



**CÂMARA MUNICIPAL DE  
SÃO PAULO**

**SECRETARIA GERAL PARLAMENTAR**  
Secretaria de Registro Parlamentar e Revisão

**COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO  
AMBIENTE**

**PRESIDENTE: FABIO RIVA**

TIPO DA REUNIÃO: AUDIÊNCIA PÚBLICA.

LOCAL: Câmara Municipal de São Paulo

DATA: 24/08/2020

OBSERVAÇÕES:

- Notas taquigráficas sem revisão

- Reunião realizada semipresencial.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Bom dia a todos. Vamos dar início à audiência pública virtual da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente do ano de 2020.

Informo que esta audiência pública tem a finalidade de discutir o PL 571/2019, de autoria dos Vereadores Zé Turin, Janaína Lima, Fabio Riva, Edir Sales, Gilson Barreto, Soninha Francine e Rodrigo Goulart, que regulamenta no âmbito do Município de São Paulo os procedimentos aplicáveis 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.

Esta audiência pública foi requerida conforme Requerimento 05/2020, de autoria do Vereador Fabio Riva, aprovado no dia 15 de julho de 2020, pela Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente.

Informo que esta audiência pública está sendo transmitida através do endereço [www.saopaulo.sp.leg.br](http://www.saopaulo.sp.leg.br), no *link* Auditórios Online/Auditório Virtual.

Esta audiência também vem sendo publicada no *Diário Oficial* da cidade de São Paulo, diariamente, desde o dia 20/08/2020; e publicada em dois jornais de grande circulação: *O Estado de S.Paulo*, em 20/08/20, e *Folha de S.Paulo*, em 21/08/2020.

Quero ressaltar que os Vereadores que compõem a Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, são: Arselino Tatto, do PT; Fabio Riva – este que vos fala -, do PSDB; Souza Santos, do Republicanos; Camilo Cristóforo, do PSB; José Police Neto, do PSD; Toninho Paiva, do PL; e Dalton Silvano, do DEM; e informar que, com a anuência desses Vereadores, esta audiência pública está sendo realizada.

Foram convidados para esta audiência pública o Sr. Orlando Faria, respondendo pela Secretaria Municipal de Habitação, provavelmente deve estar conectado também o Sr. Viegas, Secretário Adjunto, que estava na Secretaria do Verde e agora na Secretaria de Habitação. Também pela Secretaria da Habitação, presentes a Sras. Silvia de Freitas,

Coordenadora de Regularização Fundiária e Candelaria Maria Reyes Garcia, Assessora Técnica e Advogada. Foram convidados também os Srs. Cesar Angel Boffa de Azevedo, Secretário Municipal de Licenciamento; Fernando Barrancos Chucre, Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano; Alexandre Modonezi de Andrade, Secretário Municipal das Subprefeituras; Alex Peixe, Presidente da Cohab. E também a Sra. Ana Maria Maluf Moussalli, representando a Secretaria Executiva do Conselho Municipal de Habitação.

Com essas considerações iniciais, vamos dar início à audiência pública. Quero de antemão agradecer a todos os convidados; a presença das Sras. Silvia, Coordenadora de Regularização Fundiária, e Candelaria, advogada competente, também conhecedora da legislação que trata do assunto em tela.

Quero fazer uma pequena consideração, porque esse projeto 571 passa agora pela comissão de mérito, que é a Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente. Essa comissão automaticamente vai, e hoje se debruça através desta audiência pública, nesse tema que é tão importante, que é a adequação da legislação municipal na cidade de São Paulo, em relação à Lei Federal 13.465/2017, que já foi um grande avanço e possibilita a regularização fundiária urbana de maneira mais simplificada.

A cidade de São Paulo tem várias características e a necessidade de uma lei específica para que possa executar esse procedimento com mais precisão é o que automaticamente nos dá segurança jurídica para o procedimento. Ou seja, a aprovação desse projeto de lei vai dar a segurança jurídica e vai agilizar a instrumentalização municipal dessa tão importante lei federal, quiçá, em breve, uma lei municipal, já com essas adequações.

Então, é importante fazer algumas distinções entre aquilo que fala de regularização fundiária e a regularização edilícia, aqui trataremos das questões da titulação dos núcleos urbanos informais, que é um dos maiores problemas da Cidade. Grande parte da população, das periferias, vive em locais insalubres, desprovidos de infraestrutura urbana, que só pode ser solucionado quando da regularização desses assentamentos e dessas ocupações, desses loteamentos já instalados na cidade de São Paulo. Todos sabem da minha atuação direta nos

movimentos de moradia. Há mais de 22 anos atuando também como advogado, temos uma atuação grande na questão da regularização fundiária, e não posso me furtar de nesse momento também poder colocar a experiência e aquilo que é mais precioso para uma pessoa, para uma família, que a casa.

A casa é a menina dos olhos de Deus, uma família que tem casa, que tem lar, com certeza, ela consegue viver com mais dignidade e a regularização fundiária traz isso. Ninguém mora em cima de um papel, mas o papel tem uma importância muito grande no patrimônio, na conquista dessas famílias. O rico compra casa, o pobre conquista, e essa conquista que nós vamos, através desse projeto, lutar para que as pessoas possam morar com dignidade e, mais do que isso, ter todos os equipamentos públicos necessários, a infraestrutura. E esse patrimônio, que é a matrícula, a escritura de cada uma dessas residências.

