Propostas para Consulta Pública CONPRESP

1. **Instituir prazo de caducidade de 2 (dois) anos para processos abertos sem movimentação.**

Processos abertos sem movimentação por anos condenam imóveis a uma insegurança jurídica que paralisa decisões sobre conservação, recuperação, utilização e alterações desses imóveis. É importante haver equilíbrio entre a cautela da análise e a previsibilidade essencial para o desenvolvimento urbano. Como referência de instrumento disciplinado com limitação temporal de intervenção na propriedade privada, o Decreto-Lei nº 3.365/1941 prevê a caducidade das Declarações de Utilidade Pública (DUP), instrumento que ganha enorme importância para cumprimento de diretrizes urbanas no âmbito do Município, após o prazo de 5 anos sem execução da desapropriação.

2. **Revisar a qualificação exigida na solicitação de abertura de processos de tombamento pela sociedade civil, reservando sua formalização a entidades representativas da sociedade civil comprovadamente constituídas há pelo menos 2 (dois) anos.**

O tombamento de um bem material denota sua importância cultural para a sociedade, e passa a integrar um conjunto de políticas que visam o patrimônio na ótica do interesse público. Por isso, aberturas de processo de tombamento produzem efeitos de grande magnitude sobre imóveis particulares e seu entorno. A fim de garantir a participação popular aliada a um nível mínimo de representatividade do interesse público, aspecto incontornável da política pública de preservação do patrimônio, sugere-se a figura da entidade da sociedade civil preexistente como qualificação mínima para o requerente formal da solicitação de abertura de processo de tombamento.

3. **Exigir estudo técnico prévio, elaborado por profissional qualificado, com recolhimento de RRT no caso de arquitetos, para instruir os pedidos de abertura de processo de tombamento.**

A apresentação de estudo técnico que identifique os atributos do bem e fundamente sua relevância histórica, cultural, arquitetônica ou urbanística contribuiria para qualificar a análise inicial e oferecer elementos objetivos à decisão do Conselho. Recomenda-se que o CONPRESP estabeleça conteúdo mínimo e critérios claros para esses estudos, incluindo a identificação do bem, sua contextualização e os elementos cuja preservação se pretende. A medida permitiria concentrar os recursos técnicos do órgão em pedidos devidamente fundamentados e reduziria a abertura de processos com documentação insuficiente para demonstrar o interesse de preservação. Também contribuiria para inibir a utilização do instrumento para finalidades alheias à preservação do patrimônio e ao reconhecimento de seu valor cultural.

4. **Garantir a segurança do direito de protocolo para projetos já protocolados na SMUL, especialmente os projetos com alvará de aprovação expedido.**

A previsibilidade das condições de licenciamento é essencial ao planejamento dos empreendimentos, à contratação de investimentos e à organização das intervenções urbanas. Propõe-se estabelecer, por meio das alterações normativas necessárias, que a abertura posterior de processo de tombamento não imponha novas restrições aos projetos regularmente protocolados na SMUL. A definição expressa dessa regra de transição permitiria compatibilizar a atuação de preservação com a confiança nos procedimentos administrativos e reduzir controvérsias sobre os efeitos de decisões supervenientes.

5. **Instituir procedimento de autodeclaração para projetos modificativos que não alterem elementos protegidos nem contrariem as disposições expressas da resolução de tombamento aplicável ao imóvel ou à sua área envoltória.**

Modificativos de projetos já aprovados, sem repercussão sobre os atributos protegidos, podem receber tratamento simplificado, mediante declaração do interessado e do responsável técnico, acompanhada da documentação necessária à verificação de seu enquadramento. Alterações de distribuição interna ou de disposição de vagas, por exemplo, poderiam seguir esse procedimento quando não interferissem nos elementos ou nas condições de preservação estabelecidos. Recomenda-se que o instrumento permita a emissão de comprovante de dispensa de nova análise, sujeito à fiscalização e à responsabilização por informações incorretas. Além de trazer a necessária objetividade para a interpretação das resoluções, a medida reduziria etapas administrativas e desoneraria o Conselho de deliberar projetos sem pertinência, ou de tratar de projetos já considerados devido a modificações que não dizem respeito ao âmbito do tombamento e de sua área envoltória, concentrando sua atuação nas intervenções com efetivo impacto sobre o patrimônio.

A título de referência, órgãos como CETESB e COMAER preveem instrumentos semelhantes, inclusive com expedição de documentos que garantam a inexigibilidade do projeto quanto à sua análise.

6. **Delimitar a análise de projetos pelo CONPRESP aos aspectos de preservação e aos parâmetros expressamente estabelecidos na resolução aplicável, reservando aos órgãos de licenciamento a verificação dos demais requisitos urbanísticos.**

A definição clara do objeto de análise de cada órgão favorece a coordenação administrativa e evita sobreposição de exigências. Propõe-se que as manifestações do CONPRESP identifiquem os elementos protegidos e os dispositivos que fundamentam eventuais condicionantes, sem incorporar exigências de uso e ocupação do solo alheias ao regime de preservação aplicável. Essa delimitação tornaria as decisões mais previsíveis, facilitaria a elaboração dos projetos e contribuiria para maior eficiência no licenciamento.

