas discussões do projeto de lei em tela, despedimo-nos, aproveitando a oportunidade para reiterarmos a V. Exa. os protestos de nossa mais alta consideração.

Respeitosamente,


EDUARDO DELLA MANNA
Diretor de Legislação Urbana
do SECOVI-SP


CELSON LUIZ PETRUCCI
Diretor da Vice-Presidência de
Incorporação Imobiliária do
SECOVI-SP

Excelentíssimo Senhor

AURÉLIO NOMURA

DD. Presidente da COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E
MEIO AMBIENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

São Paulo-SP



SINDUSCON-RIO

Sindicato da Indústria da Construção Civil
no Estado do Rio de Janeiro

Sau no Globo. 19/3,

Folha n.º	42	do proc.
N.º	33	de 19 97
O funcionário	<i>[assinatura]</i>	

Seguro imobiliário compulsório prejudica o livre mercado

Natalino Rabinovitch

Presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil
no Estado do Rio de Janeiro (SINDUSCON-RIO)

O desabamento do edifício Palace 2, na Barra da Tijuca, e a insolvência da Encol, ao traumatizarem o mercado imobiliário nacional, mostraram a importância da criação do seguro de garantia de entrega do empreendimento pronto aos seus compradores, como instrumento salutar à construção civil brasileira.

O atento prefeito do Rio, Luiz Paulo Conde, sancionou lei complementar, dia 3 último, condicionando o licenciamento de obras no município à apresentação prévia pelo construtor da apólice de seguro de garantia de conclusão do empreendimento residencial e comercial.

A iniciativa de Conde, que ainda vai ser regulamentada, certamente será modelo no país, por isto, a importância de uma reflexão sobre o assunto.

As empresas construtoras questionam a pretendida obrigatoriedade desse novo seguro, que prejudicará justamente a quem se diz proteger: o comprador que pagará mais caro pelo imóvel que vier a adquirir.

O mercado segurador do Brasil tem muitas características que o tornam hermético e tutelado, o que facilita a criação de reservas de mercado.

A situação quanto ao novo seguro imobiliário é ainda mais delicada, porque seguro é estatística; sua condição atuarial tem por base história e experiência, que se tornam ingredientes básicos para a definição de valores a serem pagos pelos consumidores. O seguro de garantia de entrega do imóvel pronto, por não ter esse "currículo", poderá ter seus valores superestimados, resultando em preços elevados, que o comprador do imóvel terá de pagar.

Soma-se a esse fato o temor, já manifestado pelas pequenas e médias seguradoras e corretoras, de que os bancos, na condição de concedentes de financiamentos imobiliários passem a "pedir" que o seguro garantia seja feito pela seguradora do próprio conglomerado financeiro.

As construtoras de pequeno e médio portes, que compõem a maioria do mercado imobiliário nacional, e as novas empresas que se implantam no setor mostram a outra ponta do problema, que emerge com a obrigatoriedade do seguro de garantia de entrega do imóvel.



As pequenas construtoras dificilmente conviveriam com mais esse ônus, que teriam de ser elevados para elas, exatamente em função da inexistência de história e tradição, ainda que competentes.

Essa violência seria pior contra as empresas emergentes, que jamais conseguiriam taxas de seguros compatíveis com o mercado.

As grandes, conhecidas e tradicionais construtoras e incorporadores seriam beneficiadas com taxas privilegiadas, porque teriam como argumento carteira de grandes empreendimentos entregues, ao longo de seus anos de existência.

É evidente que esse comportamento, prejudicial à livre competição na oferta e procura do melhor produto no mercado, terá consequência desastrosa para a economia e para o bolso do consumidor.

Outro impacto de consequência negativa sobre o mercado é o fato de que, além do comprador da casa própria, existe o investidor do imóvel na planta que se beneficia de valor adicional ao vender o imóvel pronto.

Com o seguro compulsório essa vantagem desaparece podendo se adquirir o imóvel pronto por preço mais vantajoso em relação ao lançamento.

Essa eliminação do investidor modificará o mercado de maneira significativa com consequência ainda imensuráveis.

Estará configurada aí uma discriminação econômica sem precedente, impedindo o crescimento e a renovação do setor, inibindo a concorrência e o aprimoramento contínuo do mercado, e reduzindo a oferta diversificada de imóveis.

O mercado imobiliário defende o seguro facultativo de entrega do imóvel pronto, porque é um dos setores mais competitivos do país, exemplo de livre mercado e de concorrência, que devem imperar no capitalismo saudável.

Essa competitividade poderá determinar que as construtoras/incorporadoras ofereçam, como estratégia de marketing, a contratação de uma ou mais modalidades de garantias de entrega da obra pronta, que podem ser de vários tipos: auditorias externas, contratação de gestor, pagamentos vinculados à conclusão de etapas do empreendimento e, até mesmo, o seguro, já embutido no preço ou de caráter opcional, que o comprador poderá ou não requerer.

Tal estratégia, porém, não desobriga o comprador de analisar não só o empreendimento, através da exigência do memorial descritivo da obra, como pesquisar a história e o balanço financeiro da construtora ou incorporadora.

CAMARA MUNICIPAL DE SAO PAULO

SEGUE, Juntado nesta data desta para o processo, rubricada sob

folha n.º ^{49a} 51, 10, 12, 1987

ANA PAULA KARRUZ

Secretaria de Política Urbana
Metropolitana e Meio Ambiente

"É NECESSÁRIO O AMADURECIMENTO DA CONSTRUÇÃO CIVIL NA OBTENÇÃO DE APÓLICES INERENTES À SUA ATIVIDADE E QUE O SETOR DE SEGUROS CONSTATE QUE ESTE É UM MERCADO PROMISSOR PARA, ASSIM, RESGATARMOS TODO UM PERÍODO EM QUE UM NÃO PERCEBEU A IMPORTÂNCIA DO OUTRO, PERDENDO-SE ÓTIMAS OPORTUNIDADES DE NEGÓCIOS"

7- A Construprev-Rio teria acesso aos critérios utilizados para análise de risco, aceitação e classificação dos "tomadores", para possibilitar maior rapidez na aprovação e emissão das apólices.

Teríamos, ainda, que desinvolver as condições especiais principalmente para o Seguro Garantia de Entrega, foco atual das atenções de todo o mercado imobiliário, tendo em vista as fragilidades geradas nas vendas, com os recentes acontecimentos já mencionados, e com a infeliz possibilidade de entrância em vigor da Lei Complementar 35.

Não nos parece razoável a justificativa que temos ouvido, de que não existem cálculos atuariais que possibilitem às seguradoras tomá-los como parâmetros para fixação dos respectivos prêmios. Se abstrairmos os casos recentes, seria como se ainda não houvesse seguridade para a aviação, inviabilizando os seguros dos avi-

ões, quando sabemos da grande quantidade de aeronaves que sobem e descem nos aeroportos, comparada às poucas que se acidentam. Óbvio que não estamos minimizando as tragédias que representam tais acidentes.

Falta de "massa"

Não podemos ignorar os milhões de metros quadrados já construídos, macularido-os por ações de um empresário notadamente inescrupuloso (caso Sersan / Palace II), ou mesmo por uma empresa que não se preparou para uma economia estável (Encol), casos recentes e, convenhamos, pouco frequentes em nossa história. Não estamos, com isto, diminuindo a gravidade destes dois casos, mas apenas os enquadrando num contexto mais abrangente de riscos.

Outro argumento que temos ouvido por parte das seguradoras é a chamada falta de "massa" destes seguros. O volu-

me de valores produzidos pelo setor, e o que ele representa no PIB nacional, por si só demonstra que um segmento econômico de tal importância não pode ser ignorado pelo mercado segurador. É uma questão de disposição.

Portanto, o que nos parece é haver a necessidade do amadurecimento da construção civil na obtenção de apólices inerentes à sua atividade, e a constatação, por parte das seguradoras, de que este é um mercado promissor, resgatando assim todo um período em que um não percebeu a importância do outro, perdendo-se ótimas oportunidades de negócios.

O momento é de entendimento e trabalho.

Mário Klingner, presidente do Serviço Social da Indústria da Construção do Rio de Janeiro (Seccon-RJ) e vice-presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Rio de Janeiro (Sinduscon-RJ)

alavancagem poderia ser melhor entendido, sem a conotação de risco, por analogia à contratação dos financiamentos. Esses têm como referência de concessão de crédito a viabilidade técnica da empresa, a liquidez e a rentabilidade de um determinado empreendimento, com uma óbvia análise econômico-financeira da empresa.

Outro aspecto é a formatação dos produtos, que devem ser adequados às necessidades dos construtores. Uma pesquisa nos conduziu aos resultados abaixo, sem considerar a ordem como hierarquia. A este grupo de produtos chamaríamos de Seguro Construprev-Rio. Gostaria de lembrar que vínhamos trabalhando neste sentido, antes da precipitação dos citados acontecimentos, caracterizando, desta forma, uma preocupação não contaminada.

Eis a nossa lista:

. Seguro de Garantia de Entrega de Imóvel (quebra de contrato por parte da construtora)

. Seguro de Crédito (quebra de contrato por parte do comprador - pessoa física ou jurídica - com a interrupção de pagamentos acordados)

. Seguro Prestamista (morte/invalidade do comprador)

. Seguro de Desemprego (afastamento profissional do comprador)

. Seguro de Risco de Engenharia

. Seguro de Responsabilidade Civil

. Seguro de Garantia de Qualidade do

Imóvel após Conclusão

. Seguro de Vida dos Operários

. Seguro Privado de Complemento da Previdência Social

Temos como sugestões as seguintes condições gerais:

- 1- Abertura de uma apólice, tendo como estipulante a Construprev-Rio. Os demais participantes da apólice entrariam como subestipulantes através de contratos averbados;
- 2- O contrato averbado poderia conter, de forma isolada, quaisquer das coberturas definidas acima;
- 3- A vigência da apólice seria por tempo indeterminado. A cobertura contratada de cada contrato averbado teria vigência ditada pelas condições do empreendimento em pauta;
- 4- As taxas e condições das coberturas seriam revistas anualmente e possíveis alterações só prevaleceria para novos contratos;
- 5- A apólice poderia ser cancelada por qualquer das partes mediante aviso, com antecedência mínima de 60 dias, preservados os contratos em vigor;
- 6- As normas e rotinas acordadas entre seguradora e estipulante que contrariassem as condições especiais e particulares, referentes aos diversos seguros mencionados acima, prevaleceria sobre estas;



"NÃO PODEMOS IGNORAR

OS MILHÕES DE METROS

QUADRADOS JÁ CONSTRUÍDOS,

MACULANDO-OS POR AÇÕES DE

UM EMPRESÁRIO NOTADAMENTE

INESCRUPULOSO (CASO SERSAN

/ PALACE II), OU MESMO POR

UMA EMPRESA QUE NÃO SE PRE-

PAROU PARA UMA ECONOMIA ---

ESTÁVEL (ENCOL), CASOS RE-

CENTES E, CONVENHAMOS,

POUCO FREQUENTES EM NOSSA

HISTÓRIA. NÃO ESTAMOS, COM

ISTO, DIMINUINDO A GRAVIDADE

DESTES DOIS CASOS, MAS

APENAS OS ENQUADRANDO

NUM CONTEXTO MAIS

ABRANGENTE DE RISCOS"

Folha n.º	47	do proc.
N.º	33	de 19 97
O funcionário		
Cópia do Seguro de Garantia de Qualidade do		

des, com maior agilidade e menor custo das apólices. Diga-se de passagem que, neste ponto, a figura do corretor de seguros é primordial. Este, como único elo de ligação entre seguradoras e clientes, não só propicia total segurança ao contratante, como também é veículo importantíssimo das necessidades dos contratados.

A Construprev-Rio, uma sociedade

para somente "grandes" empresas, ou para empresários "amigos" das seguradoras, como ainda hoje acontece. Esta prática levou algumas seguradoras a garantirem empreendimentos da Encol, quando ela já dava sinais claros de fragilidade.

Ao longo dos últimos 24 meses, a Construprev-Rio vem trabalhando neste sentido, porém ainda com

obrigatoriedade do "Seguro garantia de conclusão da obra" não atenderia aos clientes dos dois casos citados, e é impraticável pela total inexistência de oferta deste tipo de seguro no mercado. O caráter genérico dado à mesma, obrigando obras próprias e até pequenas construções a um seguro inócuo traria ônus desnecessários. Aproveito para ratificar nossa discordância da obrigato-

riedade de seguros, entendendo que é o mercado que deve ser agente das suas necessidades.

Seguro Construprev Rio

O primeiro impasse, no caso do seguro garantia, é o fato de que todas as empresas de construção trabalham "alavancadas". O produto é produzido para venda e entrega futura, não se tratando portanto de



civil sem fins lucrativos, representa e articula cerca de 500 empresas de construção e 50 corretores de seguros. Tem como objetivo viabilizar a todos os construtores acesso aos diversos tipos de seguros propostos. Tem preponderante preocupação em evitar que estes seguros se caracterizem como produtos

pouquíssimos resultados, lamentavelmente. É bem verdade que bastante prejudicada pelo episódio Encol e atropelada pelo caso Sersan. Tudo isto culminou com a lei aprovada pela Câmara de Vereadores do Rio e sancionada pelo prefeito Luiz Paulo Conde cuja operacionalidade é totalmente inviável. A

imobilizado e, por conseguinte, não podendo ter o capital como parâmetro de risco. Esse entrave poderá vir a ser removido, caso haja uma demanda das seguradoras neste sentido junto ao IRB Re (Instituto de Resseguros do Brasil), que ainda detém o monopólio de resseguros no Brasil. O conceito de

Novos paradigmas

Ao longo deste período, a construção civil, prejudicada pelas diversas crises que envolveram todo o sistema produtivo do país, também teve que se adaptar aos novos paradigmas, apesar de poupada da concorrência externa. Para tal, vem revendo seu sistema produtivo: eliminando hierarquias de comando; planejando seus empreendimentos com antecedência necessária; produzindo projetos que visam a diminuição dos desperdícios e uma melhor adequação às necessidades do consumidor; proporcionando melhores condições de trabalho e segurança nos seus canteiros de obras, treinando seus quadros permanentes (técnico, administrativo e obreiro) de forma a obter uma maior produtividade, com mais qualidade de seus produtos, reduzindo, consequentemente, os defeitos construtivos. Enfim, compatibilizando-se com atividades semelhantes, nos chamados países do primeiro mundo.

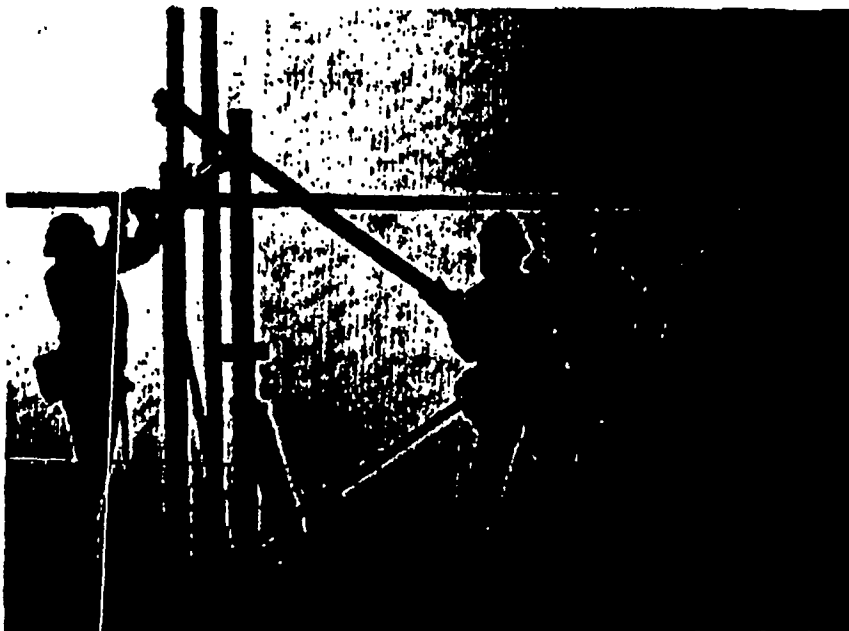
Não obstante, o setor vem se deparando com constantes reduções de suas margens de lucro, o que obriga a autofinanciar obras para poder ir ao encontro das reais possibilidades de seus clientes. Acrescem às dificuldades, a diminuição do poder aquisitivo da classe média, a falência das obras públicas e a quase total falta de financiamentos.

Ainda assim, esta indústria conseguiu se manter na faixa de 7% a 9% (R\$ 63 bilhões) do PIB nacional. Isto, sem dimensionarmos o impacto direto pro-

vocado nos demais setores produtivos do país, que alimentam a construção civil, e que dela dependem, quando então chegaríamos a quase 20% do PIB. Percentual este sem correspondência em qualquer outro segmento industrial.

Trata-se, portanto, de um ramo de atividade de maior relevância, essencial-

mente produtivo e não especulativo, gerador de um dos maiores contingentes de emprego de mão de obra qualificada e não qualificada, cerca de 10% do PEA, e de grande soma de impostos diretos e indiretos, além de suprir a sociedade da necessidade básica de um ser humano que é sua moradia.