Então ficam essas minhas pequenas considerações, quero passar diretamente a palavra à Secretaria da Habitação. Não sei se o Secretário Adjunto se faz presente pelo nosso *chat*, mas acho importante uma primeira apresentação da Secretaria e da Coordenadoria envolvida diretamente nesse projeto, que é a Coordenadoria de Regularização Fundiária. Não sei se a coordenadora Silvia pode fazer as considerações iniciais e depois a senhora procede com uma apresentação ou mesmo de uma fala usando as mentes desse nosso trabalho dessa manhã.

Muito obrigado.

**A SRA. SILVIA DE FREITAS** - Bom dia a todos, é um prazer estar nesta Casa, apresentar um projeto de lei tão importante para nossa cidade, que é o projeto da regularização fundiária, que, como disse o Vereador Fabio Riva, é o fundamento da família. Porque a casa é o chão da família, é onde a família se abriga. Então, a segurança na posse se faz muito importante com esse projeto de regularização fundiária, que irá proporcionar segurança a diversas famílias do nosso município na forma da matrícula do imóvel, depois de tanta luta para se ter aquele pedacinho de terra, patrimônio construído com tanta luta.

Hoje nós vamos falar de um projeto que a Dra. Candelaria irá apresentar,

mostrando os principais pontos que estamos abordando na Secretaria.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Muito obrigado, Coordenadora Silvia. Quero dizer que já temos algumas inscrições feitas pelo *chat*. Terminada a apresentação da Coordenadora da CRF, passaremos às inscrições. Quero também registrar a presença do Sr. Toyota, assessor do Vereador José Turin. Obrigado, Sr. Toyota; transmita nosso grande abraço ao Vereador. Informo também que o Secretário Viegas também está *online*. Muito prazer, Secretário, estou vendo aqui o senhor na tela. É sempre uma honra tê-lo participando. Se o senhor quiser fazer uso da palavra antes da apresentação de CRF, o microfone está aberto. V.Exa. tem a palavra para considerações iniciais, se assim o desejar.

**O SR. LUIZ RICARDO VIEGAS DE CARVALHO** – Bom dia, Vereador. Bom dia, equipe da Secretaria. Eu só queria dar as boas-vindas e dizer que é uma satisfação estar presente acompanhando mais esta audiência pública a respeito de regularização fundiária, tema tão importante e sensível para a cidade de São Paulo. Se eu tiver que fazer algumas considerações, eu faria no final da apresentação. Obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Muito obrigado. Secretário. Desejo sucesso no trabalho, na continuidade das ações feitas na Secretaria tanto pelo Secretário Adjunto como também depois pelo Secretário João Farias.

Estamos com um pequeno problema técnico para colocar a apresentação. Peço que a Candelária faça pelo menos algumas considerações iniciais até que consigamos colocar, de forma *on-line*, a apresentação. Tem a palavra a Sra. Candelaria Maria Reyes Garcia, Assessora Técnica da Coordenadoria de Regularização Fundiária do Município de São Paulo.

**A SRA. CANDELARIA MARIA REYES GARCIA** – Bom dia a todos. Bom dia, Vereador, Secretário, membros do Conselho Municipal de Habitação. Nós gostaríamos de fazer uma apresentação, mas talvez haja alguma questão técnica que nos impeça de transmiti-la.

Tecerei alguns comentários sobre a legislação e sobre a importância de termos uma legislação específica para regularização fundiária no município de São Paulo. Nós temos alguns temas importantes a avançar ainda no Município. A Lei federal é uma lei geral. Embora

ela tenha sido muito importante, e o Município de São Paulo já a venha aplicando nos seus processos de regularização fundiária na medida em que eles não conflitem com a legislação municipal existente, nós temos avançado muito em termos práticos com essa nova legislação.

Então, nós hoje já estamos fazendo outorga de legitimação fundiária para diversos núcleos; e isso aí tem sido um grande avanço, porque o morador consegue obter, ao final do processo de regularização, a matrícula do seu lote. Isso, sem sombra de dúvida, é um avanço enorme, do ponto de vista da regularização dentro do Município.

Nós, até 2013, no Novo Horizonte, essa foi a primeira experiência da Secretaria Municipal da Habitação na outorga do instrumento chamado legitimação de posse, em que o morador ainda demora cinco anos para convertê-lo em propriedade.

Então, com a utilização desse novo instrumento da Lei Federal 13.465, ao final do processo de regularização, nós conseguimos transformar aquele lote em propriedade do possuidor. Isso, sem sombra de dúvida, é um avanço enorme do ponto de vista da regularização fundiária e mais, para consolidação dos outros direitos ou do direito real de laje, do condomínio urbano simples, por exemplo, é necessário que a gente tenha, antes de qualquer coisa, a propriedade do terreno, a propriedade do imóvel. Então, todas as outras regulamentações dependem justamente da titulação do lote.

Outra questão fundamental para os processos de regularização fundiária é a aprovação ambiental das áreas ocupadas, as áreas de proteção permanente, eventualmente uma área de proteção ambiental, mesmo as áreas de mananciais. É fundamental que a gente consiga realizar, no âmbito da Secretaria da Habitação, a aprovação ambiental dessas áreas ocupadas. Nós já tivemos a experiência de fazer aprovação ambiental em cinco núcleos, com muito sucesso, núcleos que, se não fossem essa lei, com certeza, nós demoraríamos mais três, quatro ou cinco anos para obter a aprovação ambiental.

