



# Ouvidoria Geral

## do Município de São Paulo

P R E S T A N D O C O N T A S



**Relatório do Terceiro Trimestre / Julho a Setembro de 2005**

## APRESENTAÇÃO

A Ouvidoria Geral do Município apresenta seu **Relatório do Terceiro Trimestre de 2005**, nos termos da Lei 13.167/2001, artigo 2º, inciso VIII.

A Primeira Parte deste documento relata a situação da Central de Atendimento da Ouvidoria Geral do Município, de modo a prestar contas aos munícipes que não tiveram sucesso em sua(s) tentativa(s) de se comunicar com o Poder Público Municipal por meio do telefone gratuito 0800-175717, depois de não ter obtido a resposta satisfatória nos guichês competentes.

A Segunda Parte contém os dados numéricos referentes aos 5.311 protocolos abertos por esta Ouvidoria, no período de 1º de julho a 30 de setembro de 2005. Para uma melhor compreensão do significado dos dados, apresentamos também os números referentes ao período de 1º de janeiro a 30 de junho, para que se tenha uma percepção da evolução dos problemas e soluções apresentados a esta Ouvidoria pelos munícipes e pela Administração Pública Municipal, respectivamente.

Ao ensejo, destacamos que o número de reclamações referentes à iluminação pública, já no topo da lista dos problemas mais recorrentes desde o primeiro trimestre, praticamente dobrou no mês de agosto em relação aos 30 dias anteriores, mantendo-se nesses mesmos patamares elevados em setembro.

Por fim, a Terceira Parte deste **Relatório** trata dos problemas ainda enfrentados pela municipalidade na fiscalização do uso e ocupação do solo. Esta parte trata de acompanhar os sete casos exemplares que constaram do “Relatório do Segundo Trimestre de 2005”, todos ainda sem uma solução satisfatória, com destaque para a questão dos tirantes e das rachaduras em residências, no Anexo. Trata ainda dos anúncios imobiliários irregulares e seus desdobramentos e da criação do Grupo de Trabalho formado, a partir de 14 sugestões desta Ouvidoria, para discutir o combate às irregularidades na fiscalização de uso e ocupação do solo.

**Elci Pimenta Freire**  
Ouvidor Geral do Município

São Paulo, Outubro de 2005

## **PRIMEIRA PARTE**

### **A Central de Atendimento 0800**

A Central de Atendimento telefônico da Ouvidoria Geral do Município de São Paulo (0800-175717) foi dimensionada para trabalhar com seis pontos de atendimento, em dois turnos de quatro horas, conforme a legislação trabalhista vigente, necessitando de 12 funcionários devidamente capacitados para prestar um bom atendimento ao munícipe que recorre ao órgão, após não ter obtido o tratamento adequado para suas demandas junto ao Poder Público Municipal.

Ocorre que, desde os primeiros meses de 2005, em razão do término do prazo dos contratos e da impossibilidade de nova contratação, bem como da inexistência de classificados em concurso público para a função, apenas cinco funcionários têm feito o atendimento, revezando-se entre o período da manhã (9h às 13h) e o da tarde (13h às 17h).

Ciente de que o maior número de ligações ocorre no período das 11h às 14h, esta Ouvidoria tem procurado concentrar o número de atendentes neste intervalo de tempo, expediente que ameniza o problema nesta faixa de horário, mas que não resolve a questão.

Com isso, a cada dia, pelo menos 200 munícipes não têm sido atendidos pela central. Há que se ressaltar que, diariamente, cerca de 500 munícipes recorrem à Ouvidoria para registrar suas reclamações ou denúncias. Segundo dados do “Relatório Anual de 2004”, 79,1% de todas as reclamações feitas à Ouvidoria no ano passado foram feitas por meio da Central de Atendimento 0800.

As providências necessárias para recompor a equipe de 12 atendentes, ainda neste mês de outubro, já foram tomadas pela Secretaria do Governo Municipal.

## SEGUNDA PARTE

### Os dados de entrada, a iluminação pública e o PSIU

Entre 1º de julho e 30 de setembro de 2005, 5.311 protocolos foram abertos na Ouvidoria Geral do Município de São Paulo com reclamações ou denúncias sobre os serviços de competência da Prefeitura. Destes, 3.386 trouxeram a este órgão reclamações envolvendo a má prestação (ou a não prestação) dos serviços de iluminação pública, o que equivale a 63,8% do total.

A Ouvidoria tem grande preocupação com o crescimento das queixas referentes à não prestação destes serviços em agosto, quando o número mais que dobrou em relação ao mês de julho (crescimento de 165,7%), passando de 559 para 1.485. Este órgão ouvidor aponta a necessidade de uma profunda reformulação do setor. Há que se ressaltar que, não obstante o incremento nos serviços anunciado pela Secretaria de Serviços, atual responsável pelo Departamento de Iluminação Pública, o número de queixas se manteve no mesmo patamar elevado no mês de setembro, quando foram registradas 1.342 reclamações.

Dados da Central de Atendimento 156 revelam que durante o mês de julho foram recebidas 33.470 ligações sobre o assunto, e em agosto esses telefonemas passaram de 40 mil. Agravado pelo descumprimento dos prazos contratuais para o reparo, este número de reclamações aponta para uma situação que merece atenção especial da Prefeitura, pois uma parcela considerável das 500 mil luminárias instaladas na cidade permanece constantemente apagada.

Somente no dia 26 de julho, uma terça-feira, 2.629 paulistanos solicitaram ao 156 a reparação de um ponto de luz ou a instalação de um poste em rua ainda sem iluminação.

A garantia da prestação de um serviço eficiente de iluminação do espaço público, necessário ao conforto e à sociabilidade, mas principalmente ao exercício de inúmeras atividades e à própria segurança das pessoas, depende de ações planejadas e de caráter preventivo. É certo que nem todas as lâmpadas apagadas são apontadas ou reclamadas pela população. E, quando o são, o restabelecimento do serviço não acontece nos prazos previstos.

## Perturbação do Silêncio

De 1º de julho a 30 de setembro, 247 protocolos referentes à perturbação do silêncio foram abertos pela Ouvidoria e repassados ao PSIU (Departamento de Fiscalização do Programa de Silêncio Urbano).

Segundo informações fornecidas pelo PSIU à Ouvidoria no dia 4 de outubro, foram vistoriados 48 estabelecimentos dentre os que motivaram a abertura de 229 protocolos por este órgão ouvidor entre 1º de julho e 15 de setembro. Destes 48 locais vistoriados, 16 foram encontrados fechados, 11 apresentaram ruídos dentro dos limites, 3 foram notificados, 9 receberam a primeira multa, 3 foram multados pela segunda vez, e 6 o foram pela terceira vez. *Veja as tabelas abaixo:*

### Protocolos abertos na Ouvidoria x estabelecimentos vistoriados pelo PSIU

|  |     |
|--|-----|
| Número de protocolos abertos na Ouvidoria                            | 229 |
| Número de estabelecimentos vistoriados pelo PSIU                     | 48  |
| Percentual de estabelecimentos vistoriados em relação às reclamações | 21% |

