



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

OFÍCIO AO LEGISLATIVO

Câmara Municipal de São Paulo

A/C: Excelentíssimo Senhor Milton Leite

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo

ASSUNTO: Ofício SGP - 12 nº 736/2023

Senhor Presidente,

Em atenção ao pedido de subsídios formulado pela Comissão de Finanças e Orçamento, conforme Ofício SGP-12 nº 736/2023, acerca do Projeto de Lei nº 233/22, de autoria do Vereador Alessandro Guedes, que dispõe sobre autorização para absorção de custos técnicos adicionais em programa de parcelamento habitacional no município de São Paulo, encaminho a essa Presidência cópia das informações prestadas pela Secretaria Municipal de Habitação e pela Secretaria Municipal da Fazenda.

Na oportunidade, renovo-lhe meus votos de apreço e consideração.



Denise Soares Ramos
Chefe de Gabinete

Em 03/04/2024, às 17:19.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **093825559** e o código CRC **995C22B5**.

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO****SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO****Assessoria Jurídica**

Rua São Bento - nº 405, 22º andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01011-100

Telefone:

PROCESSO 6010.2023/0003395-8**Parecer SEHAB/AJ Nº 093592130**

São Paulo, 17 de novembro de 2023.

INTERESSADO: Câmara Municipal de São Paulo (CMSP)/Comissão de Finanças e Orçamento

ASSUNTO: Projeto de Lei nº 233/2022, de autoria do Vereador Alessandro Guedes, que "Dispõe sobre autorização para absorção de custos técnicos adicionais em programa de parcelamento habitacional no município de São Paulo". **Pedido de subsídios. Encaminhamento para análise e instrução.**

Prazo dia 17/11/23**SEHAB/CG - Sr. Chefe de Gabinete**

Trata o presente de pedido de subsídios apresentado pela Câmara Municipal de São Paulo, no doc. nº 091571060, por meio da Comissão de Finanças e Orçamento, conforme doc. nº 091571068, acerca do Projeto de Lei nº 233/2022, constante em doc. nº 091571071.

Referido Projeto de Lei nº 233/2022 “dispõe sobre autorização para absorção de custos técnicos adicionais em programa de parcelamento habitacional no município de São Paulo”, com a finalidade prevista em seu art. 1º:

Artigo 1º Fica a Prefeitura Municipal de São Paulo, por intermédio da Secretária Municipal de Habitação autorizada a instituir o PROGRAMA DE PARCELAMENTO HABITACIONAL NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Houve, então, o encaminhamento a esta Pasta pela PREF/CASA CIVIL/ATL III em doc. 091580229, à luz das atribuições desta SEHAB, para:

1) oferecimento de respostas aos quesitos formulados, quais sejam:

1º) Existem ações da Administração ou estudos em andamento que vão ao encontro dos objetivos do projeto?

2º) Qual o impacto orçamentário-financeiro da propositura?

3º) Qual é a opinião do Executivo sobre a matéria?

2) e, ainda, em vista da “extensão do objeto tratado no 3º questionamento, no intuito de reunir todos os elementos pertinentes, análise e manifestação conclusiva sobre a propositura, sugerindo, se for o caso, eventuais alterações para a adequação do seu teor.”

Esta SEHAB/AJ encaminhou para manifestação das áreas técnicas afetas à matéria em questão: SEHAB/DEPLAN e SEHAB/CRF.

Manifestou-se SEHAB/DEPLAN, por meio da sua Divisão SEHAB/DEPLAN/PLAN em docs. 093066402 e 093224144.

Assim, passamos à análise jurídica, antes da manifestação deste Gabinete, com a restituição à ATL, nos moldes em que solicitado em doc.091580229.

É o breve relatório.

Considerando-se que em doc. 091580229 houve a solicitação de manifestação conclusiva sobre a propositura, inclusive sugerindo, se for o caso, eventuais alterações para a adequação do seu teor, o que, ao nosso ver, destinar-se-á a manifestação para fins de sanção ou veto do Sr. Prefeito, a manifestação se dará nos termos do art. 42, § 1º da Lei Orgânica do Município :

-Art. 42 - Aprovado o projeto de lei, na forma regimental, será enviado ao Prefeito que, aquiescendo, o sancionará e promulgará.

