



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

SECRETARIA GERAL PARLAMENTAR
Secretaria de Registro Parlamentar e Revisão

**COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO
PARTICIPATIVA**

PRESIDENTE: SANDRA SANTANA

TIPO DA REUNIÃO: Audiência Pública
LOCAL: Câmara Municipal de São Paulo
DATA: 16 de outubro de 2025

OBSERVAÇÕES:

- Notas taquigráficas sem revisão
- Orador não identificado
- Qualidade de som incompatível com a transcrição
- Intervenção, expressão ou palavra ininteligível/inaudível
- Intervenção simultânea ininteligível/inaudível
- Manifestação fora do microfone
- Exibição de vídeo
- Tumulto

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Muito boa tarde a todos. Peço que os Vereadores que estão de forma virtual registrem as suas presenças. E aqui junto comigo, o Vereador Alessandro Guedes.

Declaro abertos os trabalhos da 9ª Audiência Pública deste ano, que a Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa realiza hoje, 16 de outubro de 2025.

Esta audiência pública foi convocada para discutir ações da Companhia São Paulo de Desenvolvimento e Mobilização de Ativos, SPDA, em relação à execução dos contratos imobiliários e seus impactos para os mutuários, conforme requerimento CCJ 03/2025, de autoria do Vereador Alessandro Guedes, aprovado em 30 de abril de 2025.

Informo que esta audiência pública está sendo transmitida no *site* e no canal do YouTube da Câmara Municipal de São Paulo, e que a sua realização vem sendo publicada no Diário Oficial da Cidade desde 14 de outubro. As inscrições para a participação do público foram abertas no *site* da Câmara Municipal de São Paulo, em 13 de outubro, devendo os inscritos pelo *site* participar pela plataforma *on-line*, conforme o *link* enviado por *e-mail*.

O público presente que desejar se manifestar deve se inscrever com a Secretaria desta Comissão. Cada inscrito terá até três minutos para se manifestar. Foram convidados para esta audiência pública o Sr. Hélio Rubens de Oliveira Mendes, Diretor-Presidente da SPDA, e o Sr. Diogo Soares, Presidente da Cohab.

O Sr. Hélio, aqui presente, eu convido para compor a Mesa aqui conosco. (Palmas)

Obrigada, Hélio. Nós temos aqui também a presença do Deputado Marcolino, que eu gostaria de convidar para compor a Mesa aqui conosco. (Palmas)

E, de forma virtual, nós temos o Presidente da Cohab, nosso amigo Diogo Soares. Habitualmente, eu começo as nossas audiências públicas... em primeiro lugar, quero agradecer a participação de cada um de vocês, agradecer ao Vereador Alessandro Guedes por ter iniciado essa pauta numa reunião ordinária da CCJ.

Eu queria agradecer, na presença de vocês, de todos os convidados, o Presidente da Cohab, Diogo Soares, e o presidente da SPDA, Hélio Mendes, por nos ter recebido, o

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 21445 DATA: 16/10/2025 FL: 2 DE 60

fls. 5

Vereador Alessandro Guedes e eu, na última sexta-feira quando levamos, já de antemão, antecipando aí algumas questões que seriam levantadas no dia de hoje. E fomos recebidos não só pela Cohab, pela SPDA, mas também pela Sehab, que participou junto conosco, bem como a Casa Civil.

Foi uma reunião extremamente produtiva, em que a única pauta apresentada foi essa, de interesse dos senhores. Estou vendo que a equipe da Cohab também se faz presente. Quem poderia compor a Mesa conosco representando a Cohab, uma vez que o nosso Presidente vai falar de forma virtual?

Como é o seu nome completo? Rosalia. A Dra. Rosalia, então, da Cohab, compõe a Mesa conosco, representando. Habitualmente, abro a palavra para a Mesa, perguntando se a Mesa deseja se manifestar, mas eu sei que o nosso Presidente da Cohab tem um compromisso, mas ele fez questão de estar conosco, mesmo que de forma virtual.

E indago, Diogo, se você gostaria de fazer uso da palavra nesses momentos iniciais, pode ser?

O SR. DIOGO SOARES - Pode sim. Cumprimento a Mesa, na pessoa da nossa Presidente, a Vereadora Sandra, que é sempre uma grande parceira da habitação na cidade de São Paulo; nosso amigo Vereador Alessandro Guedes; o nosso Deputado também, Marcolino, toda a Mesa; a equipe da Cohab, da SPDA, Presidente Hélio.

E reforço o nosso papel de ouvir e também de trabalhar em conjunto para reforçar a entrega final que nós fazemos, que é o provimento habitacional. A Companhia Metropolitana de Habitação, a Cohab, ela tem isso como missão. E não é diferente com os mutuários que, eventualmente, estão inadimplentes, estão enfrentando alguma dificuldade, para que a gente possa construir também uma solução com a SPDA, para atender ainda melhor e oferecer, oportunizar a essas famílias que possam se regularizar, e terem preservadas a sua condição de atendimento habitacional.

Para a gente, é um prazer, Vereadora Sandra, nossa Presidente que preside esta audiência pública e a Comissão de CCJ.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 21445 DATA: 16/10/2025 FL: 3 DE 60

fls. 6

É nossa função ouvir e construir, e essa também é a missão que o Prefeito Ricardo Nunes nos deu, que é ouvir as pessoas, compreender os dilemas que existem na política pública, na construção, e trabalhar para melhorar a vida das pessoas e construir soluções.

Então, coloco-me à disposição da Comissão, dos Vereadores e dessa Casa, para trabalhar em conjunto e pensarmos juntos numa maneira que a gente possa assistir cada vez melhor esses mutuários, não só esses da carteira que está na SPDA, mas todos aqueles que são atendidos no sistema habitacional da cidade de São Paulo, principalmente dentro da carteira da Cohab - Companhia Metropolitana de Habitação.

E obrigado pela oportunidade de diálogo. Na sexta-feira, acredito que foi um dia muito importante para a gente, porque a gente teve a oportunidade de esclarecer as dúvidas do nosso Vereador Alessandro Guedes e também começar um diálogo, que eu tenho certeza que vai ser profícuo para a cidade e para todo mundo que sonha com a casa própria e que tem o desejo de ter uma vida um pouco mais tranquila, mesmo num momento de fragilidade de sua renda.

Obrigado pela oportunidade.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Obrigada, Presidente Diogo. É importante sempre deixar registrado isso que você falou, dessa marca, que tem a gestão do Prefeito Ricardo Nunes, de abertura para o diálogo, de busca de soluções, de ouvir a população. E esta é uma oportunidade muito importante para nós, enquanto Casa Legislativa; para vocês, enquanto Poder Executivo; mas principalmente para a população que está aqui presente. Muito obrigada.

E vou aproveitar para parabeniza-los por esse incrível trabalho que está sendo feito com o Pode Entrar. Uma entrega gigante para a cidade de São Paulo. Não passa uma semana que não haja entrega de imóveis para as famílias, principalmente das áreas mais periféricas.

E a gente sabe que a meta de vocês não é pequena. E esse, inclusive, é um dos motivos pelo qual você não está aqui presencialmente conosco hoje.

O SR. DIOGO SOARES - Inclusive, agora, até justificando a minha ausência presencial e, de maneira virtual, estar participando da audiência nós temos agora uma reunião com a Secretaria de Habitação do Estado e com a CDHU, exatamente tratando do provimento

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 21445 DATA: 16/10/2025 FL: 4 DE 60

fls. 7

habitacional na cidade de São Paulo.

Hoje, a gente tem que está sendo tocado, neste momento, 43 mil unidades habitacionais em obras. Temos uma meta de 100 mil novas regularizações de títulos de propriedade. E a gente sabe o quanto é importante trabalhar esses núcleos habitacionais, seja na regularização fundiária ou no provimento habitacional, em parceria com o CDHU, com o Governo do Estado, mas, principalmente, com o trabalho de todos nós, de que a Câmara também faz parte e os Vereadores tanto nos ajudaram, aprovando a lei que tornou possível um programa do tamanho do Pode Entrar, que, com certeza, é um marco na história do sistema habitacional, não só da cidade de São Paulo, mas do Brasil.

E eu tenho certeza que, cada vez mais, trabalhando juntos, todo mundo unido, somando forças, a gente vai entregar mais unidades e vai proteger as pessoas e levar dignidade. Obrigado pela oportunidade e, já me justificando, peço desculpas por não estar aí presente ao lado do nosso Presidente da SPDA, para participar de maneira presencial, mas aqui, virtualmente, com toda a nossa equipe da Cohab, fico à disposição para qualquer esclarecimento e eventuais dúvidas.

Obrigado.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Obrigada, Presidente. Eu queria registrar também a presença do Vereador Silvão Leite e também do nosso querido Vereador Sansão Pereira.

Vereador Alessandro, fui informada de que o deputado Marcolino precisaria fazer uma fala inicial, porque ele necessita sair.

O senhor deseja falar agora?

- Manifestação fora do microfone.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Está bem. O senhor gostaria de... acho que é importante o senhor também fazer uma fala inicial.

O SR. ALESSANDRO GUEDES - Presidente Sandra Santana, obrigado. Nobres Colegas da CCJ presentes, Sansão Pereira, Silvão Leite. Cumprimento também os técnicos

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 21445 DATA: 16/10/2025 FL: 5 DE 60

fls. 8

presentes da Cohab e da SPDA, os trabalhadores. Cumprimento o nosso Presidente Diogo e também o Secretário de Habitação, Sidney Cruz. Agradeço pela reunião produtiva na semana passada, que aponta que encontraremos solução para esse problema triste da cidade. Cumprimento a Sra. Rosalia, a Dra. Rosalia Bardaro, chefe da assessoria jurídica que compõe a Mesa, pela equipe da Cohab.

Cumprimento também o nosso Deputado Luiz Cláudio Marcolino, que, por coincidência, o mandato dele começou a tocar isso na Alesp depois que foi procurado, um mandato bastante comprometido com causas sociais sensíveis como essa. Aí, tive a oportunidade de estar com ele na semana passada, e ele falou: “Estou pedindo uma reunião no TCM para tratar o assunto da SPDA”. Eu falei: “Acho que você não vai precisar, deputado, porque tivemos uma reunião boa na Cohab e acredito que encontramos um caminho”.

Quero cumprimentar o Dr. Hélio também, que está presente pela SPDA, e todos os interessados nesse assunto.

Eu queria dizer que, quando apresentei esse requerimento na CCJ para tratar de uma audiência pública, os Vereadores, por unanimidade, apoiaram que a audiência pública acontecesse, porque era um problema já percebido não só por este Vereador, que foi procurado por um grupo de moradores - e está aqui o Hamilton, que tratou muito disso no nosso gabinete - , mas por outros Vereadores que também já tinham sido procurados.

Eu lembro que o próprio Vereador Sansão falou do assunto, a Vereadora Sandra falou do assunto, o Vereador Silvão falou do assunto, porque as pessoas que estão com problema de perda do seu apartamento por leilão, sua unidade habitacional, seu lar, sua casa, têm o vínculo familiar ameaçado e ficam batendo de porta em porta pedindo socorro.

Antes de esta audiência pública ser realizada hoje, foi articulada uma reunião com a Vereadora Sandra Santana, que dirigiu isso lá na Cohab com SPDA e a Secretaria. Nessa reunião, foram pontuados vários problemas que estão acontecendo nesse momento e possíveis soluções. E uma coisa que eu quero registrar foi o sentimento de boa vontade em encontrar a solução - viu, Deputado Marcolino? -, por parte da Cohab e por parte de SPDA e as preocupações

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

REUNIÃO: 21445 DATA: 16/10/2025 FL: 6 DE 60

fls. 9

que este mandato colocou lá em relação às famílias que estão perdendo suas unidades e as que ainda vão correr esse risco mais à frente. Todo mundo se preocupou em encontrar uma convergência positiva para isso, Vereador Sansão.

Enche-me de esperança que a nossa audiência pública ouça os anseios e as preocupações de todos os moradores presentes, que conseguiram vir neste dia - que é um dia ruim, concordamos, em um horário ruim para muita gente que está trabalhando. Sem dúvida alguma, as pessoas que farão uso da palavra hoje poderão colocar a sua preocupação, manifestando-se em nome de todos aqueles que estão passando por esse problema.

Então, a Câmara Municipal, a Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, a sua Presidente, Vereadora Sandra Santana e demais Vereadores estamos aqui com Cohab e SPDA imbuídos do propósito de encontrar a solução, para parar de haver leilão de casas de pessoas humildes que eventualmente entrem em atraso por não conseguirem pagar. Que nós, como Poder Público, possamos apontar uma solução de renegociação justa para que as pessoas continuem com seus vínculos habitacionais; e que também essa história de leilão fique para trás na nossa história, em um passado recente e triste, e não aconteça mais. Essa é a nossa intenção.

Muito obrigado pelo aparte, Sra. Vereadora, e cumprimento novamente o nosso Deputado, porque lá da Alesp - porque é um assunto estadual -, o senhor veio tratar esse assunto municipal conosco. Obrigado.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Obrigada, Vereador Alessandro Guedes. Deputado.

O SR. LUIZ CLAUDIO MARCOLINO - Boa tarde a todas, boa tarde a todos. Agradeço à a Vereadora Sandra Santana por organizar esta audiência e ao Vereador Alessandro Guedes por ter feito o convite para que pudéssemos acompanhar a sessão no dia de hoje. De fato, na sexta-feira passada, nós conversamos um pouco sobre esse tema que já vem afligindo a população da cidade de São Paulo. Ele me fez um convite para falar com os mutuários, com os quais acabamos conversando. Saúdo também os Vereadores Silvão Leite e Sansão Pereira

e também o Hélio, da SPDA.

Quando nós fomos procurados pelas famílias, elas nos trouxeram alguns elementos e preocupações, porque a informação que havia no primeiro momento era que a SPDA estava tratando ou funcionando como se fosse algo apartado da prefeitura de São Paulo; e a SPDA é um órgão, tem uma estrutura vinculada à Cohab no estado de São Paulo, à Secretaria de Habitação no estado de São Paulo, então não poderia ser tratada de forma isolada.

Então, esta essa audiência pública que traz SPDA, Cohab, Secretaria da Habitação e os Vereadores é muito importante, pois dialoga com quem hoje detém um apartamento da Cohab. Acho importante buscarmos uma solução.

Eu trouxe alguns elementos que foram colocados na assembleia. Primeiro, que a SPDA desde 2016 é uma empresa pública de economia mista vinculada à prefeitura de São Paulo e a responsável pela cobrança de créditos inadimplentes da Cohab São Paulo, cuja atuação se dá por meio de FDIC-SPDA-Habitação. Então, começo com essa afirmação para deixar claro que, de fato, não tem como a gente separar ou desvincular SPDA da Cohab.

Nos últimos três anos, levantamos a questão da inadimplência: 20%, 19%; em janeiro, 22%, 26%. E também ela não atua somente em São Paulo, mas tem atuação na Baixada, onde a inadimplência é de 30% de parcelas em atraso. Foram feitas algumas campanhas de regularização.

O item que eu queria trazer - um dos polêmicos que serão debatidos nesta audiência pública -, em primeiro lugar, é em relação aos leilões e à perda por moradia. Entre 2016 e 2024, foram 307 imóveis leiloados, 113 imóveis em fase de consolidação de matrícula, e a média inadimplência, de 6,3 anos, o que dá aproximadamente 2.300 dias. Há forte concentração na Cohab Tiradentes, na zona Leste, e há 109 famílias sendo atendidas hoje pela Defensoria Pública.

Conversamos com as pessoas que hoje têm seus apartamentos colocados a leilão; e embora a SPDA afirme adotar protocolos de negociação, ligações, mensagens, notificações e publicações no *Diário Oficial*, organizações como o LabCidade, da USP, alertam para uma

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

fls. 11

REUNIÃO: 21445 DATA: 16/10/2025 FL: 8 DE 60

ausência de judicialização em caso de leilão, o que fragiliza garantias constitucionais de moradia e aponta o risco de financeirização indevida da política habitacional, com imóveis sendo arrematados por mobiliárias e fundos privados, corroborando inclusive denúncia que foi feita, de que muitos arrematantes são imobiliárias da região da zona Leste.

Há toda uma legislação pertinente a esse tema, mas acho que o ponto colocado é que a terceirização da cobrança por meio da SPDA até pode promover eficiência administrativa, mas levanta questionamento em relação à função social da política habitacional e à política de mecanismo com alienação fiduciária sem atuação judicial. Então, isso ameaça diretamente o direito à moradia de milhares de famílias vulneráveis na cidade de São Paulo, principalmente na zona Leste, em Cidade de Tiradentes.