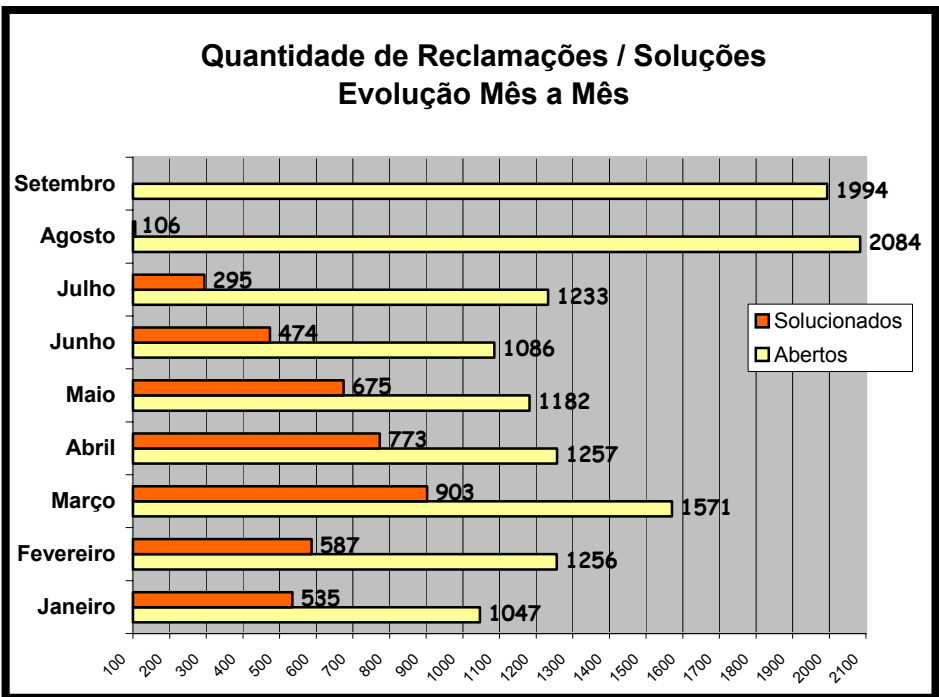
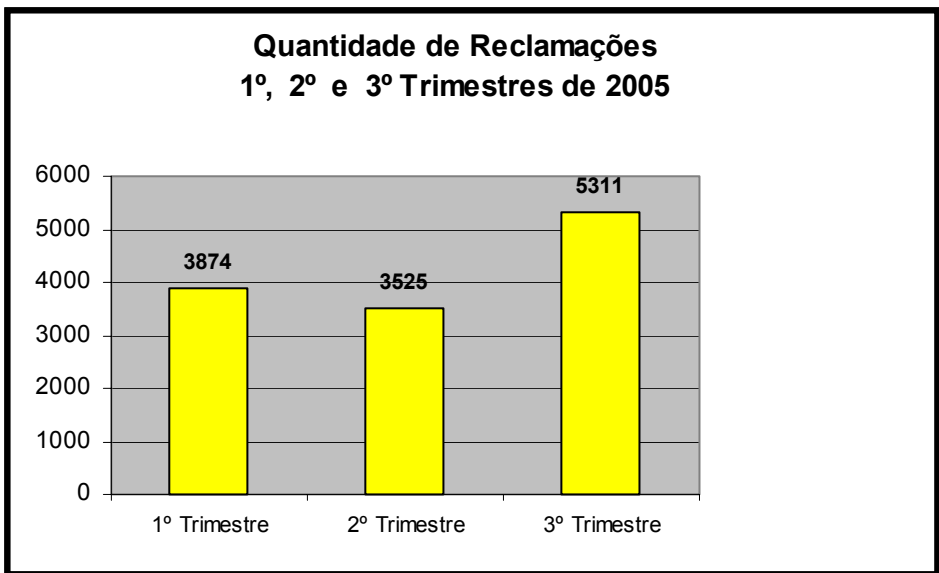
Elaboração: Ouvidoria Geral do Município

### Detalhamento das ações do PSIU nas 48 vistorias realizadas

|  |    |
|--|----|
| Estabelecimentos encontrados fechados                            | 16 |
| Estabelecimentos com nível de ruído dentro dos limites previstos | 11 |
| Estabelecimentos notificados                                     | 3  |
| Estabelecimentos multados pela primeira vez                      | 9  |
| Estabelecimentos multados pela segunda vez                       | 3  |
| Estabelecimentos multados pela terceira vez                      | 6  |
| Estabelecimentos lacrados  | 0  |
| Total  | 48 |

Fonte: PSIU, com elaboração da Ouvidoria Geral do Município

A seguir apresentamos gráficos e planilhas referentes às reclamações trazidas a esta Ouvidoria pelos munícipes paulistanos, bem como os percentuais de resolatividade da Administração Municipal, em linhas gerais, por subprefeituras, por secretarias, e dentre os dez problemas mais recorrentes.



Solucionados computados somente até 30 de agosto de 2005  
 Alterações nos dados de solucionados dos trimestres anteriores, devido às reaberturas de casos

**Os 10 problemas mais reclamados em 2005**

Abertos e solucionados - Totais

| NATUREZA DA RECLAMAÇÃO               | TOTAIS  |        |
|--------------------------------------|---------|--------|
|                                      | Abertos | Soluc. |
| Iluminação pública                   | 6283    | 1625   |
| Jardinagem                           | 984     | 443    |
| Perturbação do silêncio              | 771     | 33     |
| Buraco em via pública                | 649     | 305    |
| Qualidade no atendimento             | 588     | 353    |
| Comércio irregular                   | 343     | 117    |
| Animais                              | 308     | 259    |
| Bueiros / galerias de águas pluviais | 300     | 99     |
| Limpeza pública / lixo               | 258     | 121    |
| Construção irregular                 | 233     | 77     |

Solucionados computados somente até 30 de agosto de 2005

## Os 10 problemas mais reclamados em 2005

Abertos e solucionados - Mês a Mês

| NATUREZA DA RECLAMAÇÃO               | JANEIRO |        | FEVEREIRO |        | MARÇO   |        |
|--------------------------------------|---------|--------|-----------|--------|---------|--------|
|                                      | Abertos | Soluc. | Abertos   | Soluc. | Abertos | Soluc. |
| Iluminação pública                   | 437     | 147    | 561       | 172    | 759     | 507    |
| Jardinagem                           | 83      | 56     | 72        | 47     | 137     | 73     |
| Perturbação do silêncio              | 71      | 12     | 63        | 8      | 66      | 4      |
| Buraco em via pública                | 48      | 35     | 86        | 56     | 84      | 50     |
| Qualidade no atendimento             | 79      | 69     | 73        | 52     | 82      | 58     |
| Comércio irregular                   | 37      | 26     | 39        | 21     | 46      | 13     |
| Animais                              | 31      | 24     | 45        | 41     | 52      | 49     |
| Bueiros / galerias de águas pluviais | 29      | 22     | 38        | 18     | 30      | 17     |
| Limpeza pública / lixo               | 13      | 13     | 23        | 19     | 25      | 20     |
| Construção irregular                 | 36      | 20     | 24        | 14     | 36      | 14     |

| NATUREZA DA RECLAMAÇÃO               | ABRIL   |        | MAIO    |        | JUNHO   |        |
|--------------------------------------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|
|                                      | Abertos | Soluc. | Abertos | Soluc. | Abertos | Soluc. |
| Iluminação pública                   | 496     | 372    | 345     | 238    | 299     | 112    |
| Jardinagem                           | 118     | 65     | 143     | 84     | 133     | 63     |
| Perturbação do silêncio              | 68      | 3      | 98      | 5      | 100     | 1      |
| Buraco em via pública                | 90      | 56     | 72      | 34     | 75      | 38     |
| Qualidade no atendimento             | 66      | 48     | 73      | 46     | 65      | 36     |
| Comércio irregular                   | 39      | 13     | 32      | 19     | 41      | 11     |
| Animais                              | 42      | 39     | 43      | 43     | 29      | 24     |
| Bueiros / galerias de águas pluviais | 30      | 12     | 27      | 10     | 33      | 10     |
| Limpeza pública / lixo               | 37      | 23     | 33      | 11     | 51      | 21     |
| Construção irregular                 | 19      | 4      | 29      | 11     | 30      | 9      |

| NATUREZA DA RECLAMAÇÃO               | JULHO   |        | AGOSTO  |        | SETEMBRO |
|--------------------------------------|---------|--------|---------|--------|----------|
|                                      | Abertos | Soluc. | Abertos | Soluc. | Abertos  |
| Iluminação pública                   | 559     | 49     | 1485    | 22     | 1342     |
| Jardinagem                           | 110     | 38     | 91      | 14     | 42       |
| Perturbação do silêncio              | 74      | 0      | 67      | 0      | 106      |
| Buraco em via pública                | 76      | 30     | 49      | 6      | 25       |
| Qualidade no atendimento             | 55      | 33     | 35      | 2      | 14       |
| Comércio irregular                   | 36      | 9      | 32      | 4      | 13       |
| Animais                              | 31      | 29     | 22      | 10     | 6        |
| Bueiros / galerias de águas pluviais | 37      | 5      | 37      | 5      | 21       |
| Limpeza pública / lixo               | 28      | 11     | 29      | 3      | 7        |
| Construção irregular                 | 20      | 3      | 29      | 2      | 22       |



