

5ª Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo da Capital**PORTARIA nº 619/22**

ASSUNTO: APURAÇÃO DE IRREGULARIDADES NA ALIENAÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS DE EMPREENDIMENTOS APROVADOS COMO HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – HIS E COMO HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR - HMP NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO À FAMÍLIAS QUE NÃO SE ENQUADRAM NOS CRITÉRIOS LEGAIS. VERIFICAÇÃO DAS MEDIDAS ADMINISTRATIVAS DE POLÍCIA ADOTADAS PELA MUNICIPALIDADE EM CASOS DE FRAUDES E CONSTITUIÇÃO DO CONSELHO GESTOR DE HIS

Considerando que o Município de São Paulo desde a promulgação do atual Plano Diretor (Lei nº 16.050/14) vem aprovando grande número de empreendimentos habitacionais para produção de habitação de interesse social – HIS e habitação de mercado popular - HMP em várias regiões da cidade;

Considerando que as habitações de interesse social são destinadas exclusivamente às famílias com renda familiar mensal de até R\$ 2.994,00 (dois mil novecentos e noventa e quatro reais) (HIS 1) e às famílias com renda familiar mensal superior a R\$ 2.994,00 (dois mil novecentos e noventa e quatro reais) e igual ou

inferior a R\$ 5.988,00 (cinco mil novecentos e oitenta e oito reais) (HIS 2) e que as habitações de mercado popular – HMP são destinadas ao atendimento de famílias com renda familiar mensal superior a R\$ 5.988,00 (cinco mil novecentos e oitenta e oito reais) e igual ou inferior a 9.980,00 (nove mil novecentos e oitenta reais), conforme Decreto Municipal nº 58.741, de 06 de maio de 2019. Valores esses que devem ser atualizados anualmente nos termos do parágrafo único do art. 46 do PDE e do artigo 170 da LPUOS;

Considerando que para EHIS e EZEIS, a concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo é gratuita para todas as subcategorias de uso integrantes do empreendimento, sendo, portanto, dispensado o pagamento de outorga onerosa pelos empreendedores imobiliários;

Considerando que os agentes produtores de unidades HIS e HMP, elencados no parágrafo acima, deverão destinar as unidades produzidas para às famílias com renda declarada que se enquadre nas disposições desse Decreto, conforme especificado no § 1º, do artigo 1º, observadas às atualizações anuais, nos termos do parágrafo único do art. 46 do PDE e do artigo 170 da LPUOS;

Considerando que para a emissão do Alvará de Aprovação ou Aprovação e Execução para produção de unidades HIS e HMP, o proprietário ou possuidor deverá apresentar, na autuação do processo administrativo, declaração devidamente assinada pela qual se responsabiliza pela correta destinação das unidades habitacionais construídas às famílias com renda declarada em conformidade com as disposições deste Decreto e, ainda, declarando ciência da obrigação de averbação na Matrícula de Registro de Imóveis de todas as unidades HIS ou HMP que forem comercializadas para as referidas famílias, quando da individualização das Matrículas das unidades;

Considerando que quando da emissão do Alvará de Aprovação ou Aprovação e Execução, bem como na emissão do Certificado de Conclusão, deverá constar ressalva referente à obrigação de averbação na Matrícula de Registro de Imóveis de todas as unidades HIS ou HMP que forem comercializadas para as famílias com renda declarada em conformidade com as disposições deste Decreto, quando houver a individualização das Matrículas das unidades;

Considerando que o Município de São Paulo tem a responsabilidade de fiscalizar se os empreendedores imobiliários (proprietário, possuidor do imóvel ou profissionais envolvidos) estão destinando regularmente as

unidades habitacionais produzidas como HIS e HMP às famílias que atendam aos limites de renda estabelecidos no Decreto Municipal nº 59.855/20;

Considerando que o Decreto Municipal nº 59.855/20 criou o Conselho de Gestão de HIS, que é um órgão de assessoramento ao Secretário Municipal de Licenciamento no acompanhamento e implementação de iniciativas que promovam eficiência na análise de projetos de Habitação de Interesse Social, Habitação de Mercado Popular, Empreendimento de Habitação de Interesse Social, Empreendimento de Habitação de Mercado Popular e Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social na Cidade de São Paulo e que tem dentre as suas atribuições produzir relatórios, estudos e pareceres quanto aos empreendimentos habitacionais de HIS e HMP;

Considerando, portanto, a necessidade de se investigar ilegalidades na alienação de unidades habitacionais de HIS e HMP, produzidas com subsídios públicos, às famílias que não atendem aos critérios definidos na legislação urbanística;

Considerando que a tutela da ordem urbanística é função

institucional do Ministério Público, a quem cabe promover o inquérito civil e a ação civil pública para a proteção de interesses difusos e coletivos;

Considerando que o Ministério Público é instituição permanente essencial à função jurisdicional do Estado e incumbe-lhe a defesa da ordem jurídica, do regime democrático, dos interesses sociais e dos interesses individuais indisponíveis;

Considerando, por fim, a necessidade de coleta de outras informações para apuração dos fatos, bem como de eventuais responsabilidades, com a final tomada das medidas judiciais ou extrajudiciais cabíveis, determino a instauração de

INQUÉRITO CIVIL

Determino, desde já, as seguintes providências:

1 – Registre-se no SIS MP Integrado. Dê-se ciência a todos os integrantes desta Promotoria de Justiça;

2 – Como diligência inicial notifique-se o senhor Prefeito Municipal, com cópia desta portaria, requisitando-se no prazo de 30 (trinta) dias:

(a) informações sobre todos os empreendimentos habitacionais aprovados pela municipalidade para produção de HIS e HMP desde a promulgação do atual Plano Diretor, divididos por Subprefeituras, indicando-se em relação a cada qual os números dos respectivos alvarás de aprovação e de execução de obra nova (cujas cópias deverão ser encaminhadas por ocasião da resposta);

(b) informações acerca dos procedimentos administrativos para fiscalização e aplicação de penalidades (art. 47, §6º, do Decreto nº 59.855/20) em casos de eventuais ilegalidades perpetradas por empreendedores imobiliários que alienam unidades habitacionais de HIS ou HMP a famílias com renda mensal familiar superior à permitida pela legislação. Encaminhar cópia de todos os autos de fiscalização e de imposição de penalidades lavrados desde a promulgação da Lei Municipal nº 16.050/14;

(c) Informações sobre a constituição do Conselho Gestor que trata o art. 70 do Decreto Municipal nº 59.855/20, encaminhando-se cópia do seu

edital de criação, informações sobre sua atual composição, cópia do regimento interno, bem como, de todas as atas de reuniões realizadas desde sua constituição.

3 – Com as respostas tornem-me conclusos para análise e outras deliberações.

São Paulo, 14 de outubro de 2.022.

Marcus Vinicius Monteiro dos Santos

5º Promotor de Justiça de Habitação e Urbanismo da Capital