Uma "plataforma"

**"A OBRIGATORIEDADE
DO SEGURO GARANTIA
DE CONCLUSÃO DA OBRA
É IMPRATICÁVEL PELA
TOTAL INEXISTÊNCIA DE
OFERTA DESTA TIPO DE
SEGURO NO MERCADO"**

A inexistência de unidade na área de contratação de seguros para o setor, vem dificultando uma uniformidade de demanda, levando as diversas entidades que representam esta indústria no Rio de Janeiro (Sinduscon-Rio¹, Ademi-RJ², Seconci-Rio³, AEERJ⁴) à criação da Construprev-Rio, que poderíamos chamar, na linguagem de seguros, de uma "plataforma". O desafio é o de buscar o atendimento consensual de necessida-

¹ Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Rio de Janeiro

² Associação dos Dirigentes do Mercado Imobiliário

³ Serviço Social da Indústria da Construção do Rio de Janeiro

⁴ Associação dos Empreiteiros do Estado do Rio de Janeiro

Em busca do tempo perdido

Mário Klinger

Este artigo é uma tentativa de contribuir para o amadurecimento das relações entre o mercado segurador e o da construção civil, que até hoje não conseguiram compatibilizar seus interesses, dificultados pelos recentes acontecimentos nacionais, envolvendo as empresas Encol e Sersan.

Inicialmente, gostaria de fazer um breve relato sobre a evolução qualificativa do setor da construção nos últimos anos, para que o leitor possa ter uma melhor idéia de suas preocupações e do seu potencial.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
—TAQUIGRAFIA—

Folha n.º 49 do dia
N.º 33
O func. 97
ORADOR
CONT. APARTE

RODIZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE

SEM REVISÃO
TAQUIGRAFIA

COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE

M E M B R O S:

AURÉLIO NOMURA - PRESIDENTE

DOMINGOS DISSEI

ARCHIBALDO ZANCRA

ALDAIZA SPOSATI

GOULART

MOHAMAD SAID MOURAD

REUNIÃO REALIZADA NO AUDITÓRIO OSCAR PEDROSO HORTA DA CÂMARA
MUNICIPAL DE SÃO PAULO EM 09 DE DEZEMBRO DE 1998.

SOLICITANTE. VEREADOR AURÉLIO NOMURA
(MEMO. nº. 144 e 145/98)

SECRETÁRIA: MARIÂMALIA DE VASCONCELOS

1



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
-TAQUIGRAFIA-

Folha n.º 50 do proc.
N.º 33 de 1998
O funcionário [assinatura]

RODIZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
Z1	1	Monteiro	P.Urbana	09.12.98		

O SR. Mohamad Said Mourad - Vamos dar abertura à nossa reunião da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente da Câmara Municipal de São Paulo.

- Conversas fora do microfone.

O SR. Mourad - Antes de começarmos a reunião ordinária da Comissão de Política Urbana, vamos realizar a audiência pública da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e de Meio Ambiente que se refere aos PLs 320/97, 487/98, 33/97 e 256/98. Aliás retificando: segunda audiência pública dos PLs 33/97 e 256/98 e a primeira audiência pública dos PLs 320/97 e 487/98.

Vou pedir para que todos possam tomar seus assentos e pedir para a assessoria já ir montando inclusive o equipamento aqui para que possa fazer referência a esta audiência pública.

- Conversas fora do microfone.

O SR. Mourad - Vamos iniciar a discussão do PL 487/98, que cria^a área de interesse social Jardim Aurora, em Guaianases, zona leste do Município de São Paulo, conforme Lei 12.654/98. Os autores são os Vereadores Cosme Lopes, José Amorim, Osvaldo Enéas, Dalton Silvano, Jorge Taba, Adriano Diogo, Viviani Ferraz, Jooji Hato e Toninho Paiva.

Vou pedir para a assessoria fazer a leitura do projeto.

O SR. ROBERTO - Trata-se do PL 487/98, de autoria dos Vereadores Adriano Diogo, Ana Martins, Cosme Lopes, Dalton Silvano do



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
—TAQUIGRAFIA—

Folha n. 51 do C. M. S. P.
N. 33 de 1997
O funcionário *elmo*

RODÍZIO	FOLHA	TAQUIGRAFO	SESSÃO	DATA	ORADOR	CONT. APARTE
Z-3	2	Carla	Pol.urbana	9.12.98		

gada.

O SR. Mourad - Temos outros dois projetos. Com referência ao PL 47/98 tem mais alguém que queira se manifestar? Está encerrada a discussão desse projeto.

Temos agora outros projetos. Queria consultar a assessoria...

(Comentários fora do microfone)

O SR. Mourad - Com a discussão do PL 47/98 encerramos a parte da audiência que é de uso e ocupação do solo. Vamos passar agora à discussão dos projetos que se referem ao código de obras.

Temos aqui o PL 33/97, em que torna obrigatório na Cidade de São Paulo a apresentação de seguro que garanta o total término da obra quando do pedido de alvará de aprovação para unidades habitacionais que serão comercializadas antes ou durante sua construção. O autor é o Vereador José Viviani Ferraz.

E o PL 256/98, que dispõe sobre a obrigatoriedade da existência de compartimento destinado à instalação de ambulatórios ou pronto-socorros em terminais rodoviários. Autor Vereador Antônio Goulart.

O PL 320/97, torna obrigatória a execução de reservatório para as águas coletadas, coberturas e pavimentos nos lotes, edificados ou não, que tenham área impermeabilizada superior a 500 metros quadrados. O autor é o Vereador Adriano Diogo.

Com referência ao PL 33/97, está sendo suspenso a pedido do Vereador ^{AUTOR} Passaremos agora à discussão dos outros dois PLs. PL 256/98. Pedirei para a assessoria fazer a leitura do projeto.

O SR. Adriano - PL 256/98, de autoria do Vereador Antônio Goulart dispõe sobre a obrigatoriedade da existência

CAMARA MUNICIPAL DE SAO PAULO
SEQUE, Juntado nesta data em 11/8/99, rubricado na
folha n.º 52a 64 em 11/8/99. *Rm*

São Paulo, 24 de junho de 1999.
DLUVEDM/LC - Exp.nº 876\99

Junte-se ao PL 33/97
Em 11 de agosto de 1999

Ver. Aurélio Nomura
Pres. Com. Pol. Urbana, Metropolitana
na e Meio Ambiente

Excelência

Permita V.Exa. que o SECOVI-SP - Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais do Estado de São Paulo, entidade representativa de 40.000 empresas da área imobiliária e de condomínios no Estado de São Paulo, absolutamente fiel à tradição de colaborar com o Poder Público, venha pronunciar-se, mais uma vez, sobre o Projeto de Lei 33/1997, do nobre vereador José Viviani Ferraz, em tramitação na Câmara Municipal de São Paulo, que visa **tornar obrigatório, no Município de São Paulo, a apresentação de seguro que garanta o total término da obra, quando do ingresso de pedido de alvará de aprovação para unidades habitacionais que serão comercializadas antes ou durante sua construção.**

O seguro que se busca instituir, com o referido projeto de lei, visa ampliar a garantia dos compradores de imóveis em construção ou a serem construídos no Município de São Paulo.

No entanto, é importante salientar que hoje já encontramos diversos e consagrados mecanismos de proteção, tais como a Lei 4591/64 e o Código de Defesa do Consumidor. Buscando tal proteção, a Lei 4591/64, que instituiu e regulamentou a incorporação imobiliária no Brasil, só permite a comercialização de imóveis, antes ou durante a sua construção, caso seja registrada esta mesma incorporação junto ao competente Registro de Imóveis.

A Lei 4591/64 determina detalhadas obrigações aos incorporadores, tais como a comprovação da regularidade da aquisição do terreno, aprovação do projeto de construção pelos órgãos competentes e situação regular da empresa junto ao INSS e à Receita Federal.

Por outro lado, impôs sanções rigorosas no caso de descumprimento das referidas obrigações. Entre outros aspectos, constitui crime contra a economia popular a comercialização sem que a incorporação seja registrada; a paralisação da obra por mais de 30 dias, sem motivo justificado, permite à assembléia dos compradores trocar o construtor e o incorporador; em caso de falência do incorporador, a assembléia dos compradores pode contratar outra empresa para dar continuidade às obras.

A Lei 4591/64 mostrou-se adequada ao longo dos anos e protegeu, efetivamente, os compradores; **os casos de danos aos compradores ocorreram no caso de inexistência do registro da incorporação.**

Certamente, o referido seguro obrigatório pretendido não protegerá o adquirente de imóveis em caso de falência ou concordata da incorporadora, uma vez que buscará garantir a conclusão da obra - que somente será possível após a solução judicial da falência ou concordata - mas não garantirá a outorga da escritura ao adquirente, que sempre dependerá da autorização do juiz da concordata ou da falência.

Por outro lado, a aprovação intempestiva e sem maiores estudos do projeto em tela teria, como efeito principal, um enorme impacto negativo na indústria da construção civil no Município de São Paulo, uma vez que ocasionaria a imediata paralisação da aprovação de novos projetos de construção até que houvesse a disponibilização do referido seguro pelas companhias seguradoras. Tal como ocorreu na cidade do Rio de Janeiro com a promulgação da Lei Complementar 35/98, poderia-se esperar uma verdadeira paralisação no mercado imobiliário paulistano em caso de aprovação do referido seguro obrigatório instituído pelo projeto de lei em questão.

No entanto, desde o "**episódio Encol**", entidades de classe de todo o País, abrigadas pela Comissão da Indústria Imobiliária da CBIC-Câmara Brasileira da Indústria da Construção, se debruçam na análise das modalidades, inclusive internacionais, de seguro disponíveis no mercado, que possam garantir, efetivamente, a entrega de imóveis na planta ou em construção.

Consideramos necessário, portanto, o registro de alguns fatos ocorridos nos últimos meses e que complementam o ofício DLU/EDM-Exp. nº 1414/98, encaminhado pelo SECOVI-SP ao vereador Aurélio Nomura, presidente da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente da Câmara Municipal de São Paulo, em 8 de dezembro de 1998.

A Comissão da Indústria Imobiliária da CBIC aprovou no dia 19 de maio de 1999, durante reunião no 70º ENIC-Encontro Nacional da Indústria da Construção, em Porto Alegre, a proposta de um novo modelo para o setor imobiliário (ver documentos anexados: **Informativo CBIC-ENIC/edição nº 109/99 e Minuta de Proposta de SELO CBIC DE GARANTIA IMOBILIÁRIA**), que vai modificar profundamente as regras desse importante setor da economia brasileira.

O projeto, denominado **SELO CBIC DE GARANTIA IMOBILIÁRIA**, tem como âncora o **SEGURO GARANTIA DE TÉRMINO DE OBRA** e propõe profundas alterações no sistema imobiliário brasileiro, com vantagens absolutamente claras e positivas para todos, **especialmente para o consumidor**.

Segundo o presidente da Comissão de Seguridade da Câmara, Paulo Safady Simão, "*no momento em que se discute a introdução de seguro que garanta a entrega do produto ao consumidor, a CBIC vai muito além e propõe a implantação de um novo modelo para o setor imobiliário que, juntamente com o produto "seguro", trata de questões ligadas à qualidade das obras, controle e fiscalização das empresas e dos empreendimentos, padronização de serviços e de procedimentos, tudo isso numa demonstração clara da preocupação do setor em atender as demandas atuais de um mercado que se apresenta*

cada vez mais consciente, profissional e exigente em questões de segurança e qualidade".

A CBIC entende que esse projeto, inspirado no modelo inglês da NHBC-National House Building Council - implantado no Reino Unido há mais de 60 anos e que serviu de referência para outros projetos implantados em diversos países do mundo -, devolverá a tranquilidade para o mercado imobiliário brasileiro, com vantagens absolutamente claras para o consumidor final, pois reestabelece a segurança total no investimento realizado no imóvel, garantindo a entrega do mesmo na qualidade contratada.

O modelo proposto, **que não apresenta características de obrigatoriedade**, permitirá às empresas construtoras e incorporadoras, que aderirem ao programa, melhores condições de competitividade dentro do mercado imobiliário, pois o SELO CBIC certamente se constituirá em um instrumento muito importante de alavancagem do setor.

O mercado segurador e as entidades financeiras, por sua vez, encontrarão um novo cenário econômico definido por regras claras e transparentes, com vantagens evidentes em relação aos riscos inerentes a esta importante atividade econômica.

Certos de que as ponderações aqui expostas poderão contribuir nas discussões do projeto de lei em tela, e absolutamente convencidos que intervenções exógenas - muitas delas de caráter puramente emocional - só serviram, até hoje, para impedir o desenvolvimento do setor e, com isso, o pleno atendimento das necessidades da sociedade, despedimo-nos, aproveitando a oportunidade para reiterarmos a V.Exa. os protestos de nossa mais alta consideração.

Respeitosamente


EDUARDO DELLA MANNA
Diretor de Legislação Urbana do SECOVI-SP

Excelentíssima Senhora
ALDAÍZA SPOSATI
DD. Vereadora
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SÃO PAULO-SP

Brasília, 21 de maio de 1999. Edição n.º 109/99

CBIC APROVA PROJETO QUE GARANTE AO CONSUMIDOR FINAL ENTREGA DA UNIDADE CONTRATADA

A Comissão da Indústria Imobiliária da CBIC aprovou no último dia 19, durante reunião no 70º ENIC - Encontro Nacional da Indústria da Construção, em Porto Alegre, a proposta de um novo modelo para o setor imobiliário, que vai modificar profundamente as regras desse importante setor da economia brasileira. O projeto, denominado SELO CBIC DE GARANTIA IMOBILIÁRIA, tem como âncora o SEGURO GARANTIA DE TÉRMINO DE OBRA e propõe profundas alterações no sistema imobiliário brasileiro, com vantagens absolutamente claras e positivas para todos, especialmente para o consumidor.

Segundo o presidente da Comissão de Seguridade da Câmara, Paulo Safady Simão, no momento em se discute a introdução obrigatória de seguro que garanta a entrega final do produto ao consumidor, a CBIC vai muito além e propõe a implantação de um novo modelo para o setor imobiliário que, juntamente com o produto "seguro", trata de questões ligadas à qualidade das obras, controle e fiscalização das empresas e dos empreendimentos, padronização de serviços e de procedimentos, tudo isso numa demonstração clara da preocupação do setor em atender as demandas atuais de um mercado que se apresenta cada vez mais consciente, profissional e exigente em questões de segurança e qualidade.

A proposta aprovada contém as bases do modelo inglês da NHBC National House Building Council, implantado no Reino Unido há mais de 60 anos, e que atualmente é responsável pelo controle, fiscalização e garantia de entrega da obra de mais de 90% das unidades construídas naqueles países, tendo obtido total credibilidade e confiança do mercado imobiliário inglês, tanto do ponto de vista do consumidor quanto de entidades financeiras e de fornecedores. De acordo com Paulo Simão, como resultado da implantação desse modelo no Reino Unido, a qualidade das unidades entregues ao consumidor são cada vez melhores e os índices de sinistralidade e insatisfação decrescem a cada ano. Diga-se de passagem, que esse mesmo modelo inglês serviu de referência para outros projetos implantados em diversos países do mundo, guardadas as características e peculiaridades dos diversos países.

Pelo projeto, as empresas e os empreendimentos que tiverem acesso ao SELO CBIC DE GARANTIA IMOBILIÁRIA, terão que cumprir uma série de pré-requisitos que passam pela análise

criteriosa realizada por um Agente Supervisor autônomo e independente, credenciado junto ao sistema, que acompanhará, até a entrega final, todo o desenvolvimento daquele projeto específico. Dessa forma, será possível garantir ao consumidor final a entrega da unidade, por ele contratada, no mesmo preço, prazo e especificações pactuadas.

O projeto prevê também a constituição, pelo setor da construção, de um Fundo Garantidor que dará respaldo ao projeto SELO CBIC DE GARANTIA IMOBILIÁRIA, garantindo, na eventualidade de um sinistro, o custo da obra que exceder o valor contratado e oferecendo contra-garantias adicionais para os participantes do programa que excederem seus limites.

A CBIC entende que a implantação desse projeto devolverá a tranquilidade para o mercado imobiliário brasileiro, com vantagens absolutamente claras para o consumidor final, pois restabelece a segurança total no investimento realizado no imóvel, garantindo a entrega do mesmo na qualidade contratada.

Ainda segundo Paulo Simão, o modelo proposto, que não apresenta características de obrigatoriedade, permitirá às empresas construtoras e incorporadoras, que aderirem ao programa, melhores condições de competitividade dentro do mercado imobiliário, pois o SELO CBIC certamente se constituirá em um instrumento muito importante de alavancagem do setor.

O mercado segurador e as entidades financeiras, por sua vez, encontrarão um novo cenário econômico definido por regras absolutamente claras e transparentes, com vantagens evidentes em relação aos riscos inerentes a esta importante atividade econômica.

Durante a reunião que aprovou a mencionada proposta, o presidente da CBIC, ex-deputado Luis Roberto Ponte, ressaltou a excelência do projeto desenvolvido pela Câmara e teceu comentários sobre as vantagens que o referido projeto trará ao mercado imobiliário brasileiro, solicitando especial empenho de todos para que esse sistema possa ter o seu início ainda no presente exercício.

PROPOSTA: UM NOVO MODELO PARA O SETOR IMOBILIÁRIO

SELO CBIC DE GARANTIA IMOBILIÁRIA

O novo modelo que ora apresentamos para a análise do setor, é fruto do trabalho realizado pelas comissões da CBIC ligadas ao tema- CII (Comissão da Indústria Imobiliária) e COSEG (Comissão de Seguridade), com a consultoria das empresas Aon Services, de Chicago -USA e J. Maduro, de São Paulo - BRASIL, contratadas pela CBIC, além do posicionamento de dezenas de empresários de diversos Estados da Federação.