## Reclamações relativas às Secretarias

### Abertas X Solucionadas

|         | Janeiro |     | Fevereiro |     | Março |     | Abril |     | Maio |     | Junho |     | Julho |    | Agosto |    | Setembro |   |
|---------|---------|-----|-----------|-----|-------|-----|-------|-----|------|-----|-------|-----|-------|----|--------|----|----------|---|
|         | A       | S   | A         | S   | A     | S   | A     | S   | A    | S   | A     | S   | A     | S  | A      | S  | A        |   |
| SPTuris | 1       | 1   | 0         | 0   | 0     | 0   | 0     | 0   | 0    | 0   | 0     | 0   | 0     | 0  | 0      | 0  | 0        | 0 |
| CET     | 8       | 8   | 20        | 18  | 18    | 13  | 19    | 15  | 14   | 10  | 27    | 21  | 17    | 12 | 14     | 0  | 19       |   |
| Cohab   | 1       | 1   | 2         | 0   | 0     | 0   | 2     | 2   | 0    | 0   | 0     | 0   | 0     | 0  | 0      | 0  | 1        |   |
| Emurb   | 0       | 0   | 0         | 0   | 0     | 0   | 0     | 0   | 2    | 2   | 0     | 0   | 1     | 1  | 0      | 0  | 0        |   |
| HSPM    | 1       | 0   | 2         | 1   | 1     | 1   | 1     | 1   | 2    | 0   | 2     | 0   | 1     | 0  | 4      | 0  | 1        |   |
| Ilume   | 437     | 148 | 561       | 173 | 759   | 509 | 496   | 372 | 345  | 240 | 299   | 112 | 559   | 49 | 1.485  | 22 | 1.342    |   |
| Iprem   | 0       | 0   | 0         | 0   | 0     | 0   | 0     | 0   | 1    | 1   | 0     | 23  | 1     | 0  | 0      | 0  | 1        |   |
| OGM     | 2       | 0   | 0         | 0   | 1     | 0   | 3     | 0   | 1    | 0   | 3     | 0   | 0     | 0  | 1      | 0  | 1        |   |
| Prodam  | 1       | 1   | 0         | 0   | 0     | 0   | 0     | 0   | 1    | 1   | 1     | 1   | 1     | 1  | 0      | 0  | 2        |   |
| Psu     | 68      | 11  | 61        | 8   | 67    | 4   | 71    | 3   | 102  | 5   | 104   | 2   | 75    | 0  | 69     | 0  | 106      |   |
| SMADS   | 6       | 4   | 0         | 0   | 1     | 1   | 2     | 1   | 6    | 2   | 3     | 0   | 6     | 1  | 4      | 0  | 7        |   |
| SMTTrab | 1       | 1   | 1         | 1   | 3     | 3   | 3     | 1   | 1    | 0   | 3     | 1   | 0     | 0  | 3      | 0  | 2        |   |
| Sehab   | 1       | 0   | 2         | 2   | 3     | 1   | 6     | 3   | 6    | 6   | 4     | 1   | 2     | 1  | 2      | 0  | 4        |   |
| Seme    | 2       | 2   | 4         | 3   | 4     | 3   | 2     | 2   | 0    | 0   | 3     | 2   | 0     | 0  | 4      | 1  | 3        |   |
| Sempla  | 0       | 0   | 0         | 0   | 1     | 1   | 0     | 0   | 0    | 0   | 0     | 0   | 0     | 0  | 0      | 0  | 1        |   |
| Seped   | 0       | 0   | 0         | 0   | 0     | 0   | 0     | 0   | 0    | 0   | 0     | 0   | 0     | 0  | 0      | 0  | 1        |   |
| SEPP    | 1       | 0   | 3         | 1   | 5     | 2   | 1     | 0   | 4    | 0   | 4     | 1   | 1     | 0  | 1      | 0  | 1        |   |
| SF      | 45      | 42  | 39        | 33  | 36    | 23  | 19    | 11  | 41   | 28  | 23    | 19  | 34    | 23 | 16     | 6  | 12       |   |
| SFMSP   | 2       | 2   | 0         | 0   | 1     | 1   | 0     | 0   | 2    | 2   | 2     | 2   | 3     | 3  | 2      | 1  | 1        |   |
| SGM     | 8       | 6   | 6         | 6   | 2     | 1   | 2     | 2   | 10   | 5   | 3     | 2   | 1     | 0  | 4      | 2  | 3        |   |
| SMG     | 3       | 2   | 0         | 0   | 6     | 3   | 16    | 11  | 3    | 3   | 8     | 2   | 6     | 4  | 4      | 2  | 4        |   |
| Siurb   | 3       | 2   | 0         | 0   | 2     | 0   | 0     | 0   | 0    | 0   | 0     | 0   | 2     | 0  | 1      | 0  | 1        |   |
| SNJ     | 0       | 0   | 1         | 1   | 1     | 1   | 1     | 1   | 1    | 1   | 6     | 4   | 2     | 1  | 2      | 1  | 2        |   |
| SMC     | 4       | 3   | 2         | 1   | 2     | 2   | 2     | 2   | 7    | 6   | 3     | 3   | 3     | 0  | 2      | 0  | 8        |   |
| Secom   | 3       | 3   | 8         | 8   | 20    | 19  | 6     | 6   | 3    | 2   | 4     | 3   | 4     | 3  | 7      | 3  | 6        |   |
| SME     | 5       | 5   | 7         | 7   | 11    | 8   | 14    | 9   | 9    | 8   | 12    | 9   | 8     | 4  | 9      | 4  | 9        |   |
| SMS     | 41      | 35  | 58        | 57  | 65    | 63  | 62    | 54  | 79   | 74  | 56    | 38  | 55    | 36 | 42     | 13 | 28       |   |
| SMSP    | 0       | 0   | 1         | 0   | 1     | 1   | 5     | 3   | 7    | 2   | 5     | 2   | 0     | 0  | 3      | 2  | 0        |   |
| SMT     | 2       | 2   | 1         | 1   | 5     | 5   | 4     | 3   | 5    | 5   | 3     | 2   | 3     | 2  | 1      | 1  | 0        |   |
| SPTrans | 18      | 18  | 19        | 18  | 29    | 26  | 26    | 23  | 36   | 32  | 26    | 23  | 19    | 11 | 15     | 2  | 16       |   |
| SSO     | 22      | 21  | 22        | 18  | 39    | 30  | 46    | 28  | 30   | 10  | 25    | 13  | 11    | 3  | 8      | 0  | 9        |   |
| SVMA    | 1       | 1   | 0         | 0   | 3     | 2   | 1     | 0   | 0    | 0   | 5     | 2   | 3     | 1  | 2      | 0  | 0        |   |