7. **A instituição de parâmetros de uso e ocupação (Coeficiente de Aproveitamento, Taxa de Ocupação, Taxa de Permeabilidade, Recuos, Gabarito Máximo etc.) nas áreas de envoltória de bem tombado e em bens tombados caracterizados por conjuntos ou bairros deverá obrigatoriamente preceder de aprovação de Projeto de Lei alterando a lei vigente de uso e ocupação do solo (Lei de Zoneamento) incorporando os regramentos urbanísticos pretendidos. O próprio CONPRESP pode proceder com o rito necessário.**

O regramento urbanístico estabelecido na Lei de Zoneamento é fruto de processo participativo da população, sendo garantido nos regramentos ali estabelecidos o interesse público do desenvolvimento das regiões daquela forma. Qualquer alteração, pelo Estatuto das Cidades, deve passar pelo mesmo processo, para que interesses individuais, ou coletivos nunca se sobreponham ao interesse público.

8. **Todas as regras de ocupação a serem estabelecidas nas Resoluções de Tombamento deverão utilizar os mesmos parâmetros das Legislações Urbanísticas vigentes e conceitos estabelecidos no Código de Obras do Município.**

Hoje, as restrições de parâmetros construtivos utilizadas pelo CONPRESP usam conceitos definidos pelo próprio órgão, sem indexação com a legislação edilícia vigente, o que frequentemente gera divergências com a LPUOS e o COE. A uniformização de conceitos é necessária para não haver interpretações diversas, e para garantir o entendimento pelos demais órgãos da Prefeitura, que efetuarão o licenciamento dos projetos.

9. **Instituir prazos máximos para as etapas de análise de projetos e critérios objetivos para o arquivamento de processos sem continuidade pelo interessado.**

Propõe-se estabelecer os seguintes prazos:

- Parecer do relator: até 45 (quarenta e cinco) dias após o protocolo do pedido devidamente instruído.
- Primeira apreciação pelo colegiado: até 30 (trinta) dias após a emissão do parecer.
- Emissão do ofício de aprovação: até 7 (sete) dias após a manifestação favorável em reunião.
- Arquivamento por ausência de continuidade: após 1 (um) ano da ciência da manifestação contrária, caso o interessado não apresente proposta alternativa ou manifestação que justifique o prosseguimento.

A definição desses marcos permitiria maior previsibilidade aos interessados e melhor planejamento das atividades do órgão. Recomenda-se que a regulamentação esclareça a forma de contagem dos prazos e as hipóteses de suspensão para atendimento de exigências, com comunicação ao interessado. O arquivamento de

pedidos sem continuidade contribuiria para manter o acervo de processos atualizado e concentrar os esforços administrativos nas demandas em andamento.

10. Alterar a composição do CONPRESP incluindo ao menos uma representação do setor de incorporação imobiliária atuante no Município.

A participação institucional do setor de incorporação imobiliária ampliaria a diversidade de conhecimentos disponíveis ao Conselho, incorporando experiência sobre viabilidade de intervenções, recuperação de imóveis, produção habitacional e aplicação das normas urbanísticas. Essa contribuição poderia favorecer soluções que conciliem preservação, utilização sustentável dos bens e desenvolvimento da cidade.

Além disso, à semelhança dos grupos de gestão de projetos da política urbana municipal, propõe-se substituir a indicação nominal de entidades na lei pela definição de segmentos de representação da sociedade civil. Essa mudança permitiria ampliar e diversificar a participação institucional no Conselho, preservada a pertinência da atuação das entidades às suas atribuições.

Considerado isso, segue abaixo proposta de redação para o art. 3º da Lei nº 10.032, de 27 de dezembro de 1985:

> *"Art. 3º O Conselho compõe-se dos seguintes membros, nomeados pelo Prefeito:*
>
> *I - 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Cultura — SMC;*
>
> *II - o Diretor do Departamento do Patrimônio Histórico da Secretaria Municipal de Cultura — DPH;*
>
> *III - 1 (um) Vereador eleito pelos pares no Plenário da Câmara Municipal de São Paulo;*
>
> *IV - 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Justiça — SMJ;*
>
> *V - 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Habitação — SEHAB;*
>
> *VI - 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento — SMUL;*
>
> *VII - 1 (um) representante da Secretaria de Governo Municipal — SGM;*
>
> *VIII - 1 (um) representante de entidades acadêmicas ou de pesquisa com atuação em questões urbanas, ambientais ou de patrimônio;*
>
> *IX - 1 (um) representante de entidades profissionais com representação nacional e/ou regional de profissionais do campo da engenharia;*
>
> *X - 1 (um) representante de entidades profissionais com representação nacional de profissionais do campo da arquitetura;*
>
> *XI - 1 (um) representante de entidades profissionais com representação nacional de profissionais do campo do direito;*

XII - 1 (um) representante de entidades empresariais com atuação no mercado imobiliário do Município.” (NR)

11. Encaminhar todos os casos de proteção de elementos vegetais e arbóreos ao órgão ambiental competente.

CONPRESP deve se abster de tombar qualquer elemento vegetal ou arbóreo. A proteção ambiental, ou de indivíduos arbóreos e vegetais, é de responsabilidade dos órgãos ambientais. Essa atribuição não deve ser desvirtuada.