O modelo tem como "âncora" o Seguro Garantia de Término de Obra e cria novos parâmetros para as empresas e para os empreendimentos imobiliários, com ênfase nos seguintes itens;

- Qualidade das obras;
- Controle e Fiscalização das obras e empresas;
- Padronização dos documentos de análise de empresas e empreendimentos;
- Contratação do Seguro Garantia de Término de Obra;
- Constituição de um Fundo Garantidor, próprio do setor;
- Criação do Selo CBIC de Garantia Imobiliária;
- Marketing institucional do modelo.

A implementação do modelo proposto , obedecerá a seguinte orientação;

1. CBIC-COORDENADOR A GERAL DO SISTEMA

A CBIC- Câmara Brasileira da Indústria da Construção, através de uma empresa especialmente habilitada para atender os objetivos estabelecidos no seu Estatuto, artigo 3º , inciso XIV, será responsável pela coordenação do desenvolvimento e operacionalização do novo modelo, cabendo-lhe as seguintes funções:

- Definição das regras de participação das empresas (incorporadoras e construtoras), no programa;

- Definição e aprovação em conjunto com as Seguradoras, dos documentos padronizados que serão exigidos para a participação no programa (balanços, formulários, estudos de viabilidade econômica dos empreendimentos, etc);
- Análise e definição das Seguradoras que participarão do programa;
- Cadastramento e credenciamento de todas as instituições e prestadoras de serviços (empresas de consultoria, auditoria, controle e fiscalização, controle de qualidade, etc.);
- Definição e cobrança das taxas , anuidades e remunerações necessárias à boa administração do programa;
- Divulgação do programa;
- Seleção e contratação de assessorias especializadas necessárias para o desenvolvimento e acompanhamento do programa;
- Gerenciamento do Fundo Garantidor, a ser administrado por um Agente Fiduciário;
- Gerenciamento da Matriz de Classificação;
- Coordenação das ações das administrações regionais, na forma em que elas vierem a ser constituídas, tendo em vista a prioridade que se pretende estabelecer na descentralização operacional do sistema. As administradoras regionais participarão de forma a ser definida quando da implantação dos seguros, do rateio das comissões e ou taxas que vierem a ser estabelecidas para a gestão do sistema.

2. O SELO CBIC DE GARANTIA IMOBILIÁRIA

A obtenção do Selo CBIC de Garantia Imobiliária, implica no cumprimento de todas as regras definidas e exigidas pelo novo sistema, o que garante ao consumidor final, a entrega da unidade contratada, no prazo, especificações e preço pactuados, observado o acréscimo de tempo necessário quando da substituição do construtor das obras, na eventualidade da interrupção das mesmas .

Ao apresentar tais características, o Selo CBIC de Garantia Imobiliária, poderá se tornar um importante instrumento de marketing, colocado a serviço do setor, capaz de alavancar as vendas, devolvendo ao mercado imobiliário a confiança e a credibilidade necessárias ao bom andamento da atividade.

Ao definir as regras e os padrões para o novo modelo, tem-se em mente, o estabelecimento de normas mínimas para permitir a garantia dos compromissos que o modelo propõe, procurando a sua maior flexibilização, para permitir acesso ao maior número possível de empresas do setor.

3. O SEGURO GARANTIA DE TÉRMINO DE OBRA;

O SEGURO GARANTIA DE TÉRMINO DE OBRA, será contratado pelo incorporador junto às Seguradoras participantes do programa Selo CBIC de Garantia Imobiliária, O seguro garantirá a performance do incorporador em contratos sob o regime de incorporação imobiliária "a prazo e preço certos" (arts. 41 e 43 da Lei 4.591/64) ou em regime de "condomínio por empreitada" (arts. 55 e 57 da Lei 4.591/64), ou ,ainda, do construtor diretamente contratado pelos adquirentes de edificações que dispensem a adoção do regime de incorporação.

A garantia consistirá na entrega das unidades autônomas pelo preço de construção contratado, cobrindo os eventuais excessos de custos que não forem absorvidos pelo incorporador ou construtor, qualquer que seja o regime de construção pactuado.

Serão **SEGURADOS/BENEFICIÁRIOS** do seguro, os adquirentes das unidades autônomas por construir ou em construção, representados pela **Comissão de Representantes** eleita em assembléia ou designada no contrato de construção, na forma dos artigos 49 e 50 da Lei 4.591/64 ou os contratantes da construção, no caso das edificações dispensadas da adoção do regime de incorporação .

É **TOMADOR** do seguro, o incorporador ou construtor cuja performance será garantida pela apólice.

São excluídas do seguro todas e quaisquer construções contratadas sob o regime de administração ou a preço de custo.

Estarão expressamente isentos de responsabilidade do seguro , as seguintes ocorrências:

- A inadimplência do(s) segurado(s), em relação à(s) unidade(s) específica(s), que venha(m) impedir a conclusão das obras,
- A decisão da maioria absoluta dos contratantes, em assembléia geral a que se refere o art. 49 da Lei 4.591/64, no sentido de promover o retorno de seus haveres junto ao Tomador, em detrimento da obra contratada,
- O não cumprimento do contrato, consequência de dano originado de riscos cobertos pelos seguros complementares ou se ditos seguros complementares não tiverem sido estipulados concomitantemente com a contratação do Seguro Garantia de Término de Obra.

Terminada a obra, a garantia será liberada, reconstituindo-se o limite do

participante do programa. A obra será considerada concluída, por ocasião do recebimento do respectivo "HABITE-SE". Tendo em vista que os empreendimentos serão controlados e fiscalizados durante todo o período das obras, poderão ser estudados mecanismos que possibilitem a liberação do limite parcial do construtor, antes da conclusão das mesmas.

As obras que participarem do programa Selo CBIC de Garantia Imobiliária, além do seguro Garantia de Término de Obra, deverão estar seguradas com os seguintes produtos:

- Riscos de engenharia, incluída responsabilidade civil cruzada;
- Riscos que comprometem a estabilidade e solidez da edificação.

O programa Selo CBIC de Garantia Imobiliária, estabelecerá as normas e rotinas relativas a supervisão dos empreendimentos e fiscalização das obras. A aceitação de tais procedimentos, pelo TOMADOR, constituirá condição para ingresso no programa.

A supervisão do empreendimento será realizada por um Agente Supervisor cadastrado no programa, mediante acompanhamento das atividades financeiras, contábeis e fiscais desenvolvidas pelo incorporador.

A fiscalização será realizada por entidade ou técnico cadastrado no programa, através de inspeções à obra, de forma a controlar seu andamento em função do respectivo cronograma físico-financeiro, e do atendimento ao memorial descritivo de materiais e acabamentos especificados.

O programa prevê a constituição de um Fundo Garantidor que terá como função, dentre outras que poderão ser estipuladas:

- Garantir, na eventualidade de sinistro, o custo da obra que vier a exceder o preço contratado;
- Oferecer contra-garantias adicionais para participantes do programa que excederem seus "limites de garantia" e que não possuam bens e/ou direitos livres e líquidos suficientes para contra-garantir a cobertura oferecida pelo seguro.

4. A SUPERVISÃO DO EMPREENDIMENTO E A FISCALIZAÇÃO DA OBRA:

A supervisão do empreendimento e a fiscalização da obra estarão sob a

responsabilidade de técnicos e ou empresas prestadoras de serviços credenciadas pela CBIC e pelas seguradoras, obedecidos os seguintes critérios:

A **Supervisão** compreende o acompanhamento e o controle de todas as atividades financeiras, contábeis, fiscais e trabalhistas do empreendimento, de tal forma a preservar a higidez do patrimônio dos adquirentes das unidades. A supervisão do empreendimento será realizada por um Agente Supervisor credenciado pela CBIC e pelas seguradoras ou , no caso de haver financiamento imobiliário, pelo respectivo Agente Financeiro.

Ao iniciar o empreendimento, o incorporador encaminhará ao Agente Supervisor a seguinte documentação:

- Documentação legal e cadastral do empreendimento (memorial de incorporação, certidões atualizadas, etc.);
- Contratos de compra e venda já ajustados;
- Cronograma físico-financeiro das obras e o memorial descritivo dos materiais e acabamentos da obra;
- Comprovação da inclusão de cláusula específica nos contratos de compra e venda, celebrado entre o incorporador e o comprador das unidades , determinando ao incorporador que deposite todos os ativos do empreendimento junto ao Agente Supervisor, para uma hipótese eventual de intervenção na obra, pelo referido Agente;
- Plano de marketing e estudo de viabilidade do empreendimento, incluindo seu orçamento e indicando a(s) fonte(s) dos recursos necessários para a obra;
- Cópia das apólices de seguros contratados;
- Ata da eleição da Comissão de Representantes;
- Data do efetivo início das obras.
- Relatório financeiro atualizado, indicando os valores recebidos (fontes), e os valores desembolsados (finalidades, destinatários);
- Relatório de compras efetivadas (itens, valores, fornecedores), e de compras planejadas (itens, valores, fornecedores e Cronograma);
- Relatório de fiscalização emitido na análise prévia do empreendimento.

Durante a execução do empreendimento , o incorporador submeterá à apreciação do Agente Supervisor, mensalmente, a atualização das seguintes informações:

- Relatório financeiro das obras, com informações detalhadas de compra e venda das unidades ;
- Comprovação dos recolhimentos fiscais, previdenciários e trabalhistas;

- Relatório de fiscalização das obras.

Não havendo nenhuma anormalidade em relação ao cronograma físico-financeiro das obras, e em relação à performance financeira, fiscal e trabalhista do empreendimento, o Agente Supervisor se limitará a dar ciência desta situação à Comissão de Representantes e ao incorporador.

Caso contrário, se houverem desvios em relação ao cronograma físico-financeiro das obras ou se as performances financeira, fiscal e trabalhista do empreendimento não estiverem de acordo com o planejado, ou na ocorrência de ambos, o Agente Supervisor, acompanhado do órgão credenciado pelo Fundo Garantidor, buscará junto ao incorporador uma solução para retomar a normalidade das obras, dando ciência à Comissão de Representantes. Havendo a correção dos problemas apresentados, restabelece-se a normalidade das obras.

Caso persistam os problemas apresentados, o Agente Supervisor dará ciência à Seguradora, ao Fundo Garantidor e à Comissão de Representantes. Estes, amparados na Apólice de Seguro Garantia de Término de Obra, e em cláusula específica dos respectivos contratos de compra e venda, celebrado entre o incorporador e o comprador das unidades, determinarão ao incorporador que deposite todos os ativos do empreendimento junto ao Agente Supervisor, que na função de Agente fiduciário, os administrará até que as obras retomem a sua normalidade.

A **Fiscalização** se dará através do acompanhamento físico das obras, mediante inspeções mensais, que atestará a conformidade da mesma, em relação ao cronograma físico-financeiro e em relação ao memorial descritivo dos materiais e acabamentos.

A fiscalização será conduzida por técnicos ou empresas prestadoras de serviços credenciadas pela CBIC e pelas seguradoras.

Caberá também aos responsáveis pela fiscalização das obras, a emissão de parecer técnico prévio à inclusão do empreendimento no programa Selo CBIC de Garantia Imobiliária, obedecidos os parâmetros definidos pela CBIC.

5. FUNDO GARANTIDOR:

As empresas participantes do programa Selo CBIC de Garantia Imobiliária, contribuirão para um Fundo Garantidor que terá como

objetivos, dentre outros:

- Garantir, na eventualidade de sinistro, o custo da obra que vier a exceder o preço contratado;
- Oferecer contra-garantias adicionais para participantes do programa que excederem seus limites de garantia e que não possuam bens e/ou direitos livres e líquidos suficientes para contra -garantir a cobertura oferecida pelo seguro.

O Fundo Garantidor será formado pela contribuição de% sobre o valor total dos contratos de compra e venda das unidades autônomas colocadas à venda.

A contribuição ao Fundo terá a característica de um prêmio de seguro, permanecendo no Fundo, que capitalizado, poderá se tornar, ao longo do tempo, um importante instrumento de alavancagem financeira e institucional para o setor.

O Fundo Garantidor deverá obedecer aos parâmetros legais impostos a este tipo de atividade, e será administrado por um Agente Fiduciário indicado pela CBIC.

6. MATRIZ DE CLASSIFICAÇÃO:

Caberá à CBIC o gerenciamento de uma Matriz de Classificação à qual estarão sujeitas todas as empresas participantes do programa Selo CBIC de Garantia Imobiliária. A Matriz de Classificação será estabelecida com vistas a determinar os "limites de garantia" de cada empresa, os critérios de habilitação das mesmas, e as regras que orientarão a concessão das contra-garantias adicionais que vierem a ser oferecidas pelo Fundo Garantidor, além de observar, sempre que possível, as peculiaridades de cada região do Brasil.

7. ACESSO AO PROGRAMA SELO CBIC DE GARANTIA IMOBILIÁRIA:

O acesso de incorporadores e construtores ao programa Selo CBIC de Garantia Imobiliária deverá obedecer os seguintes requisitos:

- estar filiado, direta ou indiretamente à CBIC, através das entidades que à compõem;
- submeter-se ao cumprimento de todas as condições impostas pelo

programa.

- Possuirm comprovação expedida por um OCC - Organismo Certificador Credenciado pelo INMETRO - Instituto Nacional de Metrologia Normalização e Qualidade Industrial, de que a empresa atende aos requisitos de qualidade estipulados no PSQ-Plano Setorial de Qualidade, do PBQP-H- Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade da Habitação, vigentes na data;
- pagar a taxa estipulada para a adesão ao programa;
- submeter-se aos processos de classificação da Matriz de Classificação e de subscrição junto às seguradoras;
- assinar o contrato de contra-garantia;
- oferecer garantias adicionais, quando solicitado;
- pagar o prêmio de seguro e a contribuição para o Fundo Garantidor;
- submeter-se ao regime de supervisão do empreendimento e de fiscalização das obras;
- fazer incluir nos contratos de compra e venda, cláusula especial que estabeleça:
 - a) a obrigatoriedade da eleição da Comissão de Representantes com a função adicional de representação dos contratantes Segurados/Beneficiários junto às seguradoras;
 - b) a destituição do Tomador em caso de retardamento ou paralisação das obras que cause motivo ao acionamento do seguro. Neste caso, deve-se estabelecer a sub-rogação do direito dos adquirentes à Seguradora, para agir sobre o Tomador sinistrado, impetrando-lhe a responsabilidade civil ou penal que couber, e sujeitando-o à cobrança executiva na forma do art. 43 - VI da Lei 4.591/64, obrigando-se a Seguradora ao prosseguimento e a conclusão das obras;
 - c) a obrigatoriedade do depósito, pelo incorporador, de todos os ativos do empreendimento junto ao Agente Supervisor, na eventual hipótese de intervenção na obra pelo Agente supervisor.

A classificação pela Matriz de Classificação e a subscrição pela Seguradora serão feitas mediante utilização de normas e rotinas aprovadas pela CBIC, com o uso de processos e de formulários padronizados, inclusive no que tange a balanços, informações cadastrais, cláusulas contratuais mínimas obrigatórias, certidões e todos os documentos que forem convencionados como indispensáveis para a análise da empresa, do empreendimento, da obra e do mercado.

A Seguradora estabelecerá um "limite" para cada Tomador em função de critérios que serão de pleno conhecimento de todos os participantes do programa Selo CBIC de Garantia Imobiliária. O "limite de garantia" é o máximo de garantia que será atribuído pela Seguradora ao Tomador,

Folha n.º	64	do proc.
N.º	33	de 1997
O funcionário		

podendo ser ampliado mediante a cessão de contra-garantias reais, adicionais às normalmente exigidas.

A contra-garantia oferecida pelo Fundo Garantidor será aceita pela Seguradora como contra-garantia adicional suficiente.

8. O PAPEL DA CONSULTORIA:

A CBIC, com o objetivo de desenvolver, implementar e divulgar o programa Selo CBIC de Garantia Imobiliária, poderá contratar, a qualquer tempo, consultoria de firmas especializadas, para a prestação dos serviços necessários ao bom andamento do sistema.

SEGUE m, juntado 1, nesta data
documento 1 e papel de informação
rubricado 1 sob folhas n.º 1 65 a 83

Em 24 10 99

mt

Maria Tereza da Silva Berti
Secretária da Comissão de Política Urbana,
Metropolitana e Meio Ambiente



Câmara Municipal de

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE TAQUIGRAFIA DT-10

Folha n.º 65 do proc.

n.º 33 de 1997

São Paulo, 16 de Setembro de 1999

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

SEM REVISÃO
TAQUIGRAFIA

MEMBROS: AURÉLIO NOMURA - Presidente
ALDAIZA SPOSATI
GOULART
TONINHO PAIVA
ANA MARTINS
BRUNO FEDER
MYRYAM ATHIE

AUDIÊNCIA PÚBLICA REALIZADA NA CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO EM 16 DE SETEMBRO DE 1999.

SOLICITANTE: VEREADOR AURÉLIO NOMURA

(MEMO. Nº 110/99)

SECRETÁRIA :MARIAMÁLIA DE VASCONCELOS



ROD.:~U1e2 FOLHA:1

TAQ.: Regina

COMISSÃO: Política Urbana

ORADOR:

DATA: 16.9.99

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura - PSDB) - Bom dia a todos. Gostaria de pedir desculpas pelo atraso. Damos início a esta audiência pública tendo em vista dispositivo, fundamentado em parecer da Assessoria Jurídica, que faculta o comparecimento dos demais membros desta Comissão de Política Urbana. Por enquanto, não existe o imperativo da obrigatoriedade de "quorum" mínimo para abertura de audiência pública e, assim sendo, damos início aos trabalhos da audiência pública de hoje.

