



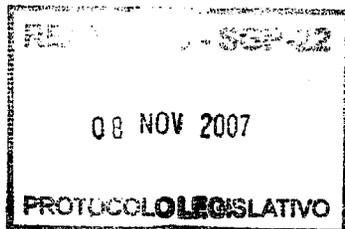
PL 780/2007
Prefeitura do Município de São Paulo

São Paulo, 8 de novembro de 2007

GABINETE DO PREFEITO

Ofício A. J. L. nº 1911/07

Senhor Presidente



CÓPIA

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência, a fim de ser submetido ao exame e deliberação dessa Egrégia Câmara, o incluso projeto de lei que dispõe sobre desafetação de áreas públicas municipais da classe dos bens de uso comum do povo e destinação de áreas públicas municipais da classe dos bens dominiais para promover o Programa de Regularização Urbanística e Fundiária; autoriza o Executivo a outorgar concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, bem como doar áreas a órgãos ou entidades da Administração Pública, direta ou indireta, para a construção de habitações de interesse social; altera o artigo 3º e substitui os Anexos I e II da Lei nº 13.514, de 16 de janeiro de 2003.

Referido programa, que visa a regularização urbanística e fundiária de áreas públicas municipais ocupadas por população de baixa renda, e cujo marco legal na Cidade de São Paulo foi a edição da Lei Municipal nº 13.514, de 2003, tem como diretriz o reconhecimento do direito à moradia aos seus habitantes, aplicando-se, para tanto, os instrumentos de política urbana definidos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de junho de 2001 (Estatuto da Cidade), que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, e na Medida Provisória nº 2220, de 4 de setembro de 2001, que dispõe sobre a concessão de uso especial para fins de moradia.

A primeira fase do Programa contemplou 160 núcleos e beneficiou cerca de 42.000 famílias, mediante a outorga de Termos de Concessão de Uso Especial para fins de Moradia, Concessão de Direito Real de Uso e Autorização para Fins Comerciais, Institucionais e de Prestação de Serviços, nas modalidades individual ou coletivo. Dessas áreas, 24 já tiveram suas matrículas abertas nos respectivos cartórios de registro imobiliário, possibilitando, assim, o registro dos termos outorgados e a finalização do ciclo de regularização jurídica desses assentamentos.



A segunda fase do Programa, objeto deste projeto de lei, abrange 117 núcleos habitacionais distribuídos por todas as regiões da cidade, selecionados a partir de critérios definidos pela Administração Municipal, dentre os quais se destacam as características urbanísticas, o tempo de ocupação e a organização social das comunidades. Estima-se que mais de 28.000 famílias venham a ser beneficiadas.

As áreas públicas incluídas nesta fase pertencem a duas categorias: bens de uso comum do povo e bens dominiais, originárias de desafetações anteriores com finalidade habitacional, de decretos de interesse social e de decretos de utilidade pública. Todas, porém, com a característica de ocupação anterior ao prazo estabelecido na Medida Provisória 2220, de 2001.

O objetivo da inclusão das áreas dominiais nesta proposta é fixar sua destinação para a implantação do Programa e, assim, alcançar o novo ordenamento jurídico consagrado após a aprovação do Estatuto da Cidade e a publicação da Medida Provisória 2220, de 2001.

A propositura encontra-se em consonância com o artigo 158 da Lei Orgânica do Município de São Paulo que, ao tratar da política urbana, estabelece que os bens públicos dominiais não utilizados para outras finalidades serão prioritariamente destinados a assentamentos da população de baixa renda e à instalação de equipamentos coletivos, assegurada a preservação do meio ambiente.

As áreas de uso comum do povo indicadas, por sua vez, consistem em espaços livres de loteamentos que não cumpriram a função para a qual foram destinados. Assim, sua desafetação configura apenas o reconhecimento legal de ocupação de longa data, sem prejuízo para o Município no que diz respeito à supressão de áreas verdes.