Então, a aprovação ambiental, que é diferente do licenciamento ambiental - é importante que a gente coloque isso - o procedimento de licenciamento é um procedimento específico, com uma legislação própria, normalmente para situações de aprovação de

parcelamento do solo, aprovação de conjuntos habitacionais, aprovação do novo. Então, a aprovação ambiental é justamente a gente conseguir fazer a regularização fundiária com todo zelo obviamente, com todo o cuidado. Para isso, há um procedimento específico. Nós temos que atender a alguns requisitos do Código Florestal. Então, é muito importante, porque o município conhece o seu território. A Sehab conhece as áreas que estão ocupadas, que são protegidas ambientalmente. Nós temos hoje, em área de manancial, centenas de núcleos, milhares de famílias ocupando essas áreas há mais de 20 anos, há mais de 30 anos, e se a gente fosse seguir, a rigor, a legislação ambiental, essas famílias não poderiam estar lá.

Então, é importantíssimo que a gente coloque realmente, dentro da regularização fundiária, a aprovação ambiental, por meio da Sehab, com apoio eventualmente da nossa Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente. Então, esse também é um grande avanço que a legislação traz.

Nós temos também dois temas muito polêmicos, que é justamente a aplicação do direito de laje e a aplicação do condomínio urbano simples. Esses temas têm gerado um grande debate aqui no Município de São Paulo; em todas as audiências públicas, essa questão entra na pauta, é abordada. Uma coisa que se deve deixar muito clara, Vereador, é que a Secretaria da Habitação não é contra a aplicação desses instrumentos. Pelo contrário. Mas nós entendemos que isso deva ser numa etapa posterior à regularização do parcelamento do solo, desvinculada a essa regularização, que é a titulação dos lotes em nome das famílias. Nós entendemos que o direito de laje e o condomínio urbano simples se relacionam à regularização da edificação, que, via de regra, é uma etapa sempre posterior à regularização fundiária do parcelamento do solo, que são 90% dos nossos casos ou 99% dos casos que nós temos na Sehab.

Nós entendemos também que é necessário que haja uma regularização específica sobre esses dois institutos para que se possa trazer segurança às famílias. Um exemplo é o caso recente, que todo mundo acompanhou pela imprensa, daquela edificação em Mauá. Esse é o típico caso que nós não queremos que aconteça aqui no nosso Município. Por isso, nós

precisamos trabalhar essa questão de maneira muito técnica, essas edificações precisam, sim, passar por uma avaliação técnica. Colocar esse instrumento agora na nossa lei de regularização fundiária, sem um tratamento adequado, é colocar muitas pessoas em risco, embora nós saibamos que essas edificações ocorram e estão no nosso parcelamento. Quando o técnico vai aprovar essa edificação, ele precisa elaborar, fazer um estudo melhor, e nós temos que ter, na legislação municipal, mecanismos para coibir os excessos. Não é correto nós termos, dentro das nossas áreas, ocupações com cinco, seis, sete, oito pavimentos sem que um técnico responsável tenha assinado pela edificação. Assim também pelo condomínio urbano simples.

Outro dado que nós devemos debater também é que o anseio da nossa população não é tanto pela questão da laje. Há uma diferença nas nossas ocupações em relação a, por exemplo, o Rio de Janeiro, onde há uma situação de laje muito específica. A maior parte das nossas situações são casas que são construídas num terreno cedido ao filho pelo pai, por exemplo. Portanto, lote continua sendo de propriedade daquele pai, daquela família e, às vezes, é uma família que constrói um cômodo a mais na sua residência para fins de aluguel. Por isso, não tem como hoje nós desvincularmos isso e tirarmos o patrimônio daquela família que levou tanto tempo para construir a sua edificação.

Outra questão que nós trazemos também, e é uma novidade na legislação de São Paulo, é o núcleo de vinculação, que são áreas destinadas à execução de empreendimentos habitacionais vinculados ao Poder Público, pela Parceria Público-Privada da Habitação ou pelo futuro programa Pode Entrar, que, a partir do ano que vem, provavelmente será executado em cuja base fundiária é irregular. Então, temos hoje isso como uma realidade. Então, precisamos de um mecanismo que possa viabilizar a regularização daquele lote onde está construído o empreendimento e isso encontramos com o núcleo vinculado.

Outra questão também que abordamos na legislação e que precisamos também trazer à pauta é a questão da arrecadação de imóveis. Todo sabemos que na Capital existem diversos imóveis abandonados que oferecem inclusive risco à população. Temos diversos

exemplos na região Central da Capital, imóveis esses que uma vez arrecadados poderiam ser utilizados, revertidos para Habitação de Interesse Social.

O Conselho Municipal de Habitação junto com os técnicos da Secretaria formulou um projeto de lei que gostaríamos que fosse futuramente analisado. O projeto de lei é uma novidade no âmbito, pelo menos eu acho, de São Paulo. É um projeto de lei que todo mundo sentou para discutir. Isso é uma grande novidade.

Então, teve um grande esforço do Conselho Municipal de Habitação e dos técnicos da Secretaria, praticamente, um ano discutindo uma versão de lei que pudesse contemplar todos os interesses dos paulistanos.

