



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

DECRETO Nº 63.488, DE 11 DE JUNHO DE 2024

Regulamenta a desapropriação por hasta pública no Município de São Paulo, nos termos dos artigos 99-A e seguintes da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico, artigos 67 e seguintes da Lei nº 17.734, de 11 de janeiro de 2022, que dispõe sobre os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária e artigos 47 e seguintes da Lei nº 17.844, de 14 de setembro de 2022, que aprova o Projeto de Intervenção Urbana Setor Central – PIU-SCE.

RICARDO NUNES, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

D E C R E T A:

Art. 1º O presente decreto regulamenta a desapropriação por hasta pública no Município de São Paulo, nos termos dos artigos 99-A e seguintes da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico, artigos 67 e seguintes da Lei nº 17.734, de 11 de janeiro de 2022, que dispõe sobre os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária e artigos 47 e seguintes da Lei nº 17.844, de 14 de setembro de 2022, que aprova o Projeto de Intervenção Urbana Setor Central – PIU-SCE.

Art. 2º O Poder Executivo Municipal, por intermédio da sua Administração Pública Direta e Indireta ou de seus delegatários, poderá promover a desapropriação por hasta pública na hipótese de imóveis descumpridores da função social da propriedade ou para fins de regularização fundiária de interesse social – REURB-S.

Art. 3º A desapropriação por hasta pública será precedida de procedimento administrativo que reconheça a pertinência da utilização do instrumento, tendo em vista a política pública em fase de planejamento ou implementação por este Município.

§ 1º No procedimento administrativo previsto no “caput” deste artigo, além das informações pertinentes à respectiva política pública, será determinada a notificação dos proprietários dos imóveis a respeito da intenção de desapropriar.

§ 2º A notificação prevista no § 1º deste artigo deverá ser instruída com informações atualizadas sobre dívida tributária incidente sobre o imóvel, bem como acerca do valor da avaliação.

§ 3º A notificação será realizada de forma pessoal ou, no caso de não ser encontrado o titular do bem em diligência registrada no respectivo processo da desapropriação por hasta pública, será realizada por edital publicado no Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

§ 4º O interessado poderá apresentar impugnação no prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir do primeiro dia útil subsequente ao recebimento da notificação.

Art. 4º O decreto de utilidade pública ou interesse social para a desapropriação por hasta pública terá como fundamento a intervenção necessária à utilização do bem desapropriado, vinculando a atuação administrativa e a atuação do particular adquirente do imóvel.

Parágrafo único. O procedimento administrativo em questão poderá determinar que o particular adquirente seja constituído, no contrato a ser firmado com o ente expropriante, como delegatário do Poder Público Municipal, nos termos do inciso I do artigo 3º do Decreto-lei Federal

nº 3.365, de 21 de junho de 1941, hipótese na qual será responsável pela promoção da ação judicial expropriatória.

Art. 5º O processo de desapropriação por hasta pública será preferencialmente realizado pela via administrativa.

§ 1º Os imóveis objeto da desapropriação por hasta pública serão arrolados em chamamentos públicos realizados pelo ente expropriante, publicados no Diário Oficial da Cidade de São Paulo e em jornal de grande circulação, e poderão ser leiloados em lotes ou isoladamente.

§ 2º O ente expropriante manterá, em sua página da rede mundial de computadores, página eletrônica na qual deverão ser informados os processos de desapropriação por hasta pública em andamento, com toda documentação pertinente.

§ 3º Na impossibilidade da desapropriação por hasta pública ser realizada na via administrativa ou de ser promovido o efetivo aproveitamento do bem nesta modalidade expropriatória, deverão ser adotadas as providências para promoção da desapropriação por hasta pública perante o Poder Judiciário.

Art. 6º O edital de hasta pública para fins da desapropriação prevista neste decreto conterá, no mínimo, sem prejuízo de outras exigências estabelecidas no § 2º do artigo 31 da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, as seguintes disposições:

I – a descrição do bem a ser desapropriado, com suas características;

II – a situação e divisas do imóvel, com remissão à matrícula e aos registros;

III – o valor da avaliação administrativa do bem;

IV – a vedação de lances de valor inferior ao da avaliação administrativa do bem;

V – os prazos e condições para a realização da intervenção pretendida pelo Poder Público Municipal, nos termos estipulados no respectivo decreto de utilidade pública ou de interesse social;

VI – a estipulação de sanções a serem aplicadas pelo descumprimento das obrigações;

VII - o dever de ser firmado, entre o Município e o vencedor da hasta pública, instrumento de promessa de compra e venda do imóvel leiloado, prevendo os direitos de imissão na posse obtidos no âmbito da ação expropriatória, com cláusula expressa determinando o atendimento ao previsto no decreto de utilidade pública ou no decreto de interesse social relativo ao bem expropriado;

VIII - a obrigação do arrematante efetuar o pagamento à vista, por meio de depósito em conta corrente específica fornecida pelo Poder Público Municipal, com a finalidade de ser utilizado o valor para o pagamento da desapropriação judicial;

IX - o registro da existência e quantificação de débitos do expropriado com o Poder Público Municipal ou suas Autarquias, que serão abatidos do valor depositado pelo vencedor do leilão, realizando-se o pagamento à Administração Pública Municipal das importâncias devidas;

X – a previsão de pagamento imediato, pelo arrematante, de débitos do expropriado com o Poder Público Municipal ou suas Autarquias, como requisito para expedição da carta de arrematação;

XI – a previsão de instituição de hipoteca sobre o imóvel ou de apresentação de seguro garantia, em favor da entidade pública expropriante, como garantia real do cumprimento das obrigações;

XII – a previsão de que a avaliação administrativa do imóvel a que se refere o inciso III deste artigo constituirá o valor do imóvel para fins do artigo 1.484 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2022, ainda que o lance vencedor da hasta pública tenha sido superior.