§ 1º - Se o Prefeito julgar o projeto, no todo ou em parte, inconstitucional ou contrário ao interesse público, veta-lo-á total ou parcialmente, no prazo de 15 (quinze) dias úteis contados da data do recebimento, e comunicará, dentro de 48 (quarenta e oito) horas, ao Presidente da Câmara Municipal os motivos do veto" (grifo nosso)

Primeiramente, iremos nos manifestar **sob o ponto de vista formal**, a respeito da constitucionalidade do referido PL, para então passarmos à análise quanto ao interesse público envolvido, nos termos da Lei Orgânica do Município.

Pois bem, cabe ressaltar os seguintes dispositivos do Projeto de Lei nº 233/2022, que atribuem expressamente competências a esta SEHAB, bem como mencionando o envolvimento de outras Secretarias deste Município, sem, no entanto, decliná-las:

Artigo 1º Fica a Prefeitura Municipal de São Paulo, por intermédio da Secretária Municipal de Habitação autorizada a instituir o PROGRAMA DE PARCELAMENTO HABITACIONAL I MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

Artigo 2º Nos casos de regularização fundiária, onde para sua viabilização é necessário realização de despesas cartorárias e taxas administrativas, bem como assistência técnica para elaboração de projetos e acompanhamento do processo, será garantido ao mutuário que se encontre em processo de regularização do imóvel mas que não está contemplado no programa federal de Regularização Fundiária Urbana e Melhoria Habitacional um benefício de custeio das despesas relacionada a elaboração do projeto de regularização que deverão ser acrescidas aos valores dos parcelamentos dos lotes futuros a vencer.

Artigo 4º A Secretaria de Habitação do município será a gestora do programa, sendo responsável pelo levantamento e organização, bem como pelo acompanhamento, havendo coordenação intersecretarial envolvendo as demais secretarias municipais necessárias à viabilização e execução do programa.

Artigo 5º Um comitê gestor deverá ser criado para a execução do programa composto por membros/órgãos a serem designados pelos chefes das secretarias municipais envolvidas no programa e necessárias a viabilização e aplicação do projeto.

Ao que se depreende dos referidos dispositivos (art. 3º, § 3º, 4º e 5º), os mesmos **atribuem competências específicas a determinados órgãos da Administração Municipal**, pelo que **envolvem matéria de organização administrativa da Administração, e, de tal forma, tratam de iniciativa privativa do Sr. Prefeito**, à teor do contido no art. 37, § 2º, IV, da Lei Orgânica do Município :

- Art. 37 A iniciativa das leis cabe a qualquer membro ou Comissão permanente da Câmara Municipal, ao Prefeito e aos cidadãos, na forma e nos casos previstos nesta Lei Orgânica.

(...).

§ 2º **São de iniciativa privativa do Prefeito** as leis que disponham sobre:

(...)

IV - **organização administrativa e matéria orçamentária**; (Redação dada pela Emenda nº 28/2006)

(destacamos)

Também consta no art. 69, inciso XVI da Lei Orgânica do Município ser de iniciativa privativa do Sr. Prefeito:

*Art. 69 **Compete privativamente ao Prefeito**, além de outras atribuições previstas nesta Lei:*

X - propor à Câmara Municipal projetos de leis relativos ao plano plurianual, diretrizes orçamentárias, orçamento anual, dívida pública e operações de crédito;

(...)

*XVI - **propor à Câmara Municipal projetos de leis sobre criação, alteração das Secretarias Municipais e Subprefeituras, inclusive sobre suas estruturas e atribuições**;*

(destacamos)

Além de novas atribuições para esta SEHAB, a demandar a implementação do quadro de servidores, dentre outros incrementos dos quais decorrerão novos custos para atendimento do proposto, também existem dispositivos do Projeto de Lei nº 233/2022 que remetem expressamente à alteração em matéria orçamentária, conforme seguem transcritos:

Artigo 3º O benefício a que se refere esta lei, terá como objetivo viabilizar a regularização, incluindo nos termos desta lei as despesas efetuadas e comprovadas visando a regularização da propriedade, havendo financiamento, poderá estes custos serem diluídos ao longo do parcelamento, no caso de inexistir um financiamento, as despesas deverão ser diluídas em parcelas mensais no valor do IPTUs futuros a vencer do imóvel.