Creio que é só, Vereador, os principais pontos abordados.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Muito obrigado, Candelaria, mais uma vez mostra o quanto a Secretaria de Habitação junto com Conselho agora na Câmara têm se debruçado nesse importante assunto e nos deixa muito mais seguros de que estamos caminhando para que essa lei seja aprovada. Já tenho junto com os outros Vereadores que são autores também do projeto conversado também com outros Vereadores que têm outra forma de militância, mas mostrando a importância da regularização fundiária para a cidade de São Paulo.

Só para fazer o encaminhamento. Vou passar pelas inscrições do *chat*. Se alguém quiser fazer alguma intervenção, mas gostaria de seguir as inscrições que foram feitas e que me chegaram antes do início da própria abertura da audiência pública.

A primeira inscrita é Viviane Gomes Capucci Calbo. (Pausa). Viviane se encontra? Não. Daniel Gomes, participante do Polo Social Cívico Brasilândia. (Pausa). Daniel? Também não. Rodrigo Fonseca, do Instituto de Engenharia. Rodrigo, presente? Assessoria informando que ele está presente no *chat*. (Pausa). Depois, qualquer coisa eu retorno a chamada. Martim Ferreira Batista. (Pausa). Convidado está no *chat*.

Vamos ao próximo: André Peres Bolini, participante do Partido Novo. André? (Pausa) Então, vamos ao outro André: André Luís Cavalcante de Albuquerque, da Terra Nova

Regularizações Fundiárias. (Pausa)

Ana Maria Maluf, pelo Conselho Municipal de Habitação. (Pausa) Bom dia.

**A SRA. ANA MARIA MALUF MOUSSALLI** – Bom dia. Ana Maria Maluf Moussalli, representando a Secretaria Executiva do Conselho Municipal de Habitação.

Eu só queria agradecer a participação dos conselheiros; desse grupo de trabalho de regularização fundiária; o incentivo que tem sido dado pela Secretaria de Habitação, em tornar este assunto de relevância para a cidade de São Paulo, um tema muito importante dentro dos grupos de trabalho do Conselho.

Obrigada.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Muito obrigado.

Temos aqui, também, inscrito o Vitor da Silva Siqueira. (Pausa)

José André de Araújo.

**O SR. JOSÉ ANDRÉ DE ARAÚJO** – Isso. Bom dia.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Bom dia, José.

**O SR. JOSÉ ANDRÉ DE ARAÚJO** – Meu nome é André de Araújo. Sou Conselheiro Municipal de Habitação, sou Coordenador do Movimento de Regularização Fundiária e Urbanização, Diretor da Facesp e Coordenador do Moab.

Quero destacar a importância da nova lei sobre a questão da regularização fundiária e urbanização. Mas eu queria destacar que nós começamos diante de uma ilegalidade. Porque, segundo o nosso entender, o artigo 37, § 2º, da Lei Orgânica do Município, a lei teria de ser prevista, porque existe a questão de cessão de áreas municipais pelo Executivo. Então, não seria cabível a questão via um projeto de lei de Vereador.

Outra questão também, que nós até íamos discutir no Conselho Municipal de Habitação, mas, infelizmente, foi adiado pela posse do novo Secretário de Habitação, é sobre um substitutivo ao projeto, mas eu vou fazer algumas observações aqui, sobre o projeto. Nós entendemos a necessidade de estar presente a questão da regularização das edificações e a questão do direito de laje. E por quê? Porque, saltando até a palavra bíblica, que o Vereador

Fabio Riva colocou, ninguém mora no lote. Mora, sim, em uma casa. E nós temos, no extremo Sul e em outras regiões da cidade de São Paulo, várias ações demolitórias, seja por processo administrativo, seja até por via judicial, pedindo a demolição por falta de licenciamento da edificação. Então, a grande questão é esta.

Outra questão também é a previsão orçamentária, porque muitas pessoas criticam a regularização das edificações, mas o problema está no seguinte: a lei federal criou uma série de direitos. Então, nós temos de adequar o orçamento do Município de São Paulo à questão da abertura.

Outra questão importante da lei, que deve ter essa nova lei, diz respeito à unificação dos marcos temporais. Por quê? A lei em vigor, Lei nº 15.720, coloca o limite de abril de 2000. O Plano Diretor fala uma data, a lei federal fala 16 de dezembro de 2016. O que acontece? Está causando uma insegurança jurídica. Então precisamos unificar esse marco temporal.

Outra questão, a reestruturação da própria Coordenadoria de Regularização Fundiária, que é um nome infeliz, porque esse nome confunde com Certificado de Regularização Fundiária. Então a primeira coisa é mudar o nome do órgão responsável.

A segunda questão é a estruturação com contratação de novos profissionais, abertura de concursos públicos, reestruturar completamente esse órgão administrativo.

A terceira questão é permitir a participação através de conselho de moradores, conselho gestor, como é feito nas ZEIS, para que possam ter sua voz ativa, Vereadores. Não é cabível um projeto que vai definir a situação de vários núcleos de assentamento que não tenha a participação direta da população.

Então é necessário também, um quarto ponto, a garantia da regularização do pequeno comércio, do pequeno comerciante, como uma questão de geração de renda. Não só a questão da legalização, mas a questão também das obras de urbanização com cronograma bem definido, com responsabilidade de gestores públicos e cumprir esse cronograma.

