



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

SECRETARIA GERAL PARLAMENTAR
Secretaria de Registro Parlamentar e Revisão

COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

PRESIDENTE: ZÉ TURIN

TIPO DA REUNIÃO: AUDIÊNCIA PÚBLICA.

LOCAL: Câmara Municipal de São Paulo

DATA: 16/07/2020

OBSERVAÇÕES:

- Notas taquigráficas sem revisão
- Orador não identificado
- Intervenção simultânea ininteligível/inaudível

- Reunião realizada por videoconferência.

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – Presentes os Vereadores Daniel Annenberg, Gilson Barreto, Janaína Lima; Secretário da Habitação do Município de São Paulo, Sr. João Farias; Secretário de Licenciamento, Sr. César; o Conselheiro Municipal da Habitação; representante do Secovi; conosco, representando a Secretaria da Habitação, a Sra. Silvia Candelaria, que está aqui hoje para nos ajudar na apresentação do projeto.

Quero cumprimentar todos os convidados que se inscreveram para se pronunciar referente ao PL 571/2019, de minha autoria, cedendo coautoria a toda a Câmara Municipal de São Paulo.

A íntegra da transmissão desta audiência pública está disponível ao público em geral no portal da Câmara Municipal de São Paulo, www.saopaulo.sp.leg.br, no *link* Audiências Públicas.

O convite foi publicado no *Diário Oficial da Cidade de São Paulo*, no dia 22/02/2020, e, ainda, em dois jornais de grande circulação, por dois dias, n' *O Estado de S. Paulo*, no dia 13/07/2020; e na *Folha de S. Paulo*, no dia 13/07/2020.

A audiência pública de hoje tem como tema a discussão sobre o PL 571/2019, que regulamenta, no âmbito do Município de São Paulo, os procedimentos aplicados à regularização fundiária, de acordo com a Lei Federal 13.465, de 11 de julho de 2017, e o Decreto Federal 9.310/2018, e dá outras providências.

Eu, Vereador Zé Turin, como Presidente da Comissão de Administração Pública; temos aqui também como coautores outros Vereadores – a Vereadora Janaína Lima, o Vereador Fabio Riva, entre outros aos quais já estamos passando a coautoria desse projeto.

Foram convidados o Vereador Fabio Riva, a Vereadora Janaína, que está presente, *on-line*, conosco, o Vereador Rodrigo Goulart, o Vereador Police Neto; o Secovi, na pessoa do seu Presidente, Sr. Basílio Jafet; da Sehab, presente conosco, Sr. João Farias; o Secretário de Licenciamento, Sr. Cesar Angel Boffa de Azevedo; e a Secretaria de Desenvolvimento Urbano,

Sr. Fernando Barrancos Chucre.

Eu gostaria de consultar as autoridades que estão conosco e que vão se manifestar, obviamente, sobre se algum de vocês gostaria de se manifestar no começo. Nós podemos fazer a explanação pela nossa equipe do projeto. Se assim vocês concordarem, faremos uma explanação. Depois, ouviremos as autoridades que estão participando desta audiência pública. (Pausa)

Então vou pedir ao Dr. Lauro, que faz parte da nossa assessoria, para fazer uma rápida explanação do projeto. Depois, ouviremos os convidados.

O SR. LAURO – Bom dia a todos.

Estou somente aguardando os *slides* para iniciar. (Pausa)

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – Estamos com um pequeno problema, não será possível passar o *slide*. Mas, Dr. Lauro, pode fazer uma explanação rápida sobre o projeto.

O SR. LAURO – Eu gostaria de iniciar falando sobre o projeto de lei 571/2019, numa abordagem, num aspecto, genérico da legislação, explicando, em apertada síntese, até para não me estender sobre a regularização fundiária no Município de São Paulo.

Nessa situação, vamos abordar as definições, a legislação aplicada, os instrumentos da Reurb, as espécies de regularização fundiária: Reurb-S, Reurb-E, a certidão de regularização fundiária e a regularização em áreas de preservação e de risco.

A regularização fundiária, como todos sabem, é constituída de um processo que inclui medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais. Tem a finalidade de incorporar os núcleos urbanos informais ao nosso ordenamento territorial urbano, conseqüentemente, dando a titulação aos seus ocupantes.

As medidas jurídicas correspondem à solução dos problemas dominiais referentes a situações em que os ocupantes da área pública ou privada não possuem um título que lhe dê a segurança jurídica sobre a sua ocupação. É o aspecto da falta de um documento que dê plena propriedade ao beneficiário da Reurb.

As medidas urbanísticas dizem respeito às soluções para adequar os

parcelamentos à cidade regularizada, com a implantação da infraestrutura essencial – calçamento, esgoto, energia, fornecimento de água – decorrente dos loteamentos implantados sem atendimento das normas legais. Também temos a realocação de moradias por estarem sujeitas ao desmoronamento, enchentes, locais contaminados, insalubres, dentre todos outros aspectos.

Dentre as medidas sociais, por sua vez, abordamos a solução dada à população beneficiária da Reurb, especialmente, nas ocupações por famílias de baixa renda, não excluindo as demais populações, de forma a propiciar o exercício digno do direito à moradia e à cidadania, proporcionando qualidade de vida.

A primeira questão que surge é: por que regularizar? As ocupações irregulares existem em quase todas as cidades brasileiras, atingindo em maior grau aquelas urbanizadas, em especial, regiões metropolitanas, onde geram emprego e fonte de renda. Formada, em sua maioria, por pessoas de baixa renda que não possuem acesso à habitação formal, vivendo em insegurança sem título de propriedade, não tendo acesso a linhas de crédito para realizar melhorias em sua moradia e, muitas vezes, sem contar com o serviço básico como distribuição de água, energia elétrica e saneamento.

O direito à moradia está previsto no artigo 6º da Constituição Federal como um direito social fundamental, obrigando o Poder Público a desenvolver políticas públicas, que lhe confirmem real eficácia. Dentre todos os fundamentos sociais que nós temos, o grande fundamento se encontra no artigo 1º, inciso III, da Constituição Federal, que visa a dignidade da pessoa humana. Já no âmbito ambiental, o controle efetivo das áreas ocupadas, com possíveis compensações, dentre tantas outras possibilidades.

A regularização fundiária é uma expressão de direito social à moradia. Portanto, necessita da atividade do Município. Além disso, a Reurb integra o conteúdo da ordem urbanística, o que é um direito difuso nos termos que dispõem os princípios coletivos. Ao mesmo tempo, a Reurb precisa adotar ações de contenção das novas irregularidades, evitando que daqui a dez anos, nós estejamos tratando de regularização das situações irregulares de

hoje. Estima-se um alcance de mais de quatro mil áreas núcleos para serem regularizadas no Município de São Paulo, tendo um alcance de mais de cinco milhões de pessoas que serão beneficiadas.

O projeto visa uma metodologia para realizar a regularização fundiária na cidade de São Paulo, que não é uma tarefa fácil, considerando que nós somos a quarta maior metrópole do mundo. Assim, diante dessa grande complexidade, existe a necessidade de prazos e procedimentos, sempre visando o objetivo da titulação dos ocupantes.

Os instrumentos da Reurb estão estipulados no artigo 15 da Lei Federal e trazidos na legitimação fundiária e na legitimação de posse, usucapião, desapropriação em favor dos possuidores, compra e venda, doação, concessão de direito real de uso, transferência do direito de construir, arrecadação de bem vago, direito de preempção, requisição em caso de perigo público eminente, intervenção do Poder Público em parcelamento clandestino irregular, alienação de imóvel pela Administração Pública para o detentor, concessão de uso especial para moradia e desapropriação por interesse social.

A regularização fundiária é dividida sobre dois aspectos: a Reurb S que é a regularização fundiária com função social; e a Reurb E que é a regularização fundiária especial.

A Reurb S, muito embora trazida pela legislação, pode ser caracterizada, também, através das ZEISs que, em regra, são definidas no Plano Diretor Urbano. Pode ser definida, ainda, através do ato do Poder Público. Para a Reurb E, a lei adotou um critério residual, sendo os núcleos urbanos informais, ocupados por população com melhores condições de vida, porém, sem regularização jurídica de moradia.

Nós ressaltamos que, dentro da Reurb E, podem existir ocupantes de baixa renda, caracterizando um núcleo de Reurb S e o inverso também é verdadeiro.

Por fim, todo ato e procedimento visa a regularização e a certidão. A certidão, por sua vez, é o ato da aprovação da regularização, conforme estabelece o artigo 41 da Lei Federal 13.465/2017. A certidão deve conter a localização, o nome do núcleo, a modalidade da

regularização, as responsabilidades das obras e serviços estipulados em cronograma, determinar o número de cada unidade com listagem dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, o título de legitimação ou ato único de registro.

No que tange às áreas de preservação de risco, nós devemos observar também os artigos 64 e 65 da Lei Federal 12.651/2012, sempre condicionada à elaboração de estudo técnico com colocação de medidas preconizadas, inclusive, por meio de compensações ambientais, quando necessárias.

Com a aprovação para Reurb implica em melhorias das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, quando existia as margens de reservatório destinados à geração de energia ou abastecimento público, ter distância entre o nível máximo normal e a quota *maxima maximorum*. A aprovação do órgão correspondente ambiental, com estudo técnico ambiental, avaliação dos riscos ambientais e todos os estudos elaborados por técnicos competentes.

Essa foi uma explanação que nós fizemos, e gostaria de, por fim, dizer que o gabinete do Vereador Zé Turin com Sehab estão elaborando um substitutivo com os demais Vereadores a ser apresentado dentro do projeto original, tudo para maior benefício da população, num procedimento que seja eficaz.

Devolvo a palavra ao Presidente da Mesa.

Agradeço.

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – Eu gostaria de anunciar a presença dos Vereadores Gilson Barreto, Daniel Annenberg e Edir Sales, todos fazem parte da nossa Comissão de Administração Pública. Também registro a presença dos Vereadores José Police Neto e Janaína Lima. Se algum outro colega Vereador estiver presente, se manifeste, por gentileza. Se quiserem fazer uso da palavra, está aberta.

Estão presentes os Srs. Secretários João Farias, da Habitação, e César Azevedo, de Licenciamento.

Eu gostaria de deixar aberto para que todos possam se pronunciar.

O SR. AURÉLIO NOMURA – Presidente, só para deixar consignada a minha presença. Eu gostaria de falar.

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) - Presente na nossa comissão o Vereador Aurélio Nomura.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – Sr. Presidente e proponente da matéria, eu queria registrar a minha presença e parabenizar pela forte audiência e presença dos movimentos populares. Parabenizar a iniciativa e a audiência pública. Um abraço a todos. Vereador Police Neto.

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – Obrigado, Vereador José Police Neto pela sua participação e contribuição para este projeto tão importante para a cidade de São Paulo.

Secretário João Farias, gostaria de se pronunciar agora ou, começamos ouvindo os inscritos e, ao final, todos se pronunciam?

O SR. JOÃO FARIAS - Presidente, apenas para parabenizar V.Exa. e todos os demais Pares da Casa que aqui participam dessa importante audiência e dizer que nós, da Secretaria da Habitação, vemos como extremamente positiva essa iniciativa do Legislativo. Quero fazer uma saudação especial a todos os membros do Conselho Municipal de Habitação, que estão participando desta audiência e lembrar que o Conselho Municipal de Habitação trata desse tema já há algum tempo, inclusive com um grupo de trabalho que foi criado para discutir propostas para a elaboração de uma lei para agilizarmos e poder acelerar a implantação da realização fundiária no Município de São Paulo.

Essa ferramenta, que tem um papel fundamental na vida, principalmente da população mais simples e mais pobre da cidade de São Paulo, que vive em assentamentos precários e que tem na realização fundiária, a realização do sonho de se tornar proprietária do seu terreno, do seu lote.

Agradecer o convite e dizer que estou aqui acompanhando também por videoconferência, mas temos aí presencialmente, na Câmara Municipal, junto com o senhor e os demais Vereadores, o meu Secretário-Adjunto Ricardo, a nossa Coordenadora de Regularização Fundiária, a Sílvia, e demais técnicos da Secretaria e nos colocamos à disposição, se eventualmente for necessária

alguma intervenção da Secretaria.