Eu quis fazer esse preâmbulo, Vereador Alessandro Guedes, para mostrar que foi importante o diálogo dos Vereadores com SPDA, com a Cohab na semana passada, mas é importante que hoje nesta audiência pública seja colocado para as pessoas qual é a solução. Porque não podemos aceitar que haja pessoas que pagaram praticamente por 30 anos o seu imóvel e depois correm o risco de esse imóvel ser colocado a leilão. E mesmo que se corrija a parcela para um valor devido, o valor fica muito maior do que em tese estava estabelecido.

Também não dá também para se fazer uma renegociação do jeito que foi feito, com um montante apresentado para as pessoas, e aí a pessoa tem que pagar depois uma renegociação de dívida e ainda o financiamento imobiliário que a família já contraiu. - porque dos que me procuraram, Vereadora, ninguém se recusa a pagar. As pessoas admitem que de fato atrasaram por um período o pagamento do seu imóvel, mas o que elas não conseguem fazer é pagar a renegociação, o montante que hoje é colocado, combinado com a mensalidade que já pagam mensalmente. Isso tem inviabilizado que as pessoas, mesmo na renegociação, consigam pagar.

Então, espero que esta audiência pública, a partir também de quem nos procurou, possa resultar em uma solução, e a Assembleia Legislativa se coloca à disposição também dos mandatos de V.Exas. para ajudar nesse propósito.

REUNIÃO: 21445 DATA: 16/10/2025 FL: 9 DE 60

Obrigado, e uma boa audiência pública para todos e todas.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - De fato, Deputado, foi muito proveitosa a nossa ida à Cohab. A reunião conjunta feita foi muito esclarecedora. O Vereador Alessandro Guedes, durante um bom período, comentou sobre as questões que estavam afligindo a população, e nós conseguimos ver, depois de dialogar com a Cohab, Sehab e SPDA, que nós não tínhamos todas as informações completas e que o cenário, apesar de problemático para algumas pessoas, é melhor do que aquele de que tínhamos informação. Tenho certeza de que hoje a gente consegue esclarecer.

Pergunto ao Vereador Silvão Leite e ao Vereador Sansão Pereira se desejam fazer uso da palavra neste momento ou se já posso abrir a palavra aos inscritos. Se vocês desejam falar mais ao final ... (Pausa) Vereador Silvão, ao final. Vereador Sansão.

O SR. SANSÃO PEREIRA - Vamos ouvir, vamos ouvir. Obrigado.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Nós temos, até esse momento, 19 pessoas inscritas. Então, cada um tem até três minutos para suas manifestações, inclusive para que haja tempo para que todos que se inscreveram tenham o direito a falar.

Acho importante a gente ouvir de forma bem atenta cada um dos colegas de vocês, cada um dos moradores, cada um dos munícipes que estão aqui. Se a gente conseguisse só evitar a mesma fala, apesar da gente saber que a angústia é a mesma, mas se houvesse falas com fatos novos, acho que nós poderíamos ter uma audiência pública bem mais produtiva. Mas ninguém está impedido de falar absolutamente nada.

Eu vou fazer alternância de chamadas de pessoas inscritas de forma virtual e de pessoas inscritas de forma presencial. Então, só lembrando que o respeito ao tempo é o respeito a cada um dos senhores que estão presentes e que tem o desejo de falar. Então, eu chamo primeiro inscrito de forma virtual, Antonio Paulo Risso. O Antonio Paulo está virtual? Antonio Paulo Risso, você nos ouve?

O SR. ANTONIO PAULO RISSO - Boa tarde.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - O senhor tem até três minutos.

REUNIÃO: 21445 DATA: 16/10/2025 FL: 10 DE 60

O SR. ANTONIO PAULO RISSO - Eu deixo a minha fala para os próximos.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Está ok. Obrigada, Sr. Paulo.

Sra. Rose Mitoni, do movimento RPM. Está de forma virtual? Alguém identificou de forma virtual a Sra. Rose? Não. Então, vamos chamar alguém que esteja de forma presencial. Sr. Hamilton Clemente, o senhor tem até três minutos para suas considerações, por favor.

O SR. HAMILTON CLEMENTE - Boa tarde. Boa tarde, querida presidenta da sessão, a qual cumprimento todas as mulheres; Vereador Alessandro Guedes, o qual eu cumprimento todos os homens presentes, os funcionários da Cohab que estão aqui presentes e todos vocês.

Pessoal, também trabalho junto ao mandato do Vereador Alessandro Guedes. Acompanhamos 50 comunidades em São Paulo em todas as regiões e muitas dessas regiões são pessoas da nossa relação que também foram afetadas com essa questão dos leilões, da possibilidade de perder os seus imóveis. E bateu um desespero, não é? Alguns estão aqui.

Eu sempre falo que o bem mais sagrado de uma família é a sua moradia. Sem a moradia, a família não tem educação, não tem saúde, não tem nada. E aí isso que eles estão vindo buscar.

Também quero agradecer o Presidente da Cohab Diogo, por abrir essa possibilidade dos movimentos através da representatividade aqui do nossos Vereadores no sentido de chegar a um acordo, chegar a uma possibilidade para que essas pessoas não venham a perder a sua moradia.

Tem um senhor, o Sr. Valdir, que não está conosco porque está com a sua esposa no hospital. O Sr. Valdir tem 74 anos. É ele e a esposa, moram em um apartamento lá na Tiradentes. Sr. Valdir não tem para onde ir. E um dia ele esteve aqui e, chorando, ele disse: "Vereador Alessandro Guedes, Dr. Hamilton, para onde que eu vou?" As ruas não tem mais lugar para ninguém morar. Isso dói o coração, isso nos dói, por isso que eu fiz questão aqui de relatar a história do Sr. Valdir e de tantos outros.

A cidade de Tiradentes é uma região que foi muito afetada. A especulação imobiliária está arrematando e já tem a emissão na posse, pagará, Vereador 40, 50 mil reais, arrematou. E

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

fls. 14

REUNIÃO: 21445 DATA: 16/10/2025 FL: 11 DE 60

aí chega as próprias famílias que estão nos apartamentos e fala o seguinte, “olha, agora o seu apartamento, é meu. Se você quiser comprar são 100 mil reais e eu financio para você”. Isso é um absurdo, isso não pode acontecer.

Então, mas eu estou bastante animado, eu estou bastante positivo em relação a essa proposta que está sendo construída pelos Vereadores. Tenho certeza de que vamos resolver e vamos resolver.

Tem muita gente que quer pagar, mas o valor que de repente é colocado ultrapassa a sua renda. A pessoa ganha 1.500 reais.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Concluindo.

O SR. HAMILTON CLEMENTE - Vou concluir. Como é que vai pagar 600, 700, 800 reais? Então, respeitando o tempo, muito obrigado e vamos à luta. Vamos confiar. Agora, vai dar certo.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Obrigada, Hamilton.

A próximo inscrita é Gabriela da Silva, inscrita de forma presencial. Obrigada, Gabriela. Você tem até três minutos.

A SRA. GABRIELA DA SILVA - Boa tarde a todos. Queria agradecer pela oportunidade de estar trazendo a minha causa.

A 11 anos atrás, eu comprei um imóvel na Cohab 2. Não só eu, estou representando mais duas famílias aqui que não puderam vir por conta de estarem trabalhando. A gente comprou esse apartamento, pagamos à vista e, depois de um tempo, a gente ficou sabendo que na verdade, a pessoa que vendeu para a gente não poderia ter vendido esse apartamento.

Desde lá, a gente está na luta para tentar regularizar a situação. Já fomos a um monte de órgãos, já fomos da Cohab em tudo quanto é lugar que possam imaginar e a gente não sabe mais o que fazer. Todos os dias a gente tem lutado, tem ido atrás. A gente procura pela regularização, por ganhar o local. A gente sabe que tem um processo. Todos nós somos inscritos na Cohab, já tem mais de 10 anos e sempre ativos, atualizando.

A gente quer regularizar a situação de lá. A gente é ativo na comunidade. A gente se

REUNIÃO: 21445 DATA: 16/10/2025 FL: 12 DE 60

acertou com o condomínio, paga condomínio, paga água, inclusive uma das pessoas que está nessa situação é síndica do condomínio. Então, a gente está lutando todo esse tempo.

A gente tem medo. Eu tenho uma filha de sete anos e todos os dias eu vou dormir pedindo a Deus que dê a chance de regularizar essa situação, porque hoje eu estou lá, amanhã eu não sei. Eu não sei qual que é o meu futuro.

A gente tinha pouco. O pouco que a gente tinha foi investido nisso e a gente só perdeu. Não sabe qual é a situação. Já estamos há 10 anos lá. Volto a falar, a gente só quer regularizar a situação, procurar ajuda, alguém que possa ajudar a gente a resolver isso, assim como eu, essas outras duas famílias.

É isso. Agradeço a oportunidade.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Obrigada, Gabriela.

Próximo inscrito, vou chamar de forma virtual. Andréa Aparecida dos Santos, do Movimento Reaja Cohab. Andréa está de forma virtual? Andréa, você tem até três minutos para suas considerações. Você fará uso da fala? Andréa, você nos ouve? Você está com o seu microfone aberto? Nós não estamos conseguindo te ouvir.

Você precisa falar só um pouquinho mais alto para que a gente possa te ouvir, Andréa. Você tem até três minutos para suas considerações.

A SRA. ANDRÉA APARECIDA DOS SANTOS - Eu estou no trabalho. Em primeiro lugar, boa tarde a todos.

Nós gostaríamos de saber, realmente, qual tem sido a dificuldade da SPDA com a Cohab? Em primeiro lugar, eles explicarem realmente o que é alienação fiduciária quando a pessoa vai lá e assina o contrato. E, em segundo lugar, eu gostaria também de falar sobre valores de prestação. Então, digamos assim, você vai lá e assina, fala para você que é um valor de 180 reais. Quando você vai ser cobrado, eles falam que o valor vai para 432 de cada prestação que está em aberto, que eles falam que a gente perde o benefício dessa alienação fiduciária. Só que no momento, no ato da inscrição ou no ato da efetivação da assinatura do contrato, isso não é colocado para um mutuário.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

fls. 16

REUNIÃO: 21445 DATA: 16/10/2025 FL: 13 DE 60

Então, nós queremos saber sobre isso também. E outra coisa também é sobre o acordo, porque muitas das vezes nós tentamos entrar em contato com a SPDA e, infelizmente, eles não nos dão a possibilidade de sequer fazer um acordo ou fazer alguma coisa, porque eles querem, muita das vezes, um valor totalmente absurdo, totalmente alto, que as famílias, infelizmente, quem tem baixa renda não conseguem acatar com aquilo que eles querem fazer.

Então, a minha pergunta seria essa. Seria sobre o acordo, sobre os valores de prestações e também sobre a alienação fiduciária, que isso não é falado no ato do contrato.

Para mim seriam essas três perguntas, ou colocações, como vocês queiram.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Obrigada, Andréa.

São muito importantes os seus questionamentos.

Vamos para o próximo inscrito de forma presencial: Maria Aparecida dos Reis.

Sra. Maria Aparecida, obrigada. A senhora tem até três minutos para suas considerações.

A SRA. MARIA APARECIDA DOS REIS - Boa tarde a todos.

Eu que agradeço pela oportunidade de poder representar aqui não só a minha família, mas também representar a situação dos demais.

No meu caso é meio diferente porque, quando eu adquirei o apartamento em nome do meu ex-marido, era do Ipesp, e agora eu sei que está passando para a SPDA. E quando eu fui “justificada” para sair desse apartamento, eu estava com crianças em casa, netos; hoje, tenho bisnetos. E eu gostaria de saber se eu teria a possibilidade de reaver, porque o meu apartamento está desocupado até o dia de hoje, que já faz 14 anos que eu saí de lá. E eu gostaria de saber se eu tenho a oportunidade de reaver esse apartamento, de negociar.

Até agradeço por vocês estarem nos representando, que como famílias estamos sendo até acuados para deixar de lado esse imóvel que a gente obteve por muitos anos e que não conseguimos pagar as parcelas por questões pessoais, é claro.

Então eu gostaria de saber se vocês podem nos representar e dar a oportunidade de readquirirmos esse imóvel.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

fls. 17

REUNIÃO: 21445 DATA: 16/10/2025 FL: 14 DE 60

No meu caso, eu tentei de várias maneiras, buscando a promotoria pública estadual. E se eu não procurasse por eles, eles não me dariam posição alguma. Também procurei pessoas que pudessem me orientar, porque nós não conhecemos tudo sobre a vida, nós precisamos de demais pessoas que têm conhecimento em cada causa para que possamos nos mover, nos mobilizar. E eu nunca tive esse apoio.

Hoje, eu posso dizer que sim. Eu tenho o apoio do Vereador Alessandro Guedes, do Dr. Hamilton, da assistente social Luci, e eu agradeço por isso. E estou aqui para também estar em luta com você para que famílias possam adquirir o direito de moradia.

É isso que eu tenho para passar para vocês. E já agradeço a minha oportunidade.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Obrigada, Sra. Maria Aparecida.

A SRA. MARIA APARECIDA DOS REIS - De nada.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - A senhora nos deixou com uma pulga atrás da orelha. Ipesp? Não é Cohab? Porque esses apartamentos são Cohab, não é?

O SR. ALESSANDRO GUEDES - É que, em Itaquera, o antigo Ipesp era um órgão do Estado de São Paulo destinado a servidores públicos, que foi extingo.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Do estado.

O SR. ALESSANDRO GUEDES - Isso. E o estado construía as unidades habitacionais para os servidores públicos. E agora eu não sei se há algum tipo de convênio com a SPDA para esses imóveis que estão sendo reavidos lá do antigo Ipesp.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Eu acho que o caso da Sra. Maria Aparecida vai ter que ser tratado à parte.

O SR. ALESSANDRO GUEDES - Então tratamos via Marcolino, que é deputado estadual.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Eu falei isso para ele aqui.

Eu falei: "Essa vai ser a missão para ele, deputado estadual".

O SR. ALESSANDRO GUEDES - Ainda bem que você veio, deputado.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - O próximo orador presencial é o Gabriel

REUNIÃO: 21445 DATA: 16/10/2025 FL: 15 DE 60

Gonçalves, também do movimento Reaja Cohab.

Gabriel, você tem até três minutos para as suas considerações.

O SR. GABRIEL GONÇALVES - Boa tarde a todos e a todas.

Eu agradeço primeiramente à Vereadora Sandra Santana, por ter aberto a Casa do Povo para receber todos os moradores da Cohab.

Eu represento hoje o Movimento Reaja Cohab.

O movimento cresceu através das famílias que começaram a ter problemas com a, hoje, SPDA. Isso porque, na verdade, a SPDA não é SPDA, é o Fundo SPDA, que é a empresa RCB Portfolios, que administra e os cobram todos os dias, via telefone e mensagem. Só que isso começou a ocorrer agora, por conta dos processos que estão todos ajuizados em Itaquera, e por conta do inquérito civil público. O Fundo SPDA, hoje, ia receber, viu que começou a dar problema, e aí começou a questionar e, realmente, mandar cartinha de inadimplência para as pessoas.

Hoje também nos deparamos, lá no Fundo da SPDA, colocando um *flyer* dizendo assim: “Venha negociar, você que está com imóvel de retomada”. Isso hoje.

Eu tenho imóvel na Cohab. Eu atrasei a prestação, que era de 380 reais. E quando eu atrasei quatro, eu fui atrás da SPDA, porque eu tive um problema de saúde e procurei a SPDA para negociar. E minha prestação de 380, que custava 1.800 reais, pulou para 4.300 reais. E eu tive que parcelar em 10 vezes de 430 reais, fora a prestação atual. Então eu estava pagando 820 reais por mês.

Claro, eu recebendo quase dois mil reais, mil e oitocentos, não conseguiria compor essa prestação. Atrasei novamente. E depois a SPDA colocou o imóvel em fase de retomada.

Essa é a realidade de todos os moradores do Movimento Reaja.

Eu imagino que se a Cohab e a SPDA, hoje, estão conversando...

Eu agradeço até a presença do Dr. Hélio. É a primeira vez que eu o vejo presencialmente. Agradeço.