E durante o processo de regularização fundiária os serviços públicos como

pavimentação, saneamento básico, serem garantidos e possam entrar. Atualmente o que acontece? O Subprefeito ou quem autorizar está correndo o risco de responder sobre improbidade, a Lei Federal 8.429, de 92, porque não tem a devida cobertura jurídica.

A quinta questão é o licenciamento ambiental, conforme a lei 13.465, que prevê seja feito por competência do Município. Então é necessário que nesse novo marco regulatório tenha disponível que o Município possa fazer esse licenciamento, porque até a própria Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente, através da resolução nº 50, abriu mão e coloca o Município como ator principal na questão do licenciamento ambiental, mesmo nas áreas de mananciais.

Então é necessário que tenha esse marco regulatório do Município e que possamos ampliar o debate, porque estamos discutindo, Vereadores, em audiências públicas e devemos ampliar esse debate. Estamos discutindo a abertura das escolas e é necessário que leve também...

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Para concluir, André, por favor.

**O SR. JOSÉ ANDRÉ DE ARAÚJO** – Então a questão importante é ampliar esse debate, colocar também a reestruturação do orçamento e que as edificações, o direito de laje, conforme está no artigo 1510, do Código Civil, possa também fazer parte e ser regularizado porque temos muitas edificações que estão correndo o risco de serem demolidas.

Também as igrejas, os locais de culto, os locais onde é exercido o comércio, possam ser regularizados. E os recursos destinados à regularização da Reurb-E sejam destinados exclusivamente para patrocinar a regularização fundiária de interesse social. Regularização Fundiária S, para que se possa promover uma equidade social.

Agradeço a oportunidade e estamos esperando ser contemplados com esse novo projeto. Muito obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Muito obrigado, André. Vou chamar novamente, vi a inscrição no *chat*, já tinha chamado, Pedro Araújo da Terra Nova Regularização Fundiária.

**O SR. PEDRO ARAÚJO** – Bom dia. Eu estou presente, mas eu vou abrir mão do meu direito de fala neste momento.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – O próximo é o Sr. Vítor da Silva Siqueira, da Unaerp. Tem a palavra o Sr. Jeremias Ferreira dos Santos, da Associação Manacá da Serra.

Tem alguma outra inscrição no *chat*? Se alguém quiser fazer uso da palavra, nós encerramos as inscrições *on-line*.

Eu tenho duas inscrições: do Ubiratan que é arquiteto; e também do Oscar Toyota, assessor do Vereador Zé Turin, se quiser fazer uso da palavra.

**O SR. UBIRATAN** – Bom dia.

Eu só queria fazer uma pergunta, para retomar aquela questão que foi explicada no começo: por que, nesse momento, não está se colocando direito de laje nessa lei? Porque me parece que está confundindo a regularização da terra com a regularização da construção, e eu acho que são dois momentos bem distintos.

**O SR. OSCAR TOYOTA** – Bom dia a todos; bom dia, Sr. Presidente, membros da Secretaria de Habitação. É com imenso prazer que eu participo pela primeira vez de uma audiência para tratar de um assunto sobre o qual o Vereador Zé Turin apresentou o PL 571/2019. E, logicamente, adaptando a lei federal, 3465, sobre a regularização fundiária.

Nós, conforme o Vereador deixou bem claro nas suas audiências públicas, estamos trabalhando em consenso justamente com a Administração Pública. O objetivo do Vereador é conseguir que esse projeto seja aprovado, baseado na unanimidade de todos os integrantes da Administração Pública. Não é um projeto exclusivo do Vereador, é um projeto de interesse do Município. É por isso que nós, juntos, com a Secretaria de Habitação, estamos criando uma legislação que realmente se adeque aos interesses do Município – não é o interesse exclusivo do Vereador. É isso que gostaríamos de deixar bem claro.

Para responder algumas perguntas que foram colocadas pelos convidados, primeiro, vamos deixar bem claro o seguinte: esse projeto de lei, o 571, faz referência à lei federal. Então todas as regras existentes nesse projeto de lei estão baseadas na lei federal;

não há nada nesse projeto de lei que conflite com a legislação federal. Esse é o primeiro ponto. A questão do direito de laje é um ponto que alguns organismos têm debatido, e eu acho que também é consenso dentro da Secretaria de Habitação, que é realmente o seguinte: nós não podemos tratar da questão da edificação nesse projeto de lei. Por quê? Porque o objetivo desse projeto de lei é regulamentação do solo, não é das edificações.

No caso de haver até pessoas ocupando as lajes e que queiram reivindicar seus direitos, logicamente, na hora da regularização, eles vão ser beneficiados como condôminos. Não vai haver qualquer prejuízo para os ocupantes. Não vai ser dado um título apenas para o ocupante da primeira laje – que fique bem clara essa questão.

Outra coisa: conforme disse o nobre Vereador Gilson Barreto “a lei tem que ser viável”. Não adianta nós quisermos fazer uma legislação que não se consiga colocar em prática. Se você pensar em querer, neste primeiro momento, regularizar todas as edificações existentes, certamente, nós ficaremos 10 ou 20 anos só para levantar as áreas construídas. Hoje, para se conseguir através do drone levantar o tamanho da área construída. É possível, mas é impossível nós colocarmos a Administração Pública para levantar todas as construções, entrar em cada moradia e querer fazer o levantamento de quantos quartos existem, se a estrutura é sólida ou se não é sólida. Isso inviabiliza todo o projeto de regularização. Isso, realmente, acaba tornando impossível você conseguir chegar a um processo final.