Mas, mais uma vez, parabenizar o Vereador Zé Turin pela iniciativa e reconhecer o seu comprometimento com essa grande luta, que é garantir que as famílias de São Paulo possam se sentir acolhidas e, acima de tudo, proprietárias do seu lote.

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – Obrigado, Secretário João Farias. O Ricardo está me ajudando no início desta reunião, me perdoe, você como Secretário-Adjunto da Secretaria da Habitação, acabei nem pronunciando o seu nome. Então, mil desculpas, também peço desculpas a qualquer outra autoridade que por mim não foi mencionada, mas sintam-se cumprimentados.

Algum colega Vereador ou Vereadora gostaria de se pronunciar?

O SR. GILSON BARRETO – Pela ordem, Sr. Presidente. Vereador Gilson Barreto.

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – Tem a palavra o Vereador Gilson Barreto.

O SR. GILSON BARRETO – Presidente, eu vou ouvir um pouco os nossos convidados, em seguida eu entro com a minha fala.

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – Está ok. Algum outro Colega gostaria de se pronunciar agora ou mais no final?

Então, daremos início às inscrições. O primeiro inscrito é Marcelo Nugele, está presente? Vou passar para a segunda inscrita, se o Marcelo retornar, com certeza daremos a palavra a ele. A próxima inscrita é Luciana Dias da Silva. (Pausa) Vou chamar os próximos: a terceira inscrita é Silvanice Bispo da Silva.

(NÃO IDENTIFICADO) – Só uma pergunta, a inscrição é feita pelo *chat*?

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – Isso, foi feita antecipadamente, mas pode ser feita agora. Temos 15 inscritos, mas isso não impede de inscrevermos outras pessoas que tenham suas dúvidas ou contribuições ao PL.

(NÃO IDENTIFICADO) – Pela ordem, Presidente. Dá para dizer quem são os inscritos, por favor? Ou não?

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – Posso, mas eu vou chamando um por um, quem estiver acompanhando pode dar início à fala. O quarto inscrito é Hamilton Sakamoto.

O SR. HAMILTON SAKAMOTO – Bom dia, estão me ouvindo? Estou presente.

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – Bom dia, tudo bem? Seja muito bem-vindo.

O SR. HAMILTON SAKAMOTO – Obrigado. Bom dia, Vereadores. Bom dia, Secretário da Habitação, Secretário de Desenvolvimento Urbano, Secretário-Adjunto, toda a equipe técnica da Prefeitura.

Sou Hamilton Sakamoto, trabalho com consultoria em regularização fundiária, participei da última audiência pública da Comissão de Finanças e retornei aqui pelo afeto ao tema e pela importância na qualidade de advogado e consultor que eu tenho pela regularização fundiária.

Vamos lá. Eu queria colocar, para mim na verdade uma agenda propositiva e elogiar todo o trabalho dos Vereadores e do Município em colocar em pauta esse tema tão importante. A meu ver, a regularização fundiária é um trabalho extremamente complexo, que envolve uma questão social muito relevante, uma questão ambiental tão igual relevante, uma questão jurídica, talvez até menos relevante, e uma questão de engenharia também extremamente relevante.

Sabendo que esse é um trabalho complexo, que envolve diversas áreas de ciências, áreas de Direito e uma área social de assistência e participação popular muito relevante é que eu coloco a importância de que o Município proponha um projeto de lei, junto à Câmara, junto à Prefeitura e junto aos movimentos de moradia e a todos aqueles que se dispuserem a ajudar, que seja na verdade um PL municipal a servir de referência no Brasil inteiro.

São Paulo é um município que conduz, ele não é conduzido. Então, é importante que São Paulo tenha um projeto de lei que contemple tudo o que a regularização fundiária objetiva alcançar, ou seja, vamos buscar junto a esse projeto de lei uma regularização que alcance, não apenas a regularização do solo, mas também o reconhecimento das construções que os movimentos, as associações e seus moradores fizeram sobre seus lotes com tanto esforço. Às vezes, um esforço de uma vida inteira e não reconhecido.

Então, além do reconhecimento da regularidade dos lotes, o reconhecimento da regularidade de suas construções e, também, ao final, a possibilidade da titulação da propriedade, do recebimento da popularmente chamada escritura, o quão é importante que o morador tenha, ao final

do seu processo de regularização, recebido a parte da sua edificação, aquela parte que a sua família, que o pai e a mãe ocupam, aquela diferente que foi vendida para um terceiro e, às vezes, até por um filho ou um neto, que decidiu construir no mesmo terreno.

Então, essa lei tem de ser uma lei que contemple a utilização de todos os benefícios e instrumentos da Lei Federal e determine, como regra, que as áreas irregulares sejam regularizadas, o solo, as construções, e que sejam as famílias e os moradores tituladas na propriedade de cada uma dessas áreas.

A gente sabe que quando isso não é feito, o que acontece depois é uma necessidade de um retrabalho. É muito comum profissionalmente eu receber consultas de moradores que já foram regularizados, que precisam entrar com ações de usucapião, ações de divisão, que tem que entrar com procedimentos de regularização da construção, que são caríssimos. Mesmo com a Lei da Anistia, são cobrados dezenas de milhares de reais para regularizar as construções.

Então, eu retorno à minha fala: que o Município de São Paulo avance e sirva de orientação - para o presente e para o futuro a todos os domicílios - que se busquem fazer leis ousadas, que busquem à regularização do todo, no seu parâmetro no solo, no seu parâmetro da construção e quanto ao título. Além das obras de urbanização, das obras de melhoria, das obras ambientais, todas são contempladas pela lei federal, e também vão ser contempladas por essa lei municipal.

Essa minha fala é quanto a importância que quero dar a sempre buscarmos que São Paulo faça a melhor lei de regularização fundiária que este País já viu.

Muito obrigado!

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) - Muito obrigado pela sua contribuição. Assim que terminarmos as falas de todos os inscritos, faremos as considerações finais. O próximo inscrito é o Sr. Tato Alves Ramos Jacopetti.

O SR. TATO ALVES RAMOS JACOPETTI – Bom dia, Presidente. Estou participando, em nome da sociedade civil, e quero cumprimentar a todos os ouvintes.

De maneira bastante salutar, eu trabalho também com regularização fundiária em

apoio às comunidades, às regiões que precisam e buscam essa regularização.

De modo geral, a análise do PL - feita por mim - é de que há um esforço muito grande de todos os envolvidos, da Câmara; dos técnicos da Prefeitura - os quais acompanhamos junto à CRF – Certidão de Regularização Fundiária -, que são muito determinados em relação a isso.

Só queria expor uma situação que, mesmo com a lei federal e agora com o PL, a mim me parece, estão retratados de uma maneira próxima e um pouco vazia quanto àquelas situações frente à resolução de conflitos, ou seja, a maneira como o Estado busca, junto aos ocupantes, que essas situações se resolvam da forma mais amigável e facilitadora possível.

O que vejo, na lei federal e no PL, é que essas situações estão voltadas à relação ocupante/proprietário. Mas sabemos, trabalhando dá para ver que essas ocupações, muitas delas, remontam aos anos 70, 80, 90. Propriamente, você não tem uma solução quando se discute a relação proprietário/ocupante. As relações conflituosas, as resoluções de conflito, essa prevenção aos conflitos, a meu ver, deveríamos focar e gastar energia – afinal de contas, é dinheiro público – para que as resoluções de conflito busquem a sociedade civil que ali está. Essa é uma situação já colocada antes, situação em que as pessoas coabitam num mesmo lote, mas têm situações distintas: uma comprou de um terceiro; e outro comprou de outro. Como fica essa divisão? Eu vi que o PL trata de frações ideais. Soa nítido, para mim, que tratar os ocupantes de núcleos irregulares, que vão ser regularizados com frações ideais, nós vamos falar de conflito no futuro, como essas pessoas vão lidar com frações ideais?

Então, a minha palavra é tão-somente para declarar todo apoio a esse momento que, para mim, terá de haver um levantamento socioeconômico. Todo um trabalho, lá na frente, será importantíssimo porque um levantamento socioeconômico muito bem-feito, ele vai identificar naquela construção, na edificação o que, de fato, reflete quem são os ocupantes, como está a situação a fim de prevenir litígios, a fim de prevenir futuras desavenças. Eu não vejo na regularização fundiária, obviamente existe essa relação proprietário/ocupante, mas muitos conflitos, muitas situações advêm dos próprios ocupantes, de como a situação dele, de

como o PL e as câmaras de resolução de conflitos, que podem ser criadas, como elas vão tratar todo esse trabalho?

De uma maneira propositiva, eu digo: que vamos focar nos levantamentos socioeconômicos, que sejam feitos com muita qualidade, com muito critério para que cada uma das áreas que chegue regularizada no futuro, passe por esse processo de ter um levantamento e um acompanhamento socioeconômico muito bem-feito. A meu ver, o levantamento socioeconômico é a prevenção contra futuros litígios, é o saneamento de uma situação para uma São Paulo, melhor no futuro.

Essa é a minha contribuição, Presidente.

Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – Obrigado, Tato. A próxima inscrita é a Marilene Gerônimo. (Pausa) A próxima é a Mara Noemi Salim. (Pausa) O próximo é o Sr. Renan Freire Nigro.

A SRA. MARA NOEMI SALIM – Bom dia, eu sou a Mara. Tudo bom?

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – Bom dia, Mara. Tudo bem, graças a Deus.

A SRA. MARA NOEMI SALIM – Eu sou moradora de um loteamento irregular, moro aqui há 29 anos. Quer dizer: irregular, não; agora está regular. Sou da zona Leste de São Paulo. Queria dar uma explanação do que é, mais ou menos, morar num loteamento irregular, e buscar a regularização.

Aqui foi ocupado em 1978, são várias ocupações, aluguéis. Aí esse pessoal ficou morando de 78 até 1992, quando foi aberto um processo de regularização, que agora é o antigo Resolo, hoje CRF. Continuou irregular, de 1992 até 2004. Foi então criada a Lei Municipal 11.775/95, e nós entramos no programa Lote Legal. Assim as primeiras famílias foram contempladas, com a regularização fundiária da área particular. Em 2004, por decreto municipal, saiu a regularização do loteamento, do lote. Mas continua a saga: o registro definitivo em cartório, para cada um tirar o seu documento, saiu em 2015. Só que os moradores não tinham dinheiro para pagar 3% de ITBI. E, em 2004, quando saiu a regularização, tinha

sido aberta a anistia para a construção. Como o loteamento é muito grande, são mais de três famílias - e o tempo era muito curto para a regularização - só conseguimos que metade da população fizesse a planta da casa, para regularizar a construção. Quer dizer, de fato, em 2004, foi regularizado o lote. Então, foi uma etapa da regularização. Mas aí ficou o registro, que não se consegue regularizar. Hoje, estamos em 2020, somente 200 famílias tem o título. E a regularização, somente 1500 famílias conseguiram fazer a planta da casa. Só que as outras 1.500 famílias não tiveram tempo hábil, não tiveram condições financeiras, não fizeram. Então se for fazer pela nova anistia de hoje, para regularizar aqui uma casa, vai sair 40 mil reais.

Então, a regularização se tornou uma verdadeira saga. São três fases para a regularização de um único lote: a regularização fundiária do lote, a regularização da construção e a regularização do documento.

Lembro-me bem, participei ativamente da regularização do meu bairro, eu ia duas vezes, lá em CRF, eu já era carimbada, porque queríamos uma regularização rápida. Mas essa regularização rápida não se tornou rápida.

Veja você, uma ocupação desde 1978, agora estamos em 2020 e ainda não estão com os documentos certos. Durante esse tempo muitos morreram, passaram com contrato de gaveta, sem nada certo, os documentos viram uma bagunça. Quer dizer, regularizou o terreno, mas a situação do morador em si não. O bairro não pode ser financiado pela Caixa Econômica, os lotes, porque não tem o documento certo.

