

COMISSÃO DE ANÁLISE E GERENCIAMENTO DOS INSTRUMENTOS DO
ESTATUTO DAS CIDADES – CAGIEC

Às nove horas e trinta minutos do dia vinte e cinco de janeiro de dois mil e vinte e quatro, por videoconferência, realizou-se, virtualmente, a primeira reunião ordinária de 2024, da Comissão de Análise e Gerenciamento dos Instrumentos do Estatuto da Cidade - CAGIEC. Estava presente o representante, da SIEDI o Sr. Glessio Cagnoni, a representante da SEFIN sra. Maria Carolina Meira Villani Coelho, o representante da COHAB sr. Fábio Lopes, a representante da SESERP Sra. Katia Duarte, o representante da SEGOV Sr. Ricardo Romano, a representante da SEPREF a sra. Leandra Alves Rosete e as representantes da SEDURB, Sra. Aline Cristina da Cunha Silva, Sra. Cibele da Silveira Knoll, sra. Renata Sioufi e sra. Veridiana Nobre. Justificaram a ausência os representantes da SEDS e do Departamento de Proteção e Defesa Civil. A sra. Renata iniciou a reunião informando que as pendências relativas aos imóveis em análise pela Comissão serão priorizadas e deliberadas na próxima reunião ordinária. Esclareceu que foi incluído como indicador da SEDURB, no Plano de Metas e Resultados da Prefeitura Municipal de Santos, o levantamento e notificação dos imóveis abandonados localizados na região central de Santos. Na sequência passou ao primeiro item da pauta, relativo ao imóvel localizado na Rua Constituição, nº 551. Informou que foi realizada nova vistoria no imóvel com apoio dos servidores lotados na Prefeitura Regional de Santos e de servidores lotados na Secretaria Municipal de Segurança, esclareceu que o imóvel está vago e com emparedamento interno. A sra. Cibele esclareceu que a titularidade do imóvel é de massa falida de Leoneza Conservas S.A. e a Procuradoria Geral de Santos se manifestou, em caso análogo, sobre a impossibilidade da arrecadação por abandono, haja vista que o imóvel garante o pagamento de todos os credores habilitados no processo de falência. Assim, deliberou-se por unanimidade enquadrá-lo como imóvel Edificado e Não Utilizado, nos termos do artigo 48 da Lei Complementar nº 1.181/2022. Na sequência a sra. Renata passou ao segundo item da pauta, relativo ao imóvel localizado na Rua General Câmara, 251/253. A senhora Cibele informou que o imóvel está com dívida fiscal desde 2013, que foi gravado como NP1B e foi interposta uma ação civil pública pelo Ministério Público de São Paulo e Prefeitura de Santos em face dos proprietários para realizarem as obras estruturais necessárias para preservação do imóvel. Assim, questionou-se a Procuradoria Geral de Santos se a propositura da ação é fato impeditivo à arrecadação por abandono, sendo informado pela Procuradoria que os proprietários estão exercendo seus direitos de defesa de sua propriedade na ação civil pública impossibilitando a arrecadação como bem imóvel vago. Na sequência a sra. Renata passou ao terceiro item da pauta, relativo ao imóvel localizado na Avenida Conselheiro Nébias, nº 338 informou que o imóvel está desocupado há vários anos e em vistoria comprovou-se que não está sendo utilizado propondo que seja enquadrado como Não Utilizado Edificado. Assim, a Comissão deliberou por unanimidade notificá-lo como Não Utilizado Edificado. Na sequência passou ao quarto item da pauta, relativo ao imóvel localizado na Rua XV de Novembro, nº 54, informou que foi realizada vistoria e constatada sua não utilização. O sr. Gléssio questionou se o imóvel não foi beneficiado