Se vocês tiverem esse diálogo para renegociar com uma prestação um pouco mais

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

fls. 19

REUNIÃO: 21445 DATA: 16/10/2025 FL: 16 DE 60

baixa, com uma entrada um pouco mais baixa, porque são famílias hipossuficientes, pessoas realmente que recebem abaixo dos seus salários mínimos. E, hoje, condomínio na Cohab são 300 reais com a água, fora a prestação, fora a comida, fora o gás, fora a luz. Fica um pouco muito destoante da prestação atual.

Hoje, eu estava conversando com o Dr. Hamilton. E agradeço também pelo convite ao Vereador Alessandro Guedes. Agradeço por estar aqui. Agradeço ao Dr. Marcolino, que nos recebeu na Alesp.

Acredito que vamos ter produtividade nessa questão da negociação entre a Cohab e a SPDA.

Agradeço a oportunidade. Uma boa tarde a todos.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Obrigada, Gabriel, pelas suas considerações.

Vou chamar de forma virtual Marcos Moreira.

Você nos ouve? Não está.

Vou chamar a Kelen, que também se inscreveu de forma virtual. Também não está.

Voltemos ao presencial.

Tem a palavra Mônica Berbel, para as suas considerações, por até três minutos.

A SRA. MÔNICA BERBEL - Eu agradeço de coração a todos vocês.

Hoje eu estou representando a minha mãe.

A minha mãe é uma senhora que mora há 44 anos na Cohab 2. E assim que ela se separou do meu pai, eles entraram em acordo para que o meu pai pagasse as prestações. Porém o meu pai teve um problema de saúde, acabou não pagando mais as prestações e não falou para nós.

Nós íamos até a Cohab para saber as informações - como estavam os valores. Mas pelo fato de ela ser uma mulher divorciada, eles não passavam a informação porque estava no nome do meu pai.

Enfim, passados alguns anos, a Cohab chegou na casa da minha mãe para dizer que

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

fls. 20

REUNIÃO: 21445 DATA: 16/10/2025 FL: 17 DE 60

tinha uma ordem de despejo. Minha mãe não sabia de nada, completamente assustada, porque, vereadores e deputados, todos que estão aqui, é muito difícil estar neste lugar, porque nós, quando temos dificuldade financeira, ficamos doentes porque não tem para onde correr.

Quando chegaram lá da Cohab falando do despejo da minha mãe, nós fomos até a Cohab, conversamos com o Zerbinatti, que está aqui. E ele até foi muito gentil conosco várias vezes, porém não conseguimos solucionar a questão.

Saindo da Cohab, Vereadora, e Vereador Alessandro Guedes, a minha mãe teve uma crise nervosa. Ela começou a tremer, chorar muito, passar mal. Como o Dr. Hamilton falou: “Para onde eu vou?” É a única casa dela. Uma mulher separada, com três filhos que ela criou sozinha.

Hoje, a minha mãe, por conta desse trauma, tem distonia oromandibular. Vocês podem ver no TikTok. Essa doença é terrível. A minha mãe tem depressão, não come em público. Ela tem que fazer aplicações botulínicas porque senão ela não consegue parar de tremer. Não é Parkinson. É, infelizmente, essa doença é terrível.

E nós não queremos nada de graça, nós queremos pagar. Só que eles disseram que nós tínhamos que pagar 180 mil à vista. E nós não tínhamos esse dinheiro para pagar 180 mil à vista, e apenas isso. Tentei muitas vezes, batendo na porta, pedindo ajuda. E como eu falei o lei, Zerbinatti nos atendeu muito gentilmente.

Mas o que eu quero hoje é dar paz para minha mãe, porque ela ainda não tem paz. E o presente de Natal para ela, para que minha mãe possa descansar em paz, dormir em paz, porque, quando toca a campainha, a minha mãe entra em pânico. Ela acha que é a Cohab chegando.

Muita gratidão a todos vocês por ter esse olhar.

Obrigada.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Obrigada, Mônica.

Mas, olha, eu vou só vou só corrigir, Mônica, uma coisa que você falou: você tem para onde correr. Você tem representantes que estão lá no seu território, que lutam, que

REUNIÃO: 21445 DATA: 16/10/2025 FL: 18 DE 60

batalham. Cada um que está aqui tem que olhar - um deputado, um vereador, como aqueles que representam, podem correr, podem ir atrás e podem buscar. Podem, não; devem, porque, afinal de contas, nós estamos aqui para isso, para representá-los. Ninguém está sozinho.

- Manifestação fora do microfone.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Que bom. Vamos lá. A nossa próxima inscrita, também do Movimento Reaja Cohab, é a Amanda Silva. Você tem até três minutos para as suas considerações.

A SRA. AMANDA SILVA - Boa tarde a todos. Eu sou moradora da Cohab Juscelino e, recentemente, eu atrasei as minhas prestações, porque tive um problema familiar, a doença da minha filha. E, devido a isso, o meu apartamento foi para leilão. Eu fui diversas vezes, não foi uma, não foram duas. Foi muito bonito o que o Presidente da Cohab, Diogo, disse: que eles estão tentando considerar, pensar no próximo, na população. Só que isso não aconteceu comigo. Eu fui diversas vezes na SPDA, no Centro, na Cidade Tiradentes, e eu só ouvia: "você não tem mais o que fazer, você tem que aguardar o leilão." E eu fui muitas vezes lá para negociar, porque eu só queria pagar. Eu atrasei, tive os meus problemas, quis pagar e só ouvi "não". "Não tem mais o que fazer". "Foi para leilão".

Eu fui procurando saber, mas como assim, que leilão, onde é? Eu não sabia, nunca ouvi falar sobre alienação fiduciária, nunca ouvi falar sobre isso. Soube quando atrasei as minhas prestações, não pude pagar e eu precisei procurar a Defensoria Pública para me assistir, porque chegou ao extremo, eu não tinha mais o que fazer. Eles não me deixavam pagar, não aceitavam acordo nenhum e eu procurei a Defensoria, desde outubro do ano passado, e mesmo assim com a Defensoria entrando em contato com a SPDA, com a Cohab, eles negaram várias vezes o meu pedido de pagamento.

Então, qual é o direito que a gente realmente tem se quer pagar? O meu apartamento subiu para leilão. Eu fiz uma petição pela Defensoria para que me desse o direito de pagar à vista. Eu queria pagar à vista. Eu juntei a minha família inteira para pagar o meu imóvel à vista. Os meus familiares do Pernambuco fizeram vaquinha para eu poder pagar, e eu não consegui.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

fls. 22

REUNIÃO: 21445 DATA: 16/10/2025 FL: 19 DE 60

O meu apartamento foi leilado e eu pedi o direito de preferência. Eu fui obrigada a pedir o direito de preferência para poder arrematar o meu imóvel, sendo que eles poderiam me dar o direito de pagar à vista e não quiseram, eles negaram. No meu processo, tem a Cohab negando o direito de eu pagar à vista. E eu tive que arrematar o meu apartamento no leilão de segunda praça, e estava um valor absurdo: 67 mil reais. E eu falei: vou arrematar, seja o que Deus quiser. E quando eu fui pagar, era somente o valor da minha dívida. Quer dizer, eles põem no leilão valores absurdos, em que o morador se assusta e, quando chega no final, a gente paga somente o valor da dívida. E eu quitei.

Graças a Deus, eu estou com o meu imóvel quitado, não porque a Cohab ajudou ou porque a SPDA cedeu, mas porque fui lá, juntei a minha família, eu pude, tive esse apoio da família. Mas tem muitos aqui que não tem essa família para ajudar. Eu vejo casos em que as pessoas têm que dar três, oito, dez mil reais de entrada. Isso é um absurdo, ninguém tem esse dinheiro.

Desculpe, sei que ultrapassei o meu tempo, eu respeito o direito de todo mundo, mas é porque foram bonitas as palavras dele, mas não é o que acontece. A gente vai procurar ajuda e eles não cedem para nada. Eles não cedem. Eu tive que arrematar o meu imóvel para ter o direito de não sair. Tenho uma filha menor de idade, que tem um problema de saúde e para eu não sair de lá, tive que fazer essa compra pelo leilão, pelo direito de preferência.

Agradeço a todos, e vamos sempre lutar por isso.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Obrigada, Amanda. O próximo inscrito é o Sr. Leonildo Lourenço Teodoro. O senhor tem até três minutos. Aproveito para informar que as nossas inscrições estão encerradas.

O SR. LEONILDO LOURENÇO TEODORO - Uma boa tarde a todos.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Boa tarde.

O SR. LEONILDO LOURENÇO TEODORO - O meu caso é o que acontece com os demais. O meu apartamento era da Cohab. Eu trabalhei na CMTC, tenho um problema de saúde e fui obrigado a abrir mão da minha estabilidade. O Sr. Paulo Maluf entrou, vai acabar com a

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

fls. 23

REUNIÃO: 21445 DATA: 16/10/2025 FL: 20 DE 60

estabilidade, enfim, fiz o acerto, peguei esse dinheiro e comprei o meu apartamento da Cohab. Contrato de gaveta. Eu tenho a documentação aí, comprei. Só que eu queria passar para o meu nome. A pessoa de quem comprei foi para a Bahia, mas eu tenho a procuração. Eu não invadi, tenho a procuração. A pessoa foi para a Bahia e eu queria pagar. E toda vez que eu ia na Cohab: não, o senhor não... E eu estava desempregado, com problema de saúde. Falaram: se o senhor não tem registro em carteira, não pode fazer o contrato. E eu queria morar certo, morar junto. Pago condomínio, luz, tudo; eu pago. Sou cidadão.

Acontece o seguinte, graças a Deus, encontrei o Vereador Alessandro Guedes, o Dr. Hamilton. Corri atrás, fiz uma carta de próprio punho. Ah, eu tive câncer de próstata. No dia 19 de outubro, vai fazer aniversário, 10 anos de câncer de próstata.

Vamos lá, fiz a carta de próprio punho, fui lá, foi quando assinou com a SPDA. Estava pagando direitinho, porque eu estava em tratamento e recebendo o quê? Auxílio doença. Estou pagando direitinho e o que acontece? Cortaram o meu auxílio. Sou só eu e minha esposa, tenho 64; e, para ajudar, a minha esposa também teve câncer. Inclusive agora ela está no Icesp, eu não pude acompanhar, hoje, para vir aqui. Eu que acompanho, ela está no Icesp, fez tratamento de câncer também. Em 2019, ela fez cirurgia de câncer, já está acabando o tempo.

E, graças a Deus, consegui com eles e agora o meu apartamento foi para leilão. Graças a Deus não foi vendido. Eu quero o meu apartamento, quero pagar, quero que me chamem, vou lá fazer um acordo, porque eu quero pagar. Não quero morar de graça não. OK? Vê o que vocês podem fazer por mim. Está certo?

Obrigado, Vereador Alessandro Guedes e Dr. Hamilton. Muito obrigado.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Obrigada, Sr. Leonildo. A gente sente bastante aí, pelo que o senhor acaba de nos dizer que está passando.

Com a palavra, Lucimara Moreira, do Movimento Reaja, de forma virtual. Não está. E o último inscrito, de forma virtual, Raquel. Também não está. Então, vamos seguir com os nossos inscritos presenciais. Com a palavra, Vítor Inglês. Obrigada, você tem até três minutos para as suas considerações.

O SR. VÍTOR INGLÊS - Boa tarde para todos e para todas. O que eu gostaria de colocar aqui, muito respeitosamente e também muito rapidamente, é o seguinte: as falas que vieram antes, para mim, mostram com muita clareza que esse modelo de cobrança da SPDA e desse fundo da SPDA tem problemas muito graves. Acho que deveria ser um consenso. Um problema gravíssimo, que está colocado aqui, que salta aos olhos é: esse modelo causa sofrimento humano imenso.

Então você tem famílias trabalhadoras, tem mãe, pai de família, pessoas idosas, pessoas que estão passando por problemas, por situações delicadas e são submetidas a uma maneira de cobrança extremamente agressiva, muito parecida, se não igual ou às vezes até pior, do que o que se faz num modelo privado, no sistema privado, que são os bancos cobrando, por exemplo, quem está financiando com alienação fiduciária um carro ou uma moto. A ameaça do leilão é um absoluto contrassenso. Como, na política habitacional, você está fazendo remoção e despejo das famílias? Elas vão voltar para o déficit habitacional, que era o que a gente deveria estar combatendo originalmente.

Então tem problemas muito graves, muito evidentes. Fica muito claro, eu acho, pelas falas, quem perde nessa história. E acho que fica claro também, pelo que o Deputado estava colocando, quem ganha. Você abre também a possibilidade para que imobiliárias comprem esses apartamentos. Os apartamentos foram produzidos pela política pública, estão sendo arrematados às vezes por 30, 40 mil reais, um valor irrisório. E por que motivo? É um negócio especulativo, quem ganha também? Bom, vários relatos a gente ouviu. O próprio mercado financeiro, as pessoas são obrigadas a contrair empréstimos.

Então, no momento do desespero, a pessoa vai ter que conseguir esse dinheiro de alguma maneira, vai pagar juros, alguém vai ganhar com isso. E quem ganha também nesse modelo, quer dizer, essas coisas estão absolutamente claras. Eu acho que é um momento muito importante também de se colocar esse debate público para reformar, para alterar, para transformar esse modelo de cobrança, eu acho que precisa ser questionada a alienação fiduciária, que muita gente falou aqui, faz sentido num contrato de financiamento da política

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

fls. 25

REUNIÃO: 21445 DATA: 16/10/2025 FL: 22 DE 60

habitacional, faz sentido leilão contra as famílias que estão inadimplentes, dentro da política habitacional? A gente precisa questionar isso. Na minha avaliação, é claro que os contratos de financiamento da política habitacional não deveriam ter essa cláusula. Por fim, também acho que a própria Câmara Municipal, acho que todas as pessoas aqui presentes, os movimentos deveriam considerar também: faz sentido, em nome de todo sofrimento humano que está acontecendo? É pela eficiência, pela boa gestão de recursos? Vamos pensar nisso, vamos avaliar. Será mesmo? Porque todas as famílias que são despejadas, elas voltam para o déficit, a SPDA está arrecadando 50 mil reais despejando uma família, que a Cohab vai ter que atender depois, e o custo de um apartamento novo é 200 mil reais. Que eficiência é essa?

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Concluindo, por favor.

O SR. VÍTOR INGLÊS - Por fim, eu gostaria de colocar: por que não se pensa numa anistia dessa dívida? A cidade de São Paulo anistia grandes devedores de IPTU, a cidade de São Paulo faz renúncia fiscal de grandes dívidas de IPTU.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Concluindo, por favor.

O SR. VÍTOR INGLÊS - Por que para essas famílias não se pode pensar em uma solução assim?

Muito obrigado.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Obrigada. Próximo orador inscrito é José Carmelo Ferreira da Silva, o senhor tem até três minutos para suas considerações.

Antes do senhor começar a falar, gostaria de anunciar que está conosco o Vereador Cristiano Eleu, lá do Rio Grande do Sul, da cidade de Guaíba, partido Republicanos. Vereador, seja muito bem-vindo à Câmara Municipal, se quiser compor a Mesa com a gente, fique à vontade.