Parágrafo Único Em caso dos imóveis dispensados do IPTU e que não houverem financiamentos, nestas hipóteses será criado um processo de pagamento ao longo dos meses futuros das despesas a ser regulamentado pela secretarias responsáveis.

Artigo 9º - As despesas com a execução do PROGRAMA DE PARCELAMENTO HABITACIONAL, MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, correrão por conta das dotações próprias do orçamento vigente suplementadas se necessário.

Não obstante o entendimento pelo vício de iniciativa, por tratarem-se o dispositivos

retromencionados afetos à questão orçamentária, de competência exclusiva do Sr. Prefeito, à míngua de apresentação dos estudos prévios e do impacto orçamentário, temos que, quando um projeto de lei implicar na criação, aumento de despesa pública ou impacto no orçamento, o que parece ser o caso, s.m.j., para que seja sancionado, do mesmo deveria constar a indicação expressa dos recursos disponíveis e a fonte de custeio para atendimento da demanda, próprios para atender ao novos encargos, o que não identificamos.

Dessa maneira, entendemos que a propositura indica a existência de vício de iniciativa, ante os dispositivos que dizem respeito a **iniciativa privativa do Sr. Prefeito.**

Cabe explicitar que, nesse sentido já decidiu a PGM/CGC na Ementa nº 12.091, no que diz respeito à inconstitucionalidade formal, por vício de iniciativa, conforme segue:

EMENTA Nº 12.091

Projeto de Lei n.º 01/2017. Dispõe sobre a Política Municipal de Prevenção da Corrupção e dá outras providências. Iniciativa do Legislativo. Inconstitucionalidade formal. Vício de iniciativa em relação às seguintes matérias: regime jurídico dos servidores públicos; organização administrativa; e matéria orçamentária. Pormenorização do exercício da função pública. Usurpação de competência do Poder Executivo. Diversas matérias já tratadas em decretos municipais. Inobservância dos ditames da Lei Complementar Federal n.º 95/98. Juridicidade das seguintes matérias: princípios e diretrizes norteadoras; parcerias; emendas parlamentares; conflito de interesse; transparência ativa e passiva; entre outros. Pelo veto parcial.

De referida ementa extrai-se a seguinte jurisprudência:

Ação direta de inconstitucionalidade. Normas de iniciativa parlamentar que interferem na prática de ato de gestão administrativa. Violação da Separação dos Poderes. Inconstitucionalidade configurada. Ofensa aos arts. 5º e 47, incisos II, XI e XIV, todos da Constituição Federal. Precedente do Órgão Especial. (TJSP; Órgão Especial; ADI 2051426-61.2016.8.26.0000, Rel. Des. Marcio Bartoli, j. 27/07/2016)

Desse modo, s.m.j. entendemos que se faz presente a **inconstitucionalidade formal no referido PL nº 233/2022, por haver vício de iniciativa**, ao menos no que diz respeito aos artigos e aos apontamentos retromencionados.

De outro modo, passaremos agora à análise sobre o **interesse público envolvido, ante a proposta e o texto contidos no Projeto de Lei nº 233/2022**, dentro dos limites das atribuições desta Pasta, nos termos do que restou apresentado pelas áreas técnicas desta Pasta, pela competência.

Em termos gerais, as áreas técnicas desta SEHAB se manifestaram pela existência de lacunas e pontos a serem melhor explicitados, pela existência de legislação vigente que já rege a matéria, evidenciada a necessidade de envolvimento de outra Secretaria Municipal e apontamentos acerca das implicações que ocasionará, se acaso aprovado, ante o inevitável aumento de custo e de demanda de pessoal.

Manifestou-se SEHAB/DEPLAN, por intermédio de sua Divisão Técnica

SEHAB/DEPLAN/PLAN em docs. 093066402 e 093224144.

Quanto ao questionamento item **1º do doc. 091580229**, da seguinte forma manifestou-se SEHAB/DEPLAN/PLAN em doc. 093066402:

1 Existem ações da Administração ou estudos em andamento que vão ao encontro dos objetivos do projeto?

Consta, na Lei Municipal 17.734/2022 ^[4], os artigos 21 a 23; 57; 74 – inciso I; e 77; que parecem se relacionar à previsão de financiamento ou subsídio dos custos de despesas cartorárias, taxas administrativas ou de elaboração e de acompanhamento de projetos vinculados aos procedimentos de regularização fundiária (mencionados de maneira expressa no artigo 2º da minuta aqui encartada). Em igual medida, a Lei Federal 13.465/2017 ^[5] prevê artigos como o 33; 37; 37-A, por exemplo. Assim, sugere-se a consulta à Sehab/CRF, para manifestação à luz dos procedimentos tramitados por esta Coordenadoria, e eventual complementação do aqui exposto.

