HIS, então temos que tomar cuidado para que ele seja focado, quer dizer, de fato ele seja aplicado para produzir HIS, para finalidade a que ele se destina. No caso da ZEIS a própria lei de uso do solo já existe uma porcentagem da área construída de ser destinada para unidades de habitação de interesse social, mas permitimos o EHIS fora de ZEIS também, de forma ampla, então ele tem que ser regrado. Para ele entrar nas regras do Decreto ele tem que destinar no mínimo 80% da área computável para unidades de HIS, e se ele for um HMP para unidades de HMP. E os parâmetros de uso do solo que estão nos quadros que os senhores receberam. Se tiver um prédio que fizer algumas unidades para HIS pode fazer, mas ele vai ser considerado uso misto, então ele vai ter as isenções de taxas, de outorga onerosa, tudo isso que tem no conjunto do empreendimento do EHIS ele vai ter só para as unidades que ele fizer de HIS. O resto das regras é na lei geral de uso do solo, mas ele tem isenção de taxas e de outorga onerosa para aquelas unidades, então tem algum incentivo, mas não toda a possibilidade, toda possibilidade só quando tiver 80% da área construída para HIS. Na ZEIS nós estamos chamando o empreendimento de EZEIS, que é um EHIS em zona especial de interesse social, ele tem que atender aquelas porcentagens que estão no Plano Diretor, que é na ZEIS 1, 2, 3 e 4, 80% para HIS, sendo 60% para HIS 1. Essa exigência se aplica sempre para todos os terrenos acima de mil metros quadrados nas ZEIS 1, 2, 4 e 5, e acima de 500m2 na ZEIS na 3, E sempre que for solicitada uma edificação nova, quer dizer, um terreno vazio ou construído que o proprietário pretende demolir, ele vai ficar vazio, se pede uma licença para edificação nova, uma reforma com mudança de uso da categoria ou da subcategoria, ou uma reforma em qualquer situação com mudança de uso que envolver 50% ou mais da área edificada do lote. Com isso contornamos bem para não ter desvios, para que as leis de fato se destinem para habitação de interesse social. A categoria e subcategoria é mudada de residencial para não residencial, a subcategoria é mudar o tipo de uso, então um comercial local para uma coisa pequena que é o R1, ai a subcategoria. Então nessas mudanças, e alguma flexibilidade tem para um empreendedor, para um proprietário, para um comerciante, uma pessoa que está lá que quer fazer uma pequena reforma, na ZEIS ele não é obrigado sempre, vai trocar uma janela tem que fazer HIS, não é assim também. Os parâmetros estão no Quadro 3. Nós temos três situações de parâmetros, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de impermeabilidade, recuo, gabarito, basicamente isso. Temos na cidade inteira para EHIS, EHMP, EZEIS, três quadros, então também é uma lei que não é muito complicada. Nos Eixos de Estruturação que é uma grande zona onde se buscam adensamento pelo novo Plano Diretor, que é em torno dos eixos de transporte, então essa é uma zona, as demais zonas que não são eixos e as ZEIS, três tipos de zonas, três quadros, ai vão estar todos os parâmetros. Os parâmetros, um principal é o coeficiente de aproveitamento, quanta área construída eu posso fazer naquele terreno. Isso já está dado no Plano Diretor, o nosso quadro repete isso. Para saber exatamente isso existem áreas computáveis e não computáveis, computável é para eu calcular esse coeficiente de aproveitamento. O Plano Diretor já estabeleceu uma série de regras do que não é computável, por exemplo, uma vaga coberta de estacionamento não é computável. Então tudo isso está citado e é igual no Plano Diretor. Também está dispensando o relatório de impacto de vizinhança para o ZHIS, isso é uma regra vigente hoje com base no Decreto, que não é o Decreto de Interesse Social, é um Decreto sobre o Relatório de Impacto de Vizinhança (RIVI) que é 94, outro de 96, se não me engano, e estamos explicitando que até que seja aprovada uma lei específica sobre isso também não vamos exigir. Depois exigimos algumas coisas a mais que vamos mostrar. Sr. Benedito -Mesmo para um empreendimento que seja grande? Dra. Ana Lúcia - Se for grande vamos pedir sempre uma análise pela SAIS, que é uma Subcomissão de Análise Integrada que já em as quatro secretarias, tem a SEL, a SEHAB, o Verde e a SIURB, e nós vamos pedir