O SR. JOSÉ CARMELO FERREIRA DA SILVA - Boa tarde a todos. Não sei como muito falar, mas eu vou falar. Eu me inscrevi na Cohab há 16 anos, aguardo até hoje. Fui para o CadÚnico para ver se conseguia o meu apartamento ou uma moradia, qual fosse. Até hoje, está aqui o CadÚnico. Abro o meu Facebook e o que eu vejo? Negociação de apartamentos da

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

fls. 26

REUNIÃO: 21445 DATA: 16/10/2025 FL: 23 DE 60

Cohab. Falo com algum pessoal: ah, eu dei 20 mil lá na Prefeitura e saiu no meu nome. Só foram duas torres, e isso aconteceu em Mauá. Gente, é um absurdo, vocês estão fazendo um trabalho, mas a equipe de vocês não está fazendo, comecem a fiscalizar isso. Eu quero entender o critério que vocês usam para dar moradia, e não é dar, é vender. O mínimo que seja, nós queremos e vamos pagar. Agora, poxa, eu não entendo, são 16 anos. Dia 9 de setembro completei 65 anos, me aposentaram com 1.518 reais. Minha esposa se acidentou, o INSS uma porcária para pagar a minha esposa, e desculpa o vocabulário. Poxa, eu não entendo o que estão fazendo, vocês estão trabalhando, mas sua equipe não está. Eu vou citar um nome aqui, é do PT, a Dona Luna. Antes, lá atrás, eu procurei por ela para falar do assunto de moradia. Me mandou para um lado, me mandou para outro, me mandou para outro lado, viu, Sr. Guedes? E estou eu aqui falando sobre o mesmo assunto. Caramba, poxa vida, sou pai de família. Hoje, eu saí para comprar um material, para mim, para trabalhar, para reforçar o meu ganho. Eu tenho por trás de mim uma família, assim como vocês têm. Vamos dar mais atenção para a gente, não está dando, poxa vida. Eu estou com 65 anos, qual é o cara que vai sobreviver pagando aluguel sustentando a casa com 1.518 reais? Tenham dó disso, gente. Eu quero, eu estou aqui para cobrar a minha vez na Cohab, a minha vez sem pagar tostão nenhum, por merecimento. Eu me inscrevi, eu quero meu apartamento, eu quero dar estabilidade para minha família. Agora, não é justo neguinho pagar por fora 20 mil, 15 mil e passar na minha frente. Outra coisa, o Moinho, vamos desapropriar o Moinho, beleza, aí todo mundo corre, dá assistência, o caramba a quatro e dá moradia. Ô, Seu Guedes, como é que a gente fica se está esperando e vocês dão para os outros? Não tem como.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Concluindo, por favor, Sr. José.

O SR. JOSÉ CARMELO FERREIRA DA SILVA - Eu agradeço a vocês por estar aqui, estou esperando há 16 anos, meu nome é José Carmelo Ferreira da Silva, sou de Pernambuco, aposentado recentemente. Orem por nós.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Obrigada. Vou pedir ao Valtinho, se puder ver alguém para orientar sobre ir atualizando o cadastro.

REUNIÃO: 21445 DATA: 16/10/2025 FL: 24 DE 60

O SR. JOSÉ CARMELO FERREIRA DA SILVA - Não, está atualizado.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Então, porque é importante manter o cadastro atualizado. Obrigada, Seu José.

O SR. JOSÉ CARMELO FERREIRA DA SILVA - Está bom, muito obrigado a senhora.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Próxima oradora inscrita, Agda Soares, do Movimento Reaja Cohab, você tem até três minutos para suas considerações.

A SRA. AGDA SOARES - Boa tarde a todos. Agradeço a senhora pela oportunidade de estar recebendo a gente. Alessandro, cadê ele? Dr. Hamilton, muito obrigada, Marcolino foi embora. O meu apartamento foi vendido, foi arrematado em leilão, eu tenho o mês de novembro que vem para ficar na minha casa... no meu apartamento... (choro) Eu perdi o emprego por falta de saúde, porque eu estava faltando muito. Eu tive que mover uma ação contra SPDA, particular, com uma advogada que trabalhava comigo, ela cobrou um preço bem baratinho, porque ou eu continuava indo na Defensoria ou perdia o emprego. Agora, em agosto, eu perdi o emprego porque eu falto demais por causa da minha saúde. O rapaz entrou com uma emissão de posse, meu filho foi embora de casa por vergonha, porque o cara fala que a gente vai ser despejado. Então, por esses dias, foi um cara lá, um vizinho, precisou de ajuda de madrugada, apertou meu interfone 5h30 da manhã, eu saí correndo porque eu achei que eu ia ser despejada, e meu filho foi embora, então hoje eu estou sozinha. E assim, eu não sabia o que era alienação fiduciária, eu não sabia o que era isso, fui saber com orientação do Gabriel e a ajuda da minha advogada. Ela falou: você não sabe o que é isso? Eu falei: eu não, o que é isso? Ela me explicou. Eu sou sozinha, eu atrasei? Eu atrasei, mas em momento nenhum, quando eu vi, eu liguei para eles, eu mandei mensagem. Eu tive que trocar o celular, eu não sabia mexer, tive que reinstalar tudo, então perdi a conversa. Dentro da minha conversa com SPDA, eles mandavam mensagem para uma tal de Glícia, entendeu? Mandava para mim, mandava para ela, e eles não aceitaram a forma que eu podia pagar. Eu sou Controladora de Acesso, eu ganho um pouco mais que um salário-mínimo. Eu apertei, eu fiquei desempregada, na realidade, eu vacilei, entendeu? Porque

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

fls. 28

REUNIÃO: 21445 DATA: 16/10/2025 FL: 25 DE 60

eles não me mandaram, eu liguei lá, eu pedi, eu fui lá na Barão, entendeu? O dia que a mulher falou que o meu apartamento foi para leilão, eu não me lembro direito, eu saí de lá desnorteada, foi um lojista que me ajudou, me levou até meu serviço, porque eu trabalhava na Consolação, porque eu fiquei desnorteada porque eu estava perdendo a minha moradia: onde eu vou morar? Eu queria que ele respondesse, para onde eu vou? Para onde eu vou? Porque é uma vergonha, eu pago minhas contas em dia, eu atrasei, eu não me neguei a pagar, me foi tirado o direito de pagar. Até hoje eu não sei o que é. Eu estava conversando, eu não tenho direito a voltar para a fila da moradia. O rapaz falou, a gente não tem direito de voltar, eu perdi meu apartamento, então eu perdi a oportunidade de uma habitação, não posso mais conseguir. Eu queria que o senhor me respondesse, para onde eu vou? Porque eu não tenho família, eu não tenho casa e eu não tenho emprego... (choro) Eu queria que o senhor falasse, para onde eu vou? Eu não estou achando apartamento para alugar, não estou, tenho até o final do mês de novembro para mudar, entendeu? E todo mundo está na mesma situação. Só vocês estão certos? Entendeu? Desculpa, desculpa de verdade, mas está difícil.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Obrigada, Agda, sinto muito o que você está passando, neste momento. (Palmas)

Próxima oradora inscrita, Verônica Freire, do Movimento Reaja Cohab, você tem até três minutos para suas considerações.

A SRA. VERÔNICA FREIRE - Boa tarde, todo mundo. Agradeço primeiramente a oportunidade que vocês estão dando para gente. Vítor, cadê você que eu não estou vendo? Eu quero responder a sua pergunta, por que não A anistia? Porque pobre não tem esse direito, se tivesse, nossa situação já tinha sido ouvida e resolvida. Eu gostaria que vocês percebessem que toda essa situação mexe com a dignidade das pessoas. Nós temos pessoas aqui, elas estão doentes. No nosso grupo, nós temos cerca de 80 pessoas, nós ouvimos diariamente pessoas falando que vão tirar a própria vida. A gente ouve pessoas falando que vão atrás de agiotas, o que também coloca a vida delas em risco. Nós temos algumas pessoas que conseguem, sim, resolver essa situação, mas se endividando ainda mais. Fazem um empréstimo no banco para

REUNIÃO: 21445 DATA: 16/10/2025 FL: 26 DE 60

poder pagar a entrada, e com isso são duas prestações, a prestação do financiamento com a SPDA e a prestação do empréstimo que foi feito no banco para pagar a entrada.

Com isso, eu falo aqui do meu pai, que está sentadinho ali. Ele é morador da Cidade Tiradentes desde 1991. Está aqui o boleto de cobrança da SPDA, de 48 mil reais à vista. Por quê? Para ele não é oferecida a oportunidade de regularização e financiamento porque ele tem 70 anos de idade, ele não pode mais fazer um financiamento de 30 anos, porque ele não vai mais viver até 100 anos. E o que a SPDA exige? Que seja financiado pelo dependente. A dependente sou eu, porque eu sou filha única. Só que eu já tenho um financiamento, não posso mais financiar. E para onde meu pai vai também? Como que a gente resolve essa situação? Não tem como ele pagar 800 reais de prestação porque ele recebe 1,8 mil reais de aposentadoria. É só ele e minha mãe, e minha mãe não tem direito a aposentadoria.

Então, assim, a gente precisa achar uma solução para todas essas famílias. A gente precisa que essas famílias sejam atendidas de maneira social, porque elas não são famílias que têm condições de arcar com mil reais de prestação; não são famílias que têm condições de um financiamento longo, que seja. Pode ser, sim, que a anistia seja uma solução para algumas. Pode ser que não seja para todas, porque talvez algumas nem aceitem.

Meu pai é um homem que não vai aceitar. Meu pai é um nordestino, meu pai é um analfabeto, infelizmente. Mas ele tem a dignidade dele e ele vai dormir de noite pensando se ele vai ter onde dormir no outro dia. Então, assim, a gente precisa de solução. A gente precisa de solução e para ontem, porque as pessoas estão sendo despejadas, as pessoas estão perdendo a vontade de viver. Então, por favor, gente, vamos ajudar. É só o que a gente pede. (Palmas)

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Obrigada, Verônica. Próximo orador inscrito é o Alex Antonio de Souza. Alex, você tem até três minutos para suas considerações.

O SR. ALEX ANTONIO DE SOUZA - Bem, primeiramente boa tarde a todos. Agradeço a oportunidade de estar passando um pouco para vocês o meu caso.

Em 2007 eu noivei para casar em 2008, e o sonho meu e da minha esposa era comprar nosso apartamento, a primeira coisa que a gente queria. Em 2008 nós conseguimos

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

fls. 30

REUNIÃO: 21445 DATA: 16/10/2025 FL: 27 DE 60

comprar. Eu morei durante... Em 2007 nós compramos, eu morei durante um ano sozinho no apartamento, pagando direitinho. E chegou um tempo que a gente se enrolou, alguma coisa pessoal que aconteceu, e a Cohab chama a gente para fazer um acordo.

Só que aí, como acho que a maioria das pessoas aqui não leu nada, nem mesmo eu li. Se eu tivesse lido, eu não ia saber o que era uma alienação fiduciária. Fiz um acordo com a Cohab de pagar a atual e a atrasada; ficou no valor de 500 e pouco. Só que nós atrasamos durante um mês uma parcela e a SPDA mandou para a gente uma carta falando que ela também ia entrar para processo de... Como que fala? De leilão, de leilão.

Fomos até a SPDA para fazer um acordo, só que a SPDA falou que não tinha condição. A única condição era pagar o valor de 59 mil à vista, que também para as nossas condições não tinha como. Tentamos fazer a um... ir no banco, só que hoje em dia é muito difícil de você arranjar, liberar um valor de 53 mil reais. Depende do... Minha esposa estava desempregada no momento. Depois de um tempo eu também fiquei desempregado. Hoje eu estou desempregado, minha esposa também está. Eu estou trabalhando de aplicativo para estar sustentando a nossa casa, então é pouco complicado.

Eu acho que a maioria das pessoas não sabe mesmo o que é uma alienação fiduciária. Depois eu fui pesquisar mesmo, depois que do que aconteceu que a gente fica sabendo. Então espero que essa reunião a gente consiga tirar alguma coisa proveitosa, para a gente conseguir pagar de acordo com a nossa necessidade, e que não é qualquer valor que a gente vai conseguir pagar também.

A gente sempre quer estar tentando fazer o acordo, só que aí também tem que entrar num acordo da SPDA junto com a gente também, para a gente conseguir acertar isso e dar continuidade à nossa vida, está bom?

Então era isso que eu tinha que falar mesmo. (Palmas)

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Obrigada, Alex. Próximo orador inscrito é o José Guilherme. Sr. José Guilherme, o senhor tem até três minutos para suas considerações, por favor.

REUNIÃO: 21445 DATA: 16/10/2025 FL: 28 DE 60

O SR. JOSÉ GUILHERME - Boa tarde a todas e a todos, às Sras. e Srs. Vereadores, na pessoa da Sra. Vereadora Sandra Santana, na pessoa do Sr. Vereador Alessandro Guedes e na pessoa do Sr. Vereador Sansão Pereira.

Eu sou mutuário da Cohab, portanto estou falando de algo que eu sei o que é. E não vou relatar o meu problema, porque é semelhante ao de todos que falaram aqui, é tão dolorido quanto qualquer um. Então eu queria dizer e lembrar... Primeiro, saudar essa comissão, essa audiência pública proposta pela CCJ, liderada pelos Srs. Vereadores, pela SPDA, pela Cohab e pela Sehab, porque é importante que se converse e que se aponte uma solução. Já houve uma pequena solução no passado, que resolveu uma parte dos problemas.

Lembrar outra coisa que é muito importante: que o Prefeito atual eleito de São Paulo, Dr. Ricardo Nunes, a sua principal bandeira política é habitação, é habitação. E a Cidade é prova disso, andando vai se ver vários empreendimentos sendo erguidos, vários empreendimentos sendo entregues. Então isso nos dá esperança de que, ao invés de retirar as pessoas, a gente comece a achar uma solução para manter as pessoas no lugar.

Essa tal alienação fiduciária, Sra. Vereadora me lembra Dante, quando o poeta Virgílio o leva às portas do inferno. E ele, quando chega, tem lá uma frase: “Perdei, ó vós que entraís, toda a esperança”. Esta comissão para nós, mutuários, é a esperança que nós não encontramos, porque nesta comissão, tenho absoluta certeza, vai se achar um caminho para que os nossos problemas consigam ser encaminhados e resolvidos.

Todas as falas aqui, ninguém pediu que fosse de graça, ninguém pediu que fosse caridade cristã. As pessoas estão pedindo para pagar, desde que consigam pagar. O que não se pode, a exemplo de quem falou, e falou muito bem o rapaz, é o que é habitação popular, habitação de média renda virar negócio grande. Falta nessa mesa a Secretaria da Fazenda, o Sr. Secretário da Fazenda era bom estar aqui para dialogar com a gente, porque a SPDA está sob o guarda-chuva deles, não está sob o guarda-chuva da Cohab nem sob o guarda-chuva da Sehab.

Então, Sra. Vereadora Sandra Santana, meus parabéns; Sr. Vereador Alessandro

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

fls. 32

REUNIÃO: 21445 DATA: 16/10/2025 FL: 29 DE 60

Guedes, meus parabéns por essa iniciativa para trazer soluções aos problemas dos mutuários da Cohab. Muito obrigado. (Palmas)

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Obrigada, Sr. José Guilherme. Ouviremos agora o Sr. Robson Batista de Freitas. O senhor tem até três minutos para suas considerações, por favor.

O SR. ROBSON BATISTA DE FREITAS - Desculpe pela... Eu estou um pouquinho nervoso, porque não estou acostumada a falar em público.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Faz de conta que a gente não está aqui.

O SR. ROBSON BATISTA DE FREITAS - Está bom, vou tentar.

Bom, gente, eu acho que o meu relato vai de encontro ao que a maioria das pessoas falaram aqui. Eu sou um morador da Cohab desde 82 e, por problema pessoal, a gente teve que mudar do apartamento onde a gente morava. A gente foi para um outro apartamento, esse com dívida, e a gente se deparou com a questão da dívida. E, assim, a antiga proprietária, como a maioria dos moradores que moravam lá, se associaram a Acetel, porque essa Acetel, na verdade, é uma associação de moradores que contestava os valores da Cohab. E a maioria das pessoas que moravam no meu prédio tinha um salário acima da média, era funcionário do metrô... Então, assim, até eles não conseguiam pagar as prestações, então por esse motivo eles entraram com a ação na Acetel.

E, assim, durante esse período que eu estou morando lá, diversas vezes a Cohab chamou a gente para conversar. E a gente sempre questionou o valor das parcelas, a gente nunca se negou a pagar, a gente propôs. Porém, é uma coisa que eu vejo, que vai de encontro ao que a maioria das pessoas falou. É a inflexibilidade da Cohab. É do jeito que a Cohab falou e é isso. Não há como sair.

Assim, no mês passado, a gente recebeu uma carta. Por diversas vezes, a gente foi tentar negociar e a gente acabou sendo informada de que tinha que desocupar o imóvel depois de 15 dias. Acho que há uma data específica. Vocês imaginem: eu tenho meus pais idosos. Meu pai tem 84 anos e minha mãe vai fazer 80, agora. Vocês imaginem o que é dois idosos que

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

fls. 33

REUNIÃO: 21445 DATA: 16/10/2025 FL: 30 DE 60

trabalharam a vida toda ficarem na situação de correr o risco de despejo. Assim, a gente teve que negociar. A gente teve que fazer a negociação de acordo com o que a Cohab impôs para nós.

Então, gente, eu gostaria que vocês realmente pensassem, mesmo. Estando aqui a Cohab, presenciando esta audiência, que realmente a Cohab repensasse, porque o propósito da Cohab foi construir moradia para o povo trabalhador de baixa renda. Foi com esse propósito que a Cohab existiu e ainda existe. Então, eu acho que vocês deveriam ver isso com muito carinho.