Solucionados computados somente até 30 de agosto de 2005

## Reclamações relativas às Subprefeituras

Abertas X Solucionadas

|           | JANEIRO |    | FEVEREIRO |    | MARÇO |    | ABRIL |    | MAIO |    | JUNHO |    | JULHO |    | AGOSTO |    | SET. |
|-----------|---------|----|-----------|----|-------|----|-------|----|------|----|-------|----|-------|----|--------|----|------|
|           | A       | S  | A         | S  | A     | S  | A     | S  | A    | S  | A     | S  | A     | S  | A      | S. | A    |
| <b>AD</b> | 14      | 4  | 10        | 2  | 11    | 2  | 9     | 2  | 12   | 6  | 16    | 15 | 10    | 7  | 16     | 5  | 9    |
| <b>AF</b> | 2       | 1  | 6         | 5  | 12    | 8  | 9     | 6  | 13   | 6  | 11    | 6  | 10    | 4  | 5      | 0  | 5    |
| <b>BT</b> | 22      | 12 | 32        | 13 | 33    | 16 | 37    | 21 | 35   | 22 | 27    | 21 | 25    | 11 | 14     | 2  | 34   |
| <b>CL</b> | 13      | 4  | 15        | 11 | 31    | 11 | 11    | 1  | 22   | 2  | 26    | 5  | 16    | 4  | 13     | 0  | 13   |
| <b>CS</b> | 13      | 10 | 15        | 6  | 14    | 9  | 17    | 14 | 10   | 5  | 17    | 7  | 26    | 5  | 16     | 0  | 15   |
| <b>CT</b> | 0       | 0  | 2         | 2  | 3     | 1  | 0     | 0  | 5    | 3  | 1     | 0  | 0     | 0  | 1      | 0  | 2    |
| <b>CV</b> | 13      | 4  | 17        | 8  | 13    | 2  | 16    | 3  | 16   | 0  | 13    | 2  | 11    | 0  | 17     | 0  | 8    |
| <b>EM</b> | 10      | 8  | 4         | 3  | 12    | 3  | 3     | 1  | 9    | 4  | 7     | 1  | 6     | 1  | 9      | 2  | 4    |
| <b>FB</b> | 12      | 6  | 10        | 6  | 14    | 11 | 19    | 19 | 16   | 14 | 29    | 23 | 20    | 13 | 8      | 2  | 12   |
| <b>G</b>  | 6       | 1  | 2         | 0  | 1     | 0  | 2     | 1  | 6    | 5  | 2     | 1  | 4     | 1  | 2      | 0  | 3    |
| <b>IP</b> | 9       | 6  | 17        | 8  | 14    | 9  | 11    | 7  | 16   | 1  | 25    | 2  | 17    | 5  | 14     | 6  | 18   |
| <b>IQ</b> | 11      | 8  | 16        | 9  | 17    | 11 | 13    | 5  | 18   | 10 | 18    | 5  | 17    | 2  | 16     | 0  | 19   |
| <b>IT</b> | 11      | 3  | 5         | 2  | 8     | 3  | 12    | 3  | 3    | 2  | 5     | 1  | 8     | 3  | 4      | 1  | 1    |
| <b>JA</b> | 5       | 5  | 0         | 0  | 7     | 7  | 7     | 7  | 3    | 3  | 10    | 7  | 3     | 2  | 2      | 1  | 7    |
| <b>JT</b> | 12      | 9  | 21        | 16 | 15    | 12 | 20    | 18 | 21   | 14 | 10    | 4  | 10    | 4  | 16     | 2  | 17   |
| <b>LA</b> | 13      | 10 | 21        | 12 | 23    | 12 | 18    | 11 | 32   | 19 | 16    | 12 | 19    | 8  | 19     | 3  | 12   |
| <b>MB</b> | 7       | 1  | 10        | 1  | 21    | 1  | 17    | 0  | 12   | 1  | 18    | 0  | 16    | 0  | 20     | 0  | 29   |
| <b>MG</b> | 7       | 4  | 10        | 5  | 14    | 7  | 11    | 8  | 8    | 7  | 9     | 6  | 12    | 9  | 5      | 1  | 8    |
| <b>MO</b> | 15      | 12 | 27        | 24 | 11    | 10 | 21    | 16 | 17   | 12 | 18    | 12 | 14    | 9  | 13     | 0  | 22   |
| <b>MP</b> | 6       | 3  | 8         | 7  | 11    | 6  | 7     | 2  | 4    | 2  | 10    | 2  | 8     | 1  | 5      | 0  | 7    |
| <b>PA</b> | 2       | 1  | 2         | 2  | 4     | 3  | 2     | 2  | 3    | 2  | 0     | 0  | 1     | 0  | 3      | 0  | 5    |
| <b>PE</b> | 14      | 9  | 14        | 11 | 15    | 8  | 24    | 12 | 15   | 8  | 26    | 8  | 19    | 9  | 17     | 1  | 11   |
| <b>PI</b> | 13      | 11 | 8         | 4  | 24    | 12 | 22    | 14 | 26   | 18 | 22    | 11 | 23    | 8  | 17     | 0  | 23   |
| <b>PJ</b> | 20      | 18 | 25        | 14 | 30    | 9  | 31    | 1  | 25   | 1  | 27    | 0  | 19    | 2  | 25     | 0  | 24   |
| <b>PR</b> | 2       | 1  | 3         | 1  | 1     | 1  | 2     | 2  | 1    | 1  | 7     | 3  | 5     | 3  | 4      | 1  | 0    |
| <b>SA</b> | 20      | 2  | 31        | 0  | 26    | 1  | 18    | 2  | 17   | 1  | 13    | 2  | 16    | 2  | 9      | 1  | 14   |
| <b>SE</b> | 15      | 14 | 22        | 18 | 26    | 13 | 15    | 10 | 25   | 19 | 30    | 7  | 29    | 12 | 24     | 7  | 25   |
| <b>SM</b> | 13      | 4  | 7         | 3  | 6     | 1  | 12    | 3  | 6    | 1  | 6     | 0  | 7     | 3  | 8      | 1  | 5    |
| <b>ST</b> | 26      | 18 | 24        | 17 | 36    | 17 | 32    | 13 | 31   | 19 | 32    | 13 | 18    | 3  | 17     | 0  | 19   |
| <b>VM</b> | 18      | 16 | 13        | 10 | 19    | 18 | 11    | 7  | 19   | 15 | 17    | 13 | 11    | 8  | 20     | 8  | 20   |
| <b>VP</b> | 15      | 11 | 13        | 10 | 11    | 8  | 17    | 11 | 16   | 10 | 12    | 8  | 15    | 4  | 20     | 5  | 12   |

Solucionados computados somente até 30 de agosto de 2005

## TERCEIRA PARTE

### Fiscalização do uso e ocupação do solo

Há muito tempo, desde o caso das denúncias envolvendo as ações da fiscalização que ficou conhecido como Máfia Municipal, no final dos anos 90, a deficiência na fiscalização do uso e ocupação do solo não era objeto de novas discussões por parte do Poder Público e da sociedade paulistana como um todo, principalmente por meio dos veículos de comunicação, como em agosto e setembro últimos.

Duas iniciativas foram essenciais para isso:

A primeira partiu da própria Administração Municipal, que criou um Grupo de Trabalho formado por representantes da municipalidade e da sociedade civil para discutir 17 propostas que objetivam dar transparência ao trato das questões referentes ao tema, das quais 14 foram apresentadas por esta Ouvidoria Geral do Município em maio deste ano à Secretaria de Coordenação das Subprefeituras.

A outra iniciativa partiu da *Rádio Bandeirantes*, que denunciou um suposto esquema no âmbito de algumas subprefeituras, com indícios mais evidentes no Jabaquara, de facilitação e cobrança de propina, por parte de agentes públicos, para a colocação de propaganda imobiliária irregular em cavaletes afixados em postes e placas de trânsito.

