
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR - CPPD

ATA DA 60ª REUNIÃO DA CPPD

DATA: 23/04/2014

LOCAL: AUDITÓRIO DA SEUMA/SEINF

CONSELHEIROS/MEMBROS NATOS/MEMBROS REPRESENTANTES:

AMC – Rosina Lopes; SDE – Raimundo Eduardo Silveira Fontenele; SER I – Jackeline Facó Tavares, Paulo Gomes Caminha; SER V – Júlio Ramon Soares Oliveira; SER VI – Ésio Feitosa Lima; ABES – Marcos Stênio Teixeira; ACC – João Porto Guimarães; CDL – Elizabeth Mesquita; FBFF – Jerônimo Paulo da Silva; SINDIÔNIBUS – José Davi Pacheco; SINDUSCON – José Carlos Gama; UFC – Clarissa F. Sampaio Freitas; PGM – Denise Sobreira.

Presidente da CPPD: Maria Águeda Ponte Caminha Muniz.

Secretário Executivo: Francisco das Chagas do Vale Sales.

Coordenador da COURB: Prisco Bezerra Júnior.

Expositores: Francisco das Chagas do Vale Sales.

Participantes: SEUMA/COURB – Simone Menezes Mendes, Rojestiane Ferreira Nobre; AMC – Sara Holanda, Carolina Lopes; BSPAR – Raquel Antonini; SINDUSCON – Tiago Felipe, Luana.

PAUTA:

1. Minuta de Lei da Regularização das Edificações no Município de Fortaleza;

ABERTURA, EXPOSIÇÕES E DISCUSSÕES:

O Sr. Francisco Sales, Secretário da CPPD iniciou a reunião cumprimentando os presentes e explicou o motivo da convocação de uma reunião extraordinária que ocorreu devido à impossibilidade de abordar a Minuta de Lei da Regularização das Edificações no Município de Fortaleza que constituía a pauta da 59ª reunião, ocorrida no dia 9 de abril, e ressaltou que o conteúdo da Minuta de Lei já havia sido enviada para a 59ª reunião, portanto, proporcionando aos Conselheiros mais tempo para a análise do seu conteúdo.



O Secretário da CPPD informou que essa Minuta de Lei era a terceira Minuta de Lei do conjunto de Leis que precisava ser regulamentada antes de uma revisão maior que já está ocorrendo com o Código de Obras e que irá ocorrer na Lei de Uso e Ocupação do Solo, e à semelhança das demais Leis o processo de elaboração segue o procedimento de primeiro se produzir a Minuta da Lei através de um trabalho interno dos técnicos da COURB, e em seguida se discute junto à Procuradoria Geral do Município - PGM e posteriormente debatida na CPPD, e após, com a inclusão das sugestões que ocorrerem a Minuta de Lei é encaminhada à PGM que analisa e encaminha para a Câmara Municipal de Fortaleza – CMF. As duas Minutas de Leis já discutidas na CPPD que correspondem às Minutas de Leis da Transferência do Direito de Construir e da Outorga Onerosa por Alteração de Uso do Solo que já se encontram na PGM, e está no aguardo do envio dessa terceira Lei para encaminhar à CMF um pacote com as três Minutas de Leis para aprovação.

Essa Minuta de Lei é uma proposta que já vinha sendo maturada há alguns anos dentro da Administração, nós sabemos que há um número considerável de obras e edificações que são irregulares, e obviamente, nem todas poderão ser regularizadas, mas projetos de regularização de obra existem no Brasil, como um todo, e notadamente em processos de parcelamento do solo que são coisas que aconteceram e permanecem acontecendo à revelia da Legislação e abrangendo todos os aspectos.

No caso específico dessa Minuta de Lei de Regularização de Obra, há um projeto de Lei tramitando na Câmara Municipal de Fortaleza, que é uma das versões elaboradas na COURB e foi lançada como uma proposta, contudo a Minuta de Lei a ser apresentada, hoje, à CPPD é mais completa.

