



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Gabinete do Vereador Nabil Bonduki (45°GV)

REQUERIMENTO DE AUDIÊNCIA PÚBLICA

Requer a realização de audiência pública acerca dos empreendimentos imobiliários destinados à Habitação de Interesse Social.

Considerando as denúncias divulgadas pela imprensa¹ sobre a construção de empreendimentos imobiliários sem o devido alvará de aprovação, inclusive em áreas tombadas pelo patrimônio histórico, como nos bairros da Mooca, Itaim Bibi e Bela Vista;

Considerando necessidade de garantir a correta aplicação, por parte da Prefeitura de São Paulo, das normas que regem a aprovação e fiscalização de empreendimentos imobiliários, especialmente diante do volume expressivo de novas edificações erguidas nos últimos anos, muitas das quais beneficiadas por incentivos concedidos pela Administração Municipal;

Considerando as suspeitas de destinação irregular de unidades habitacionais classificadas como Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP)², construídas em empreendimentos beneficiados por incentivos públicos, como isenção de outorga onerosa e aumento do potencial construtivo;

¹ Para ilustrar, ver: <Prefeitura embarga obra irregular que usava placa de autorização fake na Bela Vista, disponível em: <https://noticias.r7.com/sao-paulo/prefeitura-embarga-obra-irregular-que-usava-placa-de-autorizacao-fake-na-bela-vista-16042024/> >;

Com formato de caixote, minúsculos e com aluguel a R\$ 1.380, prédios são erguidos sem alvará da prefeitura e no lugar de imóveis tombados em SP=, disponível em: <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2024/07/13/com-formato-de-caixote-minusculos-e-com-aluguel-a-r-1380-predios-sao-erguidos-sem-alvara-da-prefeitura-e-no-lugar-de-imoveis-tombados-em-sp.ghtml> >;

Prédio de 28 andares na Mooca estava sendo erguido sem alvará da prefeitura=, disponível em: <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/sp2/video/predio-de-28-andares-na-mooca-estava-sendo-erguido-sem-alvara-da-prefeitura-12768788.ghtml> >;

"Prefeitura embarga prédio de luxo no Itaim Bibi e investiga fiscais", disponível em: <https://www.metropoles.com/sao-paulo/prefeitura-embarga-predio-de-luxo-no-itaim-bibi-e-investiga-fiscais> >. Acesso em 29 jan. 2025.

² O tema é objeto do Inquérito Civil nº 14.0279.0000619/2022, em curso na 5ª Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo da Capital, do Ministério Público do Estado de São Paulo, instaurado em 14 de outubro de 2022, por meio da Portaria MP nº 619/22, assinada pelo Promotor de Justiça Marcus Vinícius Monteiro dos Santos, titular da referida promotoria.

O tema foi amplamente abordado em uma reportagem assinada pela jornalista Adriana Ferraz, publicada no UOL, que apontou casos de alienações supostamente irregulares de unidades localizadas em bairros de alta renda, como Itaim Bibi, Pinheiros, Jardim Paulista (Cerqueira César), Moema, Vila Olímpia e Vila Nova Conceição. Para mais, ver: <Construtora vende apartamento que seria para baixa renda por R\$ 1,5 milhão=, disponível em: <https://tab.uol.com.br/noticias/redacao/2024/11/14/bairro-nobre-de-sp-vila-olimpia-tera-moradia-social-de-r-15-milhao.html> >. Acesso em 29 jan. 2025.

**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO****Gabinete do Vereador Nabil Bonduki (45ºGV)**

Considerando que tais unidades, segundo denúncias, vêm sendo destinadas a pessoas que não se enquadram nos critérios de renda estabelecidos na legislação, e até mesmo a investidores e fundos imobiliários, especialmente em bairros de alto padrão, contrariando os objetivos da política habitacional;

Considerando que a dificuldade de fiscalização por parte da Prefeitura pode ter contribuído para o desvirtuamento da política habitacional do município e para perdas significativas na arrecadação do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB);

Considerando a solicitação de uma CPI RDP00006-2025, também veiculada na imprensa³, com a finalidade de investigar eventuais irregularidades em empreendimentos imobiliários na cidade de São Paulo, por ser esse o instrumento mais adequado para identificação e apuração dos fatos, especialmente em razão do impacto direto sobre a população de baixa renda;

Considerando que a audiência pública pode contribuir para o esclarecimento das denúncias relativas às irregularidades na produção habitacional, bem como a propositura de aprimoramento da legislação urbanística e de mecanismos de controle e transparência na relação entre o poder público e o setor privado; e que, para esse fim, é essencial a escuta qualificada de instituições com atribuições e expertise no tema, como a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), a Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB), o Ministério Público, o Sindicato da Habitação do Estado de São Paulo (SECOVI-SP), além de representantes de universidades que pesquisam os impactos da produção habitacional no território e de movimentos sociais de luta e defesa pela moradia;

REQUEIRO, com fundamento no art. 32, § 2º, inciso VIII, da Lei Orgânica do Município de São Paulo e no art. 46, incisos IX e X, do Regimento Interno desta Casa, que seja aprovada, por esta Douta Comissão, a realização de audiência pública para tratar dos empreendimentos imobiliários destinados à Habitação de Interesse Social, com a participação de representantes da SMUL, SEHAB, SECOVI-SP e do Ministério Público, além de especialistas vinculados a universidades e representantes de movimentos sociais de luta por moradia. A data e o horário da audiência pública serão oportunamente definidos e comunicados pela Secretaria desta Comissão.

Sala das Comissões, em 28 de maio de 2025.

NABIL GEORGES
BONDUKI:76242005891

Assinado de forma digital por
NABIL GEORGES
BONDUKI:76242005891
Dados: 2025.05.28 12:29:21 -03'00'

**NABIL BONDUKI
VEREADOR**

³ Para ilustrar ver: "Quem tem medo da CPI das fraudes na habitação popular?" Disponível em: https://www1.folha.uol.com.br/opiniaio/2025/05/quem-tem-medo-da-cpi-das-fraudes-na-habitacao-popular.shtml?utm_source=whatsapp&utm_medium=social&utm_campaign=compwa > Acesso em 27 de jan.2025