Estão detalhadas, nas páginas seguintes, essas duas questões (o Grupo de Trabalho destinado a coibir as irregularidades na fiscalização e a denúncia sobre o esquema das placas), bem como o acompanhamento de sete casos exemplares de irregularidades no uso e ocupação do solo apontados pela Ouvidoria em seu "Relatório do Segundo Trimestre de 2005", todos sem uma solução por parte do Poder Público Municipal que possa ser considerada satisfatória.

## I. O GT para coibir as irregularidades na fiscalização

A Ouvidoria Geral do Município integra o Grupo de Trabalho constituído, a partir da Portaria nº 57, publicada pela Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras na edição de 25 de agosto do *Diário Oficial do Município*, para debater e implementar propostas destinadas a dar mais transparência e eficiência às ações de fiscalização do uso e ocupação do solo, de modo a coibir possíveis irregularidades na atuação dos agentes públicos.

Das 16 propostas contidas na portaria, 14 foram apresentadas por esta Ouvidoria à Secretaria de Coordenação das Subprefeituras em março último, com o fito de dar seqüência a um programa de elaboração e implementação de mecanismos institucionais voltados ao combate a irregularidades no uso e ocupação do solo.

As ações da Ouvidoria nesse sentido têm se dado desde sua implantação, a partir de 2001, como a proposição e aprovação da lei que instituiu o procedimento da Via Rápida, conferindo celeridade aos processos administrativos contra funcionários envolvidos em irregularidades graves, e as ações de publicidade e transparência aos atos da fiscalização. Dentre essas ações, destacamos a publicação de atos no *Diário Oficial do Município* e a implantação do programa Plantas On-Line, destinado a dar publicidade, por meio da internet, à aprovação de plantas de obras de grande porte que tramitam na Secretaria da Habitação, entre outros.

Entre as propostas apresentadas pela Ouvidoria agora debatidas, uma delas trata da ampliação de procedimentos do programa Plantas On-Line para a aprovação de todas as obras, incluindo as de menor porte, cujos processos têm tramitação nas subprefeituras.

Segue, na página seguinte, um *fac-símile* contendo as principais propostas da Ouvidoria Geral do Município de São Paulo que estão sendo debatidas no Grupo de Trabalho destinado a coibir irregularidades na fiscalização.

**PROPOSTA PARA ELABORAÇÃO DE PLANO DE REFORMULAÇÃO DO SETOR DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DAS SUBPREFEITURAS**

(A proposta abaixo está apresentada no formato de "esboço" cujos itens serão desenvolvidos com argumentos, justificativas e detalhamento)

**Objetivo: reestruturação das atuais Supervisões de Uso e Ocupação do Solo, com vistas à reformulação de competências, atribuições e procedimentos**

**A: REFORMULAÇÃO COMPLETA**

**Medidas**

- 1 - todas as competências da referida área deverão ser avocadas pelos respectivos Subprefeitos, que passarão a ordenar "ad hoc" ações pontuais de fiscalização, estabelecidas por amostragem e/ou a partir de denúncias, a ser executadas por força-tarefa constituída por mini-equipe composta de servidores sob os quais não pesem quaisquer denúncias, acusações e/ou suspeitas de atos de irregularidades;
- 2 - constituição de Grupo de Trabalho para elaboração de proposta de completa reformulação da área, com prazo de 90 dias, redefinindo-se competências, estruturas e procedimentos para a nova área.

**B: REFORMULAÇÃO GRADUAL**

I - **Objetivo específico** - adoção de medidas de caráter administrativo a fim de simplificar os procedimentos da área, com implementação de ações que garantam total transparência nas ações dos agentes públicos em atividades de sua competência nessa área

**Medidas:**

- 1 - Estabelecimento, nas Subprefeituras, de "PORTA-ÚNICA" para entrada de assuntos relativos ao uso e ocupação do solo, obedecendo-se exclusivamente ao critério geográfico;
- 2 - A análise dos processos de maior complexidade será remetida, pela Subprefeitura aos demais órgãos da Administração, conforme competências;
- 3 - Os prazos para concessão dos alvarás serão rigorosamente obedecidos, contados a partir de sua protocolização na respectiva Subprefeitura;
- 4 - As atividades de APROVAÇÃO e FISCALIZAÇÃO terão subordinação administrativo-hierárquica distintas junto às Coordenações das Subprefeituras;
- 5 - As Subprefeituras adotarão procedimentos já instituídos no "Plantas on-line" da SEHAB.
- 6 - O atendimento ao público será garantido nas Praças de Atendimento, e não em áreas restritas, das respectivas Subprefeituras;
- 7 - Os agentes vistorios serão identificados pela sua área geográfica de atuação, com ampla publicidade, em DOM e em cartazes afixados nas Subprefeituras;
- 8 - Durante a análise das solicitações de alvarás de obras e reformas, será expedido, quando necessário, um único "COMUNIQUE-SE", contemplando as necessidades de todas as correções do projeto sob questão;

9 - Os "COMUNIQUE-SE" terão seus teores publicados em DOM.

10 - Todos os despachos e demais atos referentes a determinado processo/obra serão devidamente atualizados no SIMPROC, para ampla consulta;

11 - Não serão concedidos "habite-se" sem prévia fiscalização da obra executada;

12 - Serão garantidos procedimentos atualmente não obedecidos, para os quais já existe amparo legal:

- indeferimento sumário das solicitações de anistia para obras denunciadas e/ou em execução;

- garantia das ações fiscais para processos com expedientes meramente protelatórios (citar exemplos).

13 - "Aposentadoria compulsória" dos servidores lotados em SUOS que já possuem esse direito, com o tempo suficiente de trabalho já exercido;

14 - Edição de normas e procedimentos rígidos de controle e acompanhamento dos atos oriundos das ações fiscais, notificações, autos de multas e embargos, com elaboração de planilhas diárias e relativos semanais a serem enviados a SMSP;

15 - Para garantia de seus efeitos, os autos de multas e embargos expedidos nas ações fiscais deverão constituir PA's específicos, com prazo máximo de 48 horas para sua abertura e autuação após ação fiscal;

16 - Reformulação dos procedimentos para análise de recursos, cujas decisões e encaminhamentos serão realizados em audiências públicas semanais, nas sedes das Subprefeituras, em dias certos e/ou previamente divulgados.

II - remanejamento/remoção administrativa dos servidores envolvidos em denúncias de irregularidades de natureza grave

III - investigação especial por parte da SMSP dos casos considerados suspeitos e de maior gravidade por parte da OGM

**PROPOSTA PARA ELABORAÇÃO DE PLANO DE REFORMULAÇÃO DO SETOR DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DAS SUBPREFEITURAS**

**Medidas:**

**1 -** Estabelecimento, nas Subprefeituras, de "PORTA-ÚNICA" para entrada de assuntos relativos ao uso e ocupação do solo, obedecendo-se exclusivamente ao critério geográfico;

**2 -** A análise dos processos de maior complexidade será remetida, pela Subprefeitura aos demais órgãos da Administração, conforme competências;

**3 -** Os prazos para concessão dos alvarás serão rigorosamente obedecidos, contados a partir de sua protocolização na respectiva Subprefeitura;

**4 -** As atividades de APROVAÇÃO e FISCALIZAÇÃO terão subordinação administrativo-hierárquica distintas junto às Coordenações das Subprefeituras;

**5 -** As Subprefeituras adotarão procedimentos já instituídos no "Plantas on-line" da SEHAB.

**6 -** O atendimento ao público será garantido nas Praças de Atendimento, e não em áreas restritas, das respectivas Subprefeituras;

**9 -** Os "COMUNIQUE-SE" terão seus teores publicados em DOM.

**10 -** Todos os despachos e demais atos referentes a determinado processo/obra serão devidamente atualizados no SIMPROC, para ampla consulta;

**11 -** Não serão concedidos "habite-se" sem prévia fiscalização da obra executada;

**16 -** Reformulação dos procedimentos para análise de recursos, cujas decisões e encaminhamentos serão realizados em audiências públicas semanais, nas sedes das Subprefeituras, em dias certos e/ou previamente divulgados.