Daí, com muita propriedade, a Secretaria de Habitação, o Poder Público, não tem como pensar em apresentar uma legislação, um projeto de lei ou substitutivo que venha querer adequar também as construções, as edificações, prejudicar a finalização o processo.

Então, basicamente, o ponto que eu acho essencial é isso que eu gostaria de explicar, que nós e a Sehab junto com os Vereadores, estamos dispostos a sentar com vocês e poder apresentar sugestões para apresentarmos uma legislação que realmente atenda os interesses do Município.

Muito obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** - Muito obrigado, Sr. Oscar Toyota.

Quero passar a palavra para a Sra. Sílvia ou a Sra. Candelária, para dar algumas respostas a alguns questionamentos que foram feitos acerca do projeto. E, depois, abro para quem quiser se manifestar e está com a gente no chat. Estou vendo que tem algumas pessoas que não se manifestaram, mas se houver interesse, o Sr. Ricardo Viegas, também, se quiser fazer as últimas considerações.

Tem a palavra a Dra. Candelária.

**A SRA. CANDELARIA MARIA REYES GARCIA** – Respondendo alguns questionamentos do Dr. André, de fato, hoje, na legislação municipal, nós temos diversos prazos na lei. Nós temos um prazo para regularização dos loteamentos em área particular, que é um prazo da Lei 11.775, que foi posteriormente modificada, que é o ano de 2000. Nós temos prazo para regularização nas áreas públicas municipais, por meio de concessão de uso. Temos diversos prazos.

A ideia é que esses prazos realmente sejam unificados ao prazo estabelecido na legislação federal, tanto para os núcleos em área particular, quanto para os núcleos em área pública. Isso está colocado, tanto no PL 571, quanto na proposta da Sehab e do Conselho Municipal de Habitação. Então, a questão da unificação de prazos, de fato, realmente é um aspecto muito importante para a gente ter segurança no Município de São Paulo. Então, dar um tratamento igual para todas essas áreas.

Com relação aos núcleos onde temos unidades exclusivamente para fins de serviço ou comércio ou instituições, também há uma previsão específica nessa mesma proposta para a gente dar um tratamento também igual para os comércios e serviços. Isso já acontece no Município de São Paulo, tanto para as áreas de regularização fundiária em loteamentos particulares, quanto para os núcleos em áreas públicas.

A diferença é que hoje nos núcleos em área pública nós só temos um tipo de instrumento, que é um Termo de Permissão de Uso. Não podemos dar uma concessão de uso a um comércio, a lei nos proíbe. Se a gente conseguir, por meio da lei, aplicar a legitimação fundiária para também as áreas de comércio, nós avançaremos e muito nessa questão. Isso

também está previsto na nossa legislação.

Aproveitando também a oportunidade, vou retomar já, aproveitando que o Dr. Toyota colocou muito bem essa questão das edificações e respondendo também ao Ubiratan, em nenhum momento a Sehab se posicionou contrariamente à aplicação do condomínio urbano simples ou do direito real de laje.

O que Sehab pretende para que isso possa ser tratado com a devida importância que esses dois temas têm é que se tenha uma legislação específica, assim como temos uma legislação específica, que é o Código de Obras, para a aprovação das edificações. Assim, como temos hoje, a Lei de Anistia, justamente para as edificações. Então, o Código de Obras é diferente da Lei de Uso e Parcelamento do Solo, por exemplo.

Então, nós precisamos tratar desse tema com o devido cuidado que ele merece. Nós precisamos fazer uma discussão específica para esses dois temas, mesmo porque não é obrigatório fazer a regularização da edificação, junto com a regularização do parcelamento do solo.

A Lei 13.465 traz um leque de oportunidades para a regularização fundiária. Temos de aproveitar essa oportunidade para congregarmos o maior número possível de regularizações e traçar aqui no Município de São Paulo uma regra clara, que é o que se propõe, que nós regularizaremos o parcelamento do solo e, como consequência, viabilizar, dar oportunidade para que os interessados também persigam a regularização da sua edificação. Não necessariamente isso tenha de ser uma obrigação do Poder Público. Isso também pode ser um processo de parceria com aquele morador.

Precisamos dar oportunidade para a regularização de interesse social, e que se tenha em complemento à regularização da edificação, uma lei de assistência técnica. Então, o que o Município pretende é que se adequem os dois instrumentos, instrumentos que estão regradados, inclusive, em capítulos a parte da legislação federal, carecendo de regulamentação própria pelo Município. E nós queremos dar oportunidade para que haja o debate, que se traga para o debate: o CAU, o CREA, o Instituto de Engenharia, as organizações não-

governamentais, as universidades, as faculdades de arquitetura.

Todo mundo assistiu, volto a dizer, o que aconteceu, e foram dois episódios trágicos, nesse final de semana, aquela casa no município de Mauá, com a caixa d'água. Então, o que nós queremos é que isso não ocorra em nosso Município, que consigamos realmente ter uma regra, que se consiga fazer uma avaliação estrutural desses imóveis, antes de aprovarmos a laje e o condomínio urbano simples.