Gostaria de agradecer, inclusive, esta audiência. Ela é muito importante. A gente fica realmente triste e chocado com os depoimentos da maioria das pessoas. São pessoas que perderam o imóvel. Perderam o chão, na verdade. Nesse caso, eu sou mais um. Eu nunca propus que fosse dado nada de graça para a gente, mas que se cobrasse um valor justo. Foi isso o que eu sempre propus na Cohab e a gente nunca teve esse poder de barganha com ela. O que ela falou está decidido.

Está bom? Obrigado pelo espaço, gente.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Obrigada, Sr. Robson. Vocês viram que estava nervoso. Já pensaram, se não estivesse?

Nós encerramos aqui. Então, a gente agradece cada depoimento, cada fala e cada angústia compartilhada pelos inscritos. Para a gente também é importante ouvir.

Às vezes, as pessoas acham que o Poder Público não tem um lado humano. Tem, sim. É por isso, inclusive, que a gente está aqui, com esta Mesa. Não é, Dr. Hélio? Há horas em que a máquina vai girando no automático e os funcionários dessas empresas estão lá, cumprindo as determinações legais, mas, mesmo cumprindo as determinações legais, sempre o objetivo é buscar alguma alternativa e trazer solução para um grande problema.

Eu pergunto, neste momento, se o Vereador Sansão Pereira, que abriu mão de falar, inicialmente, gostaria de fazer uso da fala.

O SR. SANSÃO PEREIRA - Obrigado. Boa tarde, Sra. Presidente. Em sua pessoa, cumprimento todos desta Mesa, como também o nobre Colega Alessandro Guedes, que propôs

REUNIÃO: 21445 DATA: 16/10/2025 FL: 31 DE 60

esta audiência. Conversamos, realmente, a respeito. Também atendi diversas pessoas, lá, no gabinete, com esse problema. Alguns deles conseguimos solucionar, graças a Deus.

Não posso também ser injusto. Fomos até a SPDA e lá se resolveu. Eu tenho a certeza absoluta de que, com o Prefeito Ricardo Nunes, o nosso Presidente Diogo Soares e também o Sr. Hélio Rubens de Oliveira Mendes, que é Diretor-Presidente da SPDA, depois de ouvir todos esses problemas, essas dificuldades, essas lutas que vocês estão enfrentando, vamos encontrar uma saída, uma solução, porque este é o objetivo desta Comissão, desta audiência pública: poder ouvir as necessidades, os problemas, as dificuldades e as lutas, para chegar a uma saída, a uma solução que venha atender vocês, que venha atender a cidade de São Paulo, para que se faça justiça.

Eu quero lembrar que o Prefeito Ricardo Nunes foi criador do programa Pode Entrar, que é o maior programa habitacional da história de São Paulo, já viabilizando 82 mil novas moradias para a população paulistana. Então, se está viabilizando 82 mil novas moradias, é claro que não quer retirar moradia de ninguém. É só a gente realmente buscar esse entendimento.

Dentro dessas 82 mil moradias, mais de 13 mil unidades já foram entregues. Outras 43.500 unidades estão em fase avançada de obras. Mais de 26.900 terão as suas obras iniciadas e serão entregues nos próximos anos. Desde 2021, já foram realizadas mais de 220 mil ações de regularização fundiária, com 57 mil títulos concedidos, garantindo segurança jurídica e moradia digna a milhares de famílias.

Então, com base naquilo por que está lutando, eu só vou fazer uma colocação. O senhor disse que já está lá há bastante tempo, há 16 anos. Não é isso? Há 16 anos, o senhor vem aguardando, esperando. A nobre Vereadora já pediu que o senhor fosse orientado, mas a gente vê que a fila tem andado - e muito - em relação aos mandatos anteriores ao do Prefeito Ricardo Nunes. Só para esclarecer, foram entregues apenas quatro mil e poucas unidades. Então, vejam a proposta. Atualmente, são 82 mil unidades. É totalmente diferente. São praticamente 20 vezes mais do que foi entregue no mandato anterior.

É claro que a gente sabe que em uma cidade como São Paulo há muitas pessoas.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

fls. 35

REUNIÃO: 21445 DATA: 16/10/2025 FL: 32 DE 60

Eu, por exemplo, sou nordestino. Então, muitas pessoas nordestinas vêm para São Paulo. Há pessoas de outras cidades, de outras capitais, de outros países. São Paulo cresce demais por causa do seu tamanho, por causa das suas oportunidades, apesar das lutas que enfrentamos. Entretanto, São Paulo se desenvolve muito mais do que outras cidades do Brasil. Com isso, acaba se criando, realmente, uma dificuldade na questão da habitação, mas eu tenho a certeza de que o problema do senhor vai se solucionar - não somente o do senhor, mas de todos aqueles que aqui se encontram.

Não quero me estender muito. Tenho a certeza de que vamos chegar a um denominador comum. Estamos juntos, com os nossos Vereadores Alessandro Guedes, Sandra Santana e Silvão Leite, bem como todos aqueles que fazem parte desta Comissão, da cidade de São Paulo, da Cohab, da Sehab, do Executivo, todos aqueles que podem trazer uma solução eficaz, conveniente, que venha atender todos, dentro das condições de todos. Tenho certeza de que o Prefeito Ricardo Nunes é um homem correto, direito, honesto, que se preocupa com as pessoas, que se preocupa com a gente. Eu tenho certeza de que vai se sensibilizar com essa situação.

Continuamos juntos, Vereador Alessandro Guedes, para a gente lutar para resolver essa situação, juntamente com toda esta Comissão.

Obrigado, Sra. Presidente. Não vou me estender mais.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Obrigada, Vereador Sansão Pereira.

Antes de passar a palavra, não sei se o Vereador Alessandro Guedes quer falar antes do Dr. Hélio.

A Sra. Mônica fez uma observação, que, graças a Deus, já não é mais uma realidade. Isso se iniciou no Governo do Estado, com o Governador Mário Covas. Não tenho nada contra os homens presentes. Está bem, pessoal? Não há nada pessoal, mas as moradias hoje são entregues, tanto na CDHU quanto no Pode Entrar, da Prefeitura, no nome da mulher. Isso é muito importante. Isso dá segurança, por exemplo, no caso que sua mãe passou. Então, receber o imóvel, receber tudo no nome da mãe...

REUNIÃO: 21445 DATA: 16/10/2025 FL: 33 DE 60

- Manifestação fora do microfone.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Isso. O senhor já está até falando que pode ser no nome da sua esposa. Está certo. É isso mesmo. Tem que ser no nome dela. O senhor está corretíssimo.

Então, os governos entenderam o quanto é importante que as moradias sejam feitas com toda a documentação no nome das mulheres, porque acontece o que aconteceu com a sua mãe, infelizmente, Sra. Mônica. As mulheres ficam na rua com as crianças, à mercê da sorte. Então, a gente agradece bastante. Isso começou lá, com o Governador Mário Covas, e, aqui, em São Paulo, com o Prefeito Ricardo Nunes, também tem tido essa sequência.

Vereador Alessandro Guedes?

O SR. ALESSANDRO GUEDES - Obrigado, Sra. Presidente. Eu estava aqui, pensando, refletindo. Eu sou Vereador há dez anos. Acho que esta é uma das audiências públicas mais tocantes de que eu já participei, Vereadora.

Olhe que eu já me meti em confusão, aqui, desde as enchentes do Jardim Pantanal, que foi situação muito triste que a gente viu, do povo, lá. Eu cheguei a ver rua alagada com água do Tietê por três meses e cachorro morto em decomposição à porta das pessoas. O Estado não toma providência e são coisas que chocam muito, quando a gente se coloca no lugar da outra pessoa. Eu acho que é esta a importância desta Mesa: se colocar no lugar da outra pessoa. Quando a gente teve a reunião na semana passada com o Presidente Diogo e com o Secretário Sidney, o Secretário Sidney estava relatando da importância de que as pessoas ajudem a alimentar o caixa financeiro da Prefeitura para que continue construindo moradias para entregar para essas pessoas. Então as pessoas têm que pagar pelo seu imóvel as prestações. Estarem adimplentes, e não inadimplentes. E na própria conversa com o Dr. Hélio, ele disse que no momento a inadimplência era baixa do ponto de vista do montante geral da carteira da SPDA e da Cohab.

Estou dizendo isso porque todo mundo que usou o microfone falou, eu quero pagar, eu quero negociar, eu entendo que eu tenho que pagar. E é isso que a gente tem que conseguir

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

fls. 37

REUNIÃO: 21445 DATA: 16/10/2025 FL: 34 DE 60

oferecer para essas pessoas. A dignidade de não perder seu imóvel. Olha quanto caso aqui, que chocante, Vereador Sansão. O Prefeito Ricardo Nunes foi Vereador com a gente. Se ele estiver assistindo essa audiência pública, eu tenho certeza que ele também está impactado. Porque quando a gente aprovou... Essa é a importância do trabalho, Vereadora Sandra Santana, da Comissão de Justiça, de aprovar uma audiência pública, para que a gente escute as pessoas, para que a gente consiga entender o que está acontecendo do outro lado.

E o que foi falado aqui é coisa muito grave. Quando a gente fala que uma moradora de Tiradentes, de Juscelino Kubitschek, que eu morei lá, inclusive, morei lá. Morei no prédio azul, no primeiro da subida ali. Fui aluno da Guerra Junqueiro. Então, a gente, quando escuta essas pessoas falando, e aí chegam a ter que renegociar sua dívida e pagar 49 mil reais para não perder sua unidade habitacional. Eu, quando eu financiei a minha casa, eu lembro que veio a pandemia. E eu lembro a minha preocupação em não atrasar minhas parcelas, com medo de perder meu imóvel. Na época, a Caixa Econômica Federal permitiu que a gente suspendesse os pagamentos por causa da dificuldade financeira que cada um estava atravessando, acho que até por quatro meses, e ajudou bastante. Então, isso se adaptou na realidade de cada um. Estou dizendo isso porque a gente precisa aqui, Dr. Hélio, encontrar uma saída para isso. Porque a gente pode fazer isso. Nós vivemos em uma cidade rica. São Paulo é uma cidade rica. O orçamento do ano que vem está previsto em torno de 135 bilhões de reais. A gente pode ajudar as pessoas, sim. No passado, já houve anistia. Não sei se é o caso. Mas, se o Prefeito Ricardo Nunes estiver assistindo, a Prefeita Marta, quando foi Prefeita, anistiou muito apartamento lá na Cohab 2. Está aqui o povo da Cohab 2. E em Cohab 1 também. Tiradentes. Eu não sei se esse é o caso, se dá para isso, precisa de um estudo. Mas estou dizendo que, se tiver vontade política, faz. Faz. Porque a gente anistia outras coisas. Outros tipos de leis são aprovadas aqui, beneficiando outros setores aqui na Câmara. Por que não a gente pensar nisso?

E aí, Vereadora Sandra Santana, que eu quero aqui cumprimentar a senhora pela sua sensibilidade. Eu respeito muito o mandato da senhora e não estou falando da boca para fora. Respeito demais pela sensibilidade que a senhora tem. E a senhora é parte dessa solução.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

fls. 38

REUNIÃO: 21445 DATA: 16/10/2025 FL: 35 DE 60

Porque a senhora, sem dúvida nenhuma, além de Vereadora respeitada, que é Presidente da CCJ, tem um trabalho na periferia muito forte. Do mesmo jeito que articulou junto ao nosso Presidente e Secretário, a senhora também ajudou junto ao Prefeito, para que ele nos ajude aqui, mobilizando a sua base, se for o caso, para a gente aprovar uma lei urgente para semana que vem, se for o caminho, para que a gente dê o mínimo de condição para essas pessoas terem o direito de renegociar a sua dívida, para pagar essa dívida, que é o que está se pedindo aqui. Para pagar essa dívida.

E aí nós temos um passivo de problemas. O passivo de problema são aqueles que já estão prontos para o leilão. Já existem. Até alguns, como falou o senhor que usou a palavra, até alguns já foram para o leilão na primeira praça e vão voltar na segunda. Então, como a gente resolve? Naquele dia a gente apontou isso, e o próprio Presidente Diogo falou que poderia encontrar um caminho, talvez a Cohab pode interferir nisso. Mas, além desse passivo, tem um número menor do que a gente achava, de alienação fiduciária assinada, que o Sr. Hélio deve falar sobre isso, mas que a gente possa suspender imediatamente esses leilões. Porque se a gente suspender, eu não vou dizer que lá no fundo, a gente não vai encontrar naquelas mais de 500 moradias que estão nessa situação, ali de alienação fiduciária, eu não vou dizer que não existe a má fé de alguém. Tem, em todo lugar tem. Isso faz parte. Olha, não é por causa... A gente não tem que olhar aquele malfeitor, a gente tem que olhar o que está passando aqui, ó. E esse conjunto de coisas que a gente tem que trabalhar para ajudar essas pessoas, para separar o malfeitor e punir ele, se for o caso. E quando punir o malfeitor, aquela pessoa que eventualmente precisa ser punida, que abasteça a fila para atender o senhor, que está há 16 anos esperando, não para o mercado imobiliário e muito menos o imobiliário de quem tem o capital financeiro para poder fazer o que faz. Então é possível fazer.

E eu queria dizer para vocês aqui, pessoal, você citou a Vereadora Luna, você me citou, nós Vereadores aqui, o que cabe a nós é fazer o que nós estamos fazendo aqui. Dialogar com o Executivo, buscar soluções, e se não encontrar soluções, o que vai caber a nós a partir daqui é engrossar a justiça junto com vocês. Ir no Ministério Público, ir à Defensoria, e entrar

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

fls. 39

REUNIÃO: 21445 DATA: 16/10/2025 FL: 36 DE 60

com uma ação judicial junto com vocês, que é o que cabe, é o papel que nos limita a Constituição. E o Vereador quer fiscalizar.

Agora, sem dúvida nenhuma, eu acredito que vai ser falado aqui algumas questões que foram tocadas lá. Essa questão dos apartamentos que não foram leiloados, a possibilidade da Cohab intervir, como foi falado lá, é urgente. É urgente as renegociações de dívidas mais justas com as famílias, é um absurdo querer pagar uma dívida de cinco mil reais a vista, já é absurda para quem ganha 1.500 reais. Então a gente tem que encontrar um caminho, o senhor falou que estava encontrando um caminho na SPDA de reduzir essa entrada, que reduza mais ainda para 5% da dívida, no máximo 10%. Eu citei isso aquele dia, o senhor falou que precisa de lei, que trabalhemos uma lei nesse sentido.

A questão dessas pessoas que eventualmente tem má-fé, que alimente a fila que está, que distribua para a fila de espera, e que a gente aqui na Câmara possa encontrar com o Governo. E aí eu volto a citar o Prefeito, pois o Prefeito é uma pessoa que foi Vereador conosco aqui, ele é um cara sensível. Eu levei o Ricardo Nunes lá nas enchentes do Pantanal, na véspera de Natal, e ele levou seis Secretários no dia, era véspera de Natal, seis Secretários. Eu lembro que um Secretário até brincou comigo, falou: “Poxa Alessandro, eu já estava indo viajar no Natal e eu tive que vir para cá porque você marcou essa reunião.” Ele levou seis Secretários. Depois que ele levou, as obras aconteceram lá. Lógico que a solução não foi definitiva, mas ajudou muito um povo que esperava há décadas. Então se ele estiver nos assistindo, Prefeito, ajuda a gente nesse caso também. Ajuda essas pessoas nesse caso também. Tantas coisas importantes que têm acontecido na sua gestão, essa daqui tem que acontecer também, porque não dá para esse povo ficar na situação. A cidade tem dinheiro, a gente pode colaborar. Se for lei, podemos articular uma lei urgente para ser votada aqui.

Estou preocupado, Vereadora Sandra, porque o Pode Entrar tem uma cláusula dos 15% da renda familiar, para poder definir o valor da prestação. E é sazonal, você viu gente falando aqui. Teve uma época que morava eu, meu pai, minha mãe, meu irmão, aí eu casei, saí de casa, mas a prestação não se dilui com o tempo. Aquela casa que teve filho, que teve neto,

REUNIÃO: 21445 DATA: 16/10/2025 FL: 37 DE 60

que teve uma renda de oito mil, com o passar dos anos, às vezes a renda cai para dois salários-mínimos, três mil, cai para um salário-mínimo, 1.500 reais, o pai separa, alguém morre. E aí fica aquela prestação definida da renda familiar lá atrás. Então esse é um problema também que precisa ser pensado, porque esse programa está construindo habitação, e é importante que continue assim, atendendo as pessoas. Mas tudo isso é um contexto para não estourar no futuro de novo, na mão da SPDA e nas costas das pessoas que precisam.