## II. Os anúncios imobiliários irregulares

Tão logo a *Rádio Bandeirantes* veiculou, na manhã do dia 5 de setembro, reportagem tratando da existência de um esquema para a liberação de anúncios imobiliários irregulares envolvendo funcionários da Subprefeitura do Jabaquara e que, segundo apuração da reportagem da emissora, seria reproduzido em outras subprefeituras, a Ouvidoria Geral abriu um procedimento de apuração.

Os envolvidos foram ouvidos e, em três dias úteis, este órgão apresentou um relatório parcial, recomendando à Secretaria de Negócios Jurídicos, conforme prevê a Lei do Procedimento Via Rápida, o afastamento dos quatro servidores envolvidos, a abertura de processo administrativo contra o fiscal que foi gravado recebendo propina de R\$ 500,00 do repórter (que se passava por interessado em anunciar por meio das placas) e a abertura de sindicância em desfavor de outros três servidores que tiveram seus nomes envolvidos no suposto esquema pelo fiscal que cobrou a propina.

A Ouvidoria também remeteu cópia dos autos ao Ministério Público do Estado de São Paulo para que, se este órgão entender necessário, abra procedimento de apuração sobre eventuais crimes cometidos pelos agentes públicos e pela empresa de propaganda que também foi gravada pela reportagem da *Rádio Bandeirantes*.

A Ouvidoria permanece apurando o caso, além de realizar diligências na cidade para fiscalizar a recorrência de placas supostamente irregulares. Neste sentido, foram enviados ofícios aos subprefeitos da Vila Mariana e da Sé, solicitando informações sobre a regularidade das placas fiscalizadas.

Com a edição do decreto que proíbe a atividade, a Ouvidoria continuará atenta às ações da fiscalização para impedir sua continuidade e/ou ações destes agentes que venham a se configurar em práticas vedadas pela legislação pertinente. Este órgão segue apurando a denúncia e deve apresentar um Relatório Final sobre o caso em breve.

### III. Casos graves de irregularidades em edificações

No “Relatório do Segundo Trimestre de 2005 – Abril a Junho” desta Ouvidoria Geral do Município de São Paulo, foi apresentado um Anexo com sete casos de irregularidades graves em edificações e na fiscalização por parte dos agentes públicos municipais.

Abaixo, apresentamos um acompanhamento sucinto dos casos, todos ainda inconclusos. A descrição completa de cada caso pode ser encontrada no seguinte endereço eletrônico: [http://ww2.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/ouvidoria/balanco/trimestral/2005/2\\_relatorio\\_trim\\_estr\\_2005.doc](http://ww2.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/ouvidoria/balanco/trimestral/2005/2_relatorio_trim_estr_2005.doc)

1. O caso referente às irregularidades na construção de um conjunto de oito casas na rua Elias Zarzur, 1.090, na região da Subprefeitura do Santo Amaro, despertou o interesse do Ministério Público do Estado de São Paulo, que solicitou, no dia 1º de setembro, o reenvio da apuração feita por este órgão ouvidor (que já havia remetido cópia dos autos em 10 de fevereiro ao MPE). A solicitação foi atendida no dia 8 de setembro. No dia 12 de setembro, a Ouvidoria questionou o Proced (Departamento de Procedimentos Disciplinares), ligado à SNJ (Secretaria de Negócios Jurídicos), sobre o andamento do PA nº 2005-0.062.128-0, aberto pelo departamento após receber as apurações iniciais da Ouvidoria.
2. No caso referente à concessão de Habite-se pela Subprefeitura de Vila Mariana para um conjunto de sete casas, na rua Doutor Flaquer, 123, em desacordo com o projeto aprovado, a Ouvidoria enviou ofício em 18 de agosto para a respectiva subprefeitura perguntando quais as conclusões a que chegou a CPDU (Coordenadoria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano) da Vila Mariana. Também em 18 de agosto a Ouvidoria questionou Proced sobre as providências eventualmente tomadas a partir do envio de cópia dos autos de apuração preliminar. No dia 1º de setembro, o departamento da SNJ informou ter aberto sindicância e requisitado os processos administrativos de aprovação da obra, além de ter requerido à Subprefeitura da Vila Mariana, em ofício, informação sobre quais seriam os servidores responsáveis pela fiscalização e pelo alvará de aprovação da obra (Habite-se).
3. A questão envolvendo o bar Mercearia Adamastor, na rua Havaí, 97, na região da Subprefeitura da Lapa, inaugurado com a obra de reforma embargada, sem alvará, com pedido irregular de anistia e alvo de denúncias de perturbação do silêncio segue sem solução ou qualquer encaminhamento neste sentido. A subprefeitura, que inicialmente não havia constatado irregularidade na obra, em 20 de julho informou que o estabelecimento está em processo de “Comunique-se” para regularização, com base na Lei de Anistia. Alega estar impedida de dar prosseguimento à ação fiscalizatória enquanto estiver em andamento o processo de anistia, conforme o artigo 30 da Lei 13.558, de 2003. Entretanto, o parágrafo 1º desse mesmo artigo 30 prevê que se o estabelecimento for causador de transtornos à vizinhança, a anistia não pode ser concedida. Questionada, no dia 5 de agosto, sobre a aplicação imediata do citado parágrafo 1º, a Subprefeitura até o momento não se manifestou. Nesse mesmo sentido, se o PSIU constatar a existência de barulho, não caberá anistia ao imóvel. No dia 12 de setembro, a Ouvidoria cobrou uma resposta da subprefeitura e também reiterou a solicitação de vistoria do PSIU para o local.

4. O caso em que há indícios de “excessos” cometidos pela fiscalização da Subprefeitura do Butantã contra uma reforma realizada na rua Enrico de Martino foi encaminhado ao Ministério Público em 18 de julho, e o Departamento de Apurações Disciplinares da SNJ informou a Ouvidoria em 18 de agosto que o processo está em fase de instrução. Em 27 de julho, o órgão ouvidor recebeu do Proced-SNJ uma cópia do parecer da SGUOS (Supervisão Geral de Uso e Ocupação do Solo) da Secretaria de Coordenação das Subprefeituras, segundo o qual houve preenchimento incorreto da documentação de solicitação da reforma por parte dos munícipes que fizeram a denúncia e que seriam alvo dos supostos “excessos” na fiscalização. Ainda segundo o parecer da SGUOS, a obra não seria apenas uma reforma (o que ensejaria a solicitação de alvará de aprovação de reforma, conforme foi protocolado pelos munícipes junto à Subprefeitura do Butantã), mas sim uma construção de residência unifamiliar.
5. Segue pendente de conclusão a apuração de aparentes irregularidades na tramitação de quatro processos administrativos por meio dos quais o OMF Restaurante e American Bar Ltda., de nome fantasia Bahamas, na rua dos Chanés (área da Subprefeitura de Vila Mariana), obteria autorização para que uma “área de construção projetada” de 6.415,70 m<sup>2</sup> se transformasse em uma “área de construção total” de 15.778,06 m<sup>2</sup>, conforme alvará de aprovação e execução de reforma expedido pela Secretaria da Habitação. Ao responder ofício da Ouvidoria enviado em 20 de julho, a Subprefeitura de Vila Mariana informou, em 24 de agosto, que “as dez suítes fazem parte do projeto aprovado para o hotel, edificação anexa ao OMF Restaurante American Bar Ltda.”, que não há acesso entre o hotel e a empresa e que em 11 de março deste ano, as passagens entre as edificações estavam fechadas com alvenaria. Na resposta, a subprefeitura não explica o fato de o processo fiscalizatório ter ficado parado durante 15 meses nas mãos de uma agente vistora, nem o fato de a subprefeitura considerar que as obras possam vir a ser anistiadas, ainda que a Lei de Anistia preveja a concessão do benefício apenas a proprietários de obras conclusas até 13 de setembro de 2002. Em 29 de agosto, a Ouvidoria enviou novo ofício à subprefeitura, sem resposta até o dia 4 de outubro.
6. A Ouvidoria aguarda manifestações da SEHAB (Secretaria Municipal da Habitação) e do MP-SP (Ministério Público do Estado de São Paulo) para uma arguição a respeito da autorização concedida pela CTLU (Câmara Técnica de Legislação Urbanística) para o remembramento de lotes em terrenos não lindeiros a um corredor de uso especial, especificamente a rua Alcino Braga, em que parte de uma construção que faz frente para a rua Tutóia, esta sim um corredor de uso especial. A construtora solicitou o remembramento de lotes com frente para a rua Tutóia e para a rua Alcino Braga, mas o Art. 19, Parágrafo 2º da Lei 8001, de 1973, prevê expressamente que **apenas** (grifo nosso) os lotes lindeiros a um corredor de uso especial podem ser remembrados, e não os lotes lindeiros a essa outra via. A Sempla (Secretaria Municipal de Planejamento Urbano) afirma em parecer que a autorização tem amparo legal, na medida em que o construtor da obra em questão optou por não se beneficiar do fato de a frente do imóvel estar em um corredor de uso especial, o que lhe permitiria adotar um potencial construtivo maior.
7. O último caso de supostas irregularidades na fiscalização do uso e ocupação do solo apresentado no “Relatório do Segundo Trimestre de 2005” desta Ouvidoria