Eu lembro muito bem que quando a gente participou do Programa Lote Legal, que nós fomos um dos primeiros loteamentos a participar, dos 55, tinha um acordo com o Bird, foi dito que quando saísse a regularização do nosso lote automaticamente, como sendo o primeiro lote a ser regularizado, seria feito já o registro do nosso lote lá no cartório de registro de imóveis, coisa que não aconteceu.

Então, hoje é muito difícil, porque se a gente foi colocada como Zona Especial de Interesse Social, como baixa renda, como uma ocupação irregular, acho que a Prefeitura deveria fazer um trabalho mais amplo junto ao loteamento, porque não é fácil mobilizar toda

uma população desacreditada, que mora há anos num loteamento e não vê as coisas se resolverem rápido. Muitos já morreram. Eu ainda estou vida, mas o resto que trabalhou aqui junto morreu, mudou, desistiu, foi embora. Então eu acho que tinha que ser uma coisa mais ampla.

Regulariza o loteamento - pronto, ótimo, maravilha, vamos ser donos, mas faz o registro automático, porque isso já facilita. Tem a construção, como esses moradores vão fazer agora? É baixa renda. Como uma pessoa que não fez a planta vai regularizar essa construção, que é dele, do filho, do outro filho? Como ele vai regularizar isso agora? Ele vai pagar 80 mil reais? Se ele tivesse isso já nem estava morando aqui.

Eu acho que tem que se pensar mais amplo, numa lei melhore mais ainda, porque regularizou o solo, ótimo, mas e o restante como fica? Eu acho que tinha que ser um trabalho maior, tanto que na época que foi feito o levantamento, que foi feito pelo proprietário da área, que é uma área particular; mas depois a Emurb veio aqui e fez todo um levantamento do que existia no local para confirmar planta, o levantamento planialtimétrico - eu acompanhei isso - e viu que já havia construções. Por que não constar essas construções quando saísse a regularização? Porque, se não, vai ficar uma saga de regularização, a fase 1, a fase 2, a fase 3, então se torna mais difícil.

De uma certa forma, a Prefeitura nunca vai se livrar desses moradores. Eles podem mudar para outro lado. Regularizou o terreno, sim, mas acho que tem que dar um atendimento melhor para essas famílias. Afinal de contas, são pessoas carentes. Ninguém vai morar num loteamento irregular porque quer; veio porque não teve opção. Então eu gostaria de uma maior atenção. Já que tem um PL aí, que pudesse favorecer mais ainda esses moradores que tanto precisam.

Obrigada.

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – Obrigado, Mara.

Faremos as considerações finais e daremos as respostas no final.

O SR. ALEXANDRE BONFIM – Sr. Presidente, pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – Pela ordem.

O SR. ALEXANDRE BONFIM – Sr. Presidente, só para confirmar. Meu nome é Alexandre Bonfim, eu sou conselheiro municipal. Só para confirmar se minha inscrição está garantida.

A SRA. ROSANE TIERBO – E a minha também, Rosane Tierbo.

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – Só um instante, vou consultar a assessoria da Comissão. Por enquanto não estão inscritos, mas com certeza nós o faremos.

O SR. ALEXANDRE BONFIM – Sr. Presidente, pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – Pois não.

O SR. ALEXANDRE BONFIM – Queria que o senhor confirmasse a ordem dos inscritos, já que eu pedi a minha inscrição e demais conselheiros e participantes da audiência. Por favor, confirme os inscritos.

(NÃO IDENTIFICADO) - (Ininteligível) também se inscreveu.

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – Nós estamos chamando quem se inscreveu antecipadamente pelo *e-mail*. Em seguida chamaremos os que se inscreveram pelo *chat*.

Veja você, uma ocupação desde 1978, agora estamos em 2020 e ainda não estão com os documentos certos. Durante esse tempo muitos morreram, passaram com contrato de gaveta, sem nada certo, os documentos viram uma bagunça. Quer dizer, regularizou o terreno, mas a situação do morador em si não. O bairro não pode ser financiado pela Caixa Econômica, os lotes, porque não tem o documento certo.

Eu lembro muito bem que quando a gente participou do Programa Lote Legal, que nós fomos um dos primeiros loteamentos a participar, dos 55, tinha um acordo com o Bird, foi dito que quando saísse a regularização do nosso lote automaticamente, como sendo o primeiro lote a ser regularizado, seria feito já o registro do nosso lote lá no cartório de registro de imóveis, coisa que não aconteceu.

Então, hoje é muito difícil, porque se a gente foi colocada como Zona Especial de Interesse Social, como baixa renda, como uma ocupação irregular, acho que a Prefeitura

deveria fazer um trabalho mais amplo junto ao loteamento, porque não é fácil mobilizar toda uma população desacreditada, que mora há anos num loteamento e não vê as coisas se resolverem rápido. Muitos já morreram. Eu ainda estou vida, mas o resto que trabalhou aqui junto morreu, mudou, desistiu, foi embora. Então eu acho que tinha que ser uma coisa mais ampla.

Regulariza o loteamento - pronto, ótimo, maravilha, vamos ser donos, mas faz o registro automático, porque isso já facilita. Tem a construção, como esses moradores vão fazer agora? É baixa renda. Como uma pessoa que não fez a planta vai regularizar essa construção, que é dele, do filho, do outro filho? Como ele vai regularizar isso agora? Ele vai pagar 80 mil reais? Se ele tivesse isso já nem estava morando aqui.

Eu acho que tem que se pensar mais amplo, numa lei melhore mais ainda, porque regularizou o solo, ótimo, mas e o restante como fica? Eu acho que tinha que ser um trabalho maior, tanto que na época que foi feito o levantamento, que foi feito pelo proprietário da área, que é uma área particular; mas depois a Emurb veio aqui e fez todo um levantamento do que existia no local para confirmar planta, o levantamento planialtimétrico - eu acompanhei isso - e viu que já havia construções. Por que não constar essas construções quando saísse a regularização? Porque, se não, vai ficar uma saga de regularização, a fase 1, a fase 2, a fase 3, então se torna mais difícil.

De uma certa forma, a Prefeitura nunca vai se livrar desses moradores. Eles podem mudar para outro lado. Regularizou o terreno, sim, mas acho que tem que dar um atendimento melhor para essas famílias. Afinal de contas, são pessoas carentes. Ninguém vai morar num loteamento irregular porque quer; veio porque não teve opção. Então eu gostaria de uma maior atenção. Já que tem um PL aí, que pudesse favorecer mais ainda esses moradores que tanto precisam.

Obrigada.

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – Obrigado, Mara.

Faremos as considerações finais e daremos as respostas no final.

O SR. ALEXANDRE BONFIM – Sr. Presidente, pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – Pela ordem.

O SR. ALEXANDRE BONFIM – Sr. Presidente, só para confirmar. Meu nome é Alexandre Bonfim, eu sou conselheiro municipal. Só para confirmar se minha inscrição está garantida.

A SRA. ROSANE TIERBO – E a minha também, Rosane Tierbo.

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – Só um instante, vou consultar a assessoria da Comissão. Por enquanto não estão inscritos, mas com certeza nós o faremos.

O SR. ALEXANDRE BONFIM – Sr. Presidente, pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – Pois não.

O SR. ALEXANDRE BONFIM – Queria que o senhor confirmasse a ordem dos inscritos, já que eu pedi a minha inscrição e demais conselheiros e participantes da audiência. Por favor, confirme os inscritos.

(NÃO IDENTIFICADO) - (Ininteligível) também se inscreveu.

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – Nós estamos chamando quem se inscreveu antecipadamente pelo *e-mail*. Em seguida chamaremos os que se inscreveram pelo *chat*.

(NÃO IDENTIFICADO) - Eu me inscrevi antecipadamente, me cadastrei.

(NÃO IDENTIFICADO) - Sr. Presidente, eu também. Eu só queria conferir para não perder a... Eu fiz pelo *e-mail* e pelo *chat* também

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – Eu vou seguir aqui, rapidamente. Nós temos o oitavo inscrito é Renan Freire Nigro; o nono é Luiz Fernando Blumenthal Pardell; 10º, Marcos Vinícius Travlaglini Ferreira; 11º Vitor Goulart Neri; 12º Marcus Vinícius Travlaglini Ferreira – já estava inscrito, se inscreveu duas vezes; Viviani Mazuqui, Rosane Tierbo, Benedito Roberto.

(NÃO IDENTIFICADO) - Benedito está aqui.

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – O próximo inscrito é o Renan Freire Nigro.

- Falas sobrepostas.

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – É o Renan?

O SR. RENAN FREIRE NIGRO - Bom dia, Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – Bom dia.

O SR. RENAN FREIRE NIGRO - Pode dar início?

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – Com a palavra, Renan.

O SR. RENAN FREIRE NIGRO – Bom dia, Presidente, demais vereadores.

Eu, Renan Freire Nigro, sou advogado na cidade de São Paulo, advogo para famílias, pessoas físicas, e sou advogado que participo mais não das questões administrativas, mas questões voltadas para o próprio Judiciário, em litígios, e costumo advogar nessas questões envolvendo regularizações.

O que eu tenho verificado é que com a praxe atual, da maneira como ela está hoje, a titulação acaba sendo feita do terreno como um todo. Ou seja, as famílias e as pessoas, os integrantes da família acabam não recebendo essa titulação. O que eu quero dizer é que acaba gerando, muitas vezes (falha na transmissão) cada família com percentuais e frações de uma mesma propriedade, de um mesmo terreno, o que eventualmente, na verdade invariavelmente, acaba gerando demandas judiciais para conseguir regularizar isso, como ações de usucapião, como ações de divisão de condomínio, regularização de condomínio. Enfim, acaba trazendo inclusive uma série de problemas no que tange à futura venda do imóvel. Pode gerar inclusive conflitos sociais e familiares naquela comunidade.

O que eu quero dizer, de forma bem objetiva, é o seguinte: o que esse PL tem de propor, na minha opinião, e que eu acho que isso tem de ser analisado por V.Exas. no momento da deliberação, é a importância de que seja feita titulação dos moradores junto à regularização, com o objetivo de evitar eventuais ações de usucapião, impugnações, enfim, todo tipo de discussão judicial que possa ter, que só vai trazer ações despropositadas e vai acabar lotando muito mais o nosso Poder Judiciário.

Eu acho que neste momento, como a gente está discutindo no Legislativo, é importante que a gente já trate dessas questões para viabilizar que essa titulação seja feita junto no momento da regularização. Essas eventuais discussões que podem ocorrer podem

inclusive gerar uma paralização da Reurb. Ou seja, são questões que eu julgo importante que sejam levantadas por V.Exas., para que isso seja levado em consideração, essa hiperjudicialização que nós estamos vivendo. Realmente este é o momento e o PL pode evitar muito disso.

Basicamente é importante que a lei contemple que cada família receba o título de propriedade dessas áreas, seja da construção base que ela ocupa, seja das lajes, ou então outras áreas do imóvel que forem específicos de cada um dos membros de uma família, de cada família e de cada parte dessa comunidade, com o objetivo, aí eu insisto, de evitar eventuais conflitos sociais e evitar o ajuizamento de ações necessárias.

Era isso, Sr. Presidente. Muito obrigado pela palavra.

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – Obrigado, Renan, por sua importante contribuição.

O próximo orador inscrito é o Sr. Luiz Fernando Blumenthal Pardell.

O SR. LUIZ FERNANDO BLUMENTHAL PARDELL - Obrigado, Presidente. Bom dia a todos. Sou advogado também, trabalho com legalização fundiária há algum tempo, já tenho aplicado a lei federal em alguns casos. Entendo que o PL que está em discussão hoje é muito importante, relevante para a sociedade para fins sociais, econômicos.

Tenho para explanar, ainda não foi falado, que entendo que a transferência de um imóvel tem muita formalidade. É um ato muito solene. Mas a regularização fundiária, esse problema que temos no Brasil há tantos anos, sempre foi complicado exigirmos tanto formalismo para algumas questões que estão relacionadas às comunidades carentes.

Por exemplo, nós vamos a uma comunidade já consolidada há 30-40 anos, aí levamos exigências para que a pessoa comprove toda a cadeia filiatória desse imóvel, ou então que ela tenha o reconhecimento de firma em determinado documento, se tiver menos de cinco ou 10 anos. Essas são algumas formalidades que acabam prejudicando a atuação mais célere dessa regularização.