também transporte e SMDU, sempre vai ter que ter essa análise e vai poder pedir ajustes na mobilidade mais área de doação, quando a gleba, o lote for maior que cem mil metros quadrados. Está no Decreto, está mais para frente, nós estamos chamando de RIVI, é uma análise específica, diferenciada. Então de uso do solo em linhas gerais foi isso. Agora as tipologias. Acho isso muito importante, de interesse de todos do Conselho. O Plano Diretor antigamente caracterizava HIS como a unidade, de um sanitário for igual uma vaga no máximo de estacionamento ficou igual e aqui nós tínhamos uma área máxima da unidade de 50m². O Plano hoje não colocou esse limite, nós estamos propondo no Decreto de estabelecer esse limite de 70m² e a área mínima de 24m² e o HMP com 80m², dois sanitários, o resto está no Plano, o pé direito é o do Código, é o mínimo que permite no Código, e uma vaga no máximo para as duas tipologias. Às vezes algum ajuste, uma flexibilidade pode haver no lote, está mais para frente, mas temos que por um limite, então estão colocando esse. A tipologia dos conjuntos também buscando o máximo de flexibilidade para ajustar às mil situações, São Paulo é uma cidade que foi sendo produzida sem muito plano, sem muito padrão, tem rua de todo tipo. O padrão básico para o conjunto seria uma frente mínima de 10 metros, acesso por uma via de largura mínima de 08 metros e no máximo 300 unidades. Os movimentos já chegaram para nós que o Ministério das Cidades aceita às vezes para o Minha Casa Minha Vida Entidades 500 unidades, então estão abrindo. E estão deixando também uma flexibilidade, isso não está aberto só, deixando que a CAEHIS possa aceitar alguma variação em caso justificado, acho que é uma mudança que foi incluída depois, mas basicamente já fica liberado para quando o programa Entidade receber e num caso ai a CAEHIS pode deliberar por mais. Aqui são duas flexibilidades na tipologia, até 100 unidades admite-se a largura de 06 metros e a frente mínima de 08 metros, e até 20 unidades a largura da via de pedestre, desde que não tenha vaga, não tem acesso de carro, porque é via de pedestre. E também colocamos a possibilidade da CAEHIS aceitar variações em 10% na largura da via e 5% na frente do terreno, porque as vias variam, então tem uma flexibilidade. Conjunto com mais de 20 unidades, as áreas comuns, espaço descoberto para lazer, espaço coberto comunitário, acessibilidade nas áreas comuns e para acesso ao próprio empreendimento. Mais normas, 3% das unidades devem ser adaptáveis a pessoas com necessidades especiais, no mínimo um elevador, quando houver elevador, deve ser acessível. A legislação está colocando adaptáveis, se a demanda já cadastrada exigir e órgão promotor exigir você pode já adaptar. Adaptáveis quer dizer, uma parte das unidades tem que ter a largura da porta que permita passar uma cadeira, o banheiro ter uma dimensão suficiente para ser adaptado, mas não precisa ter de cara, a menos que a demanda já esteja presente, ter aquelas barras todas, os equipamentos. Disposição no código de obras, em relação à segurança, a distância entre os blocos que já é hoje; instalação de equipamento, é elevador principalmente; abrigo para resíduos que parece que o dimensionamento era muito antigo, muito pouco e tem no código; permitimos também plataforma elevatória que o código não prevê para essa situação da acessibilidade, para acessibilidade para as áreas comuns, às vezes para a própria entrada do empreendimento, de ter alguma condição melhor. Não se aplicam para HIS o sistema de aquecimento solar obrigatório, não quer dizer que não possa fazer, pode fazer, se tiver incentivo de alguma legislação específica pode fazer, mas não é obrigatório. Reserva de áreas verdes nos estacionamentos, que é uma lei específica. Destinação de vaga e de unidade para zelador. E as outras disposições do código, só que não estão mencionadas. Quer dizer, se buscou trazer para o Decreto tudo que se aplica, se houver um buraco vai ser resolvido na CAEHIS, ou talvez um novo Decreto. Reforma e Requalificação em Áreas Centrais, no caso de demolição se usa a mesma taxa e coeficiente, está no Plano. No caso de reforma, não é obra nova, é reforma para adequar para EHIS, ai pode ser mais flexível em relação às condições de