Geral do Município tratava de uma técnica de construção empregada para acelerar o ritmo das obras de fundação de grandes edifícios que pode provocar rachaduras nas construções vizinhas. O emprego de “tirantes”, termo técnico para as barras de concreto armado introduzidas nas paredes da área escavada (subsolo dos vizinhos), será tratado em Anexo, nas páginas seguintes, devido ao fato de ter surgido ao menos mais um caso em Moema, segundo reportagens dos jornais *O Estado de S. Paulo*, publicada em 27 de setembro, e *Diário de S. Paulo*, de 29 de setembro, esta última mais detalhada no que diz respeito ao emprego da técnica.

# ANEXO

## Rachaduras em imóveis e o emprego dos tirantes em obras

DIÁRIO DE S. PAULO • SÃO PAULO, QUINTA-FEIRA, 29 DE SETEMBRO DE 2005 SÃO PAULO A3

**SOLO URBANO**

### Ouvidoria diz que rachadura pode ser causada por 'tirante'

► Técnica de construção de garagens de prédios invade subsolo dos vizinhos e seria a causa de transtornos em três bairros

**SÉRGIO ROXO**

As rachaduras em casas vizinhas a construções de edifícios com vários pavimentos de garagem no subsolo se transformaram em um drama para muitas famílias em vários bairros de São Paulo nos últimos dias. Casos semelhantes podem ser encontrados em bairros como Moema, Itaim, Vila Olímpia e Santana, nos quais moradores relacionam esse tipo de problema nas casas com obras de prédios de apartamentos.

Em comum, nessas quatro áreas há construções que usam a mesma técnica de engenharia na fase inicial das escavações: os "tirantes" (veja quadro). Esse sistema é considerado polêmico porque invade terrenos vizinhos por baixo da terra.

Quando utilizados sem autorização dos moradores que têm o seu terreno invadido, os "tirantes" são irregulares, segundo um parecer do secretário dos Negócios Jurídicos, Luiz Antônio Guimarães Murray: "A determinação é que essas obras sejam embargadas", disse Murray. O parecer tem como base o Código de Obras do Município.

Mas a determinação da Prefeitura não foi suficiente para inibir o uso. A estimativa de engenheiros especializados é que cerca de 20 obras em andamento na Capital utilizem irregularmente a técnica. O Ministério Público Estadual está avaliando a questão e admite até entrar com uma ação contra a Prefeitura e as construtoras.

Das quatro obras que teriam causado transtorno para a vizinhança nos últimos dias, três foram analisadas por engenheiro da Ouvidoria do Município. Ele relacionou os problemas com o uso dos "tirantes". Os moradores dizem não ter dado autorização para perfuração do subsolo dos terrenos.

**Polêmica**

Há cerca de três anos, a artista plástica Regina Carmona, de 50 anos, enumera os transtornos e os relaciona com a obra do edifício ao lado da vila onde mora na Rua Gomes de Carvalho, na Vila Olímpia. "Já tive curto-circuito, rachaduras e problemas na tubulação de esgoto. Deixo incensos acesos para disfarçar o cheiro." Junto com outras três vizinhas, Regina foi à Justiça. A juíza pediu uma perícia.

Em Santana, um morador da Rua Gaspar Soares também foi à Justiça contra os danos que teriam sido causados pela obra vizinha. A casa tem várias rachaduras. No Itaim, o proprietário da residência com rachaduras de até 5 cm aguarda novos problemas para ir à Justiça contra a construção da Rua Jacurici.

Os moradores vizinhos da construção da Rua Divino Salvador, em Moema, chegaram a realizar um protesto na última terça-feira. O caso está na Justiça. O perito que avaliou o caso apontou 60% de responsabilidade para a obra e 10% para uma outra construção próxima. Ele cita o rebaixamento do lençol freático, mas não relaciona o problema com uso dos "tirantes".

**ISAÍR MASCARENHO/DIÁRIO**

**VEJA COMO FUNCIONAM OS "TIRANTES"**

**Surgimento**  
Chegaram ao Brasil há quase 30 anos e foram usados inicialmente em obras do metrô. Com a proliferação de projetos de edifícios com vários pavimentos de garagens subterrâneas, a técnica foi incorporada.

**Objetivo**  
Permite que o subsolo seja escavado mantendo as paredes laterais verticais. O objetivo é equilibrar em sentido contrário o peso que o terreno exerce sobre a parede escavada.

**Como é feito**  
Após uma perfuração no solo, são introduzidos um cabo-de-aço e calda de concreto. Na parede escavada, é implantada uma **cabeça de ancoragem**.

**Uso provisório**  
Quando a laje do andar térreo é finalizada, os cabos-de-aço que sustentam o tirante são cortados. Ele continua no terreno, mas perde o seu efeito. A laje passa a ter a função de segurar as paredes escavadas.

**Vantagens**  
É uma técnica rápida, segura para a construção e mais barata que as outras opções.

**Consequências**  
As perfurações dos tirantes alteram a estrutura do solo, provocando acomodações do terreno que podem causar rachaduras nas casas da vizinhança.

Fonte: Consultoria Consult, Soluções e Diretoria de Marcação

**saiba mais**

#### Moema tem 23 casas interditas

► A Subprefeitura da Vila Mariana interditou uma casa parcialmente e outras 22 parcialmente (alguns cômodos) no quadrilátero das Avenidas Moaci e Irajá, da Alameda Tupiniquins e da Rua Jequitá, em Moema (Zona Sul). As casas têm rachaduras e afundamento de piso desde o início da construção de um prédio na Alameda Tupiniquins, no ano passado. A obra não utiliza "tirantes" e a

A reportagem "Ouvidoria diz que rachadura pode ser causada por tirante", publicada na edição de 29 de setembro do *Diário de S. Paulo* e reproduzida acima, abriu ao público em geral um problema que esta Ouvidoria Geral do Município vem tratando desde o segundo semestre de 2004.

O caso específico que levou o jornal a fazer uma reportagem aprofundada sobre o tema ainda não era de conhecimento da Ouvidoria até dois dias antes da publicação, quando

outro periódico, *O Estado de S. Paulo*, trouxe reportagem sobre rachaduras em casas vizinhas a dois prédios localizados na rua Divino Salvador, em Moema, um em obras e outro já concluído, com os apartamentos sendo entregues aos compradores.