Iniciamos com o projeto de lei n.º 33/97, em segunda audiência. O autor é o Vereador Viviani Ferraz. "Torna obrigatório no Município de São Paulo a apresentação de seguro que garanta o total término de uma obra, quando do ingresso de pedido de alvará de aprovação para as unidades habitacionais, que serão comercializadas, antes ou durante a construção e dá outras providências" O resumo do projeto está sendo apresentado aqui. Franqueio a palavra a quem queira se manifestar.

Pediria que mencionasse o seu nome, e o órgão o qual representa.

O SR. EDUARDO DELAMANNA - Sou Diretor de Legislação Urbana do SECOVI. Bom dia, Vereador, bom dia a todos.

O SECOVI já teve a oportunidade de encaminhar dois ofícios a esta Comissão de Política Urbana em relação a esse projeto de lei, no sentido de trazer contribuições ao debate. Não só o Vereador José Viviani Ferraz como também toda a comunidade, toda a sociedade, o Governo Federal, o Governo Estadual, estão preocupados com o seguro para término de obras, tudo em função do ocorrido no famoso caso ,



Câmara Municipal de

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE TAQUIGRAFIA DT-10

Folha n.º 67 do proc.
n.º 33 de 1997
Funcionário

ROD.:~U1e2 FOLHA:2

TAQ.: Regina

COMISSÃO: Política Urbana

ORADOR:

DATA: 16.9.99

Encol. O problema é o seguinte: o produto "seguro para término de obra" não existe. Se uma empresa construtora, incorporadora sair no mercado tentando contratar um seguro desses, não vai encontrar, não existe. Nesse sentido a CBIC- Câmara Brasileira da Indústria da Construção tem promovido uma série de seminários sobre o assunto, procurando inclusive contato com as seguradoras no sentido de tentar encontrar afinal um modelo, para se poder fazer esse produto, podendo vender aos interessados.

O SECOVI encaminhou ofício à Comissão de Política Urbana no dia 24 de junho de 1999, e se o Vereador me permitir, gostaria de ler:

"O seguro que se busca instituir com o referido projeto de lei visa ampliar...(LÊ)

São Paulo, 24 de junho de 1999.
DLUVEDM/LC - Exp.nº 876\99

Junte-se ao PL 33/97
Em 11 de agosto de 1999

Excelência

Ver. Aurélio Nomura
Pres. Com. Pol. Urbana, Metropolitana
na e Meio Ambiente

Permita V.Exa. que o SECOVI-SP - Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais do Estado de São Paulo, entidade representativa de 40.000 empresas da área imobiliária e de condomínios no Estado de São Paulo, absolutamente fiel à tradição de colaborar com o Poder Público, venha pronunciar-se, mais uma vez, sobre o Projeto de Lei 33/1997, do nobre vereador José Viviani Ferraz, em tramitação na Câmara Municipal de São Paulo, que visa **tornar obrigatório, no Município de São Paulo, a apresentação de seguro que garanta o total término da obra, quando do ingresso de pedido de alvará de aprovação para unidades habitacionais que serão comercializadas antes ou durante sua construção.**

O seguro que se busca instituir, com o referido projeto de lei, visa ampliar a garantia dos compradores de imóveis em construção ou a serem construídos no Município de São Paulo.

No entanto, é importante salientar que hoje já encontramos diversos e consagrados mecanismos de proteção, tais como a Lei 4591/64 e o Código de Defesa do Consumidor. Buscando tal proteção, a Lei 4591/64, que instituiu e regulamentou a incorporação imobiliária no Brasil, só permite a comercialização de imóveis, antes ou durante a sua construção, caso seja registrada esta mesma incorporação junto ao competente Registro de Imóveis.

A Lei 4591/64 determina detalhadas obrigações aos incorporadores, tais como a comprovação da regularidade da aquisição do terreno, aprovação do projeto de construção pelos órgãos competentes e situação regular da empresa junto ao INSS e à Receita Federal.

Por outro lado, impôs sanções rigorosas no caso de descumprimento das referidas obrigações. Entre outros aspectos, constitui crime contra a economia popular a comercialização sem que a incorporação seja registrada; a paralisação da obra por mais de 30 dias, sem motivo justificado, permite à assembléia dos compradores trocar o construtor e o incorporador; em caso de falência do incorporador, a assembléia dos compradores pode contratar outra empresa para dar continuidade às obras.

A Lei 4591/64 mostrou-se adequada ao longo dos anos e protegeu, efetivamente, os compradores; os casos de danos aos compradores ocorreram no caso de inexistência do registro da incorporação.

Certamente, o referido seguro obrigatório pretendido não protegerá o adquirente de imóveis em caso de falência ou concordata da incorporadora, uma vez que buscará garantir a conclusão da obra - que somente será possível após a solução judicial da falência ou concordata - mas não garantirá a outorga da escritura ao adquirente, que sempre dependerá da autorização do juiz da concordata ou da falência.

Por outro lado, a aprovação intempestiva e sem maiores estudos do projeto em tela teria, como efeito principal, um enorme impacto negativo na indústria da construção civil no Município de São Paulo, uma vez que ocasionaria a imediata paralisação da aprovação de novos projetos de construção até que houvesse a disponibilização do referido seguro pelas companhias seguradoras. Tal como ocorreu na cidade do Rio de Janeiro com a promulgação da Lei Complementar 35/98, poderia-se esperar uma verdadeira paralisação no mercado imobiliário paulistano em caso de aprovação do referido seguro obrigatório instituído pelo projeto de lei em questão.

No entanto, desde o "episódio Encol", entidades de classe de todo o País, abrigadas pela Comissão da Indústria Imobiliária da CBIC-Câmara Brasileira da Indústria da Construção, se debruçam na análise das modalidades, inclusive internacionais, de seguro disponíveis no mercado, que possam garantir, efetivamente, a entrega de imóveis na planta ou em construção.

Consideramos necessário, portanto, o registro de alguns fatos ocorridos nos últimos meses e que complementam o ofício DLU/EDM-Exp. nº 1414/98, encaminhado pelo SECOVI-SP ao vereador Aurélio Nomura, presidente da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente da Câmara Municipal de São Paulo, em 8 de dezembro de 1998.

A Comissão da Indústria Imobiliária da CBIC aprovou no dia 19 de maio de 1999, durante reunião no 70º ENIC-Encontro Nacional da Indústria da Construção, em Porto Alegre, a proposta de um novo modelo para o setor imobiliário (ver documentos anexados: **Informativo CBIC-ENIC/edição nº 109/99 e Minuta de Proposta de SELO CBIC DE GARANTIA IMOBILIÁRIA**), que vai modificar profundamente as regras desse importante setor da economia brasileira.

O projeto, denominado **SELO CBIC DE GARANTIA IMOBILIÁRIA**, tem como âncora o **SEGURO GARANTIA DE TÉRMINO DE OBRA** e propõe profundas alterações no sistema imobiliário brasileiro, com vantagens absolutamente claras e positivas para todos, **especialmente para o consumidor**.

Segundo o presidente da Comissão de Seguridade da Câmara, Paulo Safady Simão, "no momento em que se discute a introdução de seguro que garanta a entrega do produto ao consumidor, a CBIC vai muito além e propõe a implantação de um novo modelo para o setor imobiliário que, juntamente com o produto "seguro", trata de questões ligadas à qualidade das obras, controle e fiscalização das empresas e dos empreendimentos, padronização de serviços e de procedimentos, tudo isso numa demonstração clara da preocupação do setor em atender as demandas atuais de um mercado que se apresenta

cada vez mais consciente, profissional e exigente em questões de segurança e qualidade".

A CBIC entende que esse projeto, inspirado no modelo inglês da NHBC-National House Building Council - implantado no Reino Unido há mais de 60 anos e que serviu de referência para outros projetos implantados em diversos países do mundo -, devolverá a tranquilidade para o mercado imobiliário brasileiro, com vantagens absolutamente claras para o consumidor final, pois reestabelece a segurança total no investimento realizado no imóvel, garantindo a entrega do mesmo na qualidade contratada.

O modelo proposto, **que não apresenta características de obrigatoriedade**, permitirá às empresas construtoras e incorporadoras, que aderirem ao programa, melhores condições de competitividade dentro do mercado imobiliário, pois o SELO CBIC certamente se constituirá em um instrumento muito importante de alavancagem do setor.

O mercado segurador e as entidades financeiras, por sua vez, encontrarão um novo cenário econômico definido por regras claras e transparentes, com vantagens evidentes em relação aos riscos inerentes a esta importante atividade econômica.

Certos de que as ponderações aqui expostas poderão contribuir nas discussões do projeto de lei em tela, e absolutamente convencidos que intervenções exógenas - muitas delas de caráter puramente emocional - só serviram, até hoje, para impedir o desenvolvimento do setor e, com isso, o pleno atendimento das necessidades da sociedade, despedimo-nos, aproveitando a oportunidade para reiterarmos a V.Exa. os protestos de nossa mais alta consideração.

Respeitosamente


EDUARDO DELLA MANNA

Diretor de Legislação Urbana do SECOVI-SP

Excelentíssima Senhora
ALDAÍZA SPOSATI
DD. Vereadora
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SÃO PAULO-SP

Brasília, 21 de maio de 1999. Edição nº 109/99

CBIC APROVA PROJETO QUE GARANTE AO CONSUMIDOR FINAL ENTREGA DA UNIDADE CONTRATADA

A Comissão da Indústria Imobiliária da CBIC aprovou no último dia 19, durante reunião no 70º ENIC - Encontro Nacional da Indústria da Construção, em Porto Alegre, a proposta de um novo modelo para o setor imobiliário, que vai modificar profundamente as regras desse importante setor da economia brasileira. O projeto, denominado SELO CBIC DE GARANTIA IMOBILIÁRIA, tem como âncora o SEGURO GARANTIA DE INÍCIO DE OBRA e propõe profundas alterações no sistema imobiliário brasileiro, com vantagens absolutamente claras e positivas para todos, especialmente para o consumidor.

Segundo o presidente da Comissão de Seguridade da Câmara, Paulo Safady Simão, no momento em se discute a introdução obrigatória de seguro que garanta a entrega final do produto ao consumidor, a CBIC vai muito além e propõe a implantação de um novo modelo para o setor imobiliário que, juntamente com o produto "seguro", trata de questões ligadas à qualidade das obras, controle e fiscalização das empresas e dos empreendimentos, padronização de serviços e de procedimentos, tudo isso numa demonstração clara da preocupação do setor em atender as demandas atuais de um mercado que se apresenta cada vez mais consciente, profissional e exigente em questões de segurança e qualidade.

A proposta aprovada contém as bases do modelo inglês da NHBC National House Building Council, implantado no Reino Unido há mais de 60 anos, e que atualmente é responsável pelo controle, fiscalização e garantia de entrega da obra de mais de 50 mil unidades construídas naqueles países, tendo obtido total credibilidade e confiança do mercado imobiliário inglês, tanto do ponto de vista do consumidor quanto de entidades financeiras e de fornecedores. De acordo com Paulo Simão, como resultado da implantação desse modelo no Reino Unido, a qualidade das unidades entregues ao consumidor são cada vez melhores e os índices de sinistralidade e insatisfação decrescem a cada ano. Diga-se de passagem, que esse mesmo modelo inglês serviu de referência para outros projetos implantados em diversos países do mundo, guardadas as características e peculiaridades dos diversos países.

Pelo projeto, as empresas e os empreendimentos que tiverem acesso ao SELO CBIC DE GARANTIA IMOBILIÁRIA, terão que cumprir uma série de pré-requisitos que passam pela análise

criteriosa realizada por um Agente Supervisor autônomo e independente, credenciado junto ao sistema, que acompanhará, até a entrega final, todo o desenvolvimento daquele projeto específico. Dessa forma, será possível garantir ao consumidor final a entrega da unidade, por ele contratada, no mesmo preço, prazo e especificações pactuadas.

O projeto prevê também a constituição, pelo setor da construção, de um Fundo Garantidor que dará respaldo ao projeto SELO CBIC DE GARANTIA IMOBILIÁRIA, garantindo, na eventualidade de um sinistro, o custo da obra que exceder o valor contratado e oferecendo contra-garantias adicionais para os participantes do programa que excederem seus limites.

A CBIC entende que a implantação desse projeto devolverá a tranquilidade para o mercado imobiliário brasileiro, com vantagens absolutamente claras para o consumidor final, pois restabelece a segurança total no investimento realizado no imóvel, garantindo a entrega do mesmo na qualidade contratada.

Ainda segundo Paulo Simão, o modelo proposto, que não apresenta características de obrigatoriedade, permitirá às empresas construtoras e incorporadoras, que aderirem ao programa, melhores condições de competitividade dentro do mercado imobiliário, pois o SELO CBIC certamente se constituirá em um instrumento muito importante de alavancagem do setor.

O mercado segurador e as entidades financeiras, por sua vez, encontrarão um novo cenário econômico definido por regras absolutamente claras e transparentes, com vantagens evidentes em relação aos riscos inerentes a esta importante atividade econômica.

Durante a reunião que aprovou a mencionada proposta, o presidente da CBIC, ex-deputado Luis Roberto Ponte, ressaltou a excelência do projeto desenvolvido pela Câmara e teceu comentários sobre as vantagens que o referido projeto trará ao mercado imobiliário brasileiro, solicitando especial empenho de todos para que esse sistema possa ter o seu início ainda no presente exercício.

O "CBIC Debate" é uma publicação da Câmara Brasileira da Indústria da Construção. Presidente: Luis Roberto Andrade Ponte. 1º vice-pres.: Paulo Roberto Henrique, vice-presidente administrativo: Adalberto Ceber Valadao; vice-presidente financeiro: Eson Ribeiro e Paula, vice-presidentes: Domingos A. Azeiteiro e Nunes, Marcos Roberto de Oliveira Cavalcanti, Mário Andrade Valois, Natalino Itaburavitch, Sérgio Porto, Sérgio Sant'Anna Pegoraro, Torilzo Pictor; vice-presidentes regionais: Abdon Amado Amorim, Carlos Alberto Mendes Ludovick, Paulo Afonso Ferreira, Claudio Fortes, Gustavo Daniel Bermani; secretário geral: Gilbeto Morand Potão. Edição: jornalista Sandra Bézerra. Diagramação: Renata Correia. Contato: fone (061) 327-1013, fax (061) 327-1393. E-mail: cbic@cbic.org.br

A Construção é o Índice do bem-estar humano.

PROPOSTA: UM NOVO MODELO PARA O SETOR IMOBILIÁRIO

SELO CBIC DE GARANTIA IMOBILIÁRIA

O novo modelo que ora apresentamos para a análise do setor, é fruto do trabalho realizado pelas comissões da CBIC ligadas ao tema- CII (Comissão da Indústria Imobiliária) e COSEG (Comissão de Seguridade), com a consultoria das empresas Aon Services, de Chicago -USA e J. Maduro, de São Paulo - BRASIL, contratadas pela CBIC, além do posicionamento de dezenas de empresários de diversos Estados da Federação.

O modelo tem como "âncora" o Seguro Garantia de Término de Obra e cria novos parâmetros para as empresas e para os empreendimentos imobiliários, com ênfase nos seguintes itens;

- Qualidade das obras;
- Controle e Fiscalização das obras e empresas;
- Padronização dos documentos de análise de empresas e empreendimentos;
- Contratação do Seguro Garantia de Término de Obra;
- Constituição de um Fundo Garantidor, próprio do setor;
- Criação do Selo CBIC de Garantia Imobiliária;
- Marketing institucional do modelo.

A implementação do modelo proposto, obedecerá a seguinte orientação;

1. CBIC-COORDENADOR A GERAL DO SISTEMA

A CBIC- Câmara Brasileira da Indústria da Construção, através de uma empresa especialmente habilitada para atender os objetivos estabelecidos no seu Estatuto, artigo 3º, inciso XIV, será responsável pela coordenação do desenvolvimento e operacionalização do novo modelo, cabendo-lhe as seguintes funções:

- Definição das regras de participação das empresas (incorporadoras e construtoras), no programa;

- Definição e aprovação em conjunto com as Seguradoras, dos documentos padronizados que serão exigidos para a participação no programa (balanços, formulários, estudos de viabilidade econômica dos empreendimentos, etc);
- Análise e definição das Seguradoras que participarão do programa;
- Cadastramento e credenciamento de todas as instituições e prestadoras de serviços (empresas de consultoria, auditoria, controle e fiscalização, controle de qualidade, etc.);
- Definição e cobrança das taxas, anuidades e remunerações necessárias à boa administração do programa;
- Divulgação do programa;
- Seleção e contratação de assessorias especializadas necessárias para o desenvolvimento e acompanhamento do programa;
- Gerenciamento do Fundo Garantidor, a ser administrado por um Agente Fiduciário;
- Gerenciamento da Matriz de Classificação;
- Coordenação das ações das administrações regionais, na forma em que elas vierem a ser constituídas, tendo em vista a prioridade que se pretende estabelecer na descentralização operacional do sistema. As administradoras regionais participarão de forma a ser definida quando da implantação dos seguros, do rateio das comissões e ou taxas que vierem a ser estabelecidas para a gestão do sistema.

2. O SELO CBIC DE GARANTIA IMOBILIÁRIA

A obtenção do Selo CBIC de Garantia Imobiliária, implica no cumprimento de todas as regras definidas e exigidas pelo novo sistema, o que garante ao consumidor final, a entrega da unidade contratada, no prazo, especificações e preço pactuados, observado o acréscimo de tempo necessário quando da substituição do construtor das obras, na eventualidade da interrupção das mesmas.

Ao apresentar tais características, o Selo CBIC de Garantia Imobiliária, poderá se tornar um importante instrumento de marketing, colocado a serviço do setor, capaz de alavancar as vendas, devolvendo ao mercado imobiliário a confiança e a credibilidade necessárias ao bom andamento da atividade.

