

ATA DA 6ª REUNIÃO DO CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (COMHABIS), REFERENTE AO PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 7.749/1993.

Aos dez dias do mês de julho do ano de dois mil e dezenove, na sede da Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária, localizada na Rua Souza Pereira, nº 448, 2º andar, Centro, reuniram-se os membros do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social, com a presença dos conselheiros Fábio Gomes Camargo, Roseli de Oliveira Borba, Rafael Rodrigues Camargo, Flávio de Castro Martins, Luís Cláudio Adriano, Ricardo Augusto dos Santos, Luciana Aparecida Santos do Amaral, Erculano Ramos Filho, Erik Esbegue Ferreira, José Raimundo de Queiroz, Maria Francinete dos Santos Valle, Carlos Eduardo Gomes Gatti, Silvana Dudonis Iizuka e dos convidados, Daniela Schimidt Antunes, Fernando Barbosa Canhavate, Tiago da Guia Oliveira, Valquíria do Carmo Monteiro, Priscila Machado Cicuto, Cinara A. S. Baena. Justificaram as ausências os conselheiros Roseli Gomes Nogueira, Heliandro Ricardo Menegon, Vivian de Cassia Palladino Cancellara, Mariana Rodrigues Dini, Edilson de Arruda, Évelin Fabiana Valini, Rogério Cancian Pereira, Luíz Augusto Zamuner, Sanny Regina Nascimento, Viviane Valerine Escher, Eduardo Vieira da Silva, Mário Roberto Gomes Chartone, Maria da Conceição Silva Moura, Maria Alice Gaiotto, Maria do Carmo Cassani Lopes, Yara Cristina Labronici Baiardi e João Luiz Bengla Mestre, os quais, por motivos de força maior, não puderam comparecer. A reunião teve início às catorze horas e vinte e oito minutos, com a palavra inicial da Secretária-Executiva, Roseli de Oliveira Borba, pedindo a dispensa da leitura da ata da última reunião, haja vista que todos os integrantes do Conselho tomaram conhecimento de seu inteiro teor, por meio de correio eletrônico e disponibilização no site da Prefeitura. A ata foi aprovada por aclamação. A secretária-executiva passou então a palavra para o convidado Tiago da Guia Oliveira, arquiteto na SEHAB, que passou a explicar sobre os objetivos da Comissão de Captação de Recursos para o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS) e sua pesquisa sobre as alternativas possíveis para a Captação desses recursos. Tiago explanou que a primeira alternativa para captação desses recursos poderia ser a “cota equidade” que seria uma vertente da cota solidária, modelo utilizado na cidade de São Paulo, que seria destinado ao FMHIS, sendo obrigatória a criação de uma lei específica, a estipulação de um percentual e uma forma específica de repasse. Uma segunda opção, seria pela viabilidade urbanística, através da outorga onerosa, comparando a possibilidade pelas leis específicas das prefeituras de São Bernardo do Campo e Osasco (leis 6697/2018 e 171/2008, respectivamente), que tratam sobre a taxa paga pelos empreendimentos, diretamente a um Fundo Municipal de Habitação, para aumentar o coeficiente de aproveitamento (CA). Sendo assim, um percentual dessa taxa passaria para o nosso

Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS), que também teria que ter lei e forma de repasse, específicos. Uma terceira opção seria a criação de uma contribuição de legalização em Áreas de Especial Interesse Social (AEIS). Segundo a Lei nº 11.858, de 2019, lei de anistia, que permite a construção inadequada, sem precisar de adaptações quanto a recuos mínimos, TO (taxa de ocupação), CA (coeficiente de aproveitamento), PP (percentual de permeabilidade), etc. Com essa lei, a edificação é aprovada, da forma em que se encontra construída. A opção seria estipular uma contribuição de aprovação desses projetos incluídos em AEIS e repassar essa verba, ou um percentual dessa contribuição, direto para o FMHIS. Essa terceira opção também teria que ser regida através por lei específica, bem como a estipulação do percentual de repasse. Para tal, precisamos acertar o entendimento com outras Secretarias, a fim de que essa lei não se torne impraticável. Outra opção seria a utilização das taxas do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), progressivo no tempo, mas é uma opção mais difícil de ser aplicada, devido ao fato de que esse instrumento do Plano Diretor não está sendo utilizado atualmente. Nesse momento, o conselheiro Erculano tomou a palavra para falar sobre a necessidade de aproximação dos deputados estaduais e federais, que são eleitos pelo município de Sorocaba, para trazerem recursos para o FMHIS da cidade. O conselheiro Eduardo Gatti falou sobre a lei de anistia, que poderia ser utilizada por uma taxa, a qual, o proprietário que construir dentro de AEIS e fora dos parâmetros urbanísticos, até poderia ter o projeto aprovado pela lei, porém, pagaria essa contribuição e, sendo assim, esse valor da contribuição seria repassado diretamente ao Fundo Municipal. O vice-presidente Ricardo pediu a palavra para que os convidados Fernando e Cinara, que trabalham na Divisão de Regularização Fundiária, da SEHAB, sugerissem formas para captação de recursos. O convidado Fernando, então, falou sobre os instrumentos da Regularização Fundiária, que são a Doação e Legitimação Fundiária, falou também sobre a possibilidade de alteração na lei de regularização fundiária, para registro de imóveis em AEIS, cujos titulares já possuem outro imóvel. Sendo assim, essas pessoas contribuiriam com 3% (três por cento), do valor venal do imóvel e seriam responsáveis pelas custas do cartório. Esse valor, de três por cento, poderia ser repassado ao FMHIS. Esse percentual seria, aproximadamente, o custo que o município teria em fazer o levantamento planialtimétrico do terreno a ser registrado. Os conselheiros Ricardo e Erculano questionaram sobre se a lei 8451/2008, a qual poderia ter um limitador de área de cada terreno a ser regularizado, evitando assim, a regularização de imóveis de alto padrão, em AEIS. Nesse momento, o presidente do COMHABIS, Fábio, tomou a palavra e explanou que, se o proprietário possui uma grande propriedade, dentro de uma AEIS e, mesmo assim, esse imóvel é o único daquela pessoa, não há impeditivos para seu registro de forma gratuita. Mas, se aquela pessoa possui mais

imóveis, além daquele, pagaria o percentual de contribuição, para regularizar aquele imóvel. Falou também sobre o intuito da regularização fundiária, que é o de viabilizar os registros de imóveis em AEIS, e não o de criar empecilhos. O conselheiro Ricardo falou da possibilidade da taxaço dos imóveis comerciais a serem regularizados dentro da AEIS. O conselheiro Erculano fala sobre os imóveis que estão invadidos e que têm um processo de reintegração de posse. Nesse instante, o convidado Fernando retoma a palavra e fala sobre o impedimento de regularizar esse imóvel, por conta de a lei citar que a regularização pode ser feita, desde que a posse seja mansa e pacífica. Esclareceu que há possibilidade de adequação das leis para captação para o FMHIS e que, antes da apresentação do texto final à Câmara, enviar para apreciação e sugestões dos integrantes do COMHABIS. O presidente Fábio frisou que o imóvel que está sob processo judicial não é objeto de regularização fundiária e a prefeitura não tem poder de interferir nessa questão. Por fim, o conselheiro Rafael tomou a palavra para concluir sobre o tema da apresentação do convidado e arquiteto urbanista, Tiago e explanou que, assim que essa pesquisa estiver concluída, será repassada para ciência dos conselheiros, bem como, a mesma está aberta para contribuição e sugestões de todos os integrantes e convidados do COMHABIS, para efetivação de uma forma de captação para o FMHIS. O Conselheiro Erik Esbague pediu a palavra para falar sobre o “Participa Sorocaba”, o qual está com seu prazo para votação no *site* da prefeitura. Explicou que, se a SEHAB vencer a votação, pode receber os sete milhões para utilização no projeto de implantação do Parque da Baronesa, convidando a todos os conselheiros e convidados a visitarem a página e efetuarem seu voto na proposta, se assim desejarem. O conselheiro Erik, finalizando sua fala, passou a palavra ao presidente Fábio que, considerando que toda a pauta da reunião foi tratada na ocasião, agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião às quinze horas e cinquenta e sete minutos. A secretária-executiva lavra e assina a presente ata.

Roseli de Oliveira Borba
Secretária Executiva

Fábio Gomes Camargo
Presidente do Conselho Municipal da Habitação de Interesse Social
Secretário da Habitação e Regularização Fundiária