Há pessoas que teriam o direito de entrar com uma usucapião, por exemplo, com

base em comprovantes de IPTU que ela paga, comprovante de água e luz. Por que não tentar deixar mais simples o procedimento da Reurb, mais do que ele já é, na verdade? Tentar conseguir atingir um maior número de pessoas e facilitar ao máximo essa regularização.

Entendo que, como são pessoas que, às vezes, não têm acesso a muito recurso, a gente tem de tentar, ao máximo, facilitar esse tipo de atuação.

Basicamente, é o que eu queria deixar claro aqui.

Obrigado pela palavra. Boa tarde.

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – Obrigado, Luiz Fernando.

O SR. GILSON BARRETO - Presidente, Vereador Gilson Barreto.

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – Com a palavra o nosso Colega, Vereador Gilson Barreto.

O SR. GILSON BARRETO – Se puder me intercalar, agradeço.

Presidente, primeiro quero parabenizá-lo, V.Exa. colocou o projeto à disposição para coautoria. Com muito prazer, inclusive, já está no sistema, só falta V.Exa. referendar, aceitar.

É um projeto fabuloso. Há 30 anos, eu já trabalhava com a questão do lote urbanizado. Em 1993, salvo engano, entrei com o projeto do lote urbanizado. Naquela oportunidade, o Executivo vetou o meu projeto, pensou que não era o ideal. Infelizmente, nós perdemos a oportunidade e legislação a contento da comunidade.

Quando foi do Plano Diretor, eu tive o privilégio de ser o presidente da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, nós criamos vários instrumentos para regularização. V.Exa., inclusive, participou.

Um deles foi transformar todas as áreas ocupadas que já estivessem adensadas. Nós transformamos essas áreas em ZEIS 1, independentemente de ser particular ou pública, dando autorização, inclusive, para regularização junto à Secretaria Municipal de Habitação.

Esse foi um projeto em que pudemos dar esse instrumento e hoje é uma realidade. Antes não podia regularizar porque o Ministério Público judicializava o dono da terra e quem

estava ocupando. O Parlamento deu esse instrumento que hoje permitiu que vários projetos já dessem entrada na Secretaria de Habitação.

Até as Cohabs não eram regularizadas. A Cohab II, Cohab I, falando da zona Leste e outras, mas agora já começou a regularizar e as pessoas começaram a receber a titularidade. Antes nem o Governo podia regularizar.

Esse instrumento, como V.Exa., inclusive, informou, que será apresentado como substitutivo, ótimo.

Agora, o que me chamou atenção e, realmente, sempre nos chama a atenção, é a questão das benfeitorias. No caso do lote, urbanizar uma área já adensada, nós precisamos facilitar, porque exigir dos seus moradores que não têm condições... Água e luz já têm porque foi no grito, na pauleira que conseguimos.

Agora, guia, sarjeta e asfalto, a Prefeitura, nesses locais, vai precisar chamar para si essa responsabilidade, porque não há como os moradores resolverem, se tivessem condições, não estariam morando lá, teriam procurado um bairro melhor. Ninguém foi lá porque quis. A sociedade que os conduziu a isso.

Hoje, a subprefeitura não pode fazer a abertura da entrada desses bairros, ou mesmo a regularização mecânica, porque é proibido. Se ela fizer, o Ministério Público pode processar.

Eu apresentei um projeto autorizando o Executivo a, inclusive, melhorar ou fazer a zeladoria dessas entradas de bairro ou os bairros, ao menos para dar condições para as pessoas entrar e sair. É um projeto que já foi aprovado em primeira. É o instrumento que precisamos dar ao Executivo para sanar essas questões.

Hoje, 40% da Cidade é irregular, disso não se tem dúvida. Se pegar um bairro de São Paulo, o Sul, Norte, de Leste ao Oeste, é tudo irregular. É uma realidade que nós não precisávamos... Não pode continuar do jeito que está.

Agora, realmente, a burocracia de um projeto, por mais vontade que o Secretário de Habitação do Município tenha, querendo resolver, é muito burocrático o processo. Para sair um

processo desses, demoram quatro, cinco, seis, dez anos para sair.

É complexo, inclusive, eu gostaria de ouvir sobre esse projeto hoje, atual, exatamente para a gente trazer alguns instrumentos para esse processo e poder resolver.

Quero deixar claro para os nossos amigos, principalmente hoje, que moram nessas áreas, que há vontade no Parlamento para criar lei e trazer condições melhores para resolver. Não tenham dúvida de que isso é do nosso interesse, pois sempre nos preocupamos com isso, principalmente os Vereadores que têm mais contato com as Organizações Sociais e trabalham mais nas regiões periféricas. Isso é um desafio. É uma discussão constante.

Estou me estendendo um pouco, para deixar claro para os nobres colegas advogados, também, e para os moradores: que tragam elementos, subsídios, informações, sugestões para o Vereador Zé Turin, que é meu Presidente da Comissão de Administração Pública, para ver se conseguimos inserir algo nesse processo e amenizar um pouco a situação.

Por exemplo, regularização: não se pode exigir o asfalto para poder regularizar. Senão, nunca vai ser feito, porque é caro. Como é que nós vamos agregar as pessoas para pagar o asfalto e fazer? Não, nós temos de deixar. A Prefeitura tem de usar o Fundo Municipal de Habitação para fazer essas regularizações nesses loteamentos. Inclusive, o Plano Diretor prevê até 2014 para aqueles que estivessem adensados, se não houvesse litígio – porque, se houver litígio, primeiramente, tem de se resolver o litígio. Aí, teria condições de resolver.

É esta a minha contribuição, Sr. Presidente. Quero parabenizar V.Exa. e os Vereadores que estão aí, nessas audiências públicas. Só por meio da audiência pública, da participação efetiva de todos os interessados, é que nós vamos chegar a um bom termo.

Obrigado pela oportunidade.

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – Obrigado, nobre Vereador Gilson Barreto, pela sua importante contribuição. Eu vou, agora, passar a palavra para o próximo inscrito, que é o Sr. Marcus Vinicius Travaglini Ferreira.

O SR. MARCUS VINICIUS TRAVAGLINI FERREIRA – Bom dia, Vereador. Estou presente. Gostaria de agradecer a oportunidade de explanar a minha opinião sobre o assunto.

Bom dia, ilustres Vereadores e membros do Executivo.

Sempre que falamos de regularização fundiária, traz-se à tona... É claro, com a devida importância... O assunto mais importante que eu considero, referente à regularização fundiária, é o aspecto social, a melhoria da qualidade de vida que traz às pessoas que são beneficiadas pela regularização fundiária – em especial, pela Reurb, que vem sendo tratada, aqui, nesta audiência pública de hoje.

No entanto, muitas vezes, esquece-se, também, de tratar de um assunto de extrema importância, que é o aspecto econômico relacionado à regularização fundiária e à Reurb, nesse caso específico. Quando eu falo em aspecto econômico, eu estou querendo dizer não só o aspecto econômico relacionado às pessoas, ao cidadão que é beneficiado pela regularização fundiária, mas também aquele aspecto econômico referente, relacionado, de interesse do Poder Público. Esse, sim, é de extrema importância.

Hoje, como sabemos, deixam-se sem arrecadar milhões e milhões de reais de IPTU e de ITBI, principalmente. A razão disso é muito clara. Imóveis registralmente irregulares, em sua maioria, também se encontram irregulares perante o cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal. Uma vez que esses cadastros imobiliários são irregulares perante a Prefeitura Municipal, a arrecadação desse imposto resta prejudicada, por motivos óbvios. Aquele cidadão que se encontrava cadastrado em um determinado dia, no cadastro do imóvel, vem a falecer e a Prefeitura passa a ter inúmeras dificuldades para a cobrança desse IPTU.

Por outro lado, temos, também, as questões específicas dos loteamentos irregulares, que foram, na maioria das vezes, loteados, lá atrás, no passado, nas décadas de 1970 e 1980, por particulares, por pessoas físicas que cederam os direitos aquisitivos desses imóveis, uma vez que eles não tinham – e a maioria até hoje não tem – acesso ao registro. Por conta disso, o cadastro na Prefeitura também nunca foi atualizado. Os lotes nunca foram individualizados. Então, existem dívidas gigantescas de quantias imensuráveis, hoje, de que a Prefeitura tem severas dificuldades na cobrança.

Agora, a questão do ITBI é ainda mais clara. Imóveis em situação irregular não são

transmitidos de maneira formal. Eles não são transmitidos por meio de escritura pública, para que posteriormente haja seu acesso no Cartório de Registro de Imóveis. Por esse simples motivo, a Prefeitura deixa de arrecadar o ITBI, já que esses imóveis são, em quase sua totalidade – na sua maioria, com certeza –, transmitidos por cessão, por contratos, pelo que conhecemos popularmente como “contratos de gaveta”. São recursos que hoje deixam de ser arrecadados e na situação atual que vivemos, principalmente neste período de pandemia, em que qualquer tipo de arrecadação, qualquer recurso é muito bem-vindo à Municipalidade, a Reurb, a regularização fundiária, traria esse benefício. Seria um revés para isso. Teria uma forma muito mais simples de se regularizarem esses imóveis e trazê-los à formalidade, permitindo que, então, a Prefeitura, o Município, possa arrecadar esses impostos que hoje são deixados de lado.

Esses dois tipos de impostos que eu acabei de mencionar, o IPTU e o ITBI, são o que eu chamo de arrecadação direta. É economia direta gerada pela Reurb. Por outro lado, eu entendo, também, que temos a questão do benefício econômico indireto, que é a maior arrecadação, por exemplo, do ISS. Explico por que: imóveis formais levados a registro são passíveis de serem dados em garantia para obtenção de financiamentos. Por sua vez, esses financiamentos obtidos pelos particulares, proprietários de imóveis regulares, podem ser utilizados para qualquer outro tipo de negócio, para o empreendedorismo, enfim, para qualquer coisa, para a movimentação da economia, o que, conseqüentemente, também traz uma maior arrecadação do ISS para o Município.

São esses os motivos. Quero ser breve. Vou terminar por aqui, mas eu queria explicar a importância da discussão dessa lei.

Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – Obrigado, Sr. Marcus. Eu gostaria de pedir a colaboração dos demais inscritos. Nós estipulamos o tempo de três minutos para cada orador. Se for possível cada um contribuir, eu agradeço. O próximo inscrito é o Sr. Vitor Goulart Nery.

O SR. VITOR GOULART NERY – Sou Vitor Nery, advogado do Escritório Modelo

“Dom Paulo Evaristo Arns” da PUC de São Paulo. Acompanhamos, hoje, 54 lotes urbanos. Informo que a fala dos colegas advogados me contempla. Não vou tomar muito tempo, mas acho que, em relação à “contraburocracia”, que fala da necessidade de menos burocracia, quero fazer um alerta para os Vereadores da Casa. Infelizmente, existem, inclusive, colegas que são advogados. É lógico que não estou colocando ninguém na parede ou fazendo alguma denúncia, mas existem colegas que hoje usam de meios escusos para infelizmente fraudar famílias e ganhar vantagem. Então, infelizmente, ainda não tenho a posição 100% formada em relação a isso, mas eu acho que a burocracia, sendo bem utilizada, junto com a Sehab, pode, sim, ser positiva.

Era só esse alerta que eu queria fazer. Acho que outros colegas dos movimentos vão falar, mas neste momento é importante consignar que talvez a burocracia seja, sim, necessária. Só temos de achar meios, porque, infelizmente, sabemos das limitações da Sehab hoje, ainda que ela seja uma ótima secretaria, com o trabalho que tem feito com os técnicos, mas quero deixar isso consignado.

Muito obrigado. Bom dia a todos.

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – Obrigado, Marcus. Quero registrar a presença do Presidente da Cohab, Alex Peixe.

Próxima oradora inscrita é a Sra. Viviane Mazuchi (Ausente). Com a palavra Sra. Rosane Tierno.

A SRA. ROSANE TIERNO – Bom dia. Sou representante da sociedade civil, do Conselho Municipal de Habitação, pela OAB São Paulo, e Diretora de Relações Institucionais do Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico.