Com relação às ações de desfazimento, mais um motivo para termos primeiro a regularização do parcelamento do solo, pois o acessório segue o principal. Se eu não tenho a propriedade do lote, eu não vou poder ter regularizada a minha edificação. Então, não adianta regularizar a edificação em terra de outrem. Eu preciso, primeiro, transformar o lote em minha propriedade para, na sequência, ter a regularização da edificação. Se no parcelamento do solo nós verificarmos que há condição de direito à laje, e que os moradores dali pleiteiam que seja regularizada num segundo momento, pós o parcelamento do solo, iremos respeitar aquela família e naquele lote não será outorgada nenhuma titulação. A Sehab trabalha sempre, todas as etapas da regularização fundiária, em parceria com a comunidade. Nós vamos até os assentamentos ou nos loteamentos, nos núcleos, trabalhamos com a comunidade, a comunidade tem o telefone dos nossos técnicos. Todo esse trabalho de regularização é feito em parceria e discutido com cada núcleo que nós regularizamos.

Vereador, estamos falando de mais de quatro mil núcleos irregulares do município de São Paulo. Fizemos uma contagem, que não está ainda em nosso sistema, mas calculamos que tenhamos mais de cinco mil núcleos irregulares no Município. Temos mapeados e cadastrados em nosso sistema de informação 4.100 núcleos, significa que há algum tipo de irregularidade. Nós temos praticamente metade da população de São Paulo vivendo em alguma situação de irregularidade, são mais de cinco milhões de habitantes nessas condições. É importante que a gente tenha critério, que trabalhemos por etapas na regularização do município de São Paulo e perseguindo sempre o principal para os moradores, que é ter, em primeiro lugar, a propriedade do seu lote.

O Dr. Toyota colocou – e, mais uma vez, faço esse breve elogio – de maneira muito ponderada, que nós também temos uma questão de recursos dentro do Município.

Então, são temas que devem ser discutidos com muito critério, com sua merecida importância, e não ser simplesmente colocado na lei para dizer que nós cumprimos essa etapa. Devemos, sim, trabalhar esses temas com muito critério e muito cuidado.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Muito obrigado, Candelária. É bem verdade isso que você acabou de falar.

Eu tenho dito, e muitos que me acompanham nos trabalhos legislativos sabem, que é um passo de cada vez. Às vezes o menos é mais, é a importância de regularizar o principal, para depois pensar no acessório. Muitas vezes a realidade grita aos nossos olhos.

O que aconteceu neste final de semana em Mauá é um sinal desse critério, Candelária, que você acabou de mencionar, da importância de regularizar a terra em primeiro lugar, depois se pensar na edificação.

Estou vendo ali o Secretário Ricardo Viegas e quero aproveitar para registrar um testemunho pessoal meu, um agradecimento e um elogio a toda equipe da Coordenadoria de Regularização Fundiária, Silvia, na sua pessoa, da Candelária, mas a todos os técnicos, a todas as pessoas que trabalham. Eu sei que muitas vezes a luta é inglória. Nós temos muito pouco material humano e a própria legislação muitas vezes acaba burocratizando demais os procedimentos.

Sou testemunha disso. A Candelária, no início de sua fala, fez menção a um conjunto denominado Novo Horizonte, que fica na Parada de Taipas, no Jardim Rincão, conjunto que foi liderado pelo agora Deputado Estadual Marcos Zerbini, pela D. Cleusa Ramos e todos os nossos associados, que foi o primeiro a receber a titulação que, à época, era legitimação de posse.

Então nós escrevemos um capítulo importante na regularização fundiária naquele momento, com aquele instrumento que foi a legitimação de posse. Retornamos depois, já com o advento da Lei Federal de 2017. O Parque Esperança, no Morro Doce, também um conjunto

organizado pelo nosso movimento, pela Associação dos Trabalhadores Sem Terra de São Paulo, foi o primeiro no Brasil a receber o título da regularização fundiária nos moldes da lei de 2017.

Então eu sei e vivo diariamente a vida dessas pessoas, o desejo de terem esse título, mas – volto a repetir – todos esses núcleos que estão irregulares precisam se organizar. As lideranças precisam estar junto com o povo novamente, porque é só dessa forma que conseguimos atingir a nossa meta. Existe um caminho, não é um milagre, e nesse caminho a população, a comunidade precisa estar organizada, precisa estar ciente.

A Secretaria tem feito isso, Sílvia, por meio da Coordenadoria. Ouviu, Ricardo, você que está chegando agora. Eu tenho acompanhado pari passo e temos sido muito sinceros com todas as pessoas e com todos os núcleos da Cidade dizendo que tratar de regularização fundiária não tem milagre, é caminho. Caminho demora, tem muita burocracia, mas esperamos que essa legislação, que será aprovada quiçá nos próximos dias e irá à sanção do Prefeito Bruno Covas, com as sugestões acatadas, que levamos em contas para formatar e formular o substitutivo que devemos apresentar aos Srs. Vereadores ainda nesta semana, possa contemplar o desejo da maioria, daquilo que é mais caro para a Secretaria de Habitação, principalmente para o setor de regularização fundiária, para a sociedade como um todo, para as pessoas, para as famílias que vão ter esse título. Mas, acima de tudo aos Vereadores que possam dar uma resposta de efetividade, na adequação da legislação federal com a lei municipal devidamente aprovada.