No caso de não se caber a aplicação dos dispositivos acima elencados ao aqui tratado, relembram-se as normativas relacionadas ao serviço de Assessoria Técnica, que podem se associar à elaboração e acompanhamento dos projetos acima citados, destacando-se a Lei Municipal 13.433/2002 ^[6], Decreto Municipal 43.592/2003 ^[7] e a Lei Municipal 17.906/2023 ^[8].

Ademais, há também o Projeto de Lei 619/2016, que está em tramitação na **Câmara Municipal de São Paulo**.

E, ainda, foi ressaltado pelo SEHAB/DEPLAN/PLAN, que:

Há uma série de outros normativos vinculados tanto ao parcelamento do solo - como a Lei Municipal de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei Municipal 16.402/2016) - quanto à regularização fundiária. Sendo a proposição aqui encartada objeto de eventual futura incorporação ao sistema jurídico e de política pública vigente, considera-se a necessidade de sua compatibilização aos normativos vigentes.

Quanto ao questionamento item **2º do doc. 091580229**, da seguinte manifestou-se SEHAB/DEPLAN/PLAN:

2º) Qual o impacto orçamentário-financeiro da propositura?

Avalia-se que o impacto orçamentário-financeiro apenas seja possível de se estimar ou avaliar a partir da resolução dos pontos tratados anteriormente.

No entanto, já se indica que tal estudo apenas seria possível com a definição de qual a quantidade de eventuais beneficiários desta ação pública por ano e do valor do benefício que seria a estes concedido (se variáveis ou não, e com quais critérios).

E, no que diz respeito ao **item 3º do doc. 091580229**, posicionou-se SEHAB/DEPLAN/PLAN notadamente pela necessidade de esclarecimentos e dos devidos complementos à proposta PL 233/2023, conforme seguem abaixo reproduzimos os apontamentos da área técnica:

3º) Qual é a opinião do Executivo sobre a matéria?

Preliminarmente, identificou-se na justificativa que a terminologia “parcelamento”, que nomeia a propositura aqui anexada, vincular-se-ia a uma ideia de “parcelamento financeiro de regularização fundiária”.

No entanto, entende-se como necessário que a redação da minuta contemple a definição de “parcelamento” a ser adotada no momento de aplicação da lei, se aprovada. Como elemento que justifica esse apontamento, menciona-se a diferença entre parcelamento [do solo] e regularização

fundiária ^[1], que poderiam ser associadas por quem aplica a norma aqui aventada.

Desta feita, avança-se nas considerações.

Na minuta ora encartada, artigo 2º, prevê que o beneficiário de um eventual “benefício de custeio” do processo de regularização fundiária seja um mutuário; ou seja, que esteja vinculado a um processo de “[...] empréstimo de coisas fungíveis. [...]” (Código Civil, art. 586) – que são os “[...] móveis que podem substituir-se por outros da mesma espécie, qualidade e quantidade.” (Código Civil, art. 85). Assim, parece haver uma delimitação de qual o sujeito que possa vir a se beneficiar da garantia aqui exposta, como expresso em redação.

Apesar de aparente vinculação do “benefício de custeio” a um sujeito específico, um mutuário - como exposto no artigo 2º, há na redação do artigo seguinte o desenho de que um “benefício” ou “despesa” - que especifica – possam estar associados a um sujeito que não tenha firmado um ajuste de financiamento.

Sobrepõem-se a esta interpretação os critérios estabelecidos no artigo 6º.

Assim, sob a ótica do eventual beneficiário desta medida, entende-se como necessário que haja a sua melhor definição, de maneira precisa.

Já em relação ao que é proposto a esse sujeito, nota-se que a redação do artigo 2º prevê um “benefício de custeio”. No texto minutado do artigo 3º, há a indicação de que haveria um “benefício” e/ou “despesas”. Sugere-se que haja a definição legal do que seria o benefício aventado, considerando ao que se destinaria. Recorda-se que há a menção expressa de despesas cartorárias, taxas administrativas ou de elaboração e de acompanhamento de projetos vinculados aos procedimentos de regularização fundiária no artigo 2º da minuta aqui encartada.