Em primeiro lugar gostaria de parabenizar o Presidente por essa iniciativa, que vem em boa hora, mesmo porque sabemos que o Município de São Paulo tem de 38 a 40% dos seus imóveis e lotes irregulares.

Em segundo lugar, gostaria de fazer uma fala mais genérica dizendo o seguinte: esse projeto de lei, como todas as políticas públicas em matéria de regularização fundiária –

acho que tem algum microfone aberto - fazem parte de um projeto muito maior idealizado pelo Constituinte Federal, que privilegiou como um dos seus principais princípios a função social da propriedade e da moradia digna...

- Intervenção sonora.

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – Tem um microfone aberto. Vereador Aurélio Nomura, o microfone de V.Exa. está aberto.

Continua com palavra Sra. Rosane (Pausa) (Ausente)

Vamos seguir com os inscritos.

Tem a palavra o Sr. Benedito Barbosa, em seguida, retornaremos, com a Sra. Rosane para a conclusão da fala.

O SR. BENEDITO BARBOSA - Bom dia, Sr. Presidente. Bom dia às companheiras e companheiros do Conselho Municipal de Habitação. Bom dia, Secretaria Municipal de Habitação. Quero agradecer o convite para me manifestar nesta audiência. Meu nome é Benedito Barbosa, Advogado da União dos Movimentos de Moradia de São Paulo. Acompanhamos, muito mais que cem comunidades, favelas e ocupações no Centro e na periferia da cidade de São Paulo e também os conjuntos habitacionais antigos da Prefeitura, que ainda carece de processos regularização...

A SRA. ROSANE TIERNO – Alô, Sr. Presidente

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – Rosane, desculpa, o Sr. Benedito está com a palavra agora, em seguida retornaremos a palavra à senhora.

O SR. BENEDITO BARBOSA - Como estava dizendo, a União dos Movimentos de Moradia trabalha com mais de cem comunidades, favelas, ocupações no Centro e na periferia da cidade de São Paulo. Em todas as regiões da Cidade, um movimento antigo com capilaridade em toda a Cidade, região metropolitana e também no interior do Estado de São Paulo. Também somos conhecidos pelo trabalho junto aos projetos de Habitação de Interesse Social na Cidade.

Claro, estamos neste momento, em função da legislação que está sendo

apresentada, preocupados em relação aos procedimentos de regularização desses conjuntos habitacionais que para nós é de suma importância garantir a titulação dessas famílias de baixa renda que moram e vivem nesses conjuntos, que foram construídos desde o Promorar, passando pelo Governo Luiza Erundina, os prefeitos seguintes e que até hoje ainda não tem processo, não tem regularização a titulação definitiva desses conjuntos habitacionais.

Nesse sentido, a gente parabeniza a Câmara Municipal por trazer e levar à frente esse processo e esse projeto de regularização da fundiária, mas trazemos algumas preocupações. Primeiro com a temporalidade da lei. Quando ela consolida, por exemplo, em 2016, como tempo para garantia da regularização das comunidades, das áreas e das ocupações. Considerando que nós temos muitas comunidades, por exemplo, em áreas de proteção ambiental que estão lá consolidadas, colocadas como referencial da regularização, o tempo de 2008 ou 2009.

E o Plano Diretor da cidade de São Paulo que estabeleceu o limite temporal para a regularização fundiária, do tempo do Plano Diretor da Cidade de 2014. Por isso gostaríamos, neste momento, dizer: olha, o marco temporal da regularização deve ser o ano de 2016, no mínimo. Também para desfazer, vamos dizer assim, essa confusão na temporalidade dos procedimentos da regularização fundiária para a cidade de São Paulo é fundamental que garanta o tempo de 2016, inclusive para abrangermos um número ainda muito maior de comunidades, inclusive, as que estão em área de proteção ambiental, áreas consolidadas, de difícil reversão, como diz a lei de Reurb, para garantir o processo de regularização.

A segunda questão é em relação ao direito real de laje. O marco regulatório trouxe essa inovação importante, mas temos que considerar o direito real de laje, associado também aos processos de urbanização da comunidade, a questão da garantia técnica daquela unidade habitacional, que vai ter seu direito garantido e também a possibilidade de ter o acompanhamento das assessorias técnicas no processo de regularização.

E aí eu faço referência a duas questões: o serviço de regularização fundiária na cidade de São Paulo, o setor da regularização fundiária, CRF, que acompanha o processo, é

um setor muito importante do ponto de vista técnico, possuem técnicos com alta qualidade, com alta qualificação. Mas consideramos que ele vai precisar para essa nova etapa, um grande processo de ampliação, de fortalecimento, seja com ampliação dos seus técnicos, seja também com fortalecimento orçamentário desse espaço. Porque senão a gente vai aprovar uma legislação importante para a cidade de São Paulo, mas depois vamos ficar naquela situação, que aquela senhora falou, ou seja, demorar 20, 30 anos para fazer um processo de regularização porque você não tem estrutura na Secretaria Municipal de Habitação para garantir os processos de regularização fundiária. Seja, combinar a lei da regularização fundiária com os processos, com a garantia de estrutura, recursos e acompanhamentos.

E nesse sentido proponho que a lei possa autorizar, inclusive, e aqui tem também a representação da OAB, garantir, inclusive possibilidades de convênios com a Defensoria Pública, com a Ordem dos Advogados do Brasil, com o CREA para possibilitar, por exemplo, o acompanhamento técnico e agilizar o processo da regularização, os procedimentos da regularização fundiária.

A última questão porque, claro, existem outras questões para falar, mas como o tempo é apenas de três minutos, a prioridade do processo de regularização tem que ser também, porque a gente sabe que a porta de entrada, quem tem força no pedido – e a gente sabe que as camadas mais altas acabam tendo poder de influência nesse procedimento. E aí a gente queria garantir que a Reurb-S para famílias de baixa renda, de fato, ganha uma prioridade no processo de regularização fundiária. E que esse procedimento seja fiscalizado, ou seja, que o Conselho Municipal de Habitação tenha autonomia da fiscalização e que a gente possa, de fato, inclusive a Câmara Municipal de São Paulo possa receber anualmente, por parte da Secretaria Municipal de Habitação, o informe de quantas regularizações estão sendo feitas e quem de fato está tendo a prioridade no processo de regularização, considerando que nós temos dentro da Reurb, a Reurb-S e a Reurb-E, ou seja, prioridade para Reurb-S, dado o tamanho do problema da regularização aqui na cidade de São Paulo.

E, finalmente, uma última questão porque também trouxe uma importante inovação,

a Lei 13.465, que já estava lá no Código Civil, mas agora, com a força também da nova legislação, a possibilidade de arrecadação dos imóveis abandonados. A gente sabe também a força que o capital, que o setor imobiliário tem na Cidade, quando, por exemplo, a gente não consegue, já tem garantia na lei, no Plano Diretor, por exemplo, o levantamento dos imóveis vazios na cidade de São Paulo, mas a gente não consegue avançar no procedimento da arrecadação desses imóveis vazios e abandonados. E olha hoje, nesse tempo de pandemia, a quantidade de gente morando nas ruas na cidade de São Paulo, porque não tem moradia, e a quantidade de imóveis que estão especulando, na cidade de São Paulo, no centro da Cidade, completamente abandonados.

A última questão que eu falei foi em relação à inovação em relação a arrecadação de imóveis abandonados, que a legislação traz e nesse momento que nós temos inúmeras pessoas nas ruas, inclusive em função da pandemia, na dificuldade de pagar o aluguel, que a legislação desse também uma importância para arrecadação dos imóveis vazios, considerando também, em contraposição, a força da especulação imobiliária na Cidade, que a gente pudesse, de fato, notificar os imóveis vazios e fazer concretamente a arrecadação desses imóveis para atender famílias de baixa renda, não só na periferia da Cidade, mas também na área central, onde tem a maior quantidade de imóveis vazios no centro da cidade de São Paulo. Eram essas as minhas contribuições. Eu gostaria de falar muito mais, mas dia 30 tem outra audiência pública e voltaremos a falar de outros temas também.

Muito obrigado. Essa é a nossa fala, em nome da União dos Movimentos de Moradia.

O SR. PRESIDENTE (Zé Turim) - Muito obrigado, Sr. Benedito.

Tem a palavra a Sra. Rosane, para que possa concluir o seu raciocínio.

A SRA. ROSANE TIERNO – Obrigada, Presidente. Quero voltar a parabenizar, porque eu acho que não posso deixar de mencionar, a Prefeitura de São Paulo, na pessoa do Sr. Secretário de Habitação, da Dra. Candelaria, da Dra. Silvia, que desde o momento foram extremamente competentes e trabalharam conjuntamente com CMH para a

construção de um substitutivo, que deve ser apresentado oportunamente. Nós fizemos mais de dez reuniões, que representaram mais de 50 horas de trabalho. É muita coisa e feita conjuntamente, diferentemente de muitos municípios em que a legislação é feita de cima para baixo. O substitutivo vai ajudar bastante.

Como eu estava dizendo, a regularização fundiária é parte de um projeto maior que coroa a questão da função social da propriedade, que é um princípio basilar da Constituição e a questão do princípio fundamental social da moradia digna, que incorpora, além da segurança da propriedade da posse, que já foi mencionado por outros setores aqui na audiência pública, também a questão da realização da infraestrutura, que a gente não pode deixar de mencionar. E para isso eu acho que nós temos que ficar atentos que a regularização não adianta fazer uma lei muito bacana participativa, se não tivermos destinação orçamentária, e garantir que os recursos do Fundurb sejam aplicados para provisão e para regularização fundiária. Nesse aspecto, como estava dizendo a regularização fundiária é crônica no nosso País e remonta desde o século XIX, com a lei de terras. Nós temos, por exemplo, o Jardim das Camélias, que fica na zona Leste de São Paulo, que começa com um litígio fundiário do século XIX, com a lei de terras e hipotecária. Então, os nossos problemas são crônicos e a cada tentativa legislativa eles vêm se somando.

O terceiro e último aspecto é o seguinte, a lei de regularização fundiária, essa lei que é objeto do Projeto de Lei 571, é de inspiração na Lei Federal 13.465/2017, mas a Lei 13.465 é uma regra geral de Direito Urbanístico e a Constituição Federal diz que a União só pode legislar sobre normas gerais. Quem estabelece normas específicas de direito urbanístico, especialmente regularização fundiária, é o município, é o ente por excelência que faz. Então, o município que não tem uma legislação de regularização fundiária e que dialogue com seu Plano Diretor e com a sua Lei de Uso e Ocupação do Solo é completamente engessado e impossibilitado de fazer a regularização fundiária.

Então, nesse aspecto, é fundamental que a gente tenha uma lei que dialogue. Isso significa que a forma, o trato jurídico e urbanístico que foi dado pelo nosso Plano Diretor, nos

espaços irregulares foi na forma de Zonas Especiais de Interesse Social, que foi amplamente prestigiada por esta Casa de Vereadores, pela Casa Legislativa, na elaboração do Plano Diretor e da Lei de Uso e Ocupação do Solo, uma lei municipal de regularização tem que dialogar com o Plano Diretor Municipal e com a Lei de Uso e Ocupação de Solo, especialmente, no que tange a questão das ZEISs, tem que dialogar. Não como a lei federal diz, que não precisa ser ZEIS. Essa lei federal pode valer para cidades pequenas, mas para São Paulo, dada a dimensão e a complexidade, e a nossa missão desafiadora, que é a retificação da pobreza e a desigualdade sócio territorial precisa ter um diálogo muito amplo.

Muito obrigada e agradeço a oportunidade de falar.

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – Obrigado, Sra. Rosane. Tem a palavra a Sra. Evanisa Rodrigues. Então, vamos retonar... O Alexandre é o último orador inscrito, depois vou passar a palavra para as autoridades que queiram se manifestar e também para a Coordenadoria de Regularização Fundiária. (Pausa)

- Interferência sonora.