Ao definir as regras e os padrões para o novo modelo, tem-se em mente, o estabelecimento de normas mínimas para permitir a garantia dos compromissos que o modelo propõe, procurando a sua maior flexibilização, para permitir acesso ao maior número possível de empresas do setor.

3. O SEGURO GARANTIA DE TÉRMINO DE OBRA;

O SEGURO GARANTIA DE TÉRMINO DE OBRA, será contratado pelo incorporador junto às Seguradoras participantes do programa Selo CBIC de Garantia Imobiliária. O seguro garantirá a performance do incorporador em contratos sob o regime de incorporação imobiliária "a prazo e preço certos" (arts. 41 e 43 da Lei 4.591/64) ou em regime de "condomínio por empreitada" (arts. 55 e 57 da Lei 4.591/64), ou, ainda, do construtor diretamente contratado pelos adquirentes de edificações que dispensem a adoção do regime de incorporação.

A garantia consistirá na entrega das unidades autônomas pelo preço de construção contratado, cobrindo os eventuais excessos de custos que não forem absorvidos pelo incorporador ou construtor, qualquer que seja o regime de construção pactuado.

Serão **SEGURADOS/BENEFICIÁRIOS** do seguro, os adquirentes das unidades autônomas por construir ou em construção, representados pela **Comissão de Representantes** eleita em assembléia ou designada no contrato de construção, na forma dos artigos 49 e 50 da Lei 4.591/64 ou os contratantes da construção, no caso das edificações dispensadas da adoção do regime de incorporação.

É **TOMADOR** do seguro, o incorporador ou construtor cuja performance será garantida pela apólice.

São excluídas do seguro todas e quaisquer construções contratadas sob o regime de administração ou a preço de custo.

Estarão expressamente isentos de responsabilidade do seguro, as seguintes ocorrências:

- A inadimplência do(s) segurado(s), em relação à(s) unidade(s) específica(s), que venha(m) impedir a conclusão das obras,
- A decisão da maioria absoluta dos contratantes, em assembléia geral a que se refere o art. 49 da Lei 4.591/64, no sentido de promover o retorno de seus haveres junto ao Tomador, em detrimento da obra contratada,
- O não cumprimento do contrato, consequência de dano originado de riscos cobertos pelos seguros complementares ou se ditos seguros complementares não tiverem sido estipulados concomitantemente com a contratação do Seguro Garantia de Término de Obra.

Terminada a obra, a garantia será liberada, reconstituindo-se o limite do

participante do programa. A obra será considerada concluída, por ocasião do recebimento do respectivo "HABITE-SE". Tendo em vista que os empreendimentos serão controlados e fiscalizados durante todo o período das obras, poderão ser estudados mecanismos que possibilitem a liberação do limite parcial do construtor, antes da conclusão das mesmas.

As obras que participarem do programa Selo CBIC de Garantia Imobiliária, além do seguro Garantia de Término de Obra, deverão estar seguradas com os seguintes produtos:

- Riscos de engenharia, incluída responsabilidade civil cruzada;
- Riscos que comprometem a estabilidade e solidez da edificação.

O programa Selo CBIC de Garantia Imobiliária, estabelecerá as normas e rotinas relativas a supervisão dos empreendimentos e fiscalização das obras. A aceitação de tais procedimentos, pelo TOMADOR, constituirá condição para ingresso no programa.

A supervisão do empreendimento será realizada por um Agente Supervisor cadastrado no programa, mediante acompanhamento das atividades financeiras, contábeis e fiscais desenvolvidas pelo incorporador.

A fiscalização será realizada por entidade ou técnico cadastrado no programa, através de inspeções à obra, de forma a controlar seu andamento em função do respectivo cronograma físico-financeiro, e do atendimento ao memorial descritivo de materiais e acabamentos especificados.

O programa prevê a constituição de um Fundo Garantidor que terá como função, dentre outras que poderão ser estipuladas:

- Garantir, na eventualidade de sinistro, o custo da obra que vier a exceder o preço contratado;
- Oferecer contra-garantias adicionais para participantes do programa que excederem seus "limites de garantia" e que não possuam bens e/ou direitos livres e líquidos suficientes para contra-garantir a cobertura oferecida pelo seguro.

4. A SUPERVISÃO DO EMPREENDIMENTO E A FISCALIZAÇÃO DA OBRA:

A supervisão do empreendimento e a fiscalização da obra estarão sob a

responsabilidade de técnicos e ou empresas prestadoras de serviços credenciadas pela CBIC e pelas seguradoras, obedecidos os seguintes critérios:

A **Supervisão** compreende o acompanhamento e o controle de todas as atividades financeiras, contábeis, fiscais e trabalhistas do empreendimento, de tal forma a preservar a higidez do patrimônio dos adquirentes das unidades. A supervisão do empreendimento será realizada por um Agente Supervisor credenciado pela CBIC e pelas seguradoras ou , no caso de haver financiamento imobiliário, pelo respectivo Agente Financeiro.

Ao iniciar o empreendimento, o incorporador encaminhará ao Agente Supervisor a seguinte documentação:

- Documentação legal e cadastral do empreendimento (memorial de incorporação, certidões atualizadas, etc.);
- Contratos de compra e venda já ajustados;
- Cronograma físico-financeiro das obras e o memorial descritivo dos materiais e acabamentos da obra;
- Comprovação da inclusão de cláusula específica nos contratos de compra e venda, celebrado entre o incorporador e o comprador das unidades , determinando ao incorporador que deposite todos os ativos do empreendimento junto ao Agente Supervisor, para uma hipótese eventual de intervenção na obra, pelo referido Agente;
- Plano de marketing e estudo de viabilidade do empreendimento, incluindo seu orçamento e indicando a(s) fonte(s) dos recursos necessários para a obra;
- Cópia das apólices de seguros contratados;
- Ata da eleição da Comissão de Representantes;
- Data do efetivo início das obras.
- Relatório financeiro atualizado, indicando os valores recebidos (fontes), e os valores desembolsados (finalidades, destinatários);
- Relatório de compras efetivadas (itens, valores, fornecedores), e de compras planejadas (itens, valores, fornecedores e Cronograma);
- Relatório de fiscalização emitido na análise prévia do empreendimento.

Durante a execução do empreendimento , o incorporador submeterá à apreciação do Agente Supervisor, mensalmente, a atualização das seguintes informações:

- Relatório financeiro das obras, com informações detalhadas de compra e venda das unidades ;
- Comprovação dos recolhimentos fiscais, previdenciários e trabalhistas;

Folha n.º 77 do proc.
N.º 33 de 1997
O funcionário *MS*

Folha n.º 61 do proc.
N.º 33 de 1997
O funcionário *MS*

- Relatório de fiscalização das obras.

Não havendo nenhuma anormalidade em relação ao cronograma físico-financeiro das obras, e em relação à performance financeira, fiscal e trabalhista do empreendimento, o Agente Supervisor se limitará a dar ciência desta situação à Comissão de Representantes e ao incorporador.

Caso contrário, se houverem desvios em relação ao cronograma físico-financeiro das obras ou se as performances financeira, fiscal e trabalhista do empreendimento não estiverem de acordo com o planejado, ou na ocorrência de ambos, o Agente Supervisor, acompanhado do órgão credenciado pelo Fundo Garantidor, buscará junto ao incorporador uma solução para retomar a normalidade das obras, dando ciência à Comissão de Representantes. Havendo a correção dos problemas apresentados, restabelece-se a normalidade das obras.

Caso persistam os problemas apresentados, o Agente Supervisor dará ciência à Seguradora, ao Fundo Garantidor e à Comissão de Representantes. Estes, amparados na Apólice de Seguro Garantia de Término de Obra, e em cláusula específica dos respectivos contratos de compra e venda, celebrado entre o incorporador e o comprador das unidades, determinarão ao incorporador que deposite todos os ativos do empreendimento junto ao Agente Supervisor, que na função de Agente fiduciário, os administrará até que as obras retomem a sua normalidade.

A **Fiscalização** se dará através do acompanhamento físico das obras, mediante inspeções mensais, que atestará a conformidade da mesma, em relação ao cronograma físico-financeiro e em relação ao memorial descritivo dos materiais e acabamentos.

A fiscalização será conduzida por técnicos ou empresas prestadoras de serviços credenciadas pela CBIC e pelas seguradoras.

Caberá também aos responsáveis pela fiscalização das obras, a emissão de parecer técnico prévio à inclusão do empreendimento no programa Selo CBIC de Garantia Imobiliária, obedecidos os parâmetros definidos pela CBIC.

5. FUNDO GARANTIDOR:

As empresas participantes do programa Selo CBIC de Garantia Imobiliária, contribuirão para um Fundo Garantidor que terá como

Folha n.º 78 do proc.
N.º 32 de 13 97
O funcionário M.S.

Folha n.º 62 do proc.
N.º 23 de 13 97
O funcionário (M)

objetivos, dentre outros:

- Garantir, na eventualidade de sinistro, o custo da obra que vier a exceder o preço contratado;
- Oferecer contra-garantias adicionais para participantes do programa que excederem seus limites de garantia e que não possuam bens e/ou direitos livres e líquidos suficientes para contra -garantir a cobertura oferecida pelo seguro.

O Fundo Garantidor será formado pela contribuição de% sobre o valor total dos contratos de compra e venda das unidades autônomas colocadas à venda.

A contribuição ao Fundo terá a característica de um prêmio de seguro, permanecendo no Fundo, que capitalizado, poderá se tornar, ao longo do tempo, um importante instrumento de alavancagem financeira e institucional para o setor.

O Fundo Garantidor deverá obedecer aos parâmetros legais impostos a este tipo de atividade, e será administrado por um Agente Fiduciário indicado pela CBIC.

6. MATRIZ DE CLASSIFICAÇÃO:

Caberá à CBIC o gerenciamento de uma Matriz de Classificação à qual estarão sujeitas todas as empresas participantes do programa Selo CBIC de Garantia Imobiliária. A Matriz de Classificação será estabelecida com vistas a determinar os "limites de garantia" de cada empresa, os critérios de habilitação das mesmas, e as regras que orientarão a concessão das contra-garantias adicionais que vierem a ser oferecidas pelo Fundo Garantidor, além de observar, sempre que possível, as peculiaridades de cada região do Brasil.

7. ACESSO AO PROGRAMA SELO CBIC DE GARANTIA IMOBILIÁRIA:

O acesso de incorporadores e construtores ao programa Selo CBIC de Garantia Imobiliária deverá obedecer os seguintes requisitos:

- estar filiado, direta ou indiretamente à CBIC, através das entidades que à compõem;
- submeter-se ao cumprimento de todas as condições impostas pelo

programa.

- Possuírem comprovação expedida por um OCC - Organismo Certificador Credenciado pelo INMETRO - Instituto Nacional de Metrologia Normalização e Qualidade Industrial, de que a empresa atende aos requisitos de qualidade estipulados no PSQ-Plano Setorial de Qualidade, do PBQP-H- Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade da Habitação, vigentes na data;
- pagar a taxa estipulada para a adesão ao programa;
- submeter-se aos processos de classificação da Matriz de Classificação e de subscrição junto às seguradoras;
- assinar o contrato de contra-garantia;
- oferecer garantias adicionais, quando solicitado;
- pagar o prêmio de seguro e a contribuição para o Fundo Garantidor;
- submeter-se ao regime de supervisão do empreendimento e de fiscalização das obras;
- fazer incluir nos contratos de compra e venda, cláusula especial que estabeleça:
 - a) a obrigatoriedade da eleição da Comissão de Representantes com a função adicional de representação dos contratantes Segurados/Beneficiários junto às seguradoras;
 - b) a destituição do Tomador em caso de retardamento ou paralisação das obras que cause motivo ao acionamento do seguro. Neste caso, deve-se estabelecer a sub-rogação do direito dos adquirentes à Seguradora, para agir sobre o Tomador sinistrado, impetrando-lhe a responsabilidade civil ou penal que couber, e sujeitando-o à cobrança executiva na forma do art. 43 - VI da Lei 4.591/64, obrigando-se a Seguradora ao prosseguimento e a conclusão das obras;
 - c) a obrigatoriedade do depósito, pelo incorporador, de todos os ativos do empreendimento junto ao Agente Supervisor, na eventual hipótese de intervenção na obra pelo Agente supervisor.

A classificação pela Matriz de Classificação e a subscrição pela Seguradora serão feitas mediante utilização de normas e rotinas aprovadas pela CBIC, com o uso de processos e de formulários padronizados, inclusive no que tange a balanços, informações cadastrais, cláusulas contratuais mínimas obrigatórias, certidões e todos os documentos que forem convencionados como indispensáveis para a análise da empresa, do empreendimento, da obra e do mercado.

A Seguradora estabelecerá um "limite" para cada Tomador em função de critérios que serão de pleno conhecimento de todos os participantes do programa Selo CBIC de Garantia Imobiliária. O "limite de garantia" é o máximo de garantia que será atribuído pela Seguradora ao Tomador,

Folha n.º	80	do proc.
N.º	33	de 1997
O funcionário	[assinatura]	

Folha n.º	64	do proc.
N.º	33	de 1997
O funcionário	[assinatura]	

podendo ser ampliado mediante a cessão de contra-garantias reais, adicionais às normalmente exigidas.

A contra-garantia oferecida pelo Fundo Garantidor será aceita pela Seguradora como contra-garantia adicional suficiente.

8. O PAPEL DA CONSULTORIA:

A CBIC, com o objetivo de desenvolver, implementar e divulgar o programa Selo CBIC de Garantia Imobiliária, poderá contratar, a qualquer tempo, consultoria de firmas especializadas, para a prestação dos serviços necessários ao bom andamento do sistema.



Câmara Municipal de

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE TAQUIGRAFIA DT-10

Folha n.º 81 do proc.
N.º 33 de 1977
O funcionário

ROD.:~U1e2 FOLHA:3

TAQ.: Regina

COMISSÃO: Política Urbana

ORADOR:

DATA: 16.9.99

É isso, Vereador.

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura - PSDB) - Só tenho uma dúvida. Esse selo CBIC já está funcionando?

O SR. EDUARDO DELAMANNA - Está em fase final de formatação. Está sendo discutido finalmente entre as entidades ligadas ao setor e deverá ter a sua formatação final realizada dentro de pouco tempo.

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura - PSDB) - Pouco tempo, quanto?

O SR. EDUARDO DELAMANNA - Olha, vou dar o nosso exemplo de São Paulo, o SECOVI já teve há duas ou três semanas debate envolvendo todas os seus associados, para procurar apresentar pelo SECOVI de São Paulo um texto final à CBIC, que é a Câmara Brasileira. Quer dizer, a Câmara está reunindo os relatórios, os documentos finais, dos diversos secovis, dos diversos sinduscon de todo país, no sentido de estabelecer uma redação final.

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura - PSDB) - Também está inscrita a Sra. Silvana Serafim, que é de Sar Atos(?). (Pausa)

Alguém mais gostaria de usar da palavra? (Pausa)



Câmara Municipal de São Paulo
DEPARTAMENTO TÉCNICO DE TAQUIGRAFIA DT-10

Folha n.º 82 do proc.
N.º 33 19 97
Funcionário

ROD.:~U1e2 FOLHA:3

TAQ.: Regina

COMISSÃO: Política Urbana

ORADOR:

DATA: 16.9.99

É isso, Vereador.

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura - PSDB) - Só tenho uma dúvida. Esse selo CBIC já está funcionando?

O SR. EDUARDO DELAMANNA - Está em fase final de formatação. Está sendo discutido finalmente entre as entidades ligadas ao setor e deverá ter a sua formatação final realizada dentro de pouco tempo.

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura - PSDB) - Pouco tempo, quanto?

O SR. EDUARDO DELAMANNA - Olha, vou dar o nosso exemplo de São Paulo, o SECOVI já teve há duas ou três semanas debate envolvendo todas os seus associados, para procurar apresentar pelo SECOVI de São Paulo um texto final à CBIC, que é a Câmara Brasileira. Quer dizer, a Câmara está reunindo os relatórios, os documentos finais, dos diversos secovis, dos diversos sinduscon de todo país, no sentido de estabelecer uma redação final.

O SR. PRESIDENTE (Aurélio Nomura - PSDB) - Também está inscrita a Sra. Silvana Serafim, que é de Sar Atos(?). (Pausa)

Alguém mais gostaria de usar da palavra? (Pausa)



Câmara Municipal de São Paulo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE TAQUIGRAFIA DT-10

Folha n.º 83 do proc.
N.º 33 de 1997

ROD.:~U1e2 FOLHA:4

TAQ.: Regina

COMISSÃO: Política Urbana

ORADOR:

DATA: 16.9.99

Vamos passar ao próximo projeto de lei, sendo que o mesmo está apto para o parecer do relator. O relator do projeto de lei é o Vereador Antonio Goulart.

Acredito que as considerações feitas pelo SECOVI são extremamente oportunas, acredito que a posição, sem dúvida nenhuma, será levada em consideração. Entendemos que com a falta desse instrumento, da criação de um seguro obrigatório, mas já tentando buscar essa lacuna através do SECOVI e de outros sindicatos do setor, achamos extremamente oportuno quem sabe, futuramente, esta Comissão apresentar projeto de lei com a exigência desse selo ou alguma coisa similar.

O próximo projeto de lei é o de n.º 45/98, em primeira audiência pública do Vereador Wadih Mutran, dispondo sobre a disponibilidade de todas as edificações, localizadas no Município de São Paulo a possuírem geradores de energia elétrica e dá outras providências. A sinopse do projeto de lei está aqui, já, para apreciação de todos. Franqueio a palavra a quem queira fazer alguma observação sobre o projeto de lei. (Pausa) Por gentileza.