Assim, ter-se-ia a maior nitidez do sujeito beneficiário e do objetivo a ele vinculado.

Sobre o meio, temos a considerar o que segue.

Pela redação do artigo 2º, parece que o “benefício de custeio” deverá “[...] ser acrescidas aos valores dos parcelamentos dos lotes futuros a vencer.”. Ou seja, parece haver uma intenção de que este benefício seja, na verdade, pago junto ao “parcelamento dos lotes”. Na redação do artigo 3º, no entanto, são previstas duas possibilidades de “diluição” do benefício e/ou das despesas previstas (junto ao financiamento ou ao IPTU do imóvel) e ainda uma possibilidade de pagamento posterior, conforme regulamentação que venha a existir.

Assim, é necessário que melhor se explicita, preliminarmente e de maneira definitiva, se a proposta prevê a concessão de um benefício (a fundo perdido, por exemplo), e/ou de um empréstimo (a ser parcialmente subsidiado pelo poder público – ou não, por exemplo).

Com esta posição, será possível melhor avaliar os meios previstos para a concessão (e/ou eventual restituição) do benefício aventado, inclusive os critérios e eventual orientação aos procedimentos que estejam a este relacionados.

Ilumina-se, de maneira geral – e em relação aos pontos acima tratados, que a política habitacional de interesse social deve se atentar ao atendimento das necessidades habitacionais existentes - e que são diversas, tendo em vista a realidade municipal. É o que se expôs no momento de elaboração do Projeto de Lei 619/2016, por exemplo.

Já a Lei Municipal 11.632/1994 e alterações ^[2] prevê o que segue, dentre outros elementos:

Art. 2º - A Política Municipal de Habitação, observará os seguintes objetivos, princípios e diretrizes:

I – Facilitar e promover o acesso a habitação, com prioridade para a população de baixa renda (VETADO);

[...] III Priorizar programas e projetos habitacionais que contemplem a melhoria da qualidade de vida da população de menor renda e contribuam para a geração de empregos;

[...] VII – Fixar regras estáveis simples e concisas; [...] (grifo do autor).

Em referência, a Lei Federal 11.124/2005 e alterações ^[3] indica que:

Art. 2º Fica instituído o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, com o objetivo de:

I – viabilizar para a população de menor renda o acesso à terra urbanizada e à habitação digna e sustentável;

II – implementar políticas e programas de investimentos e subsídios, promovendo e viabilizando o acesso à habitação voltada à população de menor renda; [...]

Há também, por meio da sanção da Lei Federal 13.465/2017 e da Lei Municipal 17.734/2022 - e

suas regulações, o estabelecimento de novas diretrizes legais aos procedimentos de regularização fundiária.

De maneira pontual, considera-se ainda que haja a promoção da compatibilidade sobre a definição da responsabilidade na gestão do programa (ou a **Sehab** ou o **Comitê Gestor** aqui tratado), assim como das demais atribuições que sejam propostas. Sobre o previsto no artigo 7º e 9º, sugere-se que os mesmos sejam objeto da regulamentação prevista no artigo 8º.

Após, seguiu manifestação da SEHAB/CRF em doc. 093591584.

Absteve-se SEHAB/CRF em manifestar-se acerca do item **2º do doc. 091580229**, que diz respeito a impacto orçamentário-financeiro da propositura, sob o entendimento de não possuir competência técnica para tanto.

E, no que diz respeito ao **item 3º “qual é a opinião do Executivo sobre a matéria?” e ao item 2º “existem ações da Administração ou estudos em andamento que vão ao encontro dos objetivos do projeto”**, SEHAB/CRF manifesta-se, resumidamente, que a matéria trazida na proposta do PL em análise já estaria superada com a promulgação da Lei Municipal n.º 17.734, de 11 de janeiro de 2022 e, em sendo proposto tratamento distinto, confrontaria com as disposições existentes na Lei Municipal de Regularização Fundiária.

Segue transcrita o posicionamento da SEHAB/CRF (doc. 093591584:

" Para além dos apontamentos de cunho mais técnico feitos por SEHAB/DEPLAN/PLAN (093066402), o PL n.º 233/22 trata de problemática superada com a promulgação da Lei Municipal n.º 17.734, de 11 de janeiro de 2022 (Lei Municipal de ReUrb).

