

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

Às quatorze horas e trinta minutos do dia dezoito de março de dois mil e vinte e cinco, por videoconferência, realizou-se, virtualmente, a primeira reunião ordinária de dois mil e vinte e cinco, da Comissão de Análise e Gerenciamento dos Instrumentos do Estatuto da Cidade - CAGIEC. Estava presente a representante da SEFIN, Maria Carolina Meira Villani Coelho, o representante da COHAB, Fábio Lopes, a representante da SEINFRA, Martha Moura, a representante da Defesa Civil, Pacita Lopez Franco, os representantes da SEOBÉ Gléssio Cagnoni e Christian Novo Benetti, as representantes da SEMAM, Cibele da Silveira Knoll e Renata Sioufi Fagundes dos Santos e a convidada Giovana Pugliesi. Justificaram a ausência os representantes da SEPREF, SEGOV e SEDS. A sra. Renata iniciou a reunião questionando se os representantes receberam a ata da última reunião e se tinham algo para acrescentar ou se poderia ser aprovada. A ata da reunião de 04.12.2024 foi aprovada por unanimidade. Na sequência passou ao próximo item da pauta, relativo ao imóvel localizado na Avenida Teixeira de Freitas, nº 37, em Campo Grande informou que o imóvel preenche os requisitos para arrecadação por abandono, haja vista que conta com mais de cinco anos de dívida de IPTU, não está na posse do proprietário ou de terceiros e está em estado de abandono, conforme laudos técnicos acostados ao processo administrativo nº 56569/2024-61. Assim, deliberou-se, por unanimidade, notificar o proprietário sob enquadramento de imóvel abandonado. Na sequência passou ao próximo item da pauta, relativo ao imóvel localizado na Rua Augusto Severo, nº 19/27/29 e Rua Itororó, nº 28, esclareceu que há processo administrativo instaurado para análise da Comissão, cadastrado sob nº 51322/2020-06. Entretanto, o imóvel está parcialmente em uso, haja vista que comporta um restaurante, uma loja e estacionamento na parte inferior. Assim, não se enquadra como passível de aplicação do instrumento do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios. Desta forma, os representantes presentes deliberaram por arquivar o processo administrativo. Na sequência a senhora Renata passou ao próximo item da pauta, relativo ao imóvel localizado na Avenida Conselheiro Nébias, nº 584, processo administrativo nº 61789/2021-64, a senhora Cibele informou que o imóvel é de propriedade do Estado de São Paulo, sendo proposta uma ação civil pública visando o restauro e manutenção do imóvel. Esclareceu que o Estado foi condenado a restaurar o imóvel e cumprir a função social da propriedade. Esclareceu que os instrumentos do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória e a arrecadação como imóvel abandonado, não podem ser aplicados aos entes públicos. Assim, como as medidas para conservação e cumprimento da função social estão sendo tomadas na referida ação judicial, deliberou-se o arquivamento do processo administrativo nº 61789/2021-64. Na sequência passou ao próximo item da pauta, relativo ao imóvel localizado na Praça da República, nº 30/31. Informou que o processo foi instaurado por provocação do Escritório Técnico do Alegra Centro - SETAC, haja vista que os proprietários requereram a isenção do IPTU pelas melhorias no imóvel. Entretanto, o artigo 68, da lei 1085/2019, exige a apresentação de alvará/licença de funcionamento, para concessão das isenções fiscais, como o imóvel