O SR. - Gostaria de lembrar à comissão que na Legislatura anterior, senão me engano o Vereador Mário Noda apresentou projeto de igual teor e a Comissão de Política Urbana deu parecer contrário ao projeto, alegando uma série de argumentos que eram, por exemplo, a instalação de um sistema desse tipo irá encarecer enormemente as construções. A classe média, a classe média alta, construções de alto padrão, é um custo perfeitamente assumido. Inclusive, em vários edifícios de alto padrão hoje, em São Paulo, já

SEGUIE —. Juniao —, nesta data
documento — e papel de Informaçaõ
publicado sob folha — n.º 84. —

Em 29/12/80

MBS.

MARIA TEREZA DA SILVA BERTI
Assistente Técnico de Direção III



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Papel para informação, rubricado como folha nº

84

do processo nº

33 de 19 97 29, 12, 00

(a)

MSS.

Maria Tereza da Silva Berti
Secretária da Comissão de Política Urbana,
Metropolitana e Meio Ambiente

Ao DT-94,

Nos termos do "caput" do art. 275
do Regimento Interno desta Casa.
Em 29 de dezembro de 2000.

MSS.

Secretário(a)

Reg. nº 10.657

Maria Tereza da Silva Berti
Secretária da Comissão de Política Urbana,
Metropolitana e Meio Ambiente

DEPARTAMENTO DE DOCUMENTAÇÃO E INFORMAÇÃO SEÇÃO TÉCNICA DE ARQUIVO	
Proc. encerrado em	84 fls.
Arquivo em	04.01.2001
O Func.º	
JOSÉ ROBERTO FERREIRA Assistente Parlamentar - RF 100.793	

Segue(m) Juntado(s), nesta data,
documento(s) rubricado(s) sob
nº...85.....e folha de informação
sob nº...86.....22.102.1000

BENVINDO DANILLO L. CARVALHO

Assist. Parlamentar

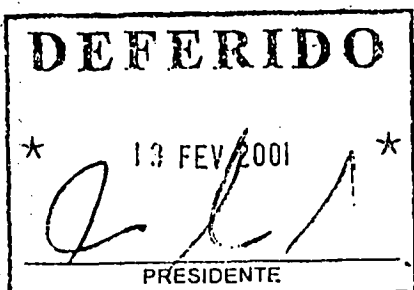
Reg. n.º 101 258



Câmara Municipal de São Paulo

Folha nº 85	do Processo
nº 33	de 1997
Serrão	

BENVINDO DANILO L. CARVALHO
Assist. Parlamentar
Reg. n.º 101258



REQUERIMENTO Nº 13 - RDS
13-0083/2001

REQUEIRO à Douta Mesa, na forma e nos termos regimentais, que seja providenciado, a tramitação dos seguintes Projetos de Leis de minha autoria:

PL 0382/2000 - PL 0329/2000 - PL 0313/2000 - PL 0300/2000 - PL 0260/2000 -
PL 0246/2000 - PL 0236/2000 - PL 0219/2000 - PL 0209/2000 - PL 0189/2000 -
PL 0154/2000 - PL 0216/1999 - PL 0036/1999 - PL 0579/1998 - PL 0460/1998 -
PL 0033/1998 - PL 0844/1997 - PL 0250/1998 - PL 0391/1998 - PL 0077/1997 -
PL 0153/1997 - PL 0033/97 - PL 0056/1996 - PL 0939/1995 - PL 1364/1995 - PL
0055/1999 - PDL 0109/1998 - PR 0014/1997.

Expositivo

Sala das Sessões, 07 de fevereiro de 2.001.

Vereador JOSÉ VIVIANI FERRAZ
Líder do Partido Liberal

yhk/



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Papel para informação, rubricado como folha nº

86

do processo nº 33 de 19 97, 22, 02, 2001 (a)

BENVINDO DANILO L. CARVALHO
Assist. Parlamentar
Reg. n.º 101 258

Ao DT.94 – Sra. Chefe:

Solicito providenciar o desarquivamento dos projetos assinalados.

20/02/2001

BRENO GANDELMAN
Assessor Téc. Legislativo Chefe
ATM

À ATM

Sr. Assessor Chefe,

Conforme o solicitado pelo RDS 13 - 0083/2009
segue o presente expediente para volta à tramitação.

DT. 94, em 22.02.2001

BENVINDO DANILO L. CARVALHO
Assist. Parlamentar
Reg. n.º 101 258

A Com. de Pol. Urbana

23/02/01

BRENO GANDELMAN
Assessor Téc. Leg. Chefe
A. T. M.

Recebido na Comissão de
Política Urb. Metrop. e Meio
Ambiente

Em 28.02.01 às 14 h.

Maria Tereza da Silva Berti
Secretária da Comissão de Política Urbana,
Metropolitana e Meio Ambiente

AO NOBRE VEREADOR Marcos Zerbini

PARA RELATAR.

Sala da Comissão de Política Urbana, Metropolitana
e Meio Ambiente.

12 / 06 / 91
Adair
PRESIDENTE

SEGUE m, juntado Δ, nesta data
documento Δ e papel de informação
rubricado Δ sob fôlha Δ n.º Δ 87 a 90

Em 15 / 08 / 91

Maria Tereza da Silva Berti
Secretária da Comissão de Política Urbana,
Metropolitana e Meio Ambiente



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Papel para informação, rubricado como folha n.º - 87 -

do processo n.º 33 de 97 14.08.01 (a) Maria Tereza da Silva Berti

Secretária da Comissão de Política Urbana,
Metropolitana e Meio Ambiente

Senhora Presidente,

Encaminhamos, para a decisão do Plenário da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente o presente projeto de lei, analisado pela Subcomissão do Código de Obras e Edificações, ao qual apresentamos uma minuta de parecer favorável com substitutivo.

O presente projeto de lei integra os estudos realizados pela Subcomissão do Código de Obras e Edificações e a sua proposta será devidamente integrada, no que for pertinente, ao projeto de lei do Executivo que trata da revisão da lei 11.228, de 25 de junho de 1992.

14.08.01

DOMINGOS DISSEI

MARCOS ZERBINI

NABIL BONDUKI

SEGUE..... juntado nesta data, documento e papel para informação, rubricado

sob folha n°

Em
.....

(a)
.....

MBS.
Maria Tereza da Silva Berti
Secretária da Comissão de Política Urbana,
Metropolitana e Meio Ambiente



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

16 - PAR

16-0748/2001

Folha nº - 88 - do

Processo 33/97
Maria Teresa da Silva Bert
Reg. 10651 *mgf.*

PARECER Nº DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 033/97.

O presente Projeto de Lei nº 033/97, de autoria do Nobre Vereador José Viviani Ferraz, dispõe sobre a obrigatoriedade da apresentação, por parte das empresas construtoras, de seguro que garanta o término da obra de unidades habitacionais, como condição para o ingresso do pedido de alvará de aprovação na prefeitura.

O projeto de lei, segundo o seu autor, visa oferecer ao adquirente de uma unidade habitacional a garantia de que seu imóvel será entregue, independentemente de ocorrerem complicações financeiras que privem a construtora de recursos para a conclusão da obra. Dessa forma pretende ele contribuir para um aumento nas vendas do setor imobiliário no segmento habitacional.

A Comissão de Constituição e Justiça deu parecer pela legalidade amparando-se em disposições da Lei Orgânica do Município e do Código de Defesa do Consumidor, conforme consta de seu primeiro parecer de n.º 0585/97 às fls. 5 e 6 do presente processo, e elaborou substitutivo com a finalidade de adequar a propositura à melhor técnica legislativa. Esta Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, após receber o projeto requereu seu retorno à CCJ para nova manifestação por entender que a matéria tratava de Código de Obras e Edificações, entendimento este acatado pela douta Comissão de Constituição e Justiça que determinou a realização de duas audiências públicas em seu parecer n.º 238/97.

A Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente solicitou informações à Secretaria da Habitação e a entidades ligadas ao mercado imobiliário, obtendo opiniões divergentes sobre o presente projeto de lei, entre as quais destacamos as manifestações da Secretaria da Habitação e do CREA-SP, que concordam com os benefícios do projeto do ponto de vista dos direitos do consumidor, e a manifestação do SECOVI, contrária ao mérito da matéria – por entender que cria desequilíbrio entre as construtoras com prejuízo para as empresas menores e mais recentes, bem como onera desnecessariamente o consumidor. Alega também o SECOVI que a Lei Federal n.º 4.591/64 já oferece garantias suficientes para o comprador e também que não existe no mercado tal seguro para garantia de entrega de obra.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Folha nº - 89 -	do
Processo 33/97	
Marla Torca da Silva Berli	
Reg. 10651	7/8/97

Analisando o projeto de lei, a Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente entende que a Lei Federal n.º 4.591/64 não é garantia suficiente para o consumidor, bastando para tanto observar o imenso número de compradores prejudicados no relativamente recente episódio da construtora Encol. Entende também que o argumento de custos elevados para o prêmio do seguro não procede face à alta credibilidade de que as empresas do setor da construção civil ainda desfrutam junto ao mercado securitário.

Por outro lado, de acordo com a manifestação de n.º 042/97 exarada pela assessoria técnica da CEUSO, à folha n.º 30 do presente processo, o uso do termo "Alvará de Aprovação" seria inadequado, cabendo substituí-lo pelo Alvará de Execução. Também consideramos necessário dispensar da exigência do seguro as obras realizadas pelo próprio poder público, diretamente ou através de suas autarquias, ou ainda por convênios com a iniciativa privada, em todas as esferas de governo.

Esta Comissão entende também que a presente propositura, embora predominantemente afeta aos princípios da defesa dos direitos do consumidor, e portanto já regulamentada na esfera federal, é uma resposta tecnicamente correta a uma demanda real e legítima dos munícipes de São Paulo, não cabendo objetar quanto ao prosseguimento de sua tramitação normal.

Face ao exposto, a Comissão de Política Urbana Metropolitana e Meio Ambiente é favorável à propositura na forma do substitutivo que apresentamos abaixo:



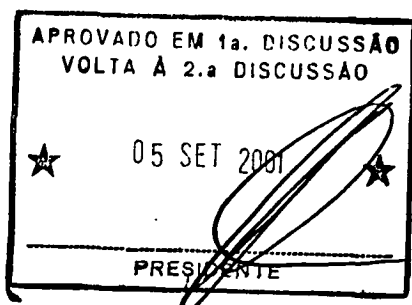
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Folha nº - 90 -	do
Processo nº 33/97	
Maria Tereza da Silva Berli	
Reg. 10551	

SUBSTITUTIVO Nº.

E MEIO AMBIENTE AO PL Nº 033/97

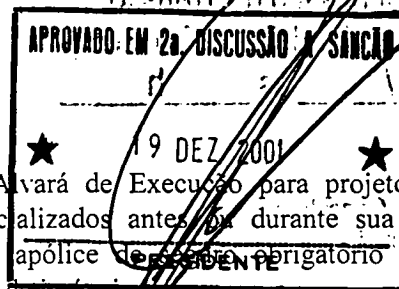
DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA



Dispõe sobre a obrigatoriedade de apresentação de apólice de seguro obrigatório de garantia do cumprimento das obrigações do incorporador e construtor de imóveis quando do ingresso do pedido de Alvará de Execução para unidades habitacionais que sejam comercializadas antes ou durante a construção.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO decreta:

Art. 1º - Não serão deferidos os pedidos de Alvará de Execução para projetos de unidades habitacionais horizontais ou verticais, a serem comercializados antes ou durante sua construção no Município de São Paulo, que deixarem de apresentar apólice de seguro obrigatório de garantia do cumprimento das obrigações do incorporador e construtor de imóveis.



Parágrafo único - O disposto no caput do presente artigo não se aplica aos conjuntos habitacionais promovidos pelo Poder Público ou que sejam construídos mediante convênio com o Poder Público e que se caracterizem como obras de interesse social.

Art. 2º - O infrator do disposto no artigo anterior sujeitar-se-á a multa de 500 (quinhentas) UFIRs por unidade, renováveis a cada 30 (trinta) dias, além da cassação do alvará.

Art. 3º - Esta Lei será regulamentada pelo Executivo no prazo de 30 (trinta) dias, a contar de sua publicação.

Art. 4º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas todas as disposições em contrário.

Sala da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, em 15.08.01

Vereadora Aldaíza Sposati
Presidente

Vereador Marcos Zerbini
Relator

Publicado no DIÁRIO OFICIAL
de 24 / 08 / 01
página 34 coluna 3ª
Conferido Maria Tereza

Re-publicado no DIÁRIO OFICIAL
de 25 / 08 / 01
página 52 coluna 1ª
Conferido Maria Tereza

A. Doute Comissão de Trânsito,
Transporte e Atividade Econômica
Em 27 / 08 / 01

M.T.S.
Maria Tereza da Silva Berti
Secretária da Comissão de Política Urbana,
Metropolitana e Meio Ambiente

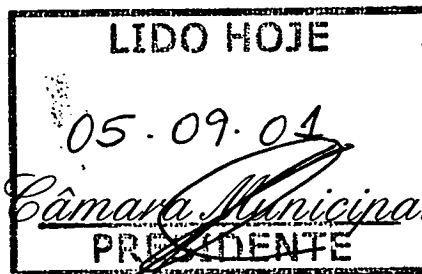
Recebido na Comissão de Trânsito,
Transporte e Atividade Econômica.
Em 27 / 8 / 01 às 17 h 40
René Gonçalves Barreto
Secretário - RF. 11.069

Ad. nobre Vereador Goulart
para relatar.
Sala da Comissão de Trânsito, Transporte e
Atividade Econômica
29 / 8 / 01
PRESIDENTE

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SEGUE, juntado nesta data, rubricado sob
folha nº 91 / 20 / 12 / 01 a) A

95

Denise A. Tanouye Montini
Ass. Téc. Dir. IV - RF 10.750



Folha nº 91 do proc.
nº 01-33 de 20 97
Denise A. Tanouye Montini
Ass. Téc. Dir. IV - RF 10.750

06 SET 2001

PARECER CONJUNTO DAS COMISSÕES REUNIDAS DE TRANSITO,
TRANSPORTE E ATIVIDADE ECONÔMICA E DE FINANÇAS E
ORÇAMENTO SOBRE PROJETO DE LEI Nº 33/1997

Trata-se o presente de projeto de lei, de autoria do nobre Vereador José Viviani Ferraz, que visa tornar obrigatório no Município de São Paulo, a apresentação de Seguro que garanta o total término da obra, quando do ingresso de pedido de Alvará de Aprovação para unidades habitacionais, que serão comercializadas antes ou durante sua construção.

A Comissão de Constituição e Justiça opinou pela legalidade do projeto, conforme o parecer nº 585/97.

A Comissão de Política Urbana, Metropolitana e de Meio Ambiente, por sua vez, exarou o parecer nº 748/2001 favorável ao projeto e apresentou um substitutivo que condiciona o deferimento do Alvará de Execução para projetos de unidades habitacionais horizontais ou verticais, as serem comercializados antes ou durante sua construção à apresentação de apólice de seguro obrigatório de garantia do cumprimento das obrigações do incorporador e construtor de imóveis.

No mérito, a Comissão de Trânsito, Transporte e Atividade Econômica considera bom o propósito do substitutivo apresentado, uma vez que tem o intuito de evitar danos às pessoas que adquirem os imóveis antes de sua conclusão, prática cada vez mais comum.

Assim, esta Comissão nada tem a opor quanto ao teor do substitutivo apresentado de modo que o parecer é

FAVORÁVEL.

Quanto ao aspecto financeiro, nada há a opor ao substitutivo apresentado, uma vez que as despesas para sua execução correrão por conta de dotações orçamentárias próprias.

Face ao exposto, o parecer é

FAVORÁVEL

COMISSÃO DE TRÂNSITO, TRANSPORTE E ATIVIDADE ECONÔMICA

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

[Handwritten signatures and initials]



Câmara Municipal de São Paulo
DEPARTAMENTO TÉCNICO DE TAQUIGRAFIA DT-10

Folha nº 92 do proc.
nº 01-33 de 20 97
A

Daniel A. Tanouye Montini
Ass. Tec. Dir. IV - RF 10.750

ROD.:2	FOLHA:3	TAQ.:ALEX	SESSÃO:57 SE
ORADOR:		DATA: 4 8 2001	SEM REVISÃO

de votação, manifestem-se agora. (Pausa). Está aprovado. Volta em segunda discussão. (Pausa)

Há sobre a mesa um requerimento de inversão que será lido.

- É lido o seguinte (02-05)

(Vereador Arselino Tatto item 2 atual 5)

O SR. PRESIDENTE (José Eduardo Cardozo - PT) - O Sr. Secretário procederá à leitura do item.

"PL 33/97, do Vereador José Viviani Ferraz (PL). Torna-se obrigatório no Município de São Paulo a apresentação de seguro que garanta o total término da obra, quando do ingresso do pedido de Alvará de Aprovação para unidades habitacionais que serão comercializadas antes ou durante a sua construção. Fase da discussão: 1ª Aprovação mediante voto favorável da maioria



Câmara Municipal de São Paulo
DEPARTAMENTO TÉCNICO DE TAQUIGRAFIA DT-10

Folha n.º 93 de proc.
n.º 01-33 de 28 97
Ass. Tec. Dir. IV - RF 10.750

ROD.:2	FOLHA:4	TAQ.:ALEX	SESSÃO:57 SE
ORADOR:		DATA: 4 8 2001	SEM REVISÃO

absoluta dos membros da Câmara. HÁ SUBSTITUTIVO DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA".

