

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO****GABINETE DO PREFEITO****Núcleo de Preparo e Registro de Atos Oficiais**

Viaduto do Chá, 15, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01020-900

Telefone:

Ofício ATL SEI nº 058325943

Senhor Presidente,

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência, a fim de ser submetido ao exame e deliberação dessa Egrégia Câmara, o incluso Projeto de Lei que *“Disciplina o procedimento administrativo de avaliação e indenização de construções utilizadas para fins residenciais e não residenciais havidas em assentamentos urbanos de interesse social”*.

A proposta tem por objeto instituir política pública destinada a viabilizar a atuação do Município de São Paulo na remoção de imóveis localizados em assentamentos urbanos de interesse social localizados em área de risco, reconhecendo a necessidade de proporcionar condições para que os ocupantes destas construções sejam efetivamente induzidos a colaborar com as ações do Poder Público, recebendo, em contrapartida, o atendimento habitacional definitivo.

As razões técnicas da proposta podem ser sintetizadas no dever do Município de São Paulo intervir em assentamentos urbanos informais de interesse social em sua política habitacional; na necessidade de remoção de famílias, tanto em função de obras de reurbanização como de ações emergenciais em áreas de risco e na necessidade de atuação do Município em locais em situação de risco mediante uma política pública pertinente e eficaz, que reconheça os regimes jurídicos diferenciados para imóveis localizados em áreas públicas ou particulares.

A proposta de pagamento de valores a populações removidas por intervenções públicas em imóveis localizados em área pública ou privada que forem objeto de remoção por risco, obra pública ou urbanização não é inédita em São Paulo. Ela já era aplicada a partir do disposto na Lei nº 15.720, de 24 de abril de 2013, a antiga Lei de Regularização Fundiária do Município de São Paulo (arts. 20 e 21), com regulamentação no Decreto nº 54.072, de 4 de julho 2013, nos arts. 10 e seguintes.

Não se trata de simplesmente de “indenizar” ocupantes de determinados espaços urbanos, e sim de propor alternativas jurídica e socialmente viáveis para a eliminação de situações nas quais a atuação estatal é urgente e imprescindível.

O Município poderá indenizar as construções utilizadas para fins residenciais e não residenciais havidas em assentamentos urbanos de interesse social em imóveis públicos ou imóveis privados, nos quais seja necessário realizar a remoção dos ocupantes para fins de implantação de

obras efetuadas pelo Poder Público Municipal, na hipótese de os imóveis estarem localizados em área de risco, desde que comprovada esta condição mediante emissão de laudo da Defesa Civil e da Subprefeitura, com condicionantes específicas para diferenciar o tipo de indenização, levando em consideração o uso específico do imóvel.

Além disso, o projeto de lei traz a necessidade de que a indenização à construção seja apurada por laudo de avaliação, elaborado de acordo com a norma para avaliação de imóveis urbanos em vigor, conforme procedimentos adotados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, observadas, subsidiariamente, no que couber, as diretrizes editadas pelo Centro de Apoio aos Juízes das Varas da Fazenda Pública e Acidentes do Trabalho – CAJUFA.

A propositura também possibilita o pagamento de uma bonificação de interesse social, para imóveis residenciais existentes há mais de 05 (cinco) anos, aplicando-se a bonificação de interesse social em valor fixo na importância de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), sendo que esse valor se somaria ao valor do laudo de avaliação. Entretanto o valor máximo da soma desses dois fatores não poderá ultrapassar o valor de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

Dessa forma, o objetivo da bonificação de interesse social é dar uma alternativa para que a família atingida pela remoção possa ter um atendimento habitacional definitivo com mais agilidade.

Feitas essas considerações e evidenciado, pois, o relevante interesse público de que se reveste a iniciativa e amparado nas razões que a justificam, submeto o presente Projeto de Lei à apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa, contando com seu indispensável aval.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência protestos de apreço e consideração.

RICARDO NUNES
Prefeito

Ao

Excelentíssimo Senhor

MILTON LEITE

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo



Documento assinado eletronicamente por **Ricardo Luis Reis Nunes, Prefeito(a)**, em 04/02/2022, às 21:08, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **058325943** e o código CRC **75865E01**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI

Disciplina o procedimento administrativo de avaliação e indenização de construções utilizadas para fins residenciais e não residenciais havidas em assentamentos urbanos de interesse social.

