

03/08/2012 - Como edificações são concluídas antes de possuírem Alvará

Explica: Claret Alves Fortunato Diretora-Presidente do Sindicato dos Agentes Vistores e Agentes de Apoio Fiscal do Município de São Paulo - SAVIM

A Administração Municipal deve cumprir obrigações para com sua comunidade. Uma dessas incumbências é disciplinar a construção de prédios, estabelecendo regras de edificação e designando os locais apropriados para cada tipo de imóvel (zoneamento).

À Prefeitura cumpre, ainda, controlar o abastecimento, tanto de alimentos como de outros gêneros necessários ao bem-estar da população. Seja no concernente à saúde; no que se refere aos tributos e a outros deveres administrativos, a vida numa cidade é disciplinada por regras estabelecidas em leis municipais.

Naturalmente, todo esse rol de obrigações que se estabelece entre os munícipes e a Prefeitura, há de ser devidamente fiscalizado.

O “fiscal” da Cidade de São Paulo é um funcionário público, devidamente preparado para isso. A Lei n.º 10.224, de 15 de dezembro de 1986, instituiu o cargo destinado ao exercício dessa fiscalização, denominando-o Agente Vistor - que é o fiscal do Código de Obras; da Lei de Zoneamento; do Controle e Disciplina do Abastecimento, da Geração de Lixo, da Poluição Sonora, e de todas as Posturas Municipais.

Os Agentes Vistores, apesar de trabalharem sob o regime de 40 horas semanais (H-40), sempre ultrapassam significativamente essa carga horária. Isso porque, conforme estabelece o Artigo 13 da Lei n.º 10.224, de 15 de dezembro de 1986, os profissionais da Fiscalização devem estar disponíveis em qualquer dia (inclusive aos sábados, domingos, feriados ou de ponto facultativo) e em qualquer horário, diurno ou noturno. Seu horário de trabalho é determinado por exigência das demandas próprias à dinâmica da Cidade, onde as prioridades se renovam a cada momento, de acordo com a necessidade de atendimento aos anseios dos munícipes.

Além da carga horária, as metas na apuração mensal da Produtividade dos Agentes Vistores também são ultrapassadas. Hoje recebemos o máximo de 4.620 (quatro mil e seiscentos e vinte) pontos sobre a Gratificação de Produtividade, cuja remuneração é 0,032% (trinta e dois centésimos por cento), calculado sobre o valor do salário Padrão Inicial da carreira. Observe-se que no ano de sua criação, 1986, o máximo das metas apuradas mensalmente somava 3.000 (três mil) pontos sobre a Gratificação de Produtividade, com valor de 0,053% (cinquenta e três centésimos por cento) calculado sobre o Padrão Inicial da carreira.

A aferição da Produtividade é controlada pelo Sistema de Gerenciamento da Fiscalização – SGF. Visualizado por meio de aferições ou de gráficos, o Sistema dimensiona a quantificação de demandas novas e demandas concluídas.

A quantidade de novas demandas é crescente e significativa. Da mesma forma, também crescem significativamente as solicitações atendidas mês a mês. Isso ocorre apesar do número de Agentes Vistores continuar sendo o mesmo ou ainda menor.

Para melhorar o atendimento às demandas e responder com maior rapidez aos diversos órgãos públicos e à sociedade civil, propomos algumas situações inovadoras para a Administração Municipal, como:

1. Criação da Supervisão Geral de Fiscalização – SGF
2. Controle eletrônico das Ações Fiscalizatórias no tocante à aplicação da Lei Cidade Limpa
3. Controle eletrônico dos processos de Ações Fiscalizatórias de Atividades que não possuem Auto de Licença de Funcionamento

Nas Subprefeituras, os Agentes Vistores são distribuídos por setores, sendo responsáveis pelo atendimento às demandas que surgem em sua respectiva área geográfica. Seu trabalho deve ser desenvolvido de ofício ou mediante notícia de irregularidade, visando a averiguar no local o efetivo cumprimento da legislação, e em especial no que se refere às normas relativas às licenças para instalação e funcionamento; ao parcelamento, uso e ocupação do solo; às obras e edificações; à segurança, higiene, sossego público e ao meio ambiente, conforme especifica o Decreto n.º 41.534, de 20 de dezembro de 2001.

Com a criação das Subprefeituras (através da Lei n.º 13.399, de 1.º de agosto de 2002), a Supervisão de Uso e Ocupação do Solo, que licenciava e fiscalizava, foi separada em: Supervisão de Uso do Solo e Licenciamento – SUSL, encarregada do Licenciamento e Aprovação nas respectivas Subprefeituras - e Supervisão Técnica de Fiscalização – STF, responsável pela Fiscalização.

De acordo com o Código de Obras e Edificações – COE, os licenciamentos devem ser alvo de análise e manifestação em até 10 (dez) dias, não obstante haver excessiva demanda e número reduzido de engenheiros para analisá-la. Com base no próprio COE e Orientação Normativa, foi estabelecido que as obras - independentemente da existência de documentos comprovadores de sua regularidade - poderão ser iniciadas sem o necessário Alvará de Aprovação/Execução, desde que esgotados os prazos definidos, nos seguintes termos: 30 (trinta) dias, em se tratando de pedido de construção da competência de SEHAB; 15 (quinze) dias, em se tratando de pedido de construção relativo à competência de SAR (atual SMSP); e 120 (cento e vinte) dias, em se tratando de casos excepcionais, como por exemplo, a necessidade de análise preliminar do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - CONPRES.

Através de Resolução da Comissão Permanente de Orientação às Administrações Regionais sobre a Aplicação da Legislação Urbanística – CPLU e, considerando que na Seção 6.1 do COE – que trata dos Procedimentos Fiscais referentes à atividade edilícia em execução - e na legislação municipal vigente não existe dispositivo que trate de multa a ser aplicada às

edificações concluídas irregularmente, resolvem que, no caso de obras concluídas, somente cabe a aplicação de multas nas hipóteses a seguir: quando a edificação for utilizada sem o devido Certificado de Conclusão ou documento equivalente e/ou quando a edificação é utilizada para uso diverso do licenciado. Estando as obras concluídas, também não é prevista a aplicação de multa por desrespeito a embargo.

Diante das informações relacionadas, é possível verificar que a legislação existente autoriza os municípios a iniciarem atividades edilícias na Cidade de São Paulo sem as necessárias licenças, sendo passíveis de serem autuadas somente quando ocorrerem fatos noticiados ou provocados à Fiscalização.

Sindicato dos Agentes Vistores e Agentes de Apoio Fiscal do Município de São Paulo - SAVIM

Crivo Assessoria de Imprensa