acessibilidade; segurança não pode ser reduzida, ser melhorado segundo princípio de adaptação razoável, ou seja, se ter alguma melhoria desde que não inviabilize o empreendimento e nunca piorar em relação ao que tinha. Agora um novo capítulo, Parcelamento do Solo. As modalidades de parcelamento são essas: loteamento; desmembramento; desdobro e remembramento. Isso resultará em lotes destinados a conjunto horizontal ou vertical ou habitação unifamiliar, que é o tal do loteamento para habitação unifamiliar. No caso de EHMP é para famílias de renda de seis a 10 salários, então para uma faixa média de renda, é mais uma faixa de atuação de mercado, aliás chama Habitação de Mercado Popular, então para essa os incentivos são um pouco menores. Então no caso de EHMP não pode fazer o parcelamento do solo com essa legislação, tem que usar o lote já existente ou aplicar a lei geral de parcelamento do solo que é mais exigente do que essa. Então o parcelamento é sempre de interesse social. Para loteamento ou desmembramento em certas situações, quando o lote for maior do que mil metros em algumas zonas, ou 20 mil em outras zonas, ai eu exijo a destinação de 15% da área da gleba para área verde e/ou institucional. Tem algumas regras de como deve ser essa área verde, a área institucional, eu tirei, mas é mais ou menos o que já é. Aqui o loteamento quando é feito para HIS e EHIS ele tem ser feito com toda infraestrutura: drenagem, pavimentação, passeio revestido, rede de água, rede de esgoto, arborização, proteção contra erosão. Sr. Benedito - Tem aquela questão da aprovação dos empreendimentos de HIS, Minha Casa Minha Vida, porque tinha discussão num programa de uma exigência de pavimentação. Dra. Ana Lúcia - Minha Casa Minha Vida exige toda infraestrutura, por isso que nós pusemos. Nós tínhamos pavimentação só acima de certa modalidade, mas também o desempenho não é muito bom, logo em seguida os moradores tem que pedir para a Prefeitura pavimentar, então se já vai ser a Prefeitura que vai fazer já põe e tem que ter tudo, a princípio à exigência tem que ter tudo, porque também essa coisa de pavimentar um pedaço o outro fica desmoronando, não é bom o desempenho da rua uma parte pavimentada e outra não, ela começa a desmanchar. A única coisa que estamos excetuando é no caso do loteamento de lote, só de lote, o passeio revestido não precisa ser feito antes dos moradores estarem morando. Parcelamento, o tal dos lotes, no mínimo 80% da área dos lotes resultantes do loteamento tem que ser para lotes de interesse social. Garantia de acesso por via de circulação de veículos para 60% dos lotes, no mínimo, quer dizer, posso ter vias de pedestre também, uma parte dos lotes, ou até aqueles conjuntos pequenos que nós falamos, os lotes aqui também, dentro de certo limite. O lote de interesse social tem a área máxima de 100m², área mínima é exatamente o que era, 68m², pode ser um pouco menos, pode ser até 62m² quando fizer junto com habitação, mas de modo geral o lote é 68m², e tem que ser um pouco mais quando a determidade for maior, ai é 72m². Eu não coloquei aqui porque é muito detalhe, mas a meta é idêntica à unidade. A área máxima é 100m² e ele só pode ser remembrado se for para fazer empreendimento de habitação de interesse social. O empreendedor fez lá, abriu loteamento, fez lotes, não vendeu, não resolveu, ficou lá, ai a COHAB, a Prefeitura, ou o empreendedor, qualquer um pode ir lá, junta para fazer um empreendimento grande de interesse social. Plano de Urbanização em ZEIS. Isso é uma matéria que não aprova na SEL, aprova na CAEHIS, mas principalmente a SEHAB é que promove o Plano juntos com os moradores, junto com o conselho gestor, esses planos são em ZEIS ocupadas, favelas, loteamentos irregulares, ai eles vão ter esse Plano de coalização, que é uma prática que todos conhecem que a Prefeitura de São Paulo vem fazendo faz tempo. A regra, que já vem do outro Plano Diretor e que está no Plano, é que pode aprovar independente de atender aos parâmetros de largura de rua, tamanho do lote, etc., desde que o plano seja aprovado na CAEHIS, aprovado no Conselho Gestor e na CAEHIS. Tem que atender o parâmetro. Nós colocamos também que pode fazer unidades novas, isso é uma questão que sempre, pode, não pode, como é que fica. Dentro