Como dito, a finalidade o referido PL é fornecer “benefício de custeio das despesas relacionada a elaboração do projeto de regularização [fundiária]”. Ocorre que, em razão do quanto disposto na Lei Municipal de ReUrb, aos beneficiários da regularização fundiária de interesse social – ReUrb-S, uma das duas modalidades de regularização fundiária urbana possível[1], não é atribuído custo algum aos beneficiários; os custos são pagos pelo Município de São Paulo. Veja-se:

§ 1º A Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB atuará nos casos de Reurb-S como agente promotor, desde que os núcleos estejam inseridos no planejamento estratégico e orçamentário da SEHAB, cabendo elaborar todos os elementos técnicos necessários para a sua promoção, dentre eles:

I - o Projeto de Regularização Fundiária, com todos os estudos técnicos previstos nesta Lei e na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

II - cadastramento, quando necessário, dos beneficiários do núcleo urbano a serem atendidos pela regularização, com elaboração da respectiva listagem;

III - os atos para registro da Certidão de Regularização Fundiária – CRF da Reurb-S, junto à respectiva Serventia de Registro de Imóveis.

(grifo nosso. Artigo 15)

Ressaltamos que, a ReUrb-S atende a todos os núcleos urbanos para fins de moradia ocupados, predominantemente, por população de baixa renda (renda familiar de até 6 salários-mínimos) conforme artigo 26, inciso I da Lei 17.734/22.

Esta modalidade de regularização fundiária atende com absoluta eficiência a Política Municipal de Regularização Fundiária Urbana, tanto é assim que, na presente data, corresponde a 99% da demanda desta Coordenadoria.

Por todo o exposto, entendemos que o referido PL trata de problemática superada com a promulgação da Lei Municipal n.º 17.734, de 11 de janeiro de 2022 e, por propor tratamento distinto para ela do já existente, vai de encontro as disposições da Lei Municipal de

Regularização Fundiária.

É como nos manifestamos.

[1] A outra modalidade de regularização fundiária é a de interesse específico: ReUrb-E. (Lei 17.734/22, art. 5º, I e II).

Feitas essas considerações, sem embargo dos louváveis propósitos do autor do proposto, entendemos que, sob o aspecto jurídico-formal a propositura incide em inconstitucionalidade, conforme apontado, por vício de iniciativa.

De outra parte, no que diz respeito ao mérito da proposta, nos termos das áreas técnicas, seriam inócuos dispositivos que se referem a deveres e posições jurídicas já existentes, que decorrem de outras leis e fundamentos integrantes do ordenamento, como apontados pela SEHAB/DEPLAN/PLAN e SEHAB/CRF.

Ademais, apresentaram as áreas técnicas inúmeros apontamentos, que indicam a necessidade de esclarecimentos, complementos e estudos mais aprofundados relativos aos termos da proposta do PL nº 233/2022 sob análise.

Sem prejuízo, parece crer que, caso aprovada a propositura em questão, haverá aumento de gastos por parte do Poder Público ou passível de ocasionar problemas referentes à arrecadação. Não há especificação de previsão orçamentária específica para suportar aumento de despesas, o que pode trazer consequências em termos de responsabilidade fiscal. E, da mesma forma, não há apresentação de estudo orçamentário.

Diante desses fatos e de todas as observações das áreas técnicas, que alcançam a totalidade do texto proposto, parece ser o caso de recomendação, sob o ponto de vista jurídico formal, de que o PL nº 233/2022 fosse objeto de veto, na forma como se apresenta a propositura em doc. 091571071

Esse é, s.m.j., o parecer desta AJ.

Assim sendo, com as considerações ora efetuadas, segue para análise e deliberação deste Gabinete, e, no acolhimento, sugere-se retorno do presente à Assessoria Técnico Legislativa, com a indicação de que o Projeto nº 233/2022 mereceria ser objeto de veto, dado as falhas verificadas sob o aspecto jurídico-formal e os aspectos apontados pelas áreas técnicas da Pasta quanto ao mérito da propositura.

Marta Domingues Fernandes Cury
Assessora III - SEHAB/AJ
OAB/SP 86.293

José Antonio Aparecido Jr.
Procurador Chefe da Assessoria Jurídica - SEHAB/AJ
OAB/SP 228.237

[1] Transcrevem-se suas definições legais abaixo.