O SR. PRESIDENTE (José Eduardo Cardozo - PT) - A votos.

Os Srs. Vereadores favoráveis permaneçam como estão; os contrários ou aqueles que desejarem verificação nominal de votação, manifestem-se agora. (Pausa) Aprovada a inversão.

Proceda o Sr. Secretário à leitura do parecer firmado na reunião de hoje do Congresso de Comissões para fins de publicidade nos termos regimentais.

- É lido o seguinte:

(Parecer conjunto das comissões reunidas de Trânsito, Transportes e Atividades Econômicas e de Finanças e Orçamento sobre o PL 33/97, de autoria do Vereador José Viviani Ferraz)



Câmara Municipal de São Paulo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE TAQUIGRAFIA DT-10

Folha nº 44	do proc.
nº 01-33	de 20 97
A	

Deise A. Janouye Montini
Ass. Tec. Dir. IV - RF 10.750

ROD.:2	FOLHA:5	TAQ.:ALEX	SESSÃO:57 SE
ORADOR:		DATA: 4 8 2001	SEM REVISÃO

O SR. PRESIDENTE (José Eduardo Cardozo - PT) - Alex

O SR. PRESIDENTE (José Eduardo Cardozo - PT) - Não há oradores inscritos; está encerrada a discussão. A votos. Os Srs. Vereadores favoráveis ao substitutivo da Comissão de Política Urbana permaneçam como estão; os contrários, ou aqueles que desejarem verificação nominal de votação, manifestem-se agora. (Pausa). Está aprovado.

Passemos ao item seguinte.

- É lido o seguinte: (inversão 8 para 3)



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Papel para informação, rubricado como folha n.º 95

do processo n.º 01-33 de 20/12/01

(a) Denise A. Tanouye Montini
Ass. Téc. Dir. IV - RF 10.750

À LEG. 3 – SR. CHEFE:

O substitutivo da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente ao presente projeto, à fl. 90, foi aprovado em 2ª discussão e votação na 96ª Sessão Extraordinária, de 19 de dezembro do corrente, estando em condições de ser encaminhado à sanção.

20/12/01


BRENO GANDELMAN
Assessor Técnico Legislativo Chefe
ATM

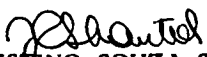
RECEBIDO EM LEG. 3

21 / 12 / 2001

Sr. Orlando,

Oficiar ao Executivo encaminhando cópia autêntica. Preparar carta de lei e registro.

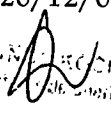
20/12/01

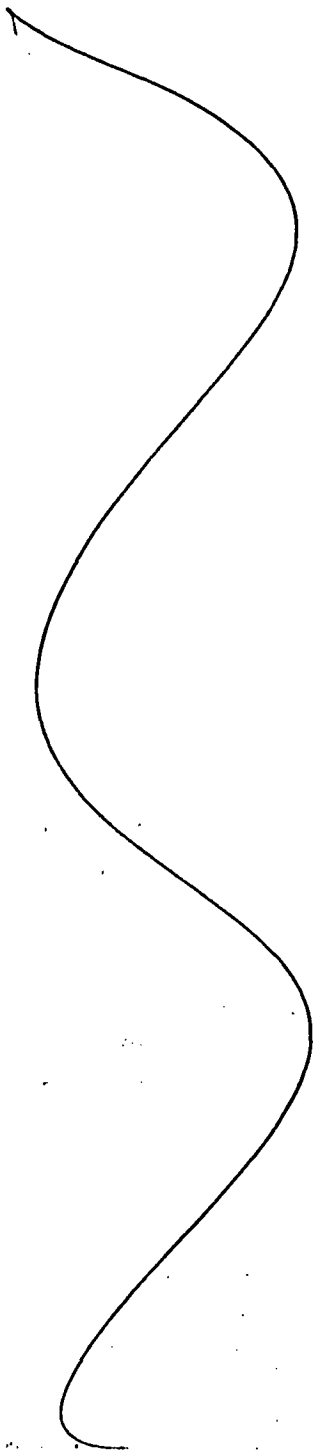

JOSE CRISTINO SOUZA SANTOS
Chefe de Seção Técnica IV
Substituto

Sr. Chefe,

Preparados conforme solicitação de V.Sa.

20/12/01


ORLANDO
Assessor Técnico Legislativo



SE G U E..... juntado nesta data, documento e papel para informação, rubricado
sob folha nº 96 r 100

Em 17, 01 12

(a)

ANTONIO KOCIMENDES
PROF. DE DIREITO



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
Assistente de Chefe Técnico

Processo nº.	01	do proc.
1.ª SP.	33	de 97
2.ª SP.		
3.ª SP.		
4.ª SP.		
5.ª SP.		
6.ª SP.		
7.ª SP.		
8.ª SP.		
9.ª SP.		
10.ª SP.		

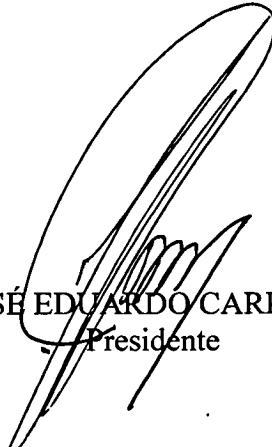
São Paulo, 21 de dezembro de 2001.

18 - OF-LEG3
OFÍCIO N.º 0856/2001

Senhora Prefeita,

Encaminho a Vossa Excelência cópia autêntica da lei decretada pela Câmara em sessão de 19 de dezembro do corrente, relativa ao Projeto de Lei nº 33/97, de autoria do Vereador José Viviani Ferraz, que dispõe sobre a obrigatoriedade de apresentação de apólice de seguro obrigatório de garantia do cumprimento das obrigações do incorporador e construtor de imóveis quando do ingresso do pedido de Alvará de Execução para unidades habitacionais que sejam comercializadas antes ou durante a construção.

Valho-me da oportunidade para renovar a Vossa Excelência os meus protestos de elevado apreço e distinta consideração.


JOSE EDUARDO CARDOZO
Presidente

A Sua Excelência a Senhora
Doutora Marta Suplicy
Digníssima Prefeita do Município de São Paulo.


JCSS/okm



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

-----Cópia autêntica. LEI DECRETADA NA SESSÃO DE 19 DE DEZEMBRO DE 2001. Cópia extraída de fls. nº 90 do Processo. (PROJETO DE LEI Nº 33/97). (Ver. José Viviani Ferraz - PL). Dispõe sobre a obrigatoriedade de apresentação de apólice de seguro obrigatório de garantia do cumprimento das obrigações do incorporador e construtor de imóveis quando do ingresso do pedido de Alvará de Execução para unidades habitacionais que sejam comercializadas antes ou durante a construção. A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO decreta: Art. 1º - Não serão deferidos os pedidos de Alvará de Execução para projetos de unidades habitacionais horizontais ou verticais, a serem comercializados antes ou durante sua construção no Município de São Paulo, que deixarem de apresentar apólice de seguro obrigatório de garantia do cumprimento das obrigações do incorporador e construtor de imóveis. Parágrafo único - O disposto no "caput" do presente artigo não se aplica aos conjuntos habitacionais promovidos pelo Poder Público ou que sejam construídos mediante convênio com o Poder Público e que se caracterizem como obras de interesse social. Art. 2º - O infrator do disposto no artigo anterior sujeitar-se-á a multa de 500 (quinhentas) UFIRs por unidade, renováveis a cada 30 (trinta) dias, além da cassação do alvará. Art. 3º - Esta lei será regulamentada pelo Executivo no prazo de 30 (trinta) dias, a contar de sua publicação. Art. 4º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas todas as disposições em contrário. Eu, ORLANDO KOCI MENDES, Assistente de Chefia Técnica, padrão "QPA-10-B" extraí a presente cópia fielmente de fls. do livro competente nº 53 e digitei. Eu, ROSAMARI CUNHA DOS SANTOS, Assistente de Chefia Técnica, padrão "QPA-10-C" a conferi. São Paulo, 20 de dezembro de 2001.

Chefe da Seção Técnica de Preparo e Registro de Documentos Legislativos,
JOSE CRISTINO SOUZA SANTOS
..... Visto, Edna Maria Verzella Diretora do
Substituto Diretor Téc. Depto.
Departamento dos Serviços Legislativos da Câmara Municipal de São Paulo.-

aa) José Eduardo Cardozo; Paulo Frange; Myryam Athie; Rubens Calvo; Antônio Carlos Rodrigues; Roger Lin; Cláudio Gomes Fonseca.

JCSS/okm



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

LEI Nº DE DE DE 2001.

Vetado totalmente pelo Of. ATL nº 023/02, de 14/01/02, publ. DOM em 16/01/02, p. 01, 02 ; c. 04, 01. Docrec nº 51/02.

Dispõe sobre a obrigatoriedade de apresentação de apólice de seguro obrigatório de garantia do cumprimento das obrigações do incorporador e construtor de imóveis quando do ingresso do pedido de Alvará de Execução para unidades habitacionais que sejam comercializadas antes ou durante a construção.

Faço saber que a Câmara, em sessão de 19 de dezembro de 2001, decretou a seguinte lei:

Art. 1º - Não serão deferidos os pedidos de Alvará de Execução para projetos de unidades habitacionais horizontais ou verticais, a serem comercializados antes ou durante sua construção no Município de São Paulo, que deixarem de apresentar apólice de seguro obrigatório de garantia do cumprimento das obrigações do incorporador e construtor de imóveis.

Parágrafo único - O disposto no "caput" do presente artigo não se aplica aos conjuntos habitacionais promovidos pelo Poder Público ou que sejam construídos mediante convênio com o Poder Público e que se caracterizem como obras de interesse social.

Art. 2º - O infrator do disposto no artigo anterior sujeitar-se-á a multa de 500 (quinhentas) UFIRs por unidade, renováveis a cada 30 (trinta) dias, além da cassação do alvará.

Art. 3º - Esta lei será regulamentada pelo Executivo no prazo de 30 (trinta) dias, a contar de sua publicação.

Art. 4º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas todas as disposições em contrário.

Câmara Municipal de São Paulo, 20 de dezembro de 2001.

O Presidente,

JCSS/okm



Folha nº.	33	do proc.
n.º	33	de 1997
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO		

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

São Paulo, 21 de dezembro de 2001.

Recebi ofício Leg. 3 nº 856/01, de 21/12/01, encaminhando ao Executivo cópia autêntica de lei decretada pela Câmara, relativa ao Projeto de Lei nº 33/97, de autoria do Ver. José Viviani Ferraz.

RECEBIDO
SGM/ATL

26/12/01


SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO
SGM/ATL



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Papel para informação, rubricado como folha n°

do processo n°

33

de 1997

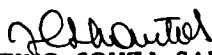
17, 01, 02

(a)

ORLANDO KOCI MENDES
Assistente de Chefia Técnica

À ATM - Senhor Assessor Chefe,
Para apreciação do Veto Total.

23/01/2002


JOSÉ CRISTINO SOUZA SANTOS
Chefe de Seção Técnica IV
Substituto

S E G U E juntado, nesta data, documento e papel para informação, rubricado

sob folha nº 101 a 106

Em 12 103 102

(a)

Adelina Cicone
Assistente Parlamentar
Registro 100.406

manifesta inconstitucionalidade, consoante as considerações a seguir aduzidas.

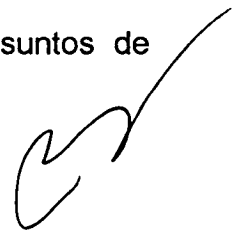
Denota-se que a medida tem por intuito resguardar os adquirentes quanto à eventualidade de não ser concluída ou de apresentar defeitos a construção de unidades habitacionais, exigindo, para tanto, um seguro obrigatório.

Assim, a propositura cuida de assunto que refoge à esfera do Município, inserindo-se na competência da União, por força do disposto na Constituição Federal.

A mensagem aprovada dispõe sobre matéria que, inequivocamente, não pode ser considerada como questão de direito público, situando-se dentro das regras que regem as relações entre particulares. Invade, portanto, a competência exclusiva da União para legislar sobre Direito Civil e Comercial, prevista no inciso I do artigo 22 da Lei Maior, configurando indevida ingerência nas relações privadas entre construtores, incorporadores e adquirentes de unidades habitacionais, bem como na liberdade da atividade econômica, assegurada pelo artigo 170 do texto constitucional.

A par disso, a instituição de um seguro obrigatório específico constitui legislação sobre seguros, cuja competência, sem sombra de dúvida, também é atribuída privativamente à União, "ex vi" do disposto no inciso VII do artigo 22 da Carta Magna.

Por outro lado, impende destacar que, no uso de seu poder de polícia, compete ao Município legislar sobre assuntos de

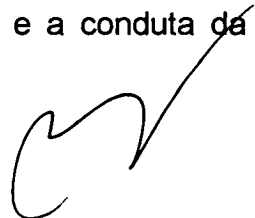


interesse local, disciplinando as matérias relativas a zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo, sossego público, segurança e higiene de estabelecimentos e recintos, vedado à legislação municipal impor condições ou requisitos alheios a sua esfera de atribuições.

Ademais, inquestionavelmente, a competência municipal para aprovar projetos de edificações circunscreve-se a sua compatibilidade com as normas urbanísticas em geral e as relativas ao uso e ocupação do solo, no que respeita a sua estabilidade, funcionalidade, segurança e salubridade, não competindo ao Município aferir, por via indireta, as condições econômico-financeiras dos empreendedores responsáveis por sua implementação.

Não obstante as razões de inconstitucionalidade apontadas sejam suficientes para fundamentar o veto integral do texto vindo à sanção, a medida incorre, ainda, em impropriedades de natureza técnico-jurídica, que tornariam tortuosa sua eventual aplicação, havendo clara contradição entre as disposições constantes de seus artigos 1º e 2º.

Enquanto o artigo 1º proíbe o deferimento de Alvará de Execução sem a apresentação da apólice de seguro, o artigo 2º estabelece pena pecuniária e de cassação do alvará concedido ilegalmente, o que constitui norma geral do Código de Obras e Edificações. Ora, como a redação dos mencionados dispositivos não especifica quem será considerado sujeito infrator, cabe indagar-se a quem se destina a multa, já que o particular não poderá cometer a infração tipificada e a conduta de



Administração acha-se excluída pelos próprios termos do artigo 1º, afigurando-se, pois, inviável a aplicação da penalidade.

Por conseguinte, o texto aprovado, além de eivado de insanável vício de inconstitucionalidade, padece de impropriedade de natureza técnico-jurídica, razões pelas quais vejo-me compelida a apor-lhe veto integral, com fulcro no artigo 42, § 1º, da Lei Orgânica do Município.

Assim sendo, devolvo o assunto à apreciação dessa Egrégia Câmara que, com seu elevado critério, se dignará a reexaminá-lo.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência protestos de elevado apreço e distinta consideração.


MARTA SUPLICY
Prefeita

Ao Excelentíssimo
Senhor José Eduardo Martins Cardozo
Presidente da Câmara Municipal de São Paulo


JAM/MRCP

Veto 33-97



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

-----Cópia autêntica. LEI DECRETADA NA SESSÃO DE 19 DE DEZEMBRO DE 2001. Cópia extraída de fls. nº 90 do Processo. (PROJETO DE LEI Nº 33/97). (Ver. José Viviani Ferraz - PL). Dispõe sobre a obrigatoriedade de apresentação de apólice de seguro obrigatório de garantia do cumprimento das obrigações do incorporador e construtor de imóveis quando do ingresso do pedido de Alvará de Execução para unidades habitacionais que sejam comercializadas antes ou durante a construção. A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO decreta: Art. 1º - Não serão deferidos os pedidos de Alvará de Execução para projetos de unidades habitacionais horizontais ou verticais, a serem comercializados antes ou durante sua construção no Município de São Paulo, que deixarem de apresentar apólice de seguro obrigatório de garantia do cumprimento das obrigações do incorporador e construtor de imóveis. Parágrafo único - O disposto no "caput" do presente artigo não se aplica aos conjuntos habitacionais promovidos pelo Poder Público ou que sejam construídos mediante convênio com o Poder Público e que se caracterizem como obras de interesse social. Art. 2º - O infrator do disposto no artigo anterior sujeitar-se-á a multa de 500 (quinhentas) UFIRs por unidade, renováveis a cada 30 (trinta) dias, além da cassação do alvará. Art. 3º - Esta lei será regulamentada pelo Executivo no prazo de 30 (trinta) dias, a contar de sua publicação. Art. 4º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas todas as disposições em contrário. Eu, ORLANDO KOCIMENDES....., Assistente de Chefia Técnica, padrão "QPA-10-B" extraí a presente cópia fielmente de fls. do livro competente nº 53 e digitei. Eu, ROSAMARI CURY ALVES DOS SANTOS....., Assistente de Chefia Técnica, padrão "QPA-10-C" a conferi. São Paulo, 20 de dezembro de 2001. Chefe da Seção Técnica de Preparo e Registro de Documentos Legislativos, JOSE CRISTINO ROCHA SANTOS..... Visto, Sônia Maria Verzelle..... Diretora do Departamento dos Serviços Legislativos da Câmara Municipal de São Paulo.-

JCSS/okm



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Papel para informação, rubricado como folha n°

106

do processo n°

33

de 20

97 12 03 02

(a)

Adelina Cicone

Assistente Parlamentar
Registro 100.406

À Comissão de:
Constituição e Justiça.

Para Parecer quanto ao Veto Total.