área de urbanização de um assentamento precário tem que fazer reassentamento, às vezes se consegue remover as famílias e reassentar ali mesmo. Então você vai produzir unidades novas, acabou de produzir as unidades novas tem que atender o decreto, tem que atender isso e aquilo. Não, não precisa, se a largura da via, uma via pequena, então se eu conseguir adaptar, atender condição de solo, de estabilidade, normas técnicas, o conselho aprovar, a CAEHIS aprovar, não precisa ter todos os parâmetros do Decreto. E em relação a este assunto, o que nós estamos fazendo neste Decreto, fora estas duas distorções não tem mais nada, nós estamos dizendo que se aplica diretamente o Plano Diretor, porque o Plano Diretor já detalha bem, tem que ter isso, aquilo, aplica diretamente o Plano, e a SEHAB pode a qualquer tempo, quando couber, quando achar que faz falta de alguma coisa, regulamentar essa matéria. As Comissões. A CAEHIS, Comissão de Análise de Empreendimento de Habitação, ela é constituída pela SEL, SEHAB, COHAB, e agora mais recentemente, desde que foi criado a SEL, também por um representante da sociedade civil dos movimentos de habitação, um representante indicado pelo Conselho, é o Abraão agora. Então já apresentamos a EHIS e a HIS fica com as regras que ela tem, ela decide sobre casos omissos e possibilidade de flexibilizações que já estão previstas aqui nesse Decreto. A SAEHIS é outra Comissão que criamos também como Decreto para agilizar os empreendimentos mais complicados de áreas maiores que envolvem parcelamento do solo, parecer de várias secretarias para ter análise integrada. Então nós estamos trazendo que quando a área for superior a 100.00m² a SAEHIS que já fez SEHAB, SEL, VERDE e SIURB, tem que ter também transportes e SMDU, e deverá ser ouvida para uma eventual necessidade majoração de destinação de áreas públicas em função da demanda, da localização e das sessões de acesso de mobilidade e conectividade, como se chega lá. Isenções. Isenções tem uma lei, nós não podemos isentar nada que não seja com base em lei, tem essa lei que isenta os HIS de pagamento de taxas de análises do projeto, são as taxas que a SEL cobra para analisar e licenciar qualquer empreendimento. Então tem que estar escrito tudo que é isento, então tentamos escrever tudo, todos os pedidos, todos os documentos, a ficha técnica, a junção de documentos, não está escrito aqui, mas já está no outro Decreto, está tudo isento. Procedimentos. Procedimentos é uma parte que é importante e que tentamos também fazer, dar uma sistematizada, mas é meio um pout-pourri de várias coisas. Os documentos necessários para protocolar, vamos estabelecer por Portaria, pede mais um documento, menos um documento, isenta uma coisa, exige outra, não precisa ficar republicando o Decreto. Nós já temos hoje essa Portaria que é da SAEHIS que já está em vigor, tem todos os documentos necessários lá, já tem uma referência básica. Quem está aqui, as assessorias, o pessoal que faz o projeto conhece, então essa vai ser a referência inicial. Tem o que é exigido pelo Verde, o que é exigido pela SEL, o convênio da SEHAB, tem tudo lá. Aí tem várias coisas, os pedidos que vão a parcelamento é dispensado apresentação do projeto de arborização. Isso aqui é importante, a infraestrutura do loteamento é exigida toda ela, mas não vamos analisar todos os projetos, nós estamos usando a mesma filosofia que está usando no Código de Obras novo que a Prefeitura está propondo e está mandando para a Câmara, que é a responsabilidade técnica do técnico e do empreendedor. Então os projetos tem que ser feitos de acordo com as normas técnicas e com os parâmetros da legislação, esse Decreto inclusive, mas não precisa ser tudo protocolado, todos os projetos quer dizer os projetos de infraestrutura, a rede de agua, se a Sabesp exige rede de água, ai sim, a Sabesp exige, quando é um loteamento sempre passa no GRAPROHAB (?), a Sabesp exige, vai exigir lá. Nós da SEL, no PARHIS não vamos analisar todos os projetos, e reanalisar coisas de outros órgãos, os empreendedores que são aqueles já que podem fazer, principalmente o próprio Poder Público com as empresas de administração, COHAB, CDHU, elas são responsáveis por fazer os projetos de acordo com as normas, e os demais agentes