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – Vereadora Juliana Cardoso, seja muito bem-vinda. Como o Alexandre é o último orador inscrito, eu gostaria de ouvi-lo e depois passo a palavra à V.Exa. Pode ser? (Pausa)

O SR. ENRICO – Por gentileza. Meu nome é Enrico. Já me inscrevi duas vezes pelo *chat* para falar, e não foi mencionado o meu nome.

O SR. MIGUEL – Presidente, meu nome é Miguel, sou do CMH e gostaria de garantir a minha inscrição também, pois me inscrevi.

(NÃO IDENTIFICADO) - Presidente, também me inscrevi. Sou conselheiro do CMH, também quero que se faça o registro da minha inscrição, que foi feita pelo *chat*.

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – Claro. Na verdade, vocês se inscreveram depois que fecharam as inscrições, mas aqui não há nenhum problema. Estamos aqui para ouvir...

(NÃO IDENTIFICADO) – Fiz a inscrição via *e-mail* da Comissão e também o senhor mesmo disse no começo da audiência que poderia ser feita pelo *chat*.

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) - Vou pedir à assessoria da Comissão para anotar, e, por uma questão de organização, nós vamos chamar todos. Aliás, esta audiência pública foi aberta para que todos pudessem se manifestar. Mas eu gostaria de garantir que a Vereadora Juliana Cardoso pudesse se pronunciar. Daqui a pouco eu volto; enquanto isso, organizaremos as inscrições. Está o.k.? Todos falarão. Só peço que, a partir de agora, todos cumpram o tempo estipulado de três minutos. As inscrições estão encerradas.

Passo a palavra para a nobre colega Vereadora Juliana Cardoso.

A SRA. JULIANA CARDOSO – Presidente, eu entendi que havia o Enrico, que ainda iria falar na minha frente. Eu estou participando de duas reuniões ao mesmo tempo. Eu estou participando de uma reunião com a Secretaria de Assistência Social. Estou com duas reuniões no ouvido. Estou ouvindo vocês, estou ouvindo o Dito, ouvi a companheira, e agora podem falar. Obrigada.

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – V.Exa. então gostaria de se pronunciar no final?

A SRA. JULIANA CARDOSO – Sim.

O SR. ALEXANDRE – A fala estava comigo. Era Alexandre depois da Juliana... Mas a Juliana pode falar.

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – Então, Alexandre com a palavra.

O SR. ALEXANDRE BONFIM – Sou Alexandre Bonfim, morador da Vila Prudente e estou Conselheiro Municipal pelos movimentos de moradia. Sou conhecido como Kiko.

Primeiramente, quero dar um bom dia a todos e a todas e agradecer à Casa por promover esta audiência pública. Não quero ser repetitivo aqui, mas quero agradecer também à Secretaria de Habitação, que tem feito um trabalho junto conosco e tem mostrado que é possível, sim, quando se trabalha junto, em equipe, a gente elaborar e conquistar muitas coisas nesta cidade. Já parablenizo a Secretaria na pessoa do João Farias; do Secretário-Adjunto, que está presente; e das meninas do Setor de Regularização Fundiária.

Serei objetivo. Falta mão de obra para que as coisas aconteçam dentro da Secretaria, principalmente nesse setor que o Dito citou em sua fala. Concordo plenamente com

ele: falta mão de obra, é muita coisa para tão pouca gente fazer, haja vista a região de Vila Prudente. Obviamente, não foi a Luiza Erundina, mas é do tempo dela. Há conjunto habitacional que foi feito antes do governo dela, foi entregue no governo dela, mas até hoje não está regularizado. Então, é uma questão cartorial. E nesse documento – estou vendo aqui o Dr. André, que participou conosco -, citamos muita coisa nesse documento que está com vocês, que deve ser olhada com carinho.

Não podemos também permitir, como foi permitido pela Secretaria, que todos os setores que fazem parte do CMH participem de um GT. Aí, houve setores que não participaram de nenhum GT e agora querem chegar e modificar as coisas. Queremos que a Câmara Municipal trate com carinho o nosso trabalho e dê muita atenção, porque, se houver alguma modificação, que a gente possa participar dela, discutir e debater. Foram mais de 50 horas, como a Rosana citou, e não foram em vão; houve trabalho, dedicação e tempo para que depois outros setores cheguem e tentem fazer modificações sem o nosso parecer. Sei que isso não vai acontecer, porque estão aí os senhores, que estão trabalhando para que seja feito da melhor maneira possível. Então, é isto: que todos saibam que houve um trabalho. Há muita coisa colocada aí, pode ser que haja modificação; mas que a gente seja informado. Sr. Presidente, nossa fala é essa. Espero que vocês olhem com carinho o trabalho que foi feito por nós para que a gente possa construir de comum acordo, e que em breve a gente possa colocar de fato em exercício esse PL. Existem muitas ocupações de muitos anos que não estão regularizadas, conjuntos habitacionais que não estão regularizados, e a gente citou muita coisa nesse documento para ser vista com carinho.

Não sei se é da alçada da Câmara Municipal, mas o maior problema que a gente enfrenta nesta cidade é o de cartório, que é muito burocrático. Temos que quebrar essa barreira de burocracia, que faz com que a gente demore muito para regularizar de fato. É isso. Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – Obrigado, Alexandre. Próximo inscrito, Enrico.

O SR. ENRICO MADIA DE OLIVEIRA – Bom dia. Meu nome é Enrico, sou

advogado, fundador do Minha Casa Legal, uma *startup* que tem a vocação de tentar conectar oferta e demanda justamente para facilitar a compra e a venda do projeto de regularização fundiária, tendo em vista – e isto vai um pouco ao encontro da fala do Alexandre – a falta de mão de obra necessária para a execução desse serviço.

Eu não vejo aqui a necessidade de fazer as ressalvas e mostrar a relevância desse combate à irregularidade fundiária – da ocupação irregular do solo -, que vem desde o ano de 1500 no Brasil. Então, justamente com a intenção de querer colaborar para que o setor público consiga de fato exercer com excelência essa tão necessária regularização fundiária, trazendo transformação social e econômica na vida da população – não só da de baixa renda, mas de todas as pessoas que precisam alcançar a segurança do título de propriedade dos seus imóveis -, entendo que é preciso estar colocado também no texto da lei, de forma muito explícita, a possibilidade de que os moradores irregulares, sejam eles de baixa, média ou alta renda – e aqui colocando, claro, o foco na baixa renda, que é o meu foco. Se essas pessoas hoje não conseguem alcançar a sua regularização, seja porque o município está desprovido de orçamento necessário ou desprovido de pessoal necessário, com equipe técnica suficiente para tal, e querendo e podendo eles arcar com os custos parciais ou total da sua regularização fundiária, eu entendo que a iniciativa privada está aqui para ajudar a resolver isso.

A gente sabe que para sair uma regularização fundiária, acontecer uma regularização, é necessária a união de muitas vontades, só que a principal vontade é a do morador. Tem que haver a vontade dos profissionais que trabalham do outro lado do balcão, que são as prefeituras, que vão analisar e processar os projetos de Reurb, especificamente aqui a Sehab São Paulo. Precisa haver a vontade política, para que isso aconteça. Estamos aqui hoje manifestando essa vontade política de todos nós. Precisa haver o engajamento dos oficiais de registro de imóveis, que precisam saber aplicar a lei também e estarem empoderados do conhecimento da aplicabilidade da 13.465. Não adianta só querer. Têm que saber fazer, e é preciso essas vontades unidas.

Agora, se os moradores de baixa renda, que esperam - porque está, na lei, que a

obrigação é do ente público de prestar o serviço, com começo, meio e fim, desde o projeto até a titulação da CRF no cartório de imóveis - que não aguentam mais esperar, que estão sonhando há muitos anos, sejam 20, 30 ou 40, buscando a sua segurança jurídica, e então decidem gastar do seu próprio bolso, para poder comprar, pelo menos, o projeto de regularização fundiária, que é a primeira peça técnica que precisa ser protocolada na Prefeitura, eles podem fazer isso, mas sabendo que estão com previsão legal, dizendo que podem fazer isso, porque a lei não impede, mas não está explícito que podem fazer isso, e isso seria muito bacana estar, de forma explicitada, na lei, com prazos. Os prazos são a maior problemática para que essas pessoas tenham confiança de que isso vai acontecer e que o Poder Público vai, de fato, cumprir os prazos.

A lei colocou que, uma vez protocolado o requerimento, a pessoa pode protocolar ou esperar a Prefeitura fazer por ele. Aí a Prefeitura tem até 180 dias para dizer: “Classifico você como social ou como específico”; ou “Sim, vou fazer a sua regularização fundiária”.

Então, vamos aqui considerar que a Prefeitura diga: “Sim, você é social. Sim, vou fazer”. A pergunta que fica é: Que dia você vai começar a fazer? Não há previsão legal. É isso que falta na lei. A pessoa sabendo que, ao protocolar o seu pedido, decidir gastar o seu dinheiro social, Reurb social, para fazer um projeto de regularização fundiária, em quantos dias a Prefeitura vai dizer: Sim, vamos analisar o seu projeto? Se esse projeto não contemplar a necessidade de obra, por que não já chegar a seu título, no máximo, em 180 dias?

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – Gostaria de passar a palavra para as técnicas da Sehab, que fazem parte da coordenadoria de regularização fundiária, as Sras. Candelaria Reyes Garcia, assessora técnica da Sehab e Sílvia de Mesquita Rodrigues Freitas.

Nós estamos trabalhando para construir o melhor projeto para a cidade de São Paulo, baseado na Lei 13.465, conforme já foi falado várias vezes. É uma lei de 2017.

Já foi dito em relação à Lei 13.465, que permite que todo e qualquer município brasileiro do nosso País possa fazer as suas adequações, conforme a necessidade. São Paulo tem uma e outros municípios têm outras. É por esse motivo que existe a audiência pública, e

nós estamos aqui para ouvi-los.

Vamos, com certeza, considerar tudo o que foi dito por todos os participantes desta audiência pública. Temos também uma grande contribuição por parte da Sehab, da Cohab e da Secretaria de Licenciamento, como também do Conselho Municipal da Habitação. É muito importante a contribuição de todos os senhores, que têm essa experiência técnica.

Esse PL está sendo construído para beneficiar a população num todo, em especial os menos favorecidas, quando se fala em regularização fundiária de interesse social e a regularização fundiária de interesse específico.

Temos também os núcleos, onde as técnicas da Sehab, com mais conhecimento e precisão, estarão esclarecendo melhor para todos os senhores e, na próxima audiência pública, já teremos, juntamente com os nobres Colegas Vereadores desta Casa, onde foi concedida a coautoria para todos, vão também dar as suas devidas contribuições, como o Vereador Gilson Barreto.

(NÃO IDENTIFICADO) – Sr. Presidente, peço a V.Exa. que quem foi inscrito nesta audiência pública possa ter prioridade no seu pronunciamento. Por quê? Porque senão haverá disparidade nos pronunciamentos. Há companheiros, como o pessoal do Conselho Municipal de Habitação, que não fizeram o seu pronunciamento, após um trabalho árduo, de quase dois anos. Então, peço a V.Exa., com a devida gentileza que o nobre Vereador merece e os demais também, para que não haja restrição na participação pública e dos movimentos populares. Eu sou diretor da FACESP, além do Conselho Municipal da Habitação.

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – Esta audiência pública está sendo muito importante para todos nós e para a cidade de São Paulo. Todos terão a oportunidade de estar falando.

A SRA. JULIANA CARDOSO – Sr. Presidente, posso usar a palavra?

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – Tem a palavra a nobre Vereadora Juliana Cardoso.

A SRA. JULIANA CARDOSO – Sr. Presidente, primeiro queria saudar aqui as

peessoas que estão dialogando sobre a regularização fundiária na cidade de São Paulo. É extremamente importante a gente falar sobre esse assunto. Saudar, claro, o Secretário, os técnicos, os conselheiros que estão aqui presentes. Queria que a gente falasse duas coisas. Primeira: relação de isenção de ITBI e IPTU.

Presidente, a lei que foi aprovada recentemente aqui, inclusive com a votação dos novos Vereadores, sobre a isenção de ITBI e IPTU para projetos que são vinculados ao Programa Minha Casa, Minha Vida. Enfim, milhares de famílias ainda não têm o título de moradia e vivem inseguras e ameaçadas pelo despejo, como já foi dito aqui. Aliás, tem havido despejo e reintegração de posse durante este período de pandemia. Por isso, essa é uma lei fundamental.