apresenta placa de aluga-se desde dois mil e dezenove, conforme imagens constantes no site google mapas, foi requisitada a análise da Comissão quanto ao cumprimento da função social da propriedade. Tendo em vista o decurso de tempo em que o imóvel está desocupado, a Comissão deliberou pela notificação dos proprietários, na reunião de 01/09/2022, sendo notificados para dar uso permitido ao imóvel, conforme documentos acostados aos autos do processo nº 47565/2022-58. A proprietária, Lilian Diniz Ferreira, apresentou impugnação administrativa, alegando que o imóvel está sendo usado. Porém, conforme as fotos do site google mapas, comprova-se que desde dois mil e dezenove o imóvel apresenta placa de aluga-se. Assim, deliberou-se, por unanimidade, indeferir as razões da impugnação e cientificar a proprietária. Na sequência, a senhora Renata informou que o imóvel vizinho, localizado na Praça da República, nº 28/29 está em péssimo estado de conservação e se trata de imóvel com nível de proteção cultural. A senhora Maria Carolina informou que há alvará de licença de funcionamento ativa para o local. O senhor Glessio alerta para a questão da segurança do imóvel. A senhora Cibele esclarece que a licença de funcionamento poderá ser um impeditivo à aplicação do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória do imóvel. Assim, deliberou-se, por unanimidade, encaminhar os autos do processo ao Escritório Técnico do Alegria Centro – SETAC para aplicação das sanções previstas no artigo 98, da Lei Complementar nº 1085/2019, bem como à Secretaria de Obras e Edificações e, posteriormente, à Defesa Civil, para análises quanto a segurança do imóvel. Na sequência a senhora Renata passou ao próximo item da pauta, relativo ao imóvel localizado na Rua Enguaguaçu, 138, informou que o imóvel foi classificado como abandonado e passível de arrecadação pelo Município, conforme documentos acostados aos autos do processo administrativo nº 3575/2024-16. Esclareceu que dois dos proprietários apresentaram impugnação administrativa, solicitando prazo para negociarem a venda do imóvel. Entretanto, não há previsão na lei para tanto e além disso, não elidiram a presunção de abandono, nos termos do artigo 15, do Decreto nº 8455/2019. Assim, deliberou-se, por unanimidade, indeferir as razões das impugnações e cientificar os proprietários. O senhor Glessio questiona se os autos do processo foram encaminhados à Secretaria de Obras e Edificações e se há informações quanto à instauração de processo administrativo para acompanhamento de obras paralisadas. A senhora Cibele esclareceu que foi certificada a existência do processo administrativo nº 3180/2019-19. Na sequência a senhora Renata passou ao próximo item da pauta, relativo ao imóvel localizado na Avenida Mario Covas, nº 340. Esclareceu que as testadas do imóvel estão sendo usadas para descarte de lixo e entulhos e o mesmo está em péssimo estado de conservação e sem uso. Assim, deliberou-se, unanimemente, notificar o proprietário para que cumpra a função social da propriedade, sendo o imóvel enquadrado como Não Utilizado Edificado, nos termos do artigo 48, da Lei Complementar nº 1181/2022. Na sequência a senhora Renata passou ao próximo item da pauta, relativo ao imóvel localizado na Praça da República, nº 21, processo administrativo nº 55002/2021-80, informou que o referido processo administrativo foi instaurado para análise quanto ao cumprimento da função social da propriedade. O senhor Glessio esclareceu que o processo está suspenso aguardando o deslinde dos autos do processo administrativo nº 51833/2021-08, em que o proprietário apresentou projeto arquitetônico de reforma e restauro e informou que o projeto foi aprovado e que os proprietários tem o

prazo de um ano para conclusão das obras. Assim, deliberou-se por monitorar o início das obras. Na sequência a senhora Renata passou ao próximo item da pauta, relativo ao imóvel localizado na Rua Braz Cubas, nº 64. O senhor Glessio informou que o representante legal apresentou projeto arquitetônico para implantação de pousada, nos autos do processo administrativo nº 51453/2022-38 e o projeto deverá ser analisado pelo CONDEPASA, haja vista que se trata de imóvel protegido. A senhora Pacita informa que há moradores no local. A senhora Renata explicou que estão em condições precárias, vivendo sob uma lona plástica, não se caracterizando como moradia, ademais, o Enunciado nº 597, do Conselho da Justiça Federal, prevê que a posse impeditiva da arrecadação, prevista no art. 1.276 do Código Civil, é efetiva e qualificada. Informou ainda que o Plano Municipal de Habitação, atualmente, em revisão analisando estes casos como uma demanda a ser incluída e encaminhada à Programas de habitação específicos. A senhora Cibele complementou que estes casos são sempre informados a Secretaria de Desenvolvimento Social e a mesma foi cientificada quanto a este caso em onze de agosto de dois mil e vinte e dois, conforme folhas 73, dos autos do processo administrativo nº 7841/2022-18. Na sequência a senhora Renata passou a tratar dos assuntos gerais, informou que o imóvel localizado na Passarela de pedestres entre as Ruas João Pessoa, 107 e General Câmara, 58 está sendo usado como depósito. Esses imóveis estão faticamente unidos, sendo o uso permitido somente para um deles. O senhor Glessio sugeriu um estudo de caso, através da consulta aos processos administrativos que estão arquivados na Fundação de Arquivo e Memória – FAMS. Na sequência a senhora Renata informou que o imóvel localizado na Rua Cunha Moreira, nº 141, não se enquadra como abandonado e não é passível de aplicação do instrumento do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória, conforme questionamento do membro da COHAB. A senhora Renata informou que o imóvel arrecadado como imóvel abandonado, localizado na Escadaria Joana D'Arc, será utilizado para alargamento da via, conforme informações prestadas pela SEINFRA, nos autos do processo administrativo nº 12296/2022-81. Finalmente, informou que foi incluído como indicador do Departamento de Desenvolvimento Urbano, no Plano de Metas e Resultados da Prefeitura Municipal de Santos, para o exercício de dois mil e vinte e cinco, o levantamento e notificação dos imóveis abandonados localizados na região do Paquetá em Santos, sendo que após as pesquisas e vistorias de campo, somente um imóvel foi identificado e classificado como abandonado e passível de arrecadação pelo Município, localizado na Rua General Câmara, nº 390, sendo que será aberto processo administrativo específico para tratar do caso e deliberado na próxima reunião. 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.