promotores idem, no caso dos demais agentes tem que declarar, tem que fazer uma declaração, no caso do Poder Público é o Poder Público, está sempre lá de plantão, ele que fez, tem nome e endereço. O projeto de terraplanagem ele é exigido no loteamento de lote pequeno, porque ai é muita movimentação, cabe muita rua porque sai muito lotinho, é mais complicado, então exige um projeto de terraplanagem e também no caso quando houver alguma interferência de terraplanagem em APP, em área de preservação ambiental. No mais os projetos não são exigidos de parcelagem do solo, o empreendedor tem que fazer, tem que fazer de acordo com as normas, vai ser fiscalizado, vai ser recebido e vai ter que estar feito certo, isso agiliza muito a aprovação. Os pedidos de edificação também vão ser na forma de projeto simplificado, ou seja, compartimentação interna não aparece para nós. Quando houver divergência de dimensões, do título, da reti-ratificação, isso é uma coisa que fomos combinando, foi colocando naqueles Decretos que estamos divulgando que estamos trazendo para cá. A matrícula, o documento de propriedade reti-ratificado registrado no registro vai ser exigido só no momento do certificado em conclusão, e vamos usar para os cálculos dos parâmetros a menor área, a menor área para coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, e para destinação de área pública a maior área, porque senão essa diferença sai fora do que destinasse, 22.000m² em um documento e 18.000m² mil no levantamento, então não precisa. Aí é a maior área. A imissão na posse expedida no caso de desapropriação, a emissão na posse é documento suficiente para todos os alvarás de aprovação. De modo geral o alvará de loteamento não dá direito ao registro, mas no caso dos nossos agentes promotores, que são na maior parte públicos, dá direito a registro. Também dá direito ao registro no caso do Programa Minha Casa Minha Vida, FAR e FDS, que nós entendemos como empreendimentos públicos. Sr. Benedito - Para efeitos de títulos, documentos que precisa, por exemplo, no caso quando o imóvel é da Secretaria do Patrimônio da União, parece que é uma concessão e não um é título de... Dra. Ana Lúcia - Não tem problema, mas precisa estar registrado. Se você vai fazer só naquele lote, não vai desmembrar, não vai mexer no parcelamento, você precisa de uma retificação da matrícula vai fazer só no fim empreendimento, um certificado de conclusão, porque vai abrir as matrículas das unidades tudo em cima do terreno já arrumado, tudo certo, mas não nesse momento de obras e aprovações, não é antes, não tem que ir lá correndo retificar a matrícula para licenciar, não, licencia com a matrícula que tem, isso quando for um lote. Quando for um loteamento, o loteamento ele tem uma regra, o loteamento tem que fazer obras de infraestrutura, então você dá uma primeira licença que é para o empreendedor fazer as obras, mas você não permite que ela vá a registro com essa licença, ele teria que fazer as obras para registrar. No nosso caso nós permitimos para a Prefeitura, para o FAR, para o FDS, e acho que pode ser permitido eventualmente para esse caso, se for entendido como empreendimento público, se não for público estamos pedindo a regra, aquela regra geral que já permite hoje, porque não é que não pode de jeito nenhum fazer o registro dos lotes, na lei geral de parcelamento do solo permite o registro mediante uma hipoteca ou uma caução, porque o que ser quer é garantir que esse loteador não vá vender tudo aquilo, porque ele vai a registro, depois ele vê que tudo, vai embora e larga aquela terra bruta, é isso que se busca evitar. Essa terra bruta sobra acertar a vida dela com o Poder Público, então para o Poder Público permitimos que registre, porque se o loteador não fizer o Poder Público vai fazer, se é o Poder Público que vai fazer quando alguém não fez, o Poder Público vai a registro. Para o empreendedor se exige uma garantia, um depósito ou uma hipoteca de 50% dos lotes, isso no caso do EHIS não podia, não estava previsto não sabemos por que, agora está, então se é um empreendedor qualquer ele pode vincular, hipotecar uma parte do terreno, é mais complicado porque em geral os empreendimentos são mais públicos, esses grandes loteamentos, mas pode haver e ter uma