Queria só dar esse testemunho e agradecer muito o empenho de vocês, em todos os núcleos da cidade de São Paulo, que sei são muitos. Muitas vezes a gente não consegue atender todos, é um grande cobertor, mas que nem sempre se consegue cobrir todas as pessoas. Mas a gente sabe que com transparência, responsabilidade, falando o que as pessoas precisam ouvir, não muitas vezes o que elas gostariam de ouvir, é que nós vamos construindo um passo de cada vez e em cada Gestão.

Falo sempre que habitação não é política de partido, mas de Estado, regularização

fundiária também tem de ser dessa forma. A Casa está acima de qualquer partido e qualquer Governo. Por isso, temos de lutar para que tenhamos legislações que possam acompanhar o andar de toda vontade da população paulistana.

Mais alguém gostaria de fazer uso da palavra?

O Secretário Ricardo Viegas tem a palavra.

**O SR. LUIZ RICARDO VIEGAS DE CARVALHO** – Primeiro eu gostaria de fazer algumas considerações. Estou chegando recentemente à Secretaria da Habitação, por conta de uma repentina alteração administrativa, portanto, fui convocado pelo Prefeito Bruno Covas para que integrasse a equipe da Secretaria da Habitação, tendo em vista a importância da política habitacional, na cidade de São Paulo.

Eu queria registrar e fazer alguns comentários. Desde 94, o Governador Mario Covas criou a Fundação Estudo de Terras. Eu queria comentar isso porque a questão política, principalmente, dos compromissos do PSDB, no passado, tem uma história muito próxima à questão da regularização fundiária. Tanto na área rural quanto na urbana.

Nesse sentido, o Governo de São Paulo deu os primeiros passos na política de regularização fundiária. O Governador Covas conduziu isso de uma forma muito intensa. Passaram-se os anos, eu, particularmente, participei desse processo, estive num período na Gestão Geraldo Alckmin, na Fundação Estudo de Terra.

Lembro muito bem que o Alexandre de Moraes, como Secretário de Justiça, implantou o Programa Minha Terra que era, na verdade, um programa de regularização fundiária nas pequenas cidades do Estado.

Esse movimento da regularização fundiária faz parte um pouco da história das administrações de Estado, com certeza, do Município também.

Felizmente, em 2017, tivemos uma lei federal que tenta facilitar esse movimento. Nesse sentido, isso fica muito claro, há uma vontade do Prefeito Bruno Covas. Tanto é que colocou como meta na Cidade o Programa de Regularização Fundiária, com metas muito específicas nesta política. Aliás, a Secretaria de Habitação e a Coordenadoria de

Regularização Fundiária, coordenada pela Silvia, sabem muito bem dos desafios com relação a isso. Para que este movimento tenha maior sucesso, maior agilidade, maior celeridade nisso, é extremamente importante que o Município tenha uma legislação específica para o seu território, atrelada às orientações que foram dadas ao governo federal.

Então, eu me sinto até muito contente de ver este movimento, essa sinergia do Poder Legislativo com o Executivo, em um movimento de destravar um assunto tão importante e tão relevante para a cidade de São Paulo. Os números que a Candelaria apresentou apontam que, de fato, isto é uma prioridade na política habitacional da cidade de São Paulo. Portanto, eu espero que isto caminhe.

Eu estou vendo o empenho todo do nosso líder, Vereador Fabio Riva, nesse sentido, de dar celeridade à votação desta lei, para que consigamos colocar um marco no território, na agenda da regularização fundiária. Então, eu estou totalmente empenhado nisso. Tenho uma determinação política de vontade do Prefeito e da minha opinião, nesse sentido. Eu acho que a Silvia e eu já tivemos uma conversa muito pontual na semana passada, em que eu vim aqui para tentar ajudar o máximo possível nessa agenda de regularização fundiária, que sabemos que é uma agenda extremamente importante.

Então, eu quero agradecer esta oportunidade de conviver, neste momento em que a Câmara está desenvolvendo este encaminhamento, e ficamos torcendo muito para que seja votado o mais breve possível e que o Prefeito sancione, colocando mais um marco legal no território da cidade de São Paulo, voltado à política de regularização fundiária.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Muito obrigado, Secretário. Sei do seu empenho. Sem dúvida nenhuma, o Prefeito Bruno Covas tem colocado isso como prioridade do Governo. Eu sou testemunha disso, até porque cobro muito essas ações, principalmente na área habitacional da cidade de São Paulo.

Já pelo horário – são 12h05min –, Sra. Candelaria, tem alguma manifestação final?

**A SRA. CANDELARIA MARIA REYES GARCIA** – Aproveitando a fala do nosso Secretário, com relação à questão da regularização fundiária no Estado de São Paulo, o

Município de São Paulo também já começa a fazer regularização fundiária de maneira bem efetiva, inclusive, a partir da gestão do ex-Prefeito Mário Covas, em 1983. Temos a criação da SERLA, um pouco antes, mas, realmente, o arranque da regularização dos parcelamentos de solo no Município de São Paulo veio, justamente, também, nessa gestão.

**O SR. PRESIDENTE (Fabio Riva)** – Muito obrigado. Quero, aqui, agradecer a todos que participaram desta nossa audiência pública. Vamos ao trabalho e o trabalho, agora, é a aprovação desse importante projeto para a cidade de São Paulo.

Então, nada mais havendo a ser tratado, declaro realizada audiência pública do PL 571/2019, na Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente.

Tenham todos uma boa tarde. Muito obrigado.

---