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes. (Lei Federal 6.766/1979).

Art. 1º A presente Lei estabelece as normas e os procedimentos para a Regularização Fundiária Urbana – Reurb de núcleos urbanos informais e núcleos urbanos informais consolidados no Município de São Paulo, com fundamento nas diretrizes e princípios estabelecidos na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 2º No Município de São Paulo a Reurb abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais necessárias à incorporação dos núcleos urbanos informais, núcleos urbanos informais consolidados e núcleos urbanos de vinculação ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, vinculando-se em seus princípios, diretrizes e objetivos à Política de Habitação Social e à Política de Desenvolvimento Econômico Sustentável do Município de São Paulo. (Lei Municipal 17.734/2022).

Há uma série de outros normativos vinculados tanto ao parcelamento do solo - como a Lei Municipal de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei Municipal 16.402/2016) - quanto à regularização fundiária. Sendo a proposição aqui encartada objeto de eventual futura incorporação ao sistema jurídico e de política pública vigente, considera-se a necessidade de sua compatibilização aos normativos vigentes.

[2] Fonte consultada: [LEI Nº 11.632 DE 22 DE JULHO DE 1994 « Catálogo de Legislação Municipal \(prefeitura.sp.gov.br\)](#) . Acesso em novembro de 2023.

[3] Fonte consultada: [Lei nº 11.124 \(planalto.gov.br\)](#) . Acesso em novembro de 2023.

[4] Fonte consultada: [LEI Nº 17.734 DE 11 DE JANEIRO DE 2022 « Catálogo de Legislação Municipal \(prefeitura.sp.gov.br\)](#) . Acesso em novembro de 2023.

[5] Fonte consultada: [L13465 \(planalto.gov.br\)](#) . Acesso em novembro de 2023.

[6] Fonte consultada: [LEI Nº 13.433 DE 27 DE SETEMBRO DE 2002 « Catálogo de Legislação Municipal \(prefeitura.sp.gov.br\)](#) . Acesso em novembro de 2023.

[7] Fonte consultada: [DECRETO Nº 43.592 DE 6 DE AGOSTO DE 2003 « Catálogo de Legislação Municipal \(prefeitura.sp.gov.br\)](#) . Acesso em novembro de 2023.

[8] Fonte consultada: [LEI Nº 17.906 DE 11 DE JANEIRO DE 2023 « Catálogo de Legislação Municipal \(prefeitura.sp.gov.br\)](#) . Acesso em novembro de 2023.



José Antônio Aparecido Jr.
Procurador(a) Chefe
Em 17/11/2023, às 15:52.



Marta Domingues Fernandes Cury
Assessor(a) III

Em 17/11/2023, às 16:08.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **093592130** e o código CRC **CCB84E2F**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Chefia de Gabinete

Rua: São Bento - nº 405, 22º andar - Sala 223-B - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01011-100

Telefone: 3322-4661 / 3322-4663

PROCESSO 6010.2023/0003395-8

Encaminhamento SEHAB/CG Nº 093634194

INTERESSADO: Câmara Municipal de São Paulo (CMSP)/Comissão de Finanças e Orçamento

ASSUNTO: Projeto de Lei nº 233/2022, de autoria do Vereador Alessandro Guedes, que "Dispõe sobre autorização para absorção de custos técnicos adicionais em programa de parcelamento habitacional no município de São Paulo". **Pedido de subsídios. Encaminhamento para análise e instrução.**

À PREF/CASA CIVIL/ATL III

Sra. Assessora,

Em atenção ao parecer de SEHAB/AJ, em doc. 093592130, que **ACOLHO**, retornamos o presente SEI com a indicação de que o Projeto nº 233/2022 merecer ser objeto de veto, dado as falhas verificadas sob o aspecto jurídico-formal e os aspectos apontados pelas áreas técnicas da Pasta quanto ao mérito da propositura.

Atenciosamente,



Tiago Oliveira Dias

Chefe de Gabinete

Em 17/11/2023, às 16:50.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **093634194** e o código CRC **CA302320**.

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO****SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA****Departamento de Cadastros**

Praça do Patriarca, nº 69, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01002-010

Telefone: (11) 2873-6913

PROCESSO 6010.2023/0003395-8**Encaminhamento SF/SUREM/DECAD Nº 093622156**

São Paulo, 17 de novembro de 2023.