saída. O alvará vai ser medido com ressalva condicionando o registro a apresentação do Certificado de Conclusão das edificações. Aqui de novo essa coisa, permitir registrar uma etapa sem ter todas as obrigações cumpridas. Isso daqui permitimos ir a registro o desmembramento quando for Poder Público, Minha Casa Minha Vida, FAE(?), MDS(?), ou senão pedimos para averbar as matrículas, são procedimentos para controlar a destinação do EHIS, para que ele não vá lá e registra um desmembramento e fica com um lote que ele trouxe de um empreendimento que entrou para ação plano integrado, ele faz só o desmembramento, fica com aquele lote limpinho registrado, vem aqui para nós e depois resolve fazer um shopping. Então tem que estar averbado que aquilo foi um EHIS, e vamos criar também um registro nosso de EHIS para nos dar esse controle. Disposições Finais. No caso do lote, nós temos o LHIS, que é o lote de interesse social, vai ser feita habitação do interesse social. O lote já de interesse social, tem no máximo 100 metros, não pode remembrar, então nesse lote nós dispensamos de cara o convênio e a comprovação de renda do proprietário e exige um padrão. Nós vamos ter um cadastro de todos os empreendimentos de EHIS que aprovamos, então tem lá o loteamento de interesse social no BDT nosso, quando vem para aprovar alguma coisa está no BDT, é um loteamento de interesse social, quer remembrar dois lotes, não pode, vai fazer HIS, porque tem as regras. Vou fazer uma habitação unifamiliar, tem que atender a área máxima da unidade, mas ela pode ser reformada pelo morador depois com aumento até de 50%, até 105 metros. Os alvarás de aprovação deveram cumprir nota explicitando a destinação. Nós vamos controlar essa produção geral que não é clara, que não é EDS(?) averbando nas matrículas de cada unidade que ela é destinada para uma habitação de interesse social para uma família de renda de até três salários ou até de seis salários. A SEL vai manter cadastro. São consideradas oficiais, essa questão da via existente ou vicinal também é outra dor de cabeça. Então nós estamos considerando oficiais, isso daqui já existia antes, a Secretaria de Finanças tirou num outro Decreto, nós estamos retornando, as vias que dão acesso a lotes que são tributados são consideradas oficiais e as vias que estão abertas até 2008, esse limite foi por causa de um levantamento, isso foi feito em 2013 que estabelecemos e aí é uma coisa que estava no período de cinco anos, mas agora mantivemos, que já tivesse aberto em 2008, aberto de uso público e que dão acesso para empreendimentos licenciados com base nesse Decreto. Então não precisa ser oficial antes desde que ela esteja comprovadamente aberta, seja de uso público, os técnicos olham e consideram que ela é uma via viável, então ela não precisa ser oficial, ela será oficializada no ato junto com aprovação de empreendimento. Isso é a transição, isso aqui no que for decretado vale para tudo que está em andamento nessas questões de procedimento, de tudo, só não vale para o que foi protocolado antes de agosto do Plano Diretor, as disposições que vem diretamente do Plano Diretor só vale a partir da diligência do Plano Diretor. A pessoa, o interessado que protocolou antes do Plano e poder optar pela regra do Plano Diretor é uma opção que o próprio Plano deu, muita gente vai aplicar igual, desde que entra outro projeto, faça opção, ele pode entrar inteiro ai pelo Decreto do Plano Diretor. Sra. Verônica - Eu só queria fazer uma observação. Na zona leste, na região da Jacu-Pêssego, todos aqueles terrenos são INCRA, como é que o Decreto vai resolver isso? Isso é um parto, faz mais de um ano que pedimos a transição do INCRA para o IPTU e não saiu ainda. Dra. Ana Lúcia - Não estamos considerando nada sobre isso. Precisa mandar uma proposta e nós executamos. Sra. Evaniza -Eu acho que seria importante a Secretaria de Finanças para discutir esse problema. Sra. Verônica - Para nós entidade adquirirmos a gleba, para fazer o Minha Casa Minha Vida ela tem que ter IPTU, se for INCRA a probabilidade da aprovação da Minha Casa Minha Vida pela Caixa é diferenciada. Sr. Marsura - É que o programa é destinado para áreas urbanas e o INCRA é considerado área rural. Dra. Ana Lúcia - Aqui no licenciamento nós