Os munícipes prejudicados não tinham trazido o problema aos técnicos da Ouvidoria, que ao tomar conhecimento da reportagem de *O Estado de S. Paulo*, estiveram no local e constataram a presença de tirantes em pelo menos uma das obras. Fotos anexadas a um processo judicial que corre na 12ª Vara Cível da Capital comprovam o uso da técnica construtiva.

Tanto este caso, agora o quarto em apuração neste órgão ouvidor, como os demais suscitaram uma discussão iniciada pela Ouvidoria Geral do Município em 2004, envolvendo a Administração Municipal, o Ministério Público e o setor da construção civil a respeito do tema.

### **O que são tirantes**

Técnica adotada a partir de meados dos anos 90 pelas construtoras para acelerar o ritmo das construções na etapa de escavação para a fundação de grandes edifícios, os tirantes são barras de ferro, ancoradas em concreto armado, que são introduzidas nas paredes da área escavada. Essas paredes nada mais são do que o subsolo dos terrenos laterais e dos fundos, bem como da rua. Após a introdução dessas barras, as paredes da área escavada (que no futuro será o subsolo, as garagens do prédio) são concretadas.

Para que os tirantes sejam introduzidos, é necessária uma perfuração no subsolo dos terrenos vizinhos, com uma broca que chega a 12 cm de diâmetro, o que, em um caso verificado em Pinheiros, provocou rachaduras nas edificações preexistentes, seja por eventualmente ter atingido a fundação do imóvel, seja devido ao **impacto nos lençóis freáticos, causando “vazios” que podem levar a um rebaixamento do solo.**

A técnica, oriunda das obras de “amarração do solo” para a contenção de encostas em estradas e em áreas de risco, nos assentamentos urbanos precários, permite acelerar o ritmo das obras, visto que a escavação para construir a fundação e os estacionamentos do subsolo dos novos edifícios pode ser feita de uma só vez. Anteriormente, a escavação era feita por partes: um pequeno trecho era escavado, o concreto armado da fundação era introduzido (no próprio local, sem perfurar o subsolo além dos limites da obra) e o material, por si só, já garantia a estabilidade do próprio terreno e, conseqüentemente, dos terrenos vizinhos.

### **O que diz o Código de Obras**

O Código de Obras e Edificações (Lei Municipal nº 11.228, de 25 de junho de 1992), em seu Anexo I, Capítulo 9 (Componentes - Materiais, Elementos Construtivos e Equipamentos), item 9.2.1, estabelece que: “as fundações e estruturas deverão ficar situadas inteiramente dentro dos limites do lote e considerar as interferências para com as edificações vizinhas, logradouros e instalações de serviços públicos”. No entendimento desta Ouvidoria Geral do Município, os tirantes, incrustados no subsolo dos vizinhos laterais, de fundos e mesmo da rua, não estão circunscritos aos limites da obra.

No entanto, uma construtora alega, em processos administrativo e judicial, que os tirantes, apesar de localizados fora dos limites da obra, não fazem parte dela, uma vez que são estruturas independentes da fundação e que podem, inclusive, ser removidas após o término da obra. Isso porque a fundação do edifício, quando concluída, já fará a contenção das paredes escavadas.

O Código de Obras e Edificações tem resposta para essa alegação, em seu Anexo I, Capítulo 9, item 9.1.2: “A PMSP poderá desaconselhar o emprego de componentes considerados inadequados, que possam vir a comprometer o desempenho desejável, bem como referendar a utilização daqueles cuja qualidade seja notável”.

E também, mais adiante, no item 9.1.4: “As edificações deverão observar os princípios básicos de conforto, higiene e salubridade de forma a não transmitir aos imóveis vizinhos e aos logradouros públicos ruídos, **vibrações** e temperaturas em níveis superiores aos previstos nos regulamentos oficiais próprios” (grifo nosso).

Considerando que o item está especificado no capítulo “Componentes, Materiais, **Elementos Construtivos** e Equipamentos” (grifo nosso), é certo que o legislador se referia também ao período construtivo da edificação, inclusive o de escavação e fundação da obra.

### **Um caso analisado desde 2004 pela Ouvidoria**

Em 20 de outubro do ano passado, após ter sido multada e ter a obra da rua Jacurici embargada, a construtora responsável entrou na Justiça para tentar derrubar o embargo. A liminar pedida em um mandado de segurança foi negada à época. No dia 9 de maio de 2005, o juiz Vinícius de Toledo Piza Peluso, da 4ª Vara da Fazenda Pública da Capital, denegou, no mérito, a segurança pleiteada pela construtora, mantendo assim o embargo.

Em todos esses meses a obra manteve-se em andamento, conforme mostram as fotos que constam do processo nesta Ouvidoria Geral do Município, aberto em 15 de setembro de 2004, após denúncia de munícipes vizinhos à obra. As fotos mais recentes, de 15 de junho de 2005, demonstram que todo o subsolo já está construído. Outras, de 7 de dezembro de 2004, mostravam apenas os tirantes incrustados nas paredes do subsolo, já concretada.

Parecer da Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos sobre o caso, datado de 8 de março de 2005 e encaminhado no dia seguinte à Procuradoria Geral do Município, relata um entendimento de que “os tirantes constituem-se de um elemento estrutural, sim, mas de uma natureza bastante complexa”. O parecer contesta a alegação da construtora de que os tirantes seriam “provisórios”, pois entendeu-se que eles seriam apenas “desarmados” após dois anos, permanecendo no subsolo do(s) terreno(s) limdeiro(s). O parecer determina a continuidade dos processos administrativos referentes ao embargo da obra, para que sejam decididos pela Subprefeitura de Pinheiros “com a ciência da manifestação ora externada”.

No dia 5 de abril de 2005, a construtora realizou “a retirada do tirante provisório nº 3C aplicado na parede diafragma da obra da rua Jacurici, 81”, conforme ata de reunião da qual consta a presença de seis pessoas, e fotografou a ação. Na empreitada foi utilizada uma nova técnica, desenvolvida pela empresa Geosonda, que consiste na escavação em

torno do tirante encravado, com uma broca de bitola maior, porém “oca”, o que possibilita a destruição do concreto em torno dos cabos de aço, e a retirada destes, sendo que o espaço é preenchido simultaneamente por uma argamassa.

Com base nesta nova técnica, apresentada à Prefeitura de São Paulo nos autos, e na retirada do “tirante provisório nº 3C”, a construtora pediu, no dia 29 de abril de 2005, o desembargo da obra. O pedido foi negado no mesmo dia pela Coordenadoria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano da Subprefeitura de Pinheiros, com base no fato de que nem todos os tirantes foram removidos (apenas um, de fato) e na ausência de um compromisso, por escrito, da construtora de retirar todos os demais. No dia 3 de maio, a empresa se comprometeu a retirar todos os tirantes até o final de julho, e o gabinete da subprefeitura determinou a realização de uma reunião entre as partes interessadas para que a questão fosse decidida.

No dia 23 de junho, a Ouvidoria Geral do Município recebeu ofício do subprefeito, no qual ele informa que “o embargo da obra, com auxílio policial, foi prejudicado pelo Processo Administrativo nº 2005-0.080.393-1, referente à suspensão do embargo”.

Não obstante o fato de a construtora ter se comprometido a remover os tirantes, esta Ouvidoria Geral do Município de São Paulo atenta para os fatos de o solo já ter sido rebaixado e de o embargo nunca ter sido respeitado, bem como para a questão, levantada na própria inicial da construtora à Justiça, sobre a existência de “mais de 40 (quarenta) obras recentes de tirantes executados (*sic*) na cidade de São Paulo”.