Presidente, eu ouvi alguém dizer que é preciso que seja aprovada uma lei para aumentar a arrecadação. Gente, não tem condição, pois as famílias de baixa renda não têm dinheiro suficiente sequer para ter coisas necessárias ao dia a dia e, por isso, tem que haver a isenção do ITBI e IPTU. E essa lei precisa garantir isto: agilização do tempo de regularização fundiária. Não se pode esperar tanto tempo, e temos que exigir dos cartórios a agilidade para isso, como disse o Vereador Quito. (1:50) Juntamente com a regularização, temos que garantir a reurbanização das comunidades.

Então, é desse contexto que eu gostaria de falar, além de ressaltar o apoio à Campanha Despejo Zero, que está sendo realizada nesta semana por conta de atos de reintegrações que estão tendo a partir de subprefeituras.

Por fim, eu gostaria de saber de V.Exa., Presidente, se poderia deixar falar a advogada Luciana Bedeschi, porque ela tem nos ajudado muito nessa relação da lei, e seria extremamente importante para nós ouvi-la.

Muito obrigada a todos e todas. Contem comigo e com o apoio do meu mandato para podermos, o mais rápido possível, pressionar o Governo para que essa lei seja aprovada.

Obrigada, Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – Obrigada, Vereadora Juliana Cardoso.

Tem a palavra o Vereador Gilson Barreto.

O SR. GILSON BARRETO – Presidente, eu gostaria que V.Exa. orientasse os nossos convidados, porque é importante que ouçamos todos, e isso nos interessa, mas que seria mais efetivo que fossem trazidos elementos do que deveria ser mudado. Que todos, o Conselho Municipal de Habitação, as Organizações Sociais *etc*, mandassem, por escrito, para ser inserido no processo aquilo que ainda não existe. Sobre o ITBI, já existe uma legislação a respeito, e uma grande parcela de pessoas já não o paga.

Sobre o IPTU, a Prefeitura não está preocupada em cobrar, porque nós mesmos inserimos na legislação que todo esse segmento da sociedade não paga. Foi garantido por nós na Lei do IPTU que essas famílias e outras – não me lembro da quantidade agora – ficam isentas do pagamento do IPTU. Todos esses não fogem à regra, a não ser para aqueles que constroem casas além do normal dentro de uma área dessas e, às vezes, aparece um ou outro, mas esse será tributado.

Por isso, nós pedimos a vocês todos que mandem, por escrito, os subsídios, porque essa contribuição seria uma complementação da fala. Eu digo que seria até melhor do que só falarem.

É isto que eu gostaria, Presidente: que V.Exa. estudasse um mecanismo através da Comissão, de recebimento de contribuições, ou pelo zap ou por *e-mail*.

Era isso, Presidente.

O SR. MIGUEL – Peço a palavra, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – Vereador Gilson Barreto, muito obrigado pela colaboração, que é muito importante.

Antes de passar a palavra ao Miguel, quero dizer ao Vereador Gilson Barreto e aos Colegas Vereadores que estão participando desta reunião que eu proporei em plenário hoje que nós criemos uma comissão para tratar desse importante projeto. Eu deixo aqui essa sugestão, que também farei em plenário. Dessa forma, nós poderemos, obviamente, ter um contato mais próximo com as Organizações Sociais, pois é de grande importância que haja a

contribuição de cada uma delas.

Tem a palavra o Sr. Miguel.

O SR. MIGUEL – Presidente, eu só quero deixar aqui o meu repúdio ao fato de os inscritos não poderem usar a palavra mais de uma vez, apesar de a audiência ter começado atrasada, enquanto que o Parlamentar – e eu não tenho nada contra os Vereadores – podem fazer uso da palavra duas vezes.

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – Miguel, respeito sua questão de ordem, mas nós estamos com problemas técnicos e, lamentavelmente, por uma questão de segurança por questão da pandemia da covid-19, nós ainda estamos nos adequando, e a população também está se adaptando à participação em reuniões *on-line*. As imagens agora estão voltando, e V.Sa. está tendo a palavra. Eu acho que nós devemos, ao invés de criticar, contribuir. Por isso, fique à vontade para dar as devidas contribuições.

O SR. MIGUEL – Eu não estou criticando, é que eu estava inscrito. Então, se eu não fizesse esse lamento, eu não falaria. Mas deixe assim e, na próxima audiência, no dia 30, eu quero usar a palavra.

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – Então, já que V.Exa. não quer ser pronunciado hoje, nós vamos ouvir agora a Sra. Candelaria Reyes Garcia, assessora técnica da Sehab.

O SR. GILSON BARRETO – Antes, pela ordem, Presidente

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – Vereador Gilson Barreto.

O SR. GILSON BARRETO – Eu quero falar ao Miguel que, primeiro, eu sou membro da Comissão, e nós é que vamos definir, e quem votar também sou eu. Eu vou votar. Na hora do projeto, quem vota sou eu; eu fui eleito para isso, eu e os Vereadores. Então, por isso que, em qualquer audiência pública, nós Vereadores temos essa liberdade de entrar quantas vezes forem necessárias.

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – Obrigado, Vereador Gilson Barreto.

Agora, com a palavra, a Sra. Candelaria Reyes, que faz parte da Coordenadoria de Regularização Fundiária da Sehab, que, assim, como o Secretário Adjunto Ricardo, o

Secretário João Farias e toda a equipe da Sehab, tem feito um trabalho enorme para dar suas contribuições a esse projeto, assim também têm feito o Líder do Governo Fabio Riva, a Vereadora Janaína e todos os Colegas que já se pronunciaram aqui; tenho certeza de que vão dar importantes contribuições.

Esse não é um projeto de vaidade. Tudo o que fazemos de melhor quem vai ser beneficiada é população que necessita de ter o seu tão sonhado título, ou seja, a escritura da sua propriedade.

Tem a palavra a Sra. Candelaria.

A SRA. CANDELARIA REYES GARCIA - Bom dia a todos. Agradecemos, em nome dos técnicos da Sehab, a oportunidade de estar presente nesta importante audiência pública de um tema essencial para a cidade de São Paulo.

Temos dois grandes apoiadores: o Secretário João Farias e o nosso Secretário Adjunto que apoiam imensamente a regularização fundiária. Gostaria de deixar consignado que embora nós ainda não tenhamos uma lei específica no Município de São Paulo, nós estamos trabalhando com os instrumentos da Lei Federal 13.465. Já temos várias regularizações concluídas com emissão de CRF. São cerca de 100 regularizações com emissão de CRF. Temos mais de 60 mil famílias beneficiadas com essas regularizações.

No ano passado, com o apoio e aprovado junto ao CMH, temos a Portaria 85, de 2019, que estabeleceu alguns procedimentos no âmbito do Município de São Paulo na Secretaria de Habitação para que a gente pudesse atuar justamente com a Lei Federal mesmo sem ter ainda a Lei Municipal que vai tratar especificamente dos instrumentos e dos procedimentos junto à Secretaria de Habitação.

Entendemos a importância da questão do direito real de laje, entendemos a importância dos outros instrumentos, mas tão importante quanto o direito real de laje que não foi mencionado aqui é o condomínio urbano simples, que é uma das figuras mais comuns nas nossas áreas, muito mais até do que o direito real de laje. Precisamos estabelecer não só critérios para aprovar indiscriminadamente todas as lajes e criar matrículas em

indiscriminadamente sobre essa situação, mas pensamos também em criar estabilidade para essas construções. Temos de pensar na segurança das pessoas que vivem nessa situação.

Entendemos que talvez seja necessário aprovarmos uma lei específica, um pouco mais detalhada, estudada, com a participação de toda a sociedade civil, do CAU, da Ordem dos Advogados do Brasil, do CMH que tem um papel de suma importância no trabalho junto a Secretaria Municipal de Habitação.

Nós gostaríamos de agradecer, mais uma vez, e dizer que estamos à disposição para o que seja necessário para colaborar e eu reporto também essa fala ao Conselho Municipal de Habitação que tem nos ajudado muito nesse processo todo. Obrigada.

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) - Muito obrigado, Candelaria.

Quero agora ver com a assessoria em relação aos inscritos que não falaram hoje, por gentileza, vamos deixar para a próxima audiência pública eles serem os primeiros. Fica combinado. Peço desculpa. Houve também uma falha na transmissão e a gente em momento algum parou e é importante ouvir a população.

Se tem algo que sei fazer muito bem e respeito, é ouvir as pessoas. Falo que eu serei a todos os técnicos, nobres Colegas Vereadores, que serei eternamente aluno. A gente está aqui aprendendo.

Este é um projeto que, de fato, todos nós, Vereadores da cidade de São Paulo e desta Casa, temos compromisso com a população mais carente, nas periferias, área de manancial onde temos hoje muitos imóveis e também, como foi citado, sabemos que temos hoje várias unidades no Município de São Paulo de interesse social que também não tem a sua escritura. Então, este projeto está sendo construído.

A Mara citou em relação ao loteamento dela, na zona Leste, votamos aqui e hoje é lei, a Lei da Anistia que foi prorrogada devido à pandemia até 31 de maio de 2021 para que a população possa regularizar os seus imóveis. Não sei se caberia no caso dela também fazer o uso da Lei da Anistia para regularizar os imóveis do loteamento conforme ela citou aqui.

Quanto ao direito de laje, eu gostaria de fazer um comentário, a minha visão. O Secovi tem procurado vários Vereadores desta Casa, como também tem conversado com os técnicos da Cohab, da Sehab e também do Conselho Municipal da Habitação.

É muito complicado hoje você regularizar de uma vez só neste projeto. Tenho conversando muito com a Sehab e o Líder do Governo também, mas é muito complicado você regularizar a propriedade e também a edificação. Seria muito bom para todos nós, para a população que será beneficiada receber a sua escritura. Então, o Certificado de Regularização Fundiária. A gente já fala direto mais popularmente para a população entender melhor, mas tem algumas complicações aí, tanto é que achei fantástica a proposta do Secovi e eu acredito que é tão importante a proposta deles que temos de trabalhar o projeto separado para não atrapalhar o projeto da regularização fundiária.

Então, vamos regularizar primeiro o terreno, a propriedade, e depois, na segunda etapa, eu proponho para que seja votado nesta Casa um projeto separado que trata do direito de laje.

Vou dar um exemplo: alguém comprou através de um contrato uma área privada e lá atrás construiu a sua primeira casa, a sua primeira laje e, depois de um tempo, veio um parente de fora e ele cede aquela laje para que esse parente construa a sua moradia e assim sucessivamente. Digamos que em um terreno tenha quatro lajes. Nesse momento vamos regularizar a propriedade e as demais lajes. Como ficaria isso? Quem é o proprietário de fato? Então, imagine a briga judícia se você comprou o terreno, construiu a sua primeira casa e chega um parente de fora, você cede o direito de laje, mas na hora de documentar, escriturar, fica a dúvida: será que o proprietário vai dividir? Vai escriturar em nome da pessoa que construiu uma vez que ele só cedeu a laje para que a pessoa pudesse morar?

Então, é muito complexo. Sem falar da questão de segurança. Paraisópolis, na zona Sul, tem em torno cem mil habitantes. Heliópolis, tem por volta de 200 mil e outras comunidades e bairros, como Vargem Grande, Parelheiros. Também a comunidade Pantanal, próxima, aí, ao Distrito da Pedreira, e também por toda a Cidade. São muitas residências, são

muitas construções irregulares, e lamentavelmente parte delas oferece muito risco. Então, é preocupante, mas eu digo que o projeto, a proposta que a Sehab apresenta a esta Casa e às Secretarias, eu digo que é um projeto importante e que merece ser tratado separadamente e apreciado pelos nobres Colegas Vereadores e Vereadoras desta Casa. Então, é a minha sugestão e, com certeza, a todos que se pronunciaram aqui hoje, digo que vamos, em conjunto, em parceria com a Sehab, com o Líder do Governo e demais Secretarias, construir o melhor projeto para que, na próxima audiência pública, possamos apresentar, de concreto, aqui, um projeto bem construído.