A ideia da aplicação dessa nova Lei é que se tenha um mecanismo para tentar regularizar aquelas construções que são passíveis diante dos critérios dispostos pela nova Lei, possibilitando regularizar e zerar as obras irregulares dentro do Município de Fortaleza através de um rigor maior de controle, cujos aspectos de aplicação englobam a Lei de Uso e Ocupação do Solo e Código de Obras. Outro detalhe é que está sendo atrelada a regularização da obra à atividade, ou seja, não existe prédio a ser regularizado se não tiver uma atividade a funcionar, tendo em vista, que as exigências para a edificação são relativas à atividade e não relativa à edificação isoladamente, por exemplo, ao se discutir a regularização de um hospital, de uma clínica, de um shopping Center, de um comércio ou um prédio ele terá que estar atrelada a uma atividade para que seja possível determinar qual é a irregularidade à que se remete.



Após explicar a aplicação da Lei o Secretário da CPPD, deu início à leitura da Minuta da Lei, e durante a leitura ressaltou que as obras irregulares às quais será aplicada a nova Lei já deverão estar concluídas antes da data da publicação desta nova Lei.

A representante do CDL, a Sra. Elizabeth Mesquita perguntou se avaliando outras localidades não seria possível também incluir entre as obras passíveis da aplicação da nova Lei as obras que se encontram, hoje, em fase de acabamento, ou seja, em torno de 95% da obra já concluída.

O Secretário da CPPD, Sr. Francisco Sales expôs que haverá um prazo de 180 para que após publicada a Lei as obras deem entrada no processo de regularização, portanto as obras que se encontram em fase de acabamento já deverão estar finalizadas. Tendo em vista que avaliar obras passíveis da aplicação por percentual de conclusão seria mais complicado, e que o prazo já seria mais fácil, mas que iria levar a sugestão de mudança do prazo de 180 dias mais 90 dias para discussão na Procuradoria Geral do Município – PGM e dando continuidade à leitura.

O representante do SINDUSCON, o Sr. Gama questionou a aplicação da Lei quanto aos Indicadores Urbanos, e deu o exemplo de que poderá haver edificações que atendam aos indicadores, mas que não atendam à quantidade de vagas de garagem, e após também questionou se a altura também estaria sendo abordado pela adequação à via.

O Secretário da CPPD, Sr. Francisco Sales respondeu que nas Normas Específicas relacionadas à via irá abordar o tema dos estacionamentos, enquanto o gabarito estaria relacionado aos Indicadores Urbanos. E que iria verificar itens que poderiam não ter sido relacionados no que diz respeito tanto às Normas Específicas quanto aos Indicadores Urbanos.

O representante do SINDUSCON, o Sr. Gama argumentou sobre a adequação no que diz respeito à atividade relacionada à produção de efluentes e o Licenciamento Ambiental, pois como está descrito na Minuta de Lei a atividade exercida pela obra passível de regularização está abordando apenas a problemática relacionada aos efluentes e não outra problemática ambiental relativa à atividade no que diz respeito à Licença Ambiental.

O Secretário da CPPD, Sr. Francisco Sales explicou que a redação poderia estar levando a essa interpretação, mas que está se abordando tanto a destinação de efluentes, quanto à possibilidade de Licenciamento Ambiental, e que se tentaria melhorar a redação do artigo.



O representante do SINDUSCON, o Sr. Gama questionou o valor da taxa a ser paga para dar entrada ao processo das obras irregulares, tendo em vista o trabalho que dará ao poder público para analisar o processo, e que a taxa deveria ser maior para coibir a prática da construção irregular e como distinguir dos que constroem dentro da regularidade.

A sugestão foi acatada pelo Secretário da CPPD, e informou que a comissão iria pesquisar qual o CUB e o valor a ser aplicado como taxa para dar entrada ao processo de regularização, tendo em vista o custo de análise praticado pela SEUMA e deu prosseguimento à leitura.