Vereadora Sandra, obrigado, eu precisava deixar esse relato aqui, porque foi muito forte essa audiência pública, e eu tenho certeza de que, se tiver vontade política, dá para resolver isso.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Obrigada, Vereador Alessandro Guedes.

Quando o senhor fala que essa audiência pública foi forte, na hora que o senhor falou isso, eu tinha acabado de mandar uma mensagem para a minha assessoria que está me acompanhando, que tem falas que cortam o nosso coração, e corta mesmo. Nosso Prefeito é uma pessoa sensível. O senhor o conhece de conviver diariamente aqui na Casa. O senhor já era Vereador, e eu ainda não era. Eu conheci o Ricardo já candidato a Vice-Prefeito, tenho muito orgulho de tê-lo como Prefeito, porque, assim como ele esteve com o senhor lá no Pantanal, ele andou comigo nos lugares de enchentes da Brasilândia, e nos ajudou a levar a solução também. Então, eu tenho certeza que, se estiver no alcance do Prefeito, a gente vai adiante.

Dr. Hélio, o senhor tem a palavra agora para conversar aqui com esse povo, que, na verdade, acho que eles não querem mais nem ouvir o Alessandro, nem eu, nem ninguém. Só querem você agora.

O SR. HÉLIO RUBENS DE OLIVEIRA MENDES - Bom, boa tarde a todos. Agradeço à senhora, agradeço ao Sr. Vereador, cumprimento os demais presentes da Mesa e os participantes.

Acho que os senhores já anteciparam muito o que eu teria para falar. Contando um pouquinho de história, o fundo, na verdade, foi pensado ainda em 2014. Em 2015, começa um processo de estudar uma maneira de melhorar, sem dúvida nenhuma, a gestão desses créditos.

Essa carteira de crédito e de contratos, que, hoje, estão na gestão do fundo do FIDC, foi originada pela Cohab na década de 80, 90. A Cohab tomou crédito junto ao Governo Federal para construir essas habitações, então, ela fez dívida, contraiu dívida.

Com o passar do tempo, o que a Cohab recebia (os pagamentos das parcelas dos financiamentos dos mutuários), por várias questões - chegamos a bater uma inadimplência de 70% - não era suficiente para que a Cohab fizesse o pagamento da dívida junto ao Governo Federal.

Então, no ano de 2010, a Prefeitura assume essa dívida junto ao Governo Federal; mas assume os créditos e deixa sob a gestão da Cohab. Isso em 2010, momento em que a Cohab se torna dependente.

Em 2014, com a inadimplência batendo 68%, a Prefeitura, por meio da Secretaria da Fazenda, falou: “Precisamos fazer alguma coisa, porque não conseguimos recuperar” - o Vereador disse muito bem: você faz recuperação para fazer investimento e mais habitação - “precisa ser feita alguma coisa”.

Então, foi pensada essa solução de transferir esses créditos que eram de propriedade já da Prefeitura - não os imóveis; os créditos - para dentro de um fundo de investimento, mas que tivesse como dono uma entidade pública, que é a própria SPDA, para que, de alguma maneira, a SPDA conseguisse, por meio do fundo, fazer a recuperação disso e conduzir o reinvestimento.

É óbvio que nenhuma dessas histórias passa despercebida por ninguém dentro do fundo, mas há, por conta dessa estrutura, Vereador, uma limitação muito grande na renegociação. Mas em que momento? A partir do momento em que a pessoa é considerada inadimplente.

Eu vi casos, Vereador, de renegociação de quatro parcelas atrasadas em que o parcelamento chegou a seis, sete, cem vezes. Até o momento em que a pessoa entra na esteira de retomada - vi casos de uma pessoa que passou em noventa e cinco vezes - há alguns

“complicômetros”. Foi mencionada aqui, por exemplo, a questão de idade. Não existe, por conta da legislação, um financiamento que não possa ser coberto pelo seguro financiamento.

E para que a pessoa seja beneficiária do seguro financiamento, há um teto de idade. Então, para que alguém consiga fazer um parcelamento, como é possível fazer de trezentas vezes, essas trezentas vezes não podem passar, acho, 80 anos e seis meses, corrija-me se estiver errado. E isso é lei.

Da mesma maneira, quando falamos em alienação fiduciária e seu benefício, o benefício da alienação fiduciária é que ela passa, para o nome daquela pessoa ou daquela família que ocupava um imóvel, às vezes, em uma condição de vulnerabilidade - porque ela comprou de alguém que era o mutuário original ou herdou ou passou por um processo de divórcio ou por um caso de falecimento na família - há uma permissão para aquela pessoa renegociar no nome dela, o apartamento passa para o nome dela.

E não há, na minha visão e os senhores estão dizendo todos aqui, nada mais importante do que uma casa em nome próprio.

Qual foi o resultado disso? O resultado disso foi que o fundo recebeu 31.500 contratos, mais de 11.500 famílias renegociaram e já quitaram. Isso significa que elas estão com apartamento não só no nome delas, sem a garantia, mas também já quitados.

Hoje, quando você começa o processo, não é a SPDA que decide sozinha, não é o fundo que decide sozinho. Existe um conjunto de pessoas que decidem “Olha, para alguns casos” - e a média de atraso desses casos em leilão é de seis anos e meio - “para alguns casos, precisamos executar a cláusula de alienação fiduciária”.

Cláusula de alienação fiduciária não é ideia do fundo SPDA. Existe uma legislação federal para isso, aplicada no Minha Casa Minha Vida e em diversos outros programas. A própria SPDA, quando recebe essa carteira, já recebe muitos contratos com essa cláusula de alienação fiduciária. A maioria deles já pagou, já quitou; mas até o ponto em que você recebe a carta que foi mencionada aqui, exigindo o pagamento à vista do total da dívida, existe um sem fim de

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

fls. 43

REUNIÃO: 21445 DATA: 16/10/2025 FL: 40 DE 60

tentativas de renegociação. Existe uma média de 120 tentativas de interação. Esse é o histórico. Pode não ser o caso dos senhores, entendo muito bem.

Nesses casos, a partir desse momento em que se recebe essa carta, por lei, apenas se pode cobrar à vista. O que foi aprovado agora, que eu estava dizendo aos senhores: um novo programa de parcelamento de 30% à vista e 70% parcelado, desde que essa parcela não passe o teto do parcelamento normal.

Para que vá adiante, como disse o senhor, se a entrada for de 5, 10%, precisaria dessa legislação. E temos todo o interesse em que ela seja aprovada, porque, no final das contas, ninguém quer fazer leilão. Há um problema com o leilão. Há os arremates e não há os arremates. Os imóveis que não são arrematados, ninguém quer que esses imóveis sejam vendidos pelo fundo SPDA no mercado.

Então, fizemos um contrato, por ordem da Secretaria de Habitação com a Cohab, de vender esses apartamentos, porque o fundo não é dono dos apartamentos até que passem pelo processo de leilão. Então, não teríamos como negociar esses apartamentos até que passem pelo processo de leilão.

Óbvio que tudo o que queremos é distanciar o máximo possível os leilões. Porque quando ele não é arrematado - os senhores mencionam o caso da arrematação por pessoas jurídicas - quando ele não é arrematado, ele será recomercializado por uma entidade que vai integrá-lo de volta à fila; mas até lá, precisa passar pelo leilão e não é possível fazer um leilão direcionado. A legislação não permite fazer um leilão direcionado para que as pessoas que talvez participassem e estivessem cadastradas nos cadastros municipais da habitação pudessem arrematá-las.

Não tem o que fazer, o que é possível fazer - os senhores têm toda razão, a população tem toda razão - é tentar distanciar o máximo possível o leilão.

Então, entendemos como muito saudável essa proposta legislativa, se vier, para que melhore a condição de parcelamento - mais que isso, o fundo não tem como fazer - que melhore

REUNIÃO: 21445 DATA: 16/10/2025 FL: 41 DE 60

a condição de parcelamento, mas que, sobretudo, estimule, sim, o pagamento. Hoje, há na carteira total de imóveis, contando os quitados, inadimplência de 25%, que já foi de 55%.

Muita gente quer pagar e muita gente pagou. Muita gente quitou, não tem mais nenhuma pendência com relação ao fundo e está com o imóvel no seu nome. Hoje, há um total de 570 casos, dentre os mais de 20 mil casos ativos com cláusula de alienação fiduciária, que estão inadimplentes, ou seja, devem mais do que quatro parcelas.

Essas pessoas vão receber, amanhã, uma carta dizendo, depois disso, que o imóvel delas está em retomada, que vai para leilão? Não, porque, agora, pela nova política também aprovada, para que vá à leilão precisa de, pelo menos, 12 meses de atraso; mas essas pessoas, até esses 12 meses, receberão essa proposta de pagar o atrasado nesse parcelamento que falei.

Um ponto importante mencionado sobre valor de parcela: a parcela média - há casos menores, já vi de 50, 60, 70 reais; 450, 480, 500 reais; depende muito da idade que falta para pagar, o tempo que falta para pagar - a parcela média é de 300 reais.

Não há juros nesse financiamento. Se alguém compra ou refinancia o seu imóvel, o adimplente não é punido com nenhum juros. Eu tenho um financiamento habitacional, há juros na minha parcela; nesse caso, não há juros. Quando incide juros? Quando atrasa. Isso é lei, isso é política. Temos essas limitações.

Se conseguimos de alguma maneira aprovar uma legislação mais benéfica, vai - talvez para nós, acho que muito mais para a população -, vai ser muito importante, porque ela tira essas amarras que hoje temos... Foi mencionado muito sobre amarras, sobre limitação de renegociação. Depois que o imóvel, incluído na esteira de retomada, não existe, pela legislação, nada que possa ser feito, mas se aprovamos uma legislação, entendo o senhor ter urgência, compartilho do senhor a necessidade da urgência, em que você permite que tanto os imóveis que já estão em esteira de retomada, que são 270, quanto esses outros 500 que podem entrar, se não aderirem ao parcelamento em retomada, que esse estoque, sim, possa ser beneficiado por uma condição ainda melhor de parcelamento, mas precisaríamos dessa legislação aprovada

REUNIÃO: 21445 DATA: 16/10/2025 FL: 42 DE 60

nesse sentido. E teríamos o maior prazer que ela fosse aprovada, porque de fato, o que mais queremos é que as pessoas paguem, que esse dinheiro seja recuperado e reinvestido.

Esse dinheiro é todo reinvestido. Como? A SPDA é a garantidora oficial, empresa pública vinculada à Secretaria da Fazenda, das PPPs do Município, e para que os investimentos aconteçam. Por exemplo, somos garantidores da própria PPP da habitação, esta vai exigir da SPDA, até ano que vem, 200 milhões de reais depositados. Também a garantidora do PPP de CEUs. Hoje, já temos quatro novos CEUs inaugurados: Silvio Santos, Padre Chicão, Papa João Paulo, esqueci o nome do quarto... Esses também são garantidos para espelhar, isso significa dinheiro depositado em conta.

Todo esse processo de arrecadação é para gerar investimento na cidade de São Paulo. Então, se temos a possibilidade de ter, de fato, uma legislação mais permissiva, tanto melhor para nós, porque ninguém quer de fato que o leilão aconteça. Acho que não faz sentido pensar, especificamente, no leilão como uma medida, mas ele é de fato a última medida e está na legislação. Também não pode não ser feito hoje, então haveria um processo de responsabilidade, se não fiscal, administrativa e civil, para todos os envolvidos, se essa política não for cumprida, porque isso está na legislação.

Se tivermos uma legislação, obviamente, mais permissiva, obviamente ela vai ser aplicada, porque o que você quer recuperar, todo mundo tem a capacidade de pagar, que esse dinheiro seja reinvestido, que consigamos prover mais habitação.

Mas, em suma, é isso. Acho que estamos sempre abertos, desde que dentro das nossas possibilidades a receber todo esse tipo de apoio, e se esta Casa entender possível que essa legislação seja aprovada, para que tenhamos capacidade de fazer no limite, até mesmo regularização fundiária, porque é isso que é feito quando você consegue colocar o imóvel no nome da pessoa... O Senhor que está esperando na fila há tanto tempo... que consigamos fazer isso de uma maneira, obviamente, que seja saudável financeiramente para o município, mas também para a população. Acho que é o que mais interessa a todo mundo.

O SR. ALESSANDRO GUEDES - Eu posso só tirar umas dúvidas, Sr. Presidente?

- Manifestação fora do microfone.

O SR. ALESSANDRO GUEDES - Senhor Hélio, para que esses imóveis não continuem na esteira do leilão... Naquele dia, chegamos a falar da possibilidade da Cohab adquirir essa carteira de imóveis que estariam indo a leilão para renegociar com essas famílias e o próprio Sr. Presidente falou: “Olha, tem que ver o Fundo Municipal de Habitação, se tem condição, quanto custa isso e tal... Tem que ver a possibilidade”. Isso foi uma das demonstrações de boa intenção para buscar da solução. Isso, conseguimos suspender essa discussão de leilão até que avancemos com esse assunto na Cohab?

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Ou até que haja aprovação da Lei?

O SR. HÉLIO RUBENS DE OLIVEIRA MENDES - É preciso que seja feita uma proposta, talvez pelo Poder Executivo ou uma proposta pela Câmara, que vai encaminhada ao Poder Executivo para apresentar ao Comitê do Fundo.

No SPDA, o que se pode dizer para o Sr.: eu receberia com maior, com tranquilidade essa proposta de suspensão. Eu não posso hoje me comprometer com o Senhor para suspender. Nem um Fundo.

O SR. ALESSANDRO GUEDES - A Cohab, fazendo essa manifestação, o Sr. pode?

O SR. HÉLIO RUBENS DE OLIVEIRA MENDES - Se vier uma proposta de manifestação, vai ser votada no Comitê do Fundo. Quem são? A Secretaria de Habitação, Secretaria de Fazenda, Justiça, Governo, além de própria Cohab, SPDA e a responsável pela cobrança dos créditos que é contratada do Fundo, então não é dona do Fundo, e aprovaria essa suspensão até que tenha essa legislação. Mas, é muito importante que isso tenha prazo, porque senão acabamos criando, talvez, um problema, como foi mencionado aqui com o próprio Tribunal de Contas.

O SR. ALESSANDRO GUEDES - Sim, deixando claro que seria uma compra para só renegociar, para todo mundo continuar pagando, até porque tem a fila de moradia a ser construída.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

fls. 47

REUNIÃO: 21445 DATA: 16/10/2025 FL: 44 DE 60

Agora, na hipótese de até que consigamos atingir o objetivo da Cohab se manifestar, a Câmara, a Prefeitura, enfim, como o Senhor disse, não conseguimos suspender esse processo unilateralmente pela SPDA, até que isso avance? Até mesmo que tramitemos essa outra lei proposta aqui? Porque quando vamos propor uma lei que ao invés de 30% de entrada numa renegociação, a família humilde pode oferecer 5% de entrada de uma dívida, digamos assim?

Precisamos de um prazo para votar, passar na CCJ, Comissão articula, Governo, tal, então precisaríamos desse movimento de SPDA também ajudando a construir o projeto nessa questão temporal.

O SR. HÉLIO RUBENS DE OLIVEIRA MENDES - Unilateralmente, a SPDA não pode, nem o Fundo fazer nada. É preciso que seja votado no Comitê, porque, por exemplo, não foi decisão unilateral da SPDA proceder a execução dos leilões. Isso foi votado pelo Comitê. O Comitê falou: “Faça”. Assim como quando veio a proposta de suspensão do Ministério Público, foi votado no Comitê. “Suspenda”.

O SR. ALESSANDRO GUEDES - O Comitê se reúne semanalmente?

O SR. HÉLIO RUBENS DE OLIVEIRA MENDES - Não, por provocação.

O SR. ALESSANDRO GUEDES - Por provocação?

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Podemos encaminhar, por exemplo, uma solicitação desta Comissão para o Comitê, solicitando a suspensão até diante do dia de hoje, da audiência pública, das tratativas, das possibilidades, da reunião conjunta que já tivemos, da organização dessa Lei, formularmos um documento desta Comissão e solicitar apreciação do Comitê para que sejam suspensos. Vamos fazer, então, nobre Vereador Alessandro, vamos organizar isso. Sai em nome da CCJ.

