



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

JUSTIFICATIVA - PL 0622/2017

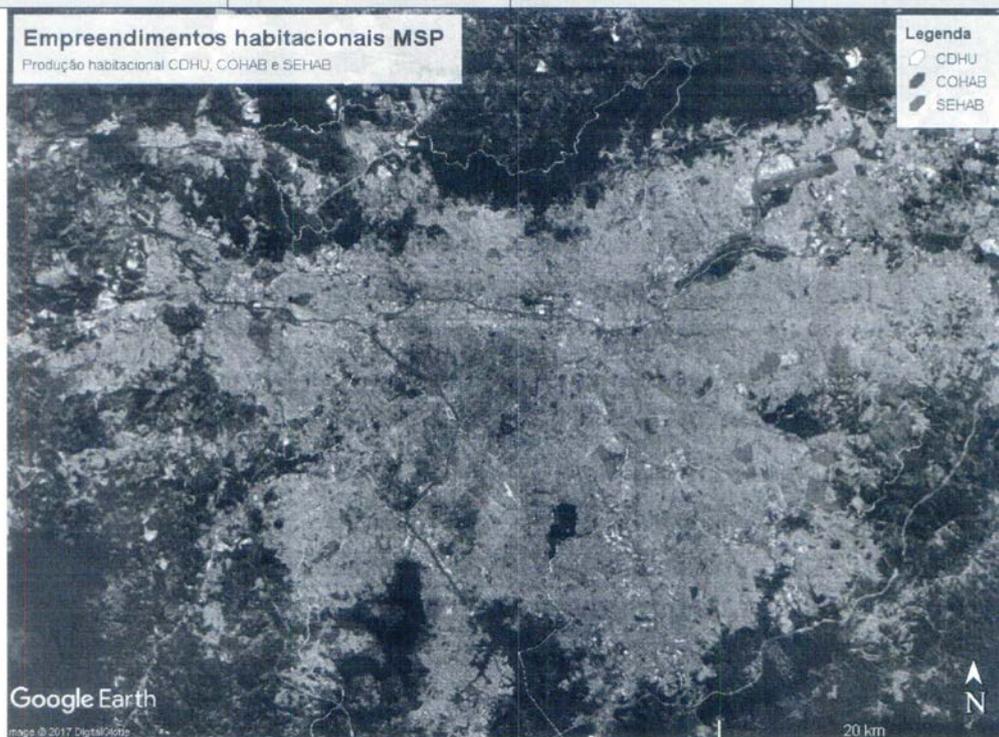
A produção pública de Habitação de Interesse Social - HIS realizada no município de São Paulo ocorreu ao longo das últimas décadas a partir de uma série de programas diferentes com o objetivo de atender ao déficit habitacional e também ao reassentamento de famílias, cujos domicílios foram removidos em função da realização de obras públicas, urbanização de assentamentos precários, adensamento de cortiços ou atendimento a ações emergenciais em áreas de risco geotécnico. Vale dizer que esses diferentes programas têm se caracterizado por obras de urbanização e edificação de conjuntos habitacionais.

Apesar do enorme esforço realizado pela Administração Pública por meio de programas com enfoque em obras de urbanização e construção de conjuntos habitacionais, os quais resolveram o problema da provisão de moradia, restou pendente parte dos processos ligados à regularização fundiária e impedindo os moradores de se tornarem proprietários legais das unidades habitacionais onde vivem. Além disso, enquanto a propriedade da unidade imobiliária não for devidamente repassada ao mutuário, cabe a cada órgão promotor a responsabilidade pela manutenção dos conjuntos que edificou ou custeou.

Erguidos em sua maioria a partir dos anos 80, esses conjuntos e loteamentos foram construídos em terrenos com irregularidades de várias naturezas, tais como áreas sem registro em cartório ou aquelas mistas, isto é, parte área pública e parte área particular, áreas em processo de desapropriação apenas com imissão na posse, antigos leitos de rio, entre outras irregularidades, ocasionando grande dificuldade para o equacionamento da base fundiária e, por consequência, para a aprovação dos projetos previamente à sua implantação.

Para retratar essa demanda apresenta-se a tabela abaixo, acompanhada do mapeamento com a localização dos empreendimentos em tela:

PRODUÇÃO HABITACIONAL PÚBLICA NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO A REGULARIZAR ¹			
ÓRGÃO PROMOTOR	EMPREENDIMENTOS	UNIDADES HABITACIONAIS (UH)	ÁREA (M ²)
CDHU	137	57.129	9.901.199
SEHAB	217	44.110	4.038.968
COHAB	216	13.107	37.719.151
TOTAIS	570	114.346	51.659.318



Havendo a regularização fundiária, os terrenos e os empreendimentos terão seus registros individuais em cartório. Assim, os lotes e as unidades habitacionais poderão ter a propriedade transferida aos moradores que já terminaram de pagar ou comercializadas aos demais, proporcionando condições para que eles se tornem proprietários em futuro próximo. Cumpre ressaltar que a destinação dos valores pagos pelos beneficiários dos programas habitacionais dará suporte financeiro ao Tesouro Municipal, podendo financiar a execução de novos programas e projetos habitacionais de interesse social.

Portanto, é necessária a adoção de providências com vistas à regularização de tais empreendimentos na forma em que se encontram implantados, permitindo que os mais de cento e catorze mil compromissários, permissionários e/ou moradores possam ser titulados e receber as escrituras definitivas das moradias que ocupam, promovendo definitivamente a inserção dessa população no contexto legal da cidade.

Nessas condições, o presente Projeto de Lei viabilizará o processo de regularização fundiária com a devida instituição dos condomínios e, finalmente, a comercialização definitiva das unidades habitacionais produzidas com o intuito de garantir aos atuais ocupantes a segurança na posse, direito fundamental almejado pela política habitacional, bem como auxiliará o Poder Público no cumprimento de sua atribuição legal, de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial.

Assim, para mitigação da situação aqui exposta, é imprescindível à análise da legislação em vigor com vistas à qualificação desses empreendimentos como regularização fundiária, conforme segue:

A Lei Federal nº 13.465/2017, de 11 de julho de 2017, a qual regulamenta dispositivos constitucionais relacionados à regularização fundiária, incluiu no seu Capítulo VII a regularização de Conjuntos Habitacionais, criando ferramentas para o enfrentamento desse enorme passivo;

O Plano Diretor Estratégico - PDE em vigor (Lei nº 16.050/2014), em seu artigo 7º, inciso VII, define a promoção da regularização e a urbanização de assentamentos precários como objetivo estratégico da Política de Desenvolvimento Urbano;

O artigo 367, da Lei nº 16.050/2014 determina que "Lei Específica poderá ser elaborada definindo normas e procedimentos especiais para regularização de edificações, condicionada, quando necessário, à realização de obras para garantir estabilidade física, salubridade e segurança de uso", sendo que os empreendimentos habitacionais promovidos pela administração pública direta ou indireta estão expressamente citados no inciso I, § 1º do mesmo artigo.

Em razão da relevância e urgência da matéria peço o voto dos nobres pares.

¹ Na SEHAB há 32 empreendimentos sem informação de UH e na COHAB há 148 empreendimentos sem informação de UH, conforme informações de julho de 2017 constantes no site "Habita Sampa" da Secretaria Municipal de Habitação do Município de São Paulo.

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 25/10/2017, p. 87

Para informações sobre o projeto referente a este documento, visite o site www.camara.sp.gov.br.