licenciamos, depois de licenciado ele vira urbano. Sra. Verônica - Secretário, boa-tarde. É uma questão muito absurda na cidade de São Paulo, na Jacu-Pêssego, tem toda infraestrutura, tem asfalto, tem esgoto, rede elétrica, telefone, mas não paga IPTU para a Prefeitura, ele paga para o INCRA, mas exige que a Prefeitura faça melhoria no terreno dele, e isso para nós mudarmos, na Secretaria de Finanças é mais fácil passar um elefante no buraco da agulha do que inverter o INCRA para o IPTU. Isso tem que mudar, Secretário, nós temos duas áreas na Jacu-Pêssego que já pedimos há mais de ano e não tem retorno da Secretaria de Finanças, então isso o Decreto teria que estar resolvendo de alguma forma, não sei como. A Caixa diz muito claro no Programa Minha Casa Minha Vida rural é de uma forma e urbano, que é o que está na cidade São Paulo é de outro jeito. Sr. Marsura - De fato o programa exige que sejam feitas em áreas urbanas, mas essa questão do INCRA especificamente, ela não impede de comprarmos uma determinada área, temos condição de ao longo do processo resolver, agora, é uma situação que é tratada caso a caso, se tiver todas as pendências da área resolvidas, exceto essa questão do INCRA, nós podemos adquirir a área e ao longo do processo de aprovação colocar uma condição para que seja revertido, porque o principal problema para transformar de INCRA para IPTU é a Secretaria de Finanças, é um processo demorado realmente. Dra. Ana Lúcia - Da nossa parte que é do licenciamento não tem impedimento nenhum, é exatamente do mesmo jeito, INCRA ou IPTU. No processo de licenciamento quando licencia se manda para Finanças e ai eles transformam de fato em urbana, uma vez licenciado. Sra. Márcia - Boa-tarde. Boa parte dos empreendimentos que vemos monitorando, realmente isso é um problema recorrente, porque quando tem INCRA tem a exigência da Caixa, e a orientação que temos dado, o que define o que área urbana e o que é rural é o Plano Diretor, não é o INCRA ou o IPTU. O que às vezes eles mandam para a Caixa é uma declaração, é papelada, nós podemos até acabar com essa papelada, acordar com a Caixa, mais uma declaração dizendo que aquilo se trata de área urbana, ou apenas um mapa, o próprio mapa anexo, além do Plano Diretor, já diz o que é urbano, o que é rural. A questão do INCRA é do ponto de vista da gestão e da agilidade de transformar isso em IPTU por conta do registro, porque na hora do registro é que você vai ter que ter o lote mínimo, vai pedir você registrar, diferente no módulo rural como num terreno que tem INCRA, então ela vai impactar mais na hora do registro do que na hora da aprovação, acho que isso não impacta em nada nessa aprovação. Sr. Bendito - Acho que de fato em relação à aprovação não tem nenhum problema mesmo, pode dar entrada ao processo de aprovação do seu projeto, e o terreno tem essa diferença. Mas nós estamos com um problema nesse momento em relação essa questão do lançamento de IPTU, inclusive nós estamos discutindo lá na Câmara Municipal uma alteração tanto para os casos do FGTS quanto para os casos do Crédito Solidário que estão com pendência, problema de lançamento de IPTU, exatamente porque nós temos esses problemas de divergência entre o tempo da construção do empreendimento e o lançamento pela Secretaria de Finanças da área. O que talvez pudesse acontecer é que no processo de aprovação do projeto esse processo pudesse ser mais integrado, porque isso ajuda as associações a resolver os problemas das isenções, já que tem um conjunto de isenções no processo de aprovação, também para o caso dos empreendimentos de HIS nós podemos também obter a isenção do IPTU. No caso do Florestan Fernandes, vou fazer uma referência bem concreta, há um risco hoje de haver uma cobrança, e nós estamos fazendo esse diálogo lá na Câmara Municipal, então para evitar esse problema futuro, nesse sentido acho que a Verônica tem razão, acho que seria importante que no momento da aprovação a Secretaria de Finanças pudesse atuar de forma conjunta de modo nós podermos deixar todo o processo, o procedimento já regularizado, em que todas as dimensões pudessem estar já sendo feita de forma conjunta, inclusive a isenção de IPTU, acho que é nesse sentido a preocupação da Verônica. Mas de fato não há nenhum prejuízo