O SR. ALESSANDRO GUEDES - Perfeito. Senhor Hélio, pedimos essa sensibilidade lá, porque o Senhor sabe da convergência que está tendo, positivamente, nesse sentido. Então, tudo indica que vamos buscar a solução, para que o Senhor dialogue com o Fundo dessa necessidade, e não afetemos essas mais de 270 famílias que o Senhor disse que está nesse risco.

REUNIÃO: 21445 DATA: 16/10/2025 FL: 45 DE 60

Quinhentos e setenta a médio prazo? Agora, não é?

O SR. HÉLIO RUBENS DE OLIVEIRA MENDES - Estão na fila de retomada. Isso vem caindo desde a adesão à política. Então, tivemos, tínhamos 300. Esse número passou para 270, porque as pessoas aderiram ao programa novo, de parcelamento, ele está aberto ainda e, é claro, a todos que estão com parcelas abertas e que não estão nesse prazo, poxa, o Fundo está aberto a renegociação.

Como eu disse ao Senhor, vi ontem um caso em que a pessoa dizia o seguinte: “Eu tenho aberto 600 reais”. “Então, ele deveria pagar esses 600 reais abertos em duas vezes?” Ele falou: “Não posso”. “Três vezes?” “Não posso”. “Quatro vezes?” “Não posso”. “100 vezes?” “Posso”. Então, é gerado um boleto de 100 reais, além da parcela normal desse sujeito que era de 280 reais.

Então, até que isso aconteça, para evitar que os imóveis estejam retomados o time do Fundo está à disposição para renegociar valores em aberto. Eu acho que também é uma função nossa dizer isso, manifestar isso.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Por exemplo, temos, ouvimos aqui muitos casos que as pessoas relatam uma relativa dificuldade de chegar no consenso nessa questão da negociação. Não sei se, por exemplo, pode acontecer, não é, nobre Vereador Alessandro, da pessoa estar indo falar na porta errada, dentro da SPDA, procurando o setor errado. Qual é o local ideal, adequado? Que vou falar para você, tenho um estagiário no meu gabinete que a família dele está vivendo e também não consegue renegociar. Não consegue. Eles estão tendo muita dificuldade em renegociar e eu fiquei sabendo disso agora aqui, nem sabíamos. Então, até para ele, para todos os outros que estão aqui e os que estão sendo representados por essa comunidade. Qual é a melhor porta de entrada? Temos um setor social que possa acolhê-los, sentar, ouvir com flexibilidade aqueles que ainda têm condição, que não estão dentro dessa questão de leilão, porque aí o tratamento é outro, mas temos alguém que possa fazer isso?

O SR. HÉLIO RUBENS DE OLIVEIRA MENDES - O Fundo tem dois centros de atendimento. Foi até mencionado já, um está na Barão de Itapetininga, o outro no posto do

REUNIÃO: 21445 DATA: 16/10/2025 FL: 46 DE 60

Descomplica em Cidade Tiradentes, além dos canais digitais. Em todos eles há pessoas dedicadas só para fazer esse atendimento.

No passado, inclusive, usávamos o atendimento da própria Cohab, porém vimos a necessidade de separar essa prestação de serviço, até pelo tanto que atrapalhava também a própria Cohab, porque o volume de atendimentos sempre foi muito grande.

O Fundo faz centenas de atendimentos ao mês, quando não ao dia. Atualmente, esses são os canais dentro das possibilidades que o Fundo pode oferecer.

- Manifestação fora do microfone.

O SR HÉLIO RUBENS DE OLIVEIRA MENDES - Recebo a crítica e levarei a eles, claro.

- Manifestação fora do microfone.

(ORADORA NÃO IDENTIFICADA) - Vereadora, perdão, posso fazer uma pergunta?

O meu caso se difere da grande maioria das pessoas desse local, porém é muito importante para não saber a resposta. Represento um senhor de 86 anos que tem um apartamento com todas as parcelas pagas. Ele ficou inadimplente durante algum tempo. Chegou a pagar parcelas de dez mil, 2 mil e de 3 mil, e ele se esforçou e pagou como era solicitado pela Cohab.

Quando foi feita a compra das dívidas dos apartamentos pela SPDA, simplesmente vocês perderam esse histórico de pagamento. Durante esse período de transição da Cohab, diversas coisas aconteceram. Porém eu não... Eu orientei a ele que não fizesse a adesão da renegociação, porque não tem o que negociar. Se você tem prova de que pagou, vai renegociar o quê? Não tem o que renegociar.

Portanto, quando me chamaram (ininteligível) em Guaianazes para fazer a adesão do novo processo com a SPDA, informei: "Eu tenho aqui todos os boletos desde o 1993..." Vocês me disseram: "Digitaliza e encaminha para mim". Digitalizei e encaminhei para vocês. Um mês depois, eu recebi o valor total do valor do apartamento como cobrança. Até hoje, a SPDA me manda uma carta todos os dias dizendo que eu devo esse apartamento.

Entrei em contato com a Defensoria Pública antes da pandemia informando que eu

REUNIÃO: 21445 DATA: 16/10/2025 FL: 47 DE 60

já tinha aquele apartamento pago. (ininteligível) toda a documentação da Cohab, oficializei, em fevereiro vocês receberam na Defensoria Pública essa documentação. Nunca houve resposta, porém eu também nunca recebi a escritura desse apartamento comprovadamente com a Defensoria Pública. Foi pago muito além do valor principal da dívida e por muitos mais anos do que o valor que deveria ter sido pago no período da compra. Eu passei... para o qual eu já paguei mais do que tem de valor comprado do apartamento. Quando é que vou receber essa escritura?

O SR HÉLIO RUBENS DE OLIVEIRA MENDES - Recebo até com surpresa o relato da senhora, mas, enfim, se está pago acho que não deveria haver esse problema. Não sei o que está acontecendo, mas já houve casos em que, de fato, o histórico de pagamento não estava carregado no sistema, porque tudo isso é sistema. Então às vezes você tem problema na migração dos dados no sistema. O que houve, depois, é que o caso foi reconhecido. Diz o senhor, que inclusive era Delegado de Polícia, que, por alguma questão, conseguiu fazer o arremate de um apartamento desses e tinha um caso muito parecido com o da senhora.

Depois se quiser deixar-me seu nome, levo para a equipe e digo que recebi esse caso durante a audiência pública e peço que investiguem.

É importante também que saibamos desses casos, eu vim anotando todos que foram falados. É muito importante tirar qualquer dúvida, porque é isso que fazemos.

O SR. ALESSANDRO GUEDES - Sr. Hélio...

A SRA. ROSALIA BARDARO - Só um instantinho só. Eu gostaria também de que a senhora, por favor, encaminhasse para a Cohab, pode encaminhar aqui para o Valter ou para a Raquel, ou diretamente para mim, lá na assessoria que gostaria de conhecer esse caso e levantar essa situação.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Já aproveita e cola ali no Valtinho. Valtinho é gente boa. (Pausa)

Hélio, queria um apelo, de verdade. Algo que ouvimos bastante, nessa audiência, inclusive há situações que não conseguimos mesmo controlar, por exemplo, natureza humana e pessoas não controlamos. Por isso, não quero criticar quem faz o atendimento. Não sabemos o

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

fls. 51

REUNIÃO: 21445 DATA: 16/10/2025 FL: 48 DE 60

estado de espírito com o qual aquele indivíduo levantou naquele dia, nem os problemas que ele tem. Mas quem está na linha de frente atendendo a população, ainda mais uma população que quando chega lá para vocês já chega humilhada porque ela tem de pedir. Ela já chega humilhada porque ela não consegue se manter.

Ela precisa ser acolhida.

Então quando o pessoal fala que precisa olhar, retreinar, capacitar, faço um apelo. Esse é um setor que precisa ser muito humanizado, mas muito humanizado mesmo. Assim, fica o nosso pedido para revermos o atendimento, o próprio Valtinho, quando o pessoal vai lá, só falta colocar no colo. (Risos) Mas é verdade.

Esse é o padrão que precisamos entregar à população, porque, por mais que as pessoas não estejam conseguido, às vezes, arcar com os custos do financiamento do apartamento por inúmeras razões, aliás quantas vimos hoje: casos de desemprego, de doença, de separação, de abandono. Independente disso, todas elas pagam impostos e esses valores ajudam a girar nossa cidade, nosso estado e nosso país. Então é o apelo de uma mulher. Não é nem Vereadora, nem nada, apenas uma mulher que se colocar coloca no lugar de outras pessoas e que também, se tivesse em uma situação como a deles, gostaria de ser acolhida. Por mais que fosse devedora, gostaria de ser acolhida. Fica, então, meu apelo para vocês. (Palmas)

O SR. ALESSANDRO GUEDES - Pela ordem, Presidente.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Pela ordem, Vereador Sansão Pereira e, na sequência, Vereador Alessandro Guedes.

O SR. SANSÃO PEREIRA - Por favor, Sr. Hélio, gostaria de fazer uma pergunta. Os planos de renegociação oferecidos pela SPDA são padronizados ou permitem uma análise individualizada da capacidade de pagamento da família, adaptando o acordo à sua realidade financeira atual?

- Falas simultâneas.

O SR. SANSÃO PEREIRA - Desculpa, deixem-no responder, perdão, queria ouvir dele. Obrigado.

REUNIÃO: 21445 DATA: 16/10/2025 FL: 49 DE 60

O SR HÉLIO RUBENS DE OLIVEIRA MENDES - Hoje existe um sem número de oportunidades de pagamento. Então, o que acontece? Quando a pessoa procura para fazer a renegociação, quando decide pagar, se não está em esteira de retomada de novo, o Fundo tem o seguinte parâmetro, Vereador: a pessoa pode parcelar o menor valor, entre o valor do imóvel e o valor da dívida, dívida que o Fundo recebeu e estava marcada pela Cohab. Então, suponha que o sujeito tinha uma dívida de, sei lá, 60 mil reais e o apartamento tem um valor de mercado de 180 mil reais. O parcelamento vai ser dado sobre 60 mil em até 300 vezes, desde que, quem é o signatário, por conta da questão do seguro habitacional, no teto da parcela não passe da idade de 80 anos e 6 meses.

Dentro desse espectro, toda a renegociação é possível.

- Manifestação fora do microfone.

(ORADORA NÃO IDENTIFICADA) - Nós fizemos a renegociação, pagamos, pegamos empréstimo consignado em nome dele, que recebe uma aposentadoria, a aposentadoria dele é um salário mínimo, de 1.518,00 reais. Fez o empréstimo no nome, pegou 500 reais e a parcela da renegociação, indicaram 78 parcelas de 750 reais mais 500 reais que ficou da dívida restante. Resumindo, já compromete completamente a renda dele.

Gostaríamos de saber se teria como abaixar o valor dessa dívida, porque é um idoso, tem outras necessidades. Ele vai pagar o apartamento e não vai comer? Não vai comprar remédio? Tem câncer de próstata. Além de nós da família, assalariados, tentamos ajudar, mas não conseguimos. Pois, repito, somos assalariados, eu trabalho, eu tenho minha faculdade, eu tenho minha vida. Gostaria de saber por que esse valor (ininteligível) de novo? A negociação não vê a renda dele, não vê nada. Não quis ver nada. A gente pagou no desespero. A gente pagou 24 mil de entrada e 96 vezes de 500 reais. Olha que legal.

- Falas simultâneas.

A SRA. VERÔNICA FREIRE - (fora do microfone) - Mas aí falando, porque se isso fosse uma realidade, meu pai tem 69 anos, completa 70, agora, dia 9, ele teria mais dez anos de financiamento, seriam 120 meses. Não foi oferecido pra ele...

REUNIÃO: 21445 DATA: 16/10/2025 FL: 50 DE 60

- Falas simultâneas.

O SR HÉLIO RUBENS DE OLIVEIRA MENDES - Só fazer uma distinção. Essa possibilidade até que entre em esteira de retomada. Porque a diferença, depois que entra na esteira de retomada o imóvel, você recebe a carta dizendo o seguinte, que é a lei: pague à vista. Pague à vista, com juros, encargos, inclusive os encargos do leilão.

A SRA. AMANDA SILVA - (fora do microfone) - Eu quis pagar à vista e vocês não aceitaram.

O SR HÉLIO RUBENS DE OLIVEIRA MENDES - Mas já tinha passado o prazo?

A SRA. AMANDA SILVA - Atrasei 6 meses das minhas parcelas e quando fui lá, diversas vezes, recebi “Não, não”, as atendedoras: “Não tem como, foi para leilão, não tem jeito, você tem de aguardar o leilão”. Eu aguardei, o leilão foi suspenso. E depois, simplesmente, quando eu voltei de novo na SPDA, elas me informaram: “Ah, o leilão. Já saiu de suspenso, vai para leilão”.

Eu pedi para a Defensoria uma petição para eu pagar à vista, porque eu queria pagar à vista. Eu pedi acordo, eu pedi para ser mandada embora, para mexer no meu fundo de garantia, seguro desemprego, quando se fez a rescisão. A minha família inteira se mobilizou. Todo mundo fez empréstimo no banco. Eu quitei a minha dívida com a SPDA, mas eu tenho a minha dívida com a minha família. Esses empréstimos, que eu vou ter que pagar, que eu tento pagar. Eu tenho a minha família que eu tenho que pagar ainda, que foram solidários e puderam me ajudar. Só que eu vou ter que pagar. Só que eles não vão tomar a minha casa. Eu vou ficar lá.

E sabem como eu soube do leilão? Pelo Movimento Reaja. Não foi a SPDA que me comunicou o leilão, foi o Movimento Reaja que entrou em contato comigo, no meu serviço, e falou assim: “Infelizmente, o seu imóvel vai para leilão tal dia”. E eu tive que me manifestar.

Eu pedi para a Defensoria, que pediu a suspensão do leilão diversas vezes. O juiz negou duas vezes. E depois pôs assim: “Você não pode mais se manifestar até que a Cohab responda”. O meu imóvel foi leilado no segundo arremate. Eu pedi a preferência do arremate, o direito de preferência, porque eu já tinha juntado dinheiro com a família inteira - e eu devo

REUNIÃO: 21445 DATA: 16/10/2025 FL: 51 DE 60

agora à minha família inteira; mas está tudo bem, eu vou honrar -, porque eu só queria pagar.

Eu resolvi o meu problema na sexta, com o Zuk, que é esse leilão. Na terça-feira, eu recebi uma notificação da Cohab, sabe dizendo o quê? Que não aceitava o meu pagamento à vista. Se eu estivesse dependendo de a Cohab dar o direito de eu pagar à vista, eu teria perdido o meu imóvel - se eu não tivesse esse segundo plano, que foi arrematar o meu próprio imóvel. Porque a Cohab falou para mim: "Não, eu não aceito. Está tudo em processo na Defensoria. Eu não aceito negociação. Você não vai ter o direito de pagar".

Nem à vista eu tive o direito de pagar. É contraditório o que vocês falam aqui para nós. Desculpem. Com todo o respeito, mas é muito contraditório.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Pessoal, estamos no limite do horário da audiência. Eu queria só que a gente não voltasse aos mesmos assuntos. Isso está bem pontuado, inclusive com os nossos apelos para tentar melhorar esse canal de comunicação.

Eu já tinha falado SPDA. Vou pedir também com relação à Cohab.

E como temos alguns casos que entendemos que são extremamente importantes, porém individuais, temos que ver, presidente Hélio, se há alguém especificamente na SPDA que possa atender os casos pontuais que foram surgindo aqui.

Pela ordem, Vereador Sansão, e, na sequência, Vereador Alessandro Guedes.

O SR. SANSÃO PEREIRA - Obrigado, Presidente. É que eu não cheguei a concluir.

Eu tenho outra pergunta, Dr. Hélio.

A SPDA realiza algum diagnóstico sobre as causas mais comuns de inadimplência em sua carteira? Esse estudo é utilizado para criar novas políticas, preventivas, ou modelos de negociação mais eficazes? A SPDA tem essa preocupação?

O SR. HÉLIO RUBENS DE OLIVEIRA MENDES - Preciso fazer uma distinção.