12/03/2002


BRENO GANDELMAN
Assessor Tec. Legislat. Chefe
ATM

Recebido na Comissão de
Constituição e Justiça
Em 12.3.02 às 18:50 h


FÁBIO DE CASTRO PAIVA
Secretário

Ao Nobre Vereador
para relatar

João Neto

Sala da Comissão de Constituição e Justiça
Em 20 de maio de 02

Presidente

SEGUIM - juntado S, nesta data, documento S e papel para informação, rubricado S.
sob folha S - nºs 107 e 108

Em 17 / 04 / 02

(a)

ROGÉRIO ALVES
R.F. 11/084 -



Folha n.º	- 107 -	de pág.
n.º	33	de 97

ROGÉRIO ALVES
11.084

Câmara Municipal de São Paulo

16 - PAR

PARECER 1650307/2002 102 DAS COMISSÕES REUNIDAS DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA; POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE; TRÂNSITO, TRANSPORTE E ATIVIDADE ECONÔMICA E DE FINANÇAS E ORÇAMENTO SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 0033/97.

Trata-se de projeto de lei, de autoria do Nobre Vereador José Viviani Ferraz, que visa tornar obrigatória a apresentação de apólice de seguro para o deferimento de pedidos de Alvará de Aprovação de projetos de unidades habitacionais horizontais ou verticais a serem comercializadas antes ou durante sua construção no Município de São Paulo, cujo montante seja suficiente para a total conclusão da obra.

Aprovado em 2ª discussão e votação na 96ª Sessão Extraordinária, de 19 de dezembro de 2001, na forma do Substitutivo apresentado pela Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, foi o projeto encaminhado à sanção tendo recebido veto integral por inconstitucionalidade.

Alega a Sra. Prefeita que:

"A mensagem aprovada dispõe sobre matéria que, inequivocadamente, não pode ser considerada como questão de direito público, situando-se dentro das regras que regem as relações entre particulares. Invade, portanto, a competência exclusiva da União para legislar sobre Direito Civil e Comercial, prevista no inciso I do artigo 22 da Lei Maior, incorporadores e adquirentes de unidades habitacionais, bem como na liberdade da atividade econômica, assegurada pelo artigo 170 do texto constitucional.

A par disso, a instituição de um seguro obrigatório específico constitui legislação sobre seguros, cuja competência, sem sombra de dúvida, também é atribuída privativamente à União, "ex vi" do disposto no inciso VII do artigo 22 da Carta Magna".

Não assiste razão à Sra. Prefeita.

Isso porque a propositura não inova legislando sobre Direito Civil e Comercial e, muito menos, tem por escopo instituir um novo seguro, matéria que é privativa da União (art. 22, VII, CF).

Muito pelo contrário, apenas e tão-somente visa fazer cumprir o disposto no Decreto Lei nº 73, de 21 de novembro de 1996, art. 20, letra "e", que trata dos seguros obrigatórios.

Vale registrar que o Decreto Federal nº 61.867, de 7 de dezembro de 1967, que regulamentou os seguros obrigatórios previstos no já citado art. 20 do Decreto Lei nº 73/66, em seu art. 2º, estabelece:

"Art. 2º - Não poderá ser concedida autorização, licença ou respectiva renovação ou transferência, a qualquer título, para o

Pvt0389-7

17 - BELCOM
17-1114/2002



Folha n.º	108	do proc.
n.º	33	do
ROGÉRIO ALVES		
11.084		

Câmara Municipal de São Paulo

exercício de atividades que estejam sujeitas a seguro obrigatório, sem prova da existência desse seguro”.

Assim, nada obsta que o Município, com fundamento no chamado Poder de Polícia e no exercício da atribuição de disciplinar as atividades econômicas desenvolvidas em seu território (art. 160 da LOM) condicione a concessão de Alvará de Aprovação para projetos de unidades habitacionais horizontais ou verticais à prévia apresentação da apólice de seguro obrigatório, nos termos do art. 2º do Decreto Federal nº 61.867, de 7 de dezembro de 1967.

Nesse sentido, Hely Lopes Meirelles, ao dispor sobre os meios de atuação do poder de polícia – faculdade de que dispõe a Administração Pública para condicionar e restringir o uso e gozo de bens, atividades e direitos individuais, em benefício da coletividade ou do próprio Estado – ensina que:

“O alvará é o instrumento da licença ou da autorização para a prática de ato, realização de atividade ou exercício de direito dependente de policiamento administrativo.

(
...) pode ser definitivo ou precário (...)

O alvará definitivo consubstancia uma licença; o alvará precário expressa autorização. **Ambos são meios de atuação do poder de polícia.**¹

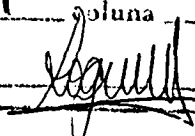
Assim sendo, a matéria encontra amparo nos arts. 13, I; 37, "caput" e 160, I, III e IV todos da Lei Orgânica do Município e no art. 55, § 1º, do Código de Proteção e Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990), no chamado Poder de Polícia e na legislação federal acima citada, razão pela qual somos

PELA REJEIÇÃO DO VETO

Sala das Comissões Reunidas,

Sala da Comissão de Constituição e Justiça, 12/4/02.

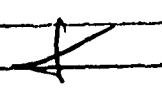
¹ Hely Lopes Meirelles, in *Direito Municipal Brasileiro*, Malheiros Ed., 6ª ed., pág. 346

Publicado no DIARIO OFICIAL
de 27 / 04 / 02
página 121 coluna 01
conferido: 

ROGÉRIO ALVES
R.F. 11.084 -

A A. T. M.
Em 27/04/02

Carlos Roberto da Silva
Secretário
11.130

Segue(m) juntado(s), nesta
data, documento(s) e folha de
informação rubricados sob
nº 31/05/05
Em 31/05/05
Ass: 

Eva Podolski
Assistente Parlamentar
R.F. 100.453



Câmara Municipal de São Paulo

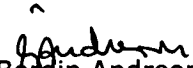
Papel para informação, rubricado como folha nº 109
do processo n.º 01-83/97 31,05/2005 (a) f

Eva Podolski
Assistente Parlamentar
RF.100453

À SGP - 23 - Sr. Supervisor,

Oficiar ao Executivo comunicando a manutenção do Veto Total aposto à Lei objeto do presente projeto, deliberado na 42ª Sessão Ordinária, de 24 de maio do corrente.

31/05/2005


Ângela Bordin Andreoni
Subsecretária de Apoio Legislativo
SGP 2

RECEBIDO EM SGP-23

EM 10, 06, 05

ÀS 14,00 h.



Sra. Creusa,

Oficiar ao Executivo comunicando a manutenção do veto total.

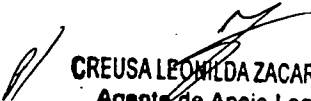
25/05/05


JOSÉ CRISTINO SOUZA SANTOS
Supervisor de Finalização do Proc. Legislativo

Sr. Supervisor,

Providenciado conforme solicitação de V.Sa.

25/05/05


CREUSA LEONILDA ZACARIAS ALVES
Agente de Apoio Legislativo

SEGUE  juntado  nesta data
documento • pag. da informação
publicado  sub. folha nº 1102/12
Em 14 / 06 / 05 /


ORLANDO KOCI MENDES
ativo



Câmara Municipal de São Paulo

Folha nº 110	do proc.
nº 01-33	97
Assessoria de Apoio Legislativo	

São Paulo, 01 de Junho de 2005.

23 - QF-SGP23
23- 2060/2005

Senhor Prefeito,

Comunico a Vossa Excelência que em sessão de 24 de maio do corrente, a Câmara, em votação realizada nos termos do artigo 42, § 5º da Lei Orgânica do Município de São Paulo, resolveu manter o veto total aposto pelo Executivo à lei que dispõe sobre a obrigatoriedade de apresentação de apólice de seguro obrigatório de garantia do cumprimento das obrigações do incorporador e construtor de imóvel quando do ingresso do pedido de Alvará de Execução para unidades habitacionais que sejam comercializadas antes ou durante a construção - veto comunicado a esta Edilidade pelo Ofício ATL nº 23, de 14 de janeiro de 2002, referente ao PL nº 33/97, de autoria do Ver. José Viviani Ferraz.

Valho-me da oportunidade para renovar a Vossa Excelência os meus protestos de elevado apreço e distinta consideração.

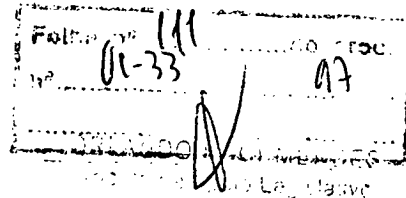

ROBERTO TRIPOLI
Presidente

A Sua Excelência o Senhor
Doutor José Serra
Digníssimo Prefeito do Município de São Paulo.


JCSS/clza



Câmara Municipal de São Paulo



São Paulo, 01 de junho de 2005.

Recebi ofício SGP-23 nº 2060, de 01/06/2005, comunicando ao Senhor Prefeito a manutenção do veto total aposto pelo Executivo à lei relativa ao Projeto de Lei nº 033/97, de autoria do Vereador José Viviani Ferraz.

**RECEBIDO
SGM/ATL**

316105

Elisene Carvalho Pinha
RF: 558.463/9.00
SGM/ATL



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Papel para informação, rubricado como folha nº

do processo nº

01-33

de

1997, 14, 06, 05

(a)

ORLANDO KOCI MENDES
Agente de Apoio Legislativo

À
SGP. 33
Sra. Supervisora,
Para arquivar.

Em, 30/06/2005

JOSE CRISTINO SOUZA SANTOS
Supervisor de Finalização do Proc. Legislativo

SUPERVISÃO DE ARQUIVO GERAL - SGP-33

Requisitado em 22-2-2001

Arquivado novamente em 11-08-2005

Com 1124 fls.

O Func.º

LINA ANGÉLICA M. GOMAS VAS

RF 100.927

SGP-33

S E G U E juntado nesta data, documento e papel para informação, rubricado
sob folha nº 113 a 116

Em

06/08/2007.

(a)

João Roberto Almeida
Técnico Administrativo

RF 10.860



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº 113 do Processo
nº 33 de 1997

Jader Augusto Pimenta
Técnico Administrativo
RF 10.860

São Paulo, 06 de agosto de 2007.

Memo SGP nº 046/2007

TID 1782587

A SGP-3

Senhora Secretária,

Solicitamos o encaminhamento do presente expediente ao setor competente - SGP-33 - a fim de que se proceda à anexação das notas taquigráficas, já providenciadas, referentes aos projetos de lei especificados a seguir: 562/1996; 291/1996; 664/1996; 743/1996; 520/1996; 817/1996; 253/1996; 38/1997; 221/1997; 256/1997; 42/1997; 255/1997; 24/1997; 141/1997; 36/1997; 176/1997; 33/1997; 300/1997; 320/1997; 12/1997; 270/1997; 653/1997; 896/1997; 837/1997; 337/1997; 324/1997; 703/1997; 732/1997; 930/1997; 780/1997; 741/1997; 374/1997; 862/1997; 1124/1997; 1101/1997; 1141/1997; 988/1997; 967/1997; 1192/1997; 1103/1997; 211/1998; 315/1998; 53/1998; 171/1998; 299/1998; 236/1998; e 412/1998.

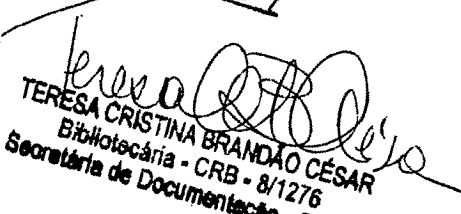
Atenciosamente,


Breno Gandelman
Secretário Geral Parlamentar

SGP - 33

Senhor(a) Supervisor(a):
Providenciár

06/08/07


TERESA CRISTINA BRANDÃO CÉSAR
Bibliotecária - CRB - 8/1276
Secretária de Documentação - SGP-3



Câmara Municipal de São Paulo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE TAQUIGRAFIA DT-10

ROD.: 03	FOLHA: 1	TAQ.: Anelise	SESSÃO: 96ª Extraordinária
ORADOR: Ricardo Montoro / Vicente Cândido		DATA: 19-12-01	SEM REVISÃO

O SR. PRESIDENTE (José Eduardo Cardozo - PT) - Encerrada a discussão. Passemos ao encaminhamento de votação.

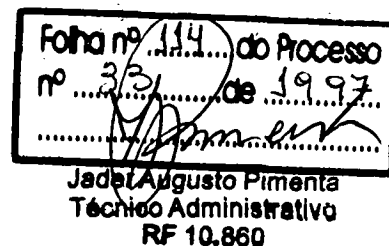
- Dada a palavra aos oradores inscritos, verifica-se a desistência dos Srs. Carlos Apolinario e Claudio Fonseca.

O SR. PRESIDENTE (José Eduardo Cardozo - PT) - Encerrado o encaminhamento de votação. A votos o PL 33/97 na forma do substitutivo apresentado pela Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente. Os Srs. Vereadores favoráveis permaneçam como estão; os contrários, ou aqueles que desejarem verificação nominal de votação, manifestem-se agora. (Pausa) Aprovado. Vai à sanção do Executivo.

Nossos cumprimentos ao nobre Vereador José Viviani Ferraz pela aprovação do seu projeto.

Há sobre a mesa requerimento, de autoria do nobre Vereador Carlos Apolinario, que será lido.

- É lido o seguinte: (Manutenção de pauta do item 4)





Câmara Municipal de São Paulo

T A Q U I G R A F I A

NÚCLEO TÉCNICO DE REGISTRO - SGP-4

Folha nº 115 do Processo nº 33 de 1997
Jader Augusto P. Técnico Administrativo RF 10.860

rod.:10 fl.:3 taq.:CAMILO
Orador(es):

rev.:

evento:042-SO data:24-05-05

76 . "Discussão e votação únicas do VETO TOTAL ao PL 411/2000, do Vereador CELSO CARDOSO (PFL). Dá nova redação ao inciso VI e introduz inciso VII no artigo 2º da Lei 12.409/97 que trata do Programa de Restrição ao Trânsito de Veículos Automotores no Município de São Paulo. (DOCREC-13/02). Rejeição mediante voto favorável da maioria absoluta dos membros da Câmara."

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) - Está aberta a discussão. Não há oradores inscritos; está encerrada a discussão. A votos. Os Srs. Vereadores favoráveis à manutenção do veto permaneçam como estão; os contrários, ou aqueles que desejarem verificação nominal de votação, manifestem-se agora. (Pausa) Aprovado. Vai a arquivo.

O SR. JOÃO ANTÔNIO (PT) - (Pela ordem) - Sr. Presidente, requeiro adiamento do item 77 ao 82.

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) - É regimental o pedido de V.Exa. A votos. Os Srs. Vereadores favoráveis permaneçam como estão; os contrários, ou aqueles que desejarem verificação nominal de votação, manifestem-se agora. (Pausa) Aprovado.

Passemos ao próximo item.

83 . "Discussão e votação únicas do VETO TOTAL ao PL 33 /1997, do Vereador JOSÉ VIVIANI FERRAZ (PL). Torna-se obrigatória no Município de São Paulo, a apresentação de Seguro que garanta o total término da obra, quando do ingresso de pedido de Alvará de Aprovação



Câmara Municipal de São Paulo

TAQUIGRAFIA

NÚCLEO TÉCNICO DE REGISTRO - SGP-4

rod.:10 fl.:4 taq.:CAMILO
Orador(es):

rev.:

evento:042-SO data:24-05-05

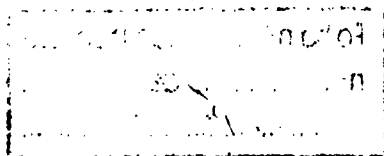
para unidades habitacionais, que serão comercializadas antes ou durante sua construção. (DOCREC-51/02). Rejeição mediante voto favorável da maioria absoluta dos membros da Câmara."

O SR. PRESIDENTE (Roberto Tripoli) - Está aberta a discussão. Não há oradores inscritos; está encerrada a discussão. A votos. Os Srs. Vereadores favoráveis à manutenção do veto permaneçam como estão; os contrários, ou aqueles que desejarem verificação nominal de votação, manifestem-se agora. (Pausa) Aprovado! Vai a arquivo.

O SR. JOÃO ANTÔNIO (PT) - (Valéria)

Folha nº 16	do Processo
nº 33	de 1997
<i>[Assinatura]</i>	

Jader Augusto Pimenta
Técnico Administrativo
RF 10.860



RF 10.860

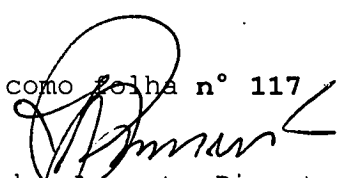
Segue(m) Juntado(s), nesta data,
documento(s) rubricado(s) sob
nº.....e folha de informação
sob nº 117.....
.....

Jaques Augusto Pimenta
Técnico Administrativo
RF 10.860



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

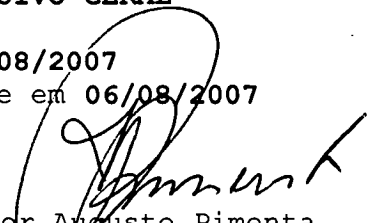
Papel para informação, rubricado como folha n° 117
do processo 01-33 de 1997 06/08/2007


Jader Augusto Pimenta
RF 10860

Obs.: Foi juntado neste processo os documentos da fl 114 à fl
117, conforme MEMO SGP 46/2007, constante à fl 113.

SUPERVISÃO DE ARQUIVO GERAL

Requisitado em 06/08/2007
Arquivado novamente em 06/08/2007
Com 117 fls.
O Funcionário


Jader Augusto Pimenta
RF 10860