na aprovação, mas isso pode gerar problema futuro para associação, se podemos evitar no momento da aprovação acho que seria legal considerarmos essa questão levantada do IPTU. Dra. Ana Lúcia - Em relação essa questão de isenção, a isenção nós estamos esclarecendo o que se aplica, nesse caso todos os tipos de documentos, mas as isenções são sempre previstas em lei, no caso do IPTU tem algumas isenções previstas. Sr. Benedito -As isenções são para o FDS, IPTU, Minha Casa Minha Vida e HIS, mas não tem para o Crédito Solidário, nós estamos tentando alteração na lei para o Crédito Solidário, porque tem empreendimento que é sem isenção, então é isso que nós estamos tentando resolver. Sra. Ana Maria - Mais alguém? Podemos continuar a reunião. Agradecemos a Ana Lúcia pela apresentação, peço que copie para nós para podermos disponibilizar para os conselheiros através do site do CMH. Muito obrigada. Secretário, nós fizemos uma inversão na pauta, então agora nós voltamos ao Item 1, na aprovação da ata da 6ª Reunião Ordinária do CMH, realizada no dia 25 de junho de 2015, que todos devem ter recebido a cópia. Perguntо se todos estão de acordo, se podemos considerar ata da 6ª Reunião aprovada? Considere-se aprovada ata da 6ª Reunião. Os seguintes itens 3 e 4 da pauta são informes que deveriam ser prestados pelo conselheiro João Abukater. Nós não temos as informações para dar a respeito de como se deu a reunião técnica sobre o Hotel Cambridge e se algum conselheiro fez algum entendimento com o doutor João Abukater. Sobre o Casarão do Carmo até onde sei, foi marcada uma reunião e o doutor João Abukater deve ter atendido os representantes das famílias que compõem a futura demanda daquele empreendimento. Sr. José Floriano - Desculpe pelo atraso. Eu fui chamado de emergência no Gabinete do Prefeito eram 14h00, por isso que atrasei um pouco aqui para chegar. Mas com relação ao Casarão do Carmo eu tenho uma informação para dar para aos senhores. Apesar de ter sido aprovado pelo Conselho, o recurso de R$1.500 milhão, aproximadamente, a licitação já ocorreu, já tem o vencedor, a questão orçamentária não tinha sido resolvida até então, eu me antecipei ao problema há 10 dias, entrei com o pedido no FUNDURB para liberar essa cota financeira de R$1.500 milhão, tirando de outras dotações orçamentárias que estavam na gestão da Secretaria da Habitação, então tiramos o dinheiro de um lado para colocar no Casarão do Carmo. Esse R$1.500 milhão vai ser referendado na reunião do dia 08 de setembro, porém eu tenho a confirmação do presidente do FUNDURB, o Fernando Melo Franco, que muito provavelmente deve liberar por esses dias ad referendum já para poder antecipar o recurso e colocar dentro da COHAB para que tenhamos condição o mais rápido possível e dar início aos trabalhos previstos no Casarão do Carmo para concluir o empreendimento. Então com relação ao Casarão do Carmo está resolvida a questão. A questão do Hotel Cambridge, o João Abukater justificou a ausência dele, ele está com pessoa da família doente e só tinha hoje o dia visita, pegou ele de surpresa, então não sei se ele mandou alguém representá-lo aqui para explicar sobre o Hotel Cambridge. Então deixamos para a próxima reunião do Conselho a explicação do Hotel Cambridge. Sr. Celso - Boa-tarde. Na reunião anterior foi proposta a criação de um grupo de trabalho entre os técnicos de governo e a assessoria técnica, nós fomos chamados para uma reunião no início do mês de julho, mas essa reunião foi cancelada porque os técnicos que participariam pelo governo parece que tinham sido deslocados para uma viagem técnica e essa reunião foi cancelada, nós não voltamos a ser chamados. Da nossa parte nós desenvolvemos um estudo corporativo do projeto apresentado pela COHAB de São Paulo e temos uma proposta do grupo de trabalho e estamos aguardando ser chamados, nós acreditamos que conseguimos viabilizar o

autoridade certificadora oficial imprensaoficial GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO — GOVERNO DO ESTADO SÃO PAULO Secretaria de Governo — documento assinado digitalmente

A IMPRENSA OFICIAL DO ESTADO SA garante a autenticidade deste documento quando visualizado diretamente no portal www.imprensaoficial.com.br quinta-feira, 5 de novembro de 2015 às 02:32:04.