Art. 7º Nas desapropriações por hasta pública aplicam-se, ainda, as seguintes disposições:

I - os interessados em participar do leilão firmarão compromisso prévio com o ente expropriante declarando ter ciência de que, nas desapropriações promovidas judicialmente, a

propriedade do bem em leilão somente será obtida no âmbito do processo judicial de desapropriação;

II - o valor obtido na hasta pública será integralmente destinado pagamento da indenização e dos ônus incidentes sobre o imóvel, apropriando-se o Município de eventuais valores que excedam este montante;

III - finalizado o leilão, o Município e o vencedor da hasta pública firmarão, nos termos previstos no inciso VII do artigo 6º deste decreto, promessa de compra e venda do imóvel leilado e dos direitos de imissão na posse obtidos no âmbito da ação expropriatória, com cláusula expressa determinando o atendimento ao previsto no decreto de utilidade pública ou no decreto de interesse social do bem.

Parágrafo único. Nas desapropriações nas quais o particular adquirente atue como delegatário do ente expropriante, a transmissão do bem será realizada diretamente em nome do particular adquirente, observando-se os encargos previstos no edital e a cláusula de reversão do bem ao ente expropriante na hipótese de descumprimento da implantação das intervenções que determinaram a realização da desapropriação por hasta pública.

Art. 8º Nos procedimentos pertinentes às desapropriações por hasta pública promovida perante o Poder Judiciário, deverá ser observado o seguinte:

I – o edital informará aos interessados:

a) que a desapropriação será efetuada judicialmente, condicionado o ajuizamento do feito expropriatório ao sucesso da hasta pública;

b) que poderá haver desistência da ação na hipótese de insuficiência do valor arrecadado na hasta pública para fins de imissão provisória na posse do bem expropriado;

c) sobre a necessidade de constituição garantia, em qualquer uma das modalidades previstas no § 1º do artigo 96 da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, em favor da entidade pública expropriante, como garantia pelo pagamento de eventuais diferenças entre o valor da imissão provisória da posse e o valor definitivamente arbitrado pelo juízo para fins de desapropriação.

II - independentemente do valor arrecadado na hasta pública, o ente expropriante depositará em juízo o valor de avaliação administrativa do bem, solicitando a imissão provisória na posse;

III - eventual complementação do valor de imissão provisória da posse determinado pelo juízo deverá utilizar o excedente de numerário arrecadado na hasta pública;

IV - na hipótese de não haver numerário suficiente à complementação do valor da imissão na posse, caberá ao ente expropriante avaliar a conveniência e oportunidade de prosseguir no processo expropriatório.

Parágrafo único. Em relação às garantias referidas na alínea “c” do inciso I deste artigo, nas hipóteses de seguro-garantia ou fiança bancária, ficará caracterizada a ocorrência de sinistro, gerando a obrigação de pagamento de indenização pela instituição financeira, o não cumprimento da obrigação de, no prazo de até 60 (sessenta) dias antes do fim da vigência da apólice ou fiança, renovar a garantia ou apresentar nova garantia suficiente e idônea.

Art. 9º A escritura expedida em favor do arrematante pelo ente expropriante constituirá título hábil para o registro imobiliário da alienação e da hipoteca, na forma do item 26 do inciso I do artigo 167 da Lei Federal nº 6.015, 31 de dezembro de 1973.

Art. 10. O Município poderá divulgar lista dos imóveis que se encontrem na alíquota progressiva do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, em razão do não cumprimento da função social da propriedade, concedendo prazo para que interessados manifestem interesse e sugiram a destinação economicamente viável para as respectivas áreas.

Parágrafo único. As informações coletadas junto aos interessados não serão consideradas vinculantes para a Administração Pública Municipal, bem como deverão ser analisadas tecnicamente e sob a ótica do interesse público, para fins de abertura de processos de desapropriações por hasta pública.

Art. 11. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 11 de junho de 2024, 471º da fundação de São Paulo.

RICARDO NUNES

PREFEITO

MILTON VIEIRA PINTO

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

LUIS FELIPE VIDAL ARELLANO

SECRETÁRIO MUNICIPAL DA FAZENDA

ELISABETE FRANÇA

SECRETÁRIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

FABRICIO COBRA ARBEX

SECRETÁRIO MUNICIPAL DA CASA CIVIL

FERNANDO JOSÉ DA COSTA

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE JUSTIÇA

EDSON APARECIDO DOS SANTOS

SECRETÁRIO DO GOVERNO MUNICIPAL

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 11 de junho de 2024.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 7 de junho de 2024, 471º da fundação de São Paulo.

RICARDO NUNES

PREFEITO

LUIS FELIPE VIDAL ARELLANO

Secretário Municipal da Fazenda

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 7 de junho de 2024.

Documento original assinado nº [104794375](#).

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 12/06/2024, p. 1-2 c. todas, 1-2.

Para informações sobre revogações ou alterações a esta norma, visite o site www.saopaulo.sp.leg.br.