Art. 1º A Lei trata do procedimento administrativo de avaliação e indenização de construções utilizadas para fins residenciais e não residenciais havidas em assentamentos urbanos de interesse social nas condições que especifica.

Art. 2º O Município poderá indenizar as construções utilizadas para fins residenciais e não residenciais havidas em assentamentos urbanos de interesse social nas seguintes condições:

I - em imóveis públicos, nos quais seja necessária realizar a remoção dos ocupantes para fins de implantação de obras efetuadas pelo Poder Público Municipal, na hipótese de os imóveis estarem localizados em área de risco, comprovada esta condição mediante emissão de laudo da Defesa Civil e Subprefeitura, independentemente da sua regularidade urbanística.

II - em imóveis privados, nos quais seja necessária realizar a remoção dos ocupantes para fins de implantação de obras efetuadas pelo Poder Público Municipal, na hipótese de, cumulativamente, ocorrerem as seguintes condições:

a) os imóveis devem estar localizados em área de risco, comprovada esta condição mediante emissão de laudo da Defesa Civil e Subprefeitura, independentemente da sua regularidade urbanística;

b) a propriedade tabular não seja a mesma do possuidor com posse justa e legítima do imóvel, impedindo o acesso do ocupante à indenização do bem devida por sua desapropriação.

§ 1º Os valores pagos aos ocupantes dos imóveis nos termos deste artigo deverão ser descontados da importância ofertada ao proprietário tabular na competente ação de desapropriação.

§ 2º Os critérios para aferição da qualidade de titular das construções e dos beneficiários das indenizações previstas nesta lei serão definidos por decreto.

§ 3º Serão consideradas construções indenizáveis para os fins desta lei as acessões e benfeitorias úteis e necessárias, nos termos da legislação civil.

Art. 3º O valor a ser ofertado em indenização à construção corresponderá ao apurado pelo laudo de avaliação, elaborado de acordo com a norma para avaliação de imóveis urbanos em vigor, conforme procedimentos adotados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, observadas, subsidiariamente, no que couber, as diretrizes editadas pelo Centro de Apoio aos Juizes das Varas da Fazenda Pública e Acidentes do Trabalho – CAJUFA, observando-se, ainda, o seguinte:

§ 1º Aos imóveis residenciais existentes há mais de 5 anos, aplica-se a bonificação de interesse social no valor de até R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), utilizando-se a seguinte fórmula, limitado o valor máximo de indenização aos ocupantes do imóvel a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais):

$$V = BIS + L$$

Onde:

V =valor final;

BIS = bonificação de interesse social;

L = valor calculado no laudo de avaliação.

I - nos casos em que o valor da avaliação for superior a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), a indenização corresponderá ao valor da avaliação, não se aplicando a bonificação de interesse social.

II - a bonificação de interesse social não incidirá nas indenizações de construções residenciais locadas a terceiros.

III - não será devida aos proprietários de mais de uma construção removida nos termos desta lei a bonificação de interesse social, observando-se o seguinte:

a) o valor máximo da indenização a ser ofertada será de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), independentemente do número de construções de sua propriedade removidas;

b) nos casos em que o valor da avaliação de 1 (um) dos imóveis for superior ao valor máximo de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), será considerado o valor da avaliação desse, desconsiderando os demais valores dos outros imóveis.

IV - as indenizações dos imóveis residenciais realizadas nos termos deste artigo aos proprietários das construções serão consideradas atendimento habitacional definitivo, nos termos da lei.

§ 2º Nos imóveis utilizados para atividade não residencial há mais de 5 anos, o laudo previsto no “caput” considerará o valor do ponto comercial, limitando-se o pagamento realizado ao beneficiário à importância de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

§ 3º A bonificação de interesse social a que se refere o § 1º do art. 3º poderá ter o valor corrigido em razão da inflação por meio de regulamentação do Poder Executivo.

Art. 4º O Poder Executivo regulamentará esta lei no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data de sua publicação.

Art. 5º Essa lei entrará em vigor na data da sua publicação.



Documento assinado eletronicamente por **Ricardo Luis Reis Nunes, Prefeito(a)**, em 04/02/2022, às 21:08, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **058325934** e o código CRC **91245036**.