À SUREM - Sr. Subsecretário,

Sobre a propositura do art. 3º do PL ora discutido, tecemos relevantes considerações sobre a proposta de diluir diversos custos e despesas não tributários utilizando o IPTU como veículo de cobrança e parcelamento.

Inicialmente informamos que nosso cadastro não foi projetado para suportar débitos ou custos diferentes dos valores tributários de IPTU. Outros tributos que utilizam nossa base como fonte de informação são sistemas independentes que apenas consultam os dados do imóvel para gerenciar e cobrar os débitos. (Como exemplo: TFE, ITBI, TFA, TRSS e outros);

Destacamos também que não seriam todos os imóveis que estariam abarcados nesse programa. Ou seja, seria uma parcela muito pequena do parque imobiliário que consumiria esse serviço de gerenciamento de despesas. Em nossa opinião, isso por si só já seria indicativo de que tal benefício fosse gerenciado por sistema independente e não tributário. Pelo princípio da prudência, parece pouco eficiente alterar o sistema de todos os imóveis para administrar uma parcela tão pequena deles;

Por fim, relembramos que o IPTU é dinâmico. Os contribuintes do imposto podem ser englobados, desdobrados, cancelados, ter suas características alteradas e inclusive seus valores a pagar modificados. Desse modo, o controle de um débito não tributário pelo sistema tributário ficaria bastante dificultado pela natureza jurídica de cada cobrança.

Assim, nossa sugestão seria tratar esse benefício do parcelamento em sistema totalmente apartado do IPTU. Não temos objeção no uso de nossa base, mas entendemos temerário utilizar nossos sistemas para implementar essa proposta.

Contudo, apesar dessas importantes ressalvas, caso a definição de implementação se direcione para esse caminho, sugerimos consultar as demais áreas envolvidos que tem sistema integrado com a cobrança do IPTU. Como exemplo citamos outras áreas de SUREM que gerenciam o parcelamento e pagamento do imposto, a inscrição em dívida e o julgamento do contencioso.



Thiago Demétrio Souza
Diretor(a) de Departamento
Em 17/11/2023, às 15:17.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **093622156** e o código CRC **8CB033E0**.

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO****SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA****Subsecretaria da Receita Municipal**

Praça do Patriarca, nº 69, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01002-010

Telefone: (11) 2873-7615

PROCESSO 6010.2023/0003395-8**Encaminhamento SF/SUREM Nº 093626780****SF/GAB****Senhor Chefe de Gabinete,**

Restituo-lhe o presente com a manifestação retro (doc. 093622156), de DECAD, que subscrevo e que possui natureza operacional, sugerindo seja reconsiderada a proposta de fazer uso da cartela de IPTU para a cobrança de valores estranhos ao referido imposto, conforme consta no artigo 3º do Projeto de Lei.

Quanto ao seu mérito e técnica legislativa, deixamos de nos manifestar, haja vista que a propositura não versa sobre matéria tributária, mas sim, a que parece, sobre regularização fundiária, matéria estranha às competências desta Subsecretaria da Receita Municipal.

Thiago Rubio Salvioni

Subsecretário da Receita Municipal

**Thiago Rubio Salvioni****Subsecretário(a)**

Em 17/11/2023, às 15:38.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **093626780** e o código CRC **BCCE957E**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

Gabinete do Secretário

Rua Libero Badaró, 190 - 22º Andar, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01002-010

Telefone: +551131139442

PROCESSO 6010.2023/0003395-8

Encaminhamento SF/GAB Nº 093629340

PREF/CASA CIVIL/ATL III – Senhora Assessora Técnica e Legislativa,

Em atenção ao doc. 091580229, restituímos o presente encaminhando a manifestação de nossa unidade técnica (docs. 093626780 e 093622156), a qual acolhemos e que, em breve síntese, sugere que, apesar de a propositura não versar sobre matéria tributária, seja reconsiderada a proposta de fazer uso da cartela de IPTU para a cobrança de valores estranhos ao referido imposto, conforme consta no artigo 3º do Projeto de Lei.

Atenciosamente,



Fabiano Martins de Oliveira

Secretário Municipal da Fazenda Substituto

Em 17/11/2023, às 18:13.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **093629340** e o código CRC **C9C8E2F0**.