Impende ressaltar que a rigorosa ótica da proibição da alteração da finalidade original dos bens de uso comum do povo já foi superada, atendendo ao imperativo de que a cidade real seja reconhecida e incorporada à legalidade e, conseqüentemente, seus moradores definitivamente alçados à condição de cidadãos, com direitos e deveres em sua plenitude.

Nesse sentido, a Assembléia Legislativa do Estado de São Paulo recentemente aprovou a Emenda Constitucional nº 23, de 31 de janeiro de 2007, que modificou o inciso VII do artigo 180 da Constituição do Estado de São Paulo, afastando definitivamente a vedação de se alterar a destinação de áreas verdes ou institucionais definidas em projetos de loteamentos.

De outro lado, dentre os instrumentos urbanísticos voltados à finalidade de regularização urbanística e fundiária de assentamentos precários,



previstos no artigo 240 do Plano Diretor Estratégico, destacam-se a concessão de uso especial para fins de moradia e a concessão de direito real de uso.

A concessão de uso especial para fins de moradia é direito assegurado aos moradores de áreas públicas que cumprirem os requisitos estabelecidos na Medida Provisória nº 2220, de 2001, em seus artigos 1º e 2º. Para os ocupantes que não preencherem as exigências desse texto normativo, o projeto de lei prevê a outorga da concessão de direito real de uso, instituída pelo Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967 (artigo 7º), e nos termos do artigo 112, § 1º, I, "a", da Lei Orgânica do Município. Essa alternativa permite que a Administração Municipal solucione equilibradamente a diversidade de situações habitualmente encontradas nessas ocupações, estendendo a segurança na posse à totalidade dos moradores das áreas incluídas no Programa.

A fim de se obter maior eficácia e celeridade na implementação do Programa, o artigo 3º propõe que as áreas relacionadas nos Anexos I e II sejam descritas e caracterizadas posteriormente à execução do levantamento planialtimétrico cadastral, de forma que correspondam às áreas e perímetros efetivamente ocupados, respeitados os limites dos imóveis particulares lindeiros. Essa previsão visa agilizar o processo de abertura de matrículas junto aos cartórios de registro imobiliário.

Neste projeto também se propõe a substituição dos Anexos I e II integrantes da Lei nº 13.514, de 2003, visando compatibilizar a descrição e caracterização das áreas indicadas com as condições reais de ocupação, tendo por base a configuração obtida por meio de levantamento planialtimétrico cadastral de situação fática.

Objetiva-se, ainda, alterar a Lei nº 13.514, de 2003, para permitir a soma da posse do antecessor à do ocupante de imóvel com área inferior a 250m² para a outorga da concessão de uso especial na forma individual, haja vista que a Medida Provisória nº 2220, de 2001, essa previsão atinge apenas a forma coletiva.

Como uma das inovações da propositura, prevê-se a indicação de parcelas de terreno ou lotes integrantes das áreas relacionadas neste projeto e na Lei nº 13.514, de 2003, para a construção de unidades habitacionais destinadas ao reassentamento de famílias beneficiadas pelo Programa. Tal poderá ocorrer nas hipóteses em que seja necessária a urbanização para a melhoria das condições de habitabilidade, com a implantação de infra-estrutura e contenções de risco. Em tais casos, garantir-se-á ao morador removido uma nova unidade habitacional, que poderá ser executada por órgão ou entidade da Administração Pública, direta ou indireta, de qualquer esfera de governo, em área doada pelo Executivo.



Assim alinhadas as razões da iniciativa, e evidenciado o relevante interesse público de que se reveste a medida, submeto o presente projeto de lei à apreciação dessa Casa Legislativa que certamente lhe dará o seu aval.

Reitero a Vossa Excelência, nesta oportunidade, meus protestos de apreço e consideração.


GILBERTO KASSAB
Prefeito

Acompanham o presente:

- Projeto de Lei, Anexos I, II, III e IV integrantes do texto;
- Elementos informativos: croquis e plantas de localização e relatórios de vistoria das áreas constantes do Anexo I e II.

Ao

Excelentíssimo Senhor

ANTONIO CARLOS RODRIGUES

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo

JAMMRFO/drs
Programa de Regularização Urbanística Of