com a isenção de IPTU prevista na Lei do Alegra Centro. A sra. Leandra informou que em consulta ao Tribus verificou que foi concedida isenção fiscal. Assim, deliberou-se por encaminhar o assunto ao Escritório do Alegra Centro para análise, haja vista que aparentemente o imóvel não está cumprindo a função social da propriedade. Na sequência a sra. Renata passou ao próximo item da pauta, relativo ao imóvel localizado na Rua Dr. Cochrane, 239, informou que o proprietário foi notificado para dar uso ao imóvel e apresentou projeto para adequação do imóvel, cujo teor consiste em comércio no pavimento térreo e unidades habitacionais no pavimento superior, solicitou que o representante da SIEDI acompanhe o processo de aprovação do projeto. Na sequência passou ao próximo item da pauta, relativo ao imóvel localizado na Rua Bittencourt, nº 182, esclareceu que ficou constando na ata da última reunião da CAGIEC a necessidade de realização de vistoria pelo fiscal de posturas para comprovação do uso do imóvel, apresentou as manifestações que foram encartadas aos autos do processo administrativo e solicitou que os representantes se manifestassem quanto a concordância ou não da manutenção do cancelamento da cobrança do IPTU progressivo com alíquota majorada. A sra. Aline esclareceu que a função da CAGIEC é verificar o uso efetivo do imóvel, de forma que este atenda à sua função social, visando impedir a especulação imobiliária. Entende que o cancelamento da cobrança do IPTU deve ocorrer somente após a constatação da operação das atividades no imóvel pela fiscalização de posturas, conforme deliberado pela CAGIEC na reunião extraordinária realizada em 22/12/2023, o que não ocorreu até o momento. O sr. Glessio entende que a CAGIEC deve constatar se há uso de fato. A sra. Carolina informou que a manifestação do fiscal de posturas não deu segurança para o cancelamento, mas que representantes da CAGIEC se dirigiram ao local e constataram o uso. A maioria dos membros deliberou por manter o cancelamento da cobrança do IPTU progressivo com alíquota majorada. A sra. Renata informou que fará mensalmente vistorias no imóvel para constar se há uso efetivo e que a legislação deverá ser revisada de modo que fique claro sobre a caracterização da utilização dos imóveis. A sra. Aline questionou como se fará a análise pela CAGIEC nos casos em que há licença de funcionamento no local, mas não há uso efetivo do imóvel, bem como os casos onde há uso efetivo permitido pela lei, mas não há licença de funcionamento. A sra. Maria Carolina esclareceu que, no primeiro caso, a CAGIEC deverá solicitar uma análise da Secretaria de Finanças sobre a possibilidade de baixa “Ex officio” da licença. Quanto à existência de uso sem licença, a Comissão entende que, desde que se trate de atividade permitida para o local pela lei, há cumprimento da função social da propriedade. A sra. Leandra informou que chegou na Secretaria de Prefeitura de Santos um processo administrativo relativo ao imóvel localizado na Rua Constituição, 230, informou que há dívida fiscal, que se encontra em estado de abandono e solicita análise da CAGIEC. Na sequência a sra. Renata passou ao item assuntos gerais informando que o imóvel da Rua da Constituição, nº 218 é de titularidade da Prefeitura de Santos, mas está em posse de particular, assim, a Procuradoria Geral de Santos ingressará com ação de reintegração de posse. Na sequência esclareceu que o proprietário do imóvel da Rua Ceará, nº 04 foi notificado e o imóvel enquadrado como Não Utilizado Edificado e que foi apresentado contrato de locação, no entanto, o imóvel ainda não está em uso. Assim, a CAGIEC entende que não é possível o cancelamento da alíquota progressiva do IPTU, conforme

parecer da Procuradoria Fiscal emitido em caso análogo. Na sequência a sra. Renata informou que o proprietário do imóvel da Rua Tuyuti, 38, foi notificado por ter sido o imóvel enquadrado como Não Utilizado Edificado, mas o projeto arquitetônico foi indeferido por desinteresse, assim, caso não seja dado uso durante esse ano, a alíquota do IPTU será majorada no próximo exercício. A sra. Renata informou que foi enviado ofício à SEMAM para retirada de entulhos do imóvel localizado na Avenida Conselheiro Nébias, 199, cuja alíquota do IPTU foi majorada em 2024. Esclareceu que foi publicado o Decreto Municipal nº 10.312/2024, com a relação dos imóveis tipificados como abandonados e passíveis de arrecadação pelo Município, conforme prevê o Plano Diretor. Informou ainda que serão encaminhados ofícios para todas as Secretarias Municipais de Santos questionando se há interesse na utilização dos imóveis abandonados. Na sequência informou a relação de imóveis arrecadados até o momento, que o imóvel da Rua Alexandre Rodrigues, 39 foi arrecadado por abandono e a COHAB está elaborando projeto para implantação de empreendimento habitacional de interesse social. Finalmente, esclareceu que o imóvel localizado na Rua Antenor da Rocha Leite, nº 20 foi enquadrado como abandonado e passível de arrecadação pelo município. A sra. Veridiana informou que o imóvel está sendo utilizado para fins recreativos fora do horário comercial, assim, os autos do processo serão restituídos à SEDURB para esclarecimentos e providências. Não havendo mais nenhum assunto a ser tratado, a Sra. Renata Sioufi agradeceu a presença de todos e deu os trabalhos por encerrados. Eu, Cibele da Silveira Knoll, lavrei a presente ata.