O representante do SINDUSCON, o Sr. Gama argumentou se o Atestado de Regularização da Edificação estaria substituindo o Habite-se, tendo em vista que neste caso em específico não será mais necessário o Alvará de Construção, pois a obra já se encontra construída, e que a regularização na verdade substituiria não o Alvará, mas o Habite-se, e que seria mais correto atrelar o Atestado de Regularização da Edificação ao Habite-se

A representante da PGM, a Sra. Denise Sobreira afirmou que o Atestado de Regularização da Edificação estaria convalidando o Alvará de Construção e autorizando o Habite-se, pois a obra estava irregular na construção.

Secretário da CPPD, acatou a sugestão e disse que em conjunto com a PGM iria rever a redação e a possibilidade de aplicar a junção do Atestado de Regularização da Edificação ao Habite-se, dando continuidade à leitura.

O representante do SINDUSCON, o Sr. Gama alegou a importância de não infringir punições aos profissionais que irão dar entrada ao processo de Regularização de Obra, tendo em vista que irão assinar um documento de responsabilidade técnica e solicitou que fosse incluído algum artigo ou parágrafo a respeito do tema para evitar possíveis punições a esses profissionais. E que na assinatura do termo de compromisso deveria não somente constar o nome do profissional, mas também o do proprietário da obra.

Secretário da CPPD, acatou a sugestão e disse que se o profissional está se regularizando não poderia ser punido e que teria de ser resguardado e que seria incluído um parágrafo eximindo os profissionais que estivessem tentando regularizar obras de possíveis punições.

Fez uma retrospectiva das alterações solicitadas que seriam:



-
- No Artigo 1º seria incluído que estejam concluídas ou em via de conclusão e o prazo da conclusão estaria dentro do período que se pode dar entrada ao processo de regularização após a publicação da Lei.
 - No parágrafo 1º do Artigo 3º deverá ser revisto se todos os indicadores estão sendo contemplados, como por exemplo, a questão do gabarito e algumas Normas.
 - No Artigo 4º, criar mais um inciso abordando a possibilidade de que a obra tenha sido aprovada, mas construída de forma irregular.
 - No Artigo 6º, modificar o prazo de 180 dias mais 90 dias para 270 dias mais 90 dias.
 - Nos Artigos 4º e 7º, rever o uso de apenas ART que está ligada ao CREA e incluir RRT que está ligada ao CAU.
 - No Inciso 8º do Artigo 7º, rever o valor do CUB do valor da multa.
 - No parágrafo 3º do Artigo 11, redefinir o valor da multa para mais levando em consideração o valor do solo criado.
 - No Artigo 13, inverter o parágrafo 1º com o caput do artigo.
 - Vincular ao custo de uma taxa de expediente de um projeto normal acrescida de multa e também não se esquecer de incluir um parágrafo no Artigo 21 que impeça a punição dos profissionais que estejam tentando regularizar a obras construídas.

Ao término da listagem das alterações sugeridas pelos Conselheiros o Secretário da CPPD, Sr. Francisco Sales informou que seria enviada aos Conselheiros a versão final da Minuta da Lei a ser enviada à Câmara Municipal de Fortaleza e finalizou a reunião agradecendo a presença de todos e ressaltando a importância das três Minutas de Leis que foram discutidas pelo Conselho que constituiu um avanço muito grande na regularização dos Instrumentos do Estatuto da Cidade, e se despediu do Conselho, que contará na próxima reunião com outro Secretário Executivo.

Fortaleza, 23 de abril de 2014.

FRANCISCO DAS CHAGAS DO VALE SALES
SECRETÁRIO EXECUTIVO CPPD

MARIA ÁGUEDA PONTE CAMINHA MUNIZ
PRESIDENTE DA CPPD