Aqui, muitos falaram da regularização fundiária de interesse social, da regularização fundiária de interesse específico. Estamos estudando quanto aos custos que a regularização fundiária de interesse social possa sofrer, ou seja, necessitar de investimentos. Estamos pensando aqui nos TPPs; também no Fundo Municipal da Habitação, que possam beneficiar essas pessoas mais carentes. Ou seja, as que não têm recursos suficientes para arcar com todas as despesas da regularização em seu imóvel, e também é o sonho de todos a urbanização. Ou seja, ter, no futuro, a sua rua asfaltada, iluminada. Enfim, então não é só dar o título, e sim a oportunidade do ser humano viver de forma digna e ter, também, um bairro melhor para que possa ser feliz.

Então, pergunto se alguma autoridade ainda quer se pronunciar. (Pausa)

A SRA. JULIANA CARDOSO – Eu só queria fazer uma contribuição, dialogando com o Vereador Gilson Barreto. Eu falo, aqui, que somos da região da zona Leste e estamos sempre nos esbarrando, né, Vereador.

O SR. GILSON BARRETO – É verdade.

A SRA. JULIANA CARDOSO – E eu queria falar o seguinte: que a relação do IPTU e do ITBI tem de estar na lei, porque, mesmo com a lei aprovada no ano passado, Vereador Gilson, a Secretaria de Finanças cria diversos empecilhos. E V.Exa. sabe o que significa essa Secretaria de Finanças, principalmente para V.Exas. que são os Vereadores de Situação.

Portanto, a isenção precisa ficar muito clara na lei, mas muito clara mesmo, porque,

aí, vamos conseguir reforçar e, aí, vamos precisar direcionar mais recursos para a regularização do Município.

A LDO já vai ser discutida na semana que vem. Já aproveitamos dessa legislação para irmos para a conversa e para o diálogo, para falarmos sobre esses recursos, de fato, para a regularização fundiária. E claro, os procedimentos precisam ser rápidos, ser ágeis. Demora muito, muito, muito, muito para regularizar situações aqui na cidade de São Paulo.

Era isso que eu queria só reforçar, dialogando com o Vereador Gilson Barreto.

Obrigada.

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – Vereadora Juliana Cardoso, só quero fazer uma colocação. Quando nós votamos aqui a Lei da Anistia, e hoje é uma lei que está em vigor, se não me falhe a memória, nós temos isenção para todos os imóveis até R\$162.800,00. Este é o teto que dá isenção legal. Então, eu acredito que, principalmente nas periferias, poucos imóveis passem desse teto e tenham de arcar com o IPTU.

Então, imóveis com valor de até R\$162.800,00 hoje são isentos de pagar IPTU, e é o que está disposto na Lei da Anistia. Então, podemos seguir nesse mesmo formato aqui, no projeto de lei 571/19.

O SR. GILSON BARRETO – Presidente, eu vou pedir licença para sair, porque vou ter de ir para outra reunião.

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – Vereador Gilson Barreto, muito obrigado por sua contribuição.

Não havendo nada mais a tratar...

O SR. ANDRÉ ARAÚJO – Só uma questão de ordem, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – Tem a palavra o Sr. André.

O SR. ANDRÉ ARAÚJO – Primeiro, saúdo o nobre Vereador Presidente desta Comissão.

Não vou me estender muito pelo horário.

Primeiro, quero registrar aqui o erro no horário se deu pela publicização da própria

audiência pública. Estou dizendo isso, porque seria cabível até questão de nulidade desta audiência pública.

Segundo, não foi respeitada a questão das inscrições.

Terceiro, houve um encaminhamento, por parte do Vereador Gilson Barreto, do canal de comunicação para o protocolo das contribuições das entidades e também dos indivíduos. Então, eu queria que ficasse publicizado qual será esse canal, onde será o recebimento dessas contribuições.

Quarto. Eu também queria que se desse publicidade àqueles que se inscreveram e não tiveram oportunidade, conforme bem disse o colega do Conselho Municipal de Habitação, Miguel, e Presidente do Grupo Técnico de Regularização Fundiária, para que pudéssemos saber quem...

- Falha na transmissão. Registro prejudicado.

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – André, travou...

- Falha na transmissão. Registro prejudicado.

O SR. ANDRÉ ARAÚJO - ... A Lei 13.325, do Município, diz o seguinte: “Todos os projetos e planos relacionados à matéria, deverão passar pelo Conselho Municipal de Habitação”.

Então, a minha preocupação é esta, porque estamos vendo que o Secovi está pulando a fila. Nós não conhecemos as propostas do Secovi, sendo que ficamos debruçados por dois anos na matéria.

Eu estou respeitando, aqui, a questão dos Vereadores e queria até rebater a fala do Vereador Gilson, porque a própria Lei Orgânica do Município, nos artigos 9º e 11, garante a participação das associações comunitárias no plano urbano da Cidade.

Então, era só essa minha fala.

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – André, se você me permite, eu disse agora, há pouco, que o Secovi encaminhou uma proposta, inclusive para mim, em que eu disse – e acho que você não entendeu – que é muito boa a proposta do Secovi, mas que tem de ser tratada

em um projeto de lei separado. Não tem nada a ver com o projeto que estamos aqui, hoje, discutindo, baseado na Lei Federal 13.465.

Em relação às falhas, ao que chegou para mim, relacionado às inscrições, se houve algum problema em relação ao *e-mail* da Câmara Municipal de São Paulo, eu peço desculpas e, obviamente, estamos aqui prontos para corrigir.

Por outro lado, este projeto, como eu citei agora há pouco, é um projeto que sairá daqui para o Executivo com autoria. Digo hoje com autoria, mas ao mesmo tempo é de autoria da Câmara Municipal de São Paulo, você e toda a população de São Paulo tem o meu gabinete à disposição, como também os demais 54 gabinetes que tratarão deste projeto de lei.

Então são 55 gabinetes que você terá juntamente com a população de São Paulo para poder tratar. Cada um pode ficar à vontade para escolher o gabinete que achar melhor.

(NÃO IDENTIFICADO) – Pediria que fosse aberto um canal na Secretaria da Comissão, para que pudéssemos organizar de forma institucional, para que não precisasse ter um padrinho, um Vereador apadrinhar qualquer proposta, valorizando a questão da publicidade, conforme está no Regimento Interno da Câmara e também na Lei Orgânica do Município.

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – Disse agora há pouco que vou propor aos nobres colegas Vereadores e Vereadoras para montarmos uma comissão, para tratar desse projeto. Então faremos isso com certeza, entre hoje e terça-feira da próxima semana. E enquanto não estiver pronto não levaremos ao plenário.

Então pode ter certeza que a primeira audiência pública da nossa Comissão, sendo a segunda, porque a primeira foi convocada pela Comissão de Finanças e Orçamento, então até lá com certeza teremos a contribuição de vários colegas Vereadores, secretarias, assim como a sua contribuição que também é bem-vinda.

(NÃO IDENTIFICADO) – Presidente, uma sugestão na linha do que o André falou, talvez fosse importante também abrir um canal no Portal da Câmara para as contribuições ao projeto. Talvez um link de contribuições para que pudéssemos até a próxima audiência pública

encaminhar as nossas sugestões para a Comissão.

Então se fosse possível – acho que tecnicamente é perfeitamente possível – abrir esse canal de encaminhamento de sugestões ao PL junto à sociedade civil num canal próprio da Câmara Municipal, pelas associações, entidades, organizações comunitárias, enfim.

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) - Com certeza faremos. Só uma observação por parte da Assessoria da Comissão de Administração Pública, parece que vocês foram inscritos, mas teriam problemas na próxima audiência pública, estamos aqui prontos para ouvi-los. Você se inscreveu na Comissão de Finanças e Orçamento. Acabou de chegar aqui a informação da Assessoria da Câmara, mas não há nenhum problema, na próxima audiência já vamos priorizar vocês para iniciarem junto conosco.

Passo a palavra ao Secretário Adjunto da Habitação, Sehab, Sr. Ricardo Ferreira.

O SR. RICARDO LUIZ ALVAREZ FERREIRA – Obrigado, Vereador. Quero agradecer ao Vereador Zé Turin, Presidente desta Comissão, na pessoa de quem agradeço os demais Vereadores que estão participando; agradecer ao Secretário João Farias, ao Secretário Cesar, por participarem também; Alex Peixe, Presidente da Cohab, acho muito importante deixar bem claro que o que se procura através da audiência pública é a construção de um substitutivo que venha atender todas as necessidades de todas as entidades que quiserem apresentar sugestões e que trabalham com a questão da regularização fundiária.

Como representante da Secretaria de Habitação, quero agradecer também os gloriosos conselheiros do CMH, que já tinham um grupo de trabalho discutindo essa questão da regularização fundiária. E através desse grupo de trabalho saiu uma sugestão de que hoje a Secretaria de Educação está encampando e defendendo nesta audiência pública, tranquilizando dessa forma os conselheiros do CMH.

Vereador, como disse a representante da OAB no Conselho, respeitando a Lei Federal 13.465, que traz as normas gerais da regularização fundiária. A própria Lei Orgânica do Município, no seu artigo 13, inciso I, garante à Câmara Municipal de São Paulo, à Prefeitura Municipal de São Paulo e ao Município que apresentem as suas questões específicas. E é isso

que vimos procurando fazer dentro desse projeto de lei, dentro dessa defesa.

Sugiro também aos conselheiros do CMH, caso tenham novas contribuições além daquelas que já estão no substitutivo que a Secretaria defende aqui hoje, que apresentem essas novas sugestões diretamente ao gabinete do Vereador Zé Turin, autor do projeto. Dessa forma conseguimos compilar e fazer um trabalho melhor para apresentar um substitutivo que venha a angariar todas essas contribuições e que seja o mais efetivo para a própria regularização.

Quero dizer também que a questão mais importante que a Secretaria de Habitação entende na aprovação desse projeto, não é que seja uma lei ousada. É claro que toda lei vem para trazer uma modificação, então já tem uma ousadia. O que queremos mais do que uma ousadia é uma eficácia. Que seja uma lei eficiente para a regularização fundiária da cidade de São Paulo. E para isso nada mais correto do que ouvir principalmente quem trabalha com regularização fundiária, principalmente os técnicos de Sehab, que fazem isso desde 1978.

Então essa expertise não podemos desperdiçar. Temos de aproveitar isso e estamos totalmente abertos a conversas, não só com o Conselho Municipal de Habitação, como o Secretário João Farias sempre faz questão de enfatizar: temos de ouvir o Conselho Municipal de Habitação em todos os momentos. E não estamos nos furtando a fazer isso.

É óbvio que na construção do projeto temos de ouvir também outras partes envolvidas, o que o Vereador e nós da Secretaria de Habitação temos feito, e esperamos sair com um substitutivo que agrade a todos.

Também gostaria de parabenizar, Vereador, esta é a segunda audiência pública, o projeto de lei em trâmite na Câmara necessita de duas audiências públicas. V.Exa. já convocou uma terceira e já nos informou que quantas outras forem necessárias nós faremos. Então gostaria de parabenizá-lo por esse ato de demonstração pública e democrática através dessas audiências públicas.

É isso que gostaria de dizer. Parabenizar e agradecer a todos. E dia 30 estaremos aqui de novo.

Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Zé Turin) – Muito obrigado, Secretário Ricardo Ferreira, Adjunto da Secretaria de Habitação. Quero agradecer aos nobres colegas Vereadores; ao Secretário João Farias; ao Presidente da Cohab, Alex Peixe; ao Cesar; a Silvia Candelária, que faz parte da Coordenadoria de Regularização Fundiária, da Secretaria de Habitação; ao Conselho Municipal de Habitação e a todos que deram suas importantes contribuições. Podem ter certeza de que iremos analisar, estudar com muito carinho, como o Secretário Adjunto, Ricardo, falou, o meu gabinete, nossa equipe técnica está à disposição, assim como os demais gabinetes dos colegas Vereadores e Vereadoras desta Casa.

Nada mais havendo a tratar, declaro encerrada esta audiência pública.