Existem dois casos: o sujeito recebe na casa dele a carta para pagar à vista. Não pagou? O cartório - porque é um procedimento cartorário - reconhece aquele imóvel como pronto a ser leilado; daí não tem mais nenhum pagamento à vista. A senhora tem razão. Então, se a senhora recebeu uma carta que dizia assim: "Pague até o dia tal". Então, se não recebeu, de

REUNIÃO: 21445 DATA: 16/10/2025 FL: 52 DE 60

fato, é um problema, e a senhora tem razão em reclamar. Mas deveria ter recebido. Depois que passa, se não me engano, 30 dias, aí nem o pagamento à vista. Aí é só em leilão, exercendo a preferência.

Não foi só o caso da senhora, nós tivemos outros casos de munícipes que exerceram a preferência. Isso é absolutamente equivocado. A senhora tem razão em reclamar.

Mais de 60% das pessoas que receberam essa carta de pague à vista pagaram à vista. E há os casos em que foram feitos o exercício da preferência em leilão.

Mas, respondendo à pergunta do Vereador, a SPDA não faz porque não pode fazer essa análise de sensibilidade da carteira, que é o que o senhor está dizendo, com relação aos motivos que levam à inadimplência, até que alguém coloque essa política, de fato, em atenção. Mas ela não faz isso diferente de nenhum dos outros programas. Esse que é o ponto. Isso que é muito importante. Isso não acontece no *Minha Casa, Minha Vida*, não acontece no CDHU. Não acontece. Essa análise de sensibilidade efetiva da qual o senhor falar precisaria ser colocado, talvez inclusive por lei, e é uma ótima oportunidade de se trabalhar isso para que seja realizado, Vereador.

O SR. SANSÃO PEREIRA - Vou fazer a última, tinha outras, mas para não ficar como o horário já está avançado, vou fazer a última agora. Existe alguma instância de mediação ou câmara de conciliação com a participação da Defensoria Pública ou de órgãos de defesa do consumidor, como, por exemplo, o mutirão de renegociação para intermediar os casos mais complexos antes que se tornem processos judiciais?

O SR. HÉLIO RUBENS DE OLIVEIRA MENDES - O fundo usa, sobretudo, os procedimentos junto ao Cejusc para fazer essa atuação mais massificada da negociação, além das negociações individuais. Então há acordos com o Tribunal de Justiça para atender tanto a carteira de São Paulo e tem um pedaço da carteira de crédito que está, inclusive, em Itapevi, porque a Cohab, na década de 70, 80, tinha vocação metropolitana, então há imóveis que são em Itapevi. Então esse processo ao qual o senhor se refere é feito no âmbito do Cejusc, Vereador.

REUNIÃO: 21445 DATA: 16/10/2025 FL: 53 DE 60

O SR. SANSÃO PEREIRA - Obrigado.

O SR. HÉLIO RUBENS DE OLIVEIRA MENDES - O senhor se refere aos casos da Acetel, são os casos que estão ajuizados, não é? O fundo tem tentado trabalhar, porque a Acetel ajuizou, fazendo um resumo aqui para os associados, ações que discutiam o valor da parcela, como foi mencionado aqui. Esses processos tramitam na Justiça Federal, eu acho que são quatro ou cinco processos, são de cinco a seis mil, ele falou sete, mas talvez estejam cinco a seis mil, que a gente tem conhecimento, cinco a seis mil casos, e a ideia que o fundo está tentando trabalhar agora, porque o fundo não tem o que fazer, porque está ajuizado, recebeu assim, é ir processo a processo, mutuário a mutuário e chamar para renegociação, não tem como, o senhor tem razão, não tem nem como colocar esses imóveis em leilão, não tem como ir a leilão, porque o senhor não consegue terminar de fazer o pagamento, porque o senhor tem o processo judicial que impede tanto a SPDA quanto o senhor.

A ideia do fundo é ir fazer um procedimento agora, a gente está trabalhando, isso é muito difícil de fazer, seria muito inovador para resolver o caso dessas cinco mil famílias, ir ao processo, chamar mutuário a mutuário, mas precisa receber da Acetel o cadastro, receber da Acetel quanto foi pago. Nós tivemos reuniões com a Acetel, mais de uma, durante o ano de 2023, acho que a gente está pelo menos umas quatro ou cinco, pedindo o cadastro de cada um dos mutuários, a identificação de quanto foi pago, para que isso seja abatido do saldo da dívida e seja reassinado um programa de parcelamento com eles, para que zere a questão, mas esses casos estão judicializados.

A gente também precisa, para que ele termine de pagar, que é o desejo dele, termine de pagar, porque de fato existe uma dívida, é preciso ser feito esse encontro de contas, o juiz precisa liberar, mutuário a mutuário, mas precisa da informação passada pela Acetel.

(ORADOR NÃO IDENTIFICADO) - Então, em 2010, o nosso apartamento já estava quitado, mas nós temos que estar pagando até o juiz decidir lá... o juiz, a Cohab

O SR. ALESSANDRO GUEDES - Vocês já perguntaram isso?

O SR. HÉLIO RUBENS DE OLIVEIRA MENDES - Algumas vezes.

REUNIÃO: 21445 DATA: 16/10/2025 FL: 54 DE 60

O SR. SANSÃO PEREIRA - Mas me parece, me perdoe, só para complementar, que mesmo judicializado, ele pode ter uma mediação, uma conciliação, uma negociação.

O SR. HÉLIO RUBENS DE OLIVEIRA MENDES - É isso que a gente está procurando, Vereador, junto ao juiz. Está como se fosse uma câmara de mediação, dentro do processo.

O SR. SANSÃO PEREIRA - A legislação permite isso, está bom, obrigado.

O SR. ALESSANDRO GUEDES - Então vocês estão em contato com o juiz, com o judiciário, tentando encontrar o caminho para isso, sem oferecer esse risco dessas pessoas que estão em dia, e agir nessa condição, perder sua moradia. É isso?

O SR. HÉLIO RUBENS DE OLIVEIRA MENDES - Não pode ter apartamento quitado.

O SR. ALESSANDRO GUEDES - Exatamente, é o que ele falou, desde 2010. Eu só queria dizer pouquíssimas coisas aqui. A Vereadora Sandra falou, e todo mundo aqui também, da necessidade de um canal de atendimento mais eficaz, Presidente Hélio. Porque está claro aqui, eu ouvi gente falando de falta de sistema, às vezes, na hora de discutir uma renegociação, era informado desse tipo. A Vereadora Sandra falou da situação de humilhação que as pessoas passam, disso, ainda mais se ela tiver perdido o emprego, tem que expor sua vida, está eventualmente doente, família, é difícil. Chega em uma situação difícil.

Então precisa ter um canal humanizado, e isso o senhor não precisa de um conselho para resolver. Então é só o senhor providenciar um canal humanizado. Eu estou até aqui pensando em um dia ir travestido de um mutuário da Cohab para sentir qual é esse atendimento lá, e poder constatar de fato o que está sendo falado aqui. Então ajude a gente, porque não precisamos chegar nesse ponto. Por favor.

Outra coisa. O senhor falou que agora o apartamento não está indo mais, a legislação mudou e tem que ter 12 meses de atraso para poder o apartamento ir para uma negociação. E a gente está pedindo para que os leilões sejam suspensos e a CCJ vai se manifestar pedindo isso para a SPDA. Só me explica se são assuntos diferentes, porque eu fiquei confuso.

O SR. HÉLIO RUBENS DE OLIVEIRA MENDES - Esses os imóveis que estão na

REUNIÃO: 21445 DATA: 16/10/2025 FL: 55 DE 60

esteira de retomada. O senhor disse o seguinte: para os leilões. Os leilões que não são beneficiados por essa nova política, porque eles estavam represados, o senhor lembra que discutimos na reunião?

O SR. ALESSANDRO GUEDES - Quantos são esses?

O SR HÉLIO RUBENS DE OLIVEIRA MENDES - Eram por ordem de cem. Já foram 54, perdão 60.

O SR. ALESSANDRO GUEDES - Foram arrematados?

O SR HÉLIO RUBENS DE OLIVEIRA MENDES - Não, foram 60 foram leiloados, depois do fim da suspensão. Sessenta ou oitenta, pois que eram 20 por mês, desde a suspensão provocada pelo Ministério Público.

Para esses, eles já estavam nessa política antiga. A política para esses novos que vão entrar nessa esteira de retomada, por exemplo, esses 570 precisam de, pelo menos, 12 meses, e vai ser oferecido para eles não o pagamento à vista, como foi comentado, mas o pagamento dos 30% e até o senhor disse: "Poxa, ainda é alto", mas é o que podemos fazer.

O SR. ALESSANDRO GUEDES - Tá. Então o dos 570 que vai entrar, no futuro, nessa esteira, precisa ter 12 meses de atraso, é isso?

O SR HÉLIO RUBENS DE OLIVEIRA MENDES - Esses 570 que tiverem, também podem buscar, porque antes de receberem essa proposta, podem tentar a renegociação.

O SR. ALESSANDRO GUEDES - Sim. Entendi. Só pra entender, então, esses 570 aproximadamente são aqueles que não serão leiloados agora, porque já serão tratados no novo modelo de 12 meses, com 30% de entrada, e se conseguirmos alterar a lei já vai ser um benefício maior. E os que estão neste risco é o que a Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa se manifesta pedindo para suspender. É isso?

O SR HÉLIO RUBENS DE OLIVEIRA MENDES - Perfeito.

O SR. ALESSANDRO GUEDES - Que são cerca de 70, o senhor falou?

O SR HÉLIO RUBENS DE OLIVEIRA MENDES - São 570.

O SR. ALESSANDRO GUEDES - Não. Pergunto sobre que a comissão vai

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

fls. 59

REUNIÃO: 21445 DATA: 16/10/2025 FL: 56 DE 60

suspender.

O SR HÉLIO RUBENS DE OLIVEIRA MENDES - São 270.

O SR. ALESSANDRO GUEDES - Isso, 270. Entendi agora.

- Manifestação fora do microfone.

O SR HÉLIO RUBENS DE OLIVEIRA MENDES - Esses são os que já estavam no estoque, que foram suspensos. Então, esses já estavam na lista de leilões.

O SR. ALESSANDRO GUEDES - Então, e esse, com a manifestação nossa, da comissão?

O SR HÉLIO RUBENS DE OLIVEIRA MENDES - Mas a manifestação precisa chegar, ser votada, para que a gente suspenda prazo.

- Falas simultâneas.

O SR. ALESSANDRO GUEDES - Podemos trabalhar para amanhã, hoje é 16, o leilão é 22. Vereadora Sandra?

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Se organiza o documento hoje...

O SR HÉLIO RUBENS DE OLIVEIRA MENDES - Só que ela precisa ser votada, inclusive.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Só que eles têm de chamar a reunião do conselho.

O SR. ALESSANDRO GUEDES - É. Mas é um assunto extremamente extraordinário e urgente.

O SR HÉLIO RUBENS DE OLIVEIRA MENDES - Entendo perfeitamente, mas precisa...

O SR. ALESSANDRO GUEDES - O senhor pode trabalhar nesse sentido?

O SR HÉLIO RUBENS DE OLIVEIRA MENDES - Claro, recebendo, faremos.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Vereador, assumimos o compromisso, inclusive, de conversar com o presidente da Cohab, o Diogo Soares, com o Secretário Sidney Cruz, da Sehab. Já estamos com o Presidente da SPDA. Todos esses que citei fazem parte

REUNIÃO: 21445 DATA: 16/10/2025 FL: 57 DE 60

desse comitê e, assim, pedimos para que eles possam fazer uma reunião emergencial no sentido de tentar colaborar e suspender.

O SR. ALESSANDRO GUEDES - Perfeito. Então isso é importante, até porque tem esse caso que a moça falou, ali, nesse sentido.

A nossa legislação municipal é aquela construída para a história do parcelamento, da entrada que citamos, é isso? Para que possamos trabalhar, de repente, em nome de toda a Câmara, afinal, é um assunto que interessa a todos os Vereadores.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. ALESSANDRO GUEDES - Sr. Hélio, quero dizer ao senhor o seguinte: tenho a esperança de que isso se resolva nesse formato, de uma mesa de trabalho, a qual envolveria o Governo, a Cohab, e secretaria. E o senhor também, mesmo manifestando algumas limitações que tenha, podemos trabalhar na lei, porém, a preocupação que temos, às vezes, é que, uma vez que o mercado imobiliário é tão potente e tão forte, economicamente falando, possa existir até o interesse que o leilão aconteça, que as pessoas percam as suas moradias, que alguém os trate mal eles na porta de SPDA e eles vão embora, ou que a carta chegue um dia depois, como foi mencionada a chegada de uma no dia do leilão.

Aliás, esse assunto poderia ser investigado, inclusive, numa CPI, na Câmara. E uma CPI que buscase os esqueletos dentro do armário de todos os anos que tiverem de ser averiguados. Todavia, acreditamos que não será necessário tentando trabalhar nisso, pois temos de coletar assinaturas, trabalhando assinatura de outros colegas, protocolando, entrando na justiça, assim como entramos no próprio assunto do Pantanal. E por que penso assim? Porque estou sentindo boa vontade do senhor, do Diogo, do nosso presidente da Cohab, da nossa Presidenta Sandra Santana, inclusive muito comprometida, e do próprio Sidney Cruz, Secretário de Habitação.

De qualquer forma, quero dizer a todos: se precisarmos tentar seguir por esse caminho, Vereadora Sandra, é o que nos cabe, porque no papel revestido do mandato popular deste que Vereador que Vos fala e é representativo, e vendo uma situação como essa, não há

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

fls. 61

REUNIÃO: 21445 DATA: 16/10/2025 FL: 58 DE 60

outro caminho a buscar, caso falharmos nessa missão dessa mesa de negociação.

Então só pedir bastante sensibilidade para que nos ajudem, que ajudem esse povo, para que consigamos, em vez de relembrar essas histórias tristes, começar a congratular coisas boas, em um sentimento positivo de que o Poder Público se organizou, se juntou - partidos de Oposição, partidos de governo, governo municipal, presidência da Cohab, Secretaria de Habitação, presidente da SPDA, Casa Civil, Fazenda -, como foi falado, e apontou a solução do problema.

Então, é esse o recado que eu queria deixar aqui nos finalmentes e agradecer o senhor, e dizer que esse mandato vai acompanhar bem de perto, para que a gente possa garantir tudo que foi tratado aqui hoje. (Palmas)

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Obrigada, Vereador Alessandro. Eu vou usar a sua fala final para, com todo o respeito, discordar um pouquinho só de uma coisa que o senhor falou.

Diante daquilo que a gente está vendo, da reunião de que nós dois participamos na semana passada, juntando tantos atores aqui da Prefeitura - e lá naquela reunião a gente já via a angústia de quem está lá no Executivo, com as limitações da lei e o desejo de trazer solução - , eu não consigo acreditar que quem está lá na ponta atendendo mal tem interesse em que o mercado imobiliário leiloe aqueles apartamentos.

Acho que a questão de quem está lá na ponta, que está atendendo mal, tem que ser revista. Porque, muitas vezes, as pessoas entendem que, pelo fato de ser um servidor público, pode ultrapassar aí alguns limites de educação, de bom senso. Não estou aqui generalizando, mas a gente sabe que isso aí acontece. Eu mesma, muito antes de entrar para a vida pública, já vivenciei situações terríveis com servidores públicos, que eram aquele lance autoritário: “porque eu sou servidor, estou imbuído da autoridade de servidor público, posso deitar e rolar”, e na verdade não é isso. O servidor público ele está ali para servir, então. E tem que servir com carinho, com educação.

Vou usar de novo o Valtinho que está aqui. O Valtinho é uma das pessoas mais... é,

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

fls. 62

REUNIÃO: **21445** DATA: **16/10/2025** FL: **59** DE 60

Valtinho... Aliás, acho que até o Presidente da SPDA vai querer levar você para lá, para comandar a equipe lá. E é verdade, mostrar de que forma a gente consegue atender as pessoas, mesmo nos piores momentos que está se vivenciando. A gente tem que, quando a gente se coloca para servir o próximo, a primeira coisa que tem que ter não é educação, é o amor.

A educação ela vai ser a consequência. Então, eu acho que a gente, com toda a certeza, não vai precisar chegar em nenhum extremo de CPI aqui, porque eu não consigo ver algo sendo fomentado pelo lado lá da SPDA, de quem atende, enfim, para prestigiar aí pessoas do setor imobiliário. Aliás, ao contrário, eu estou vendo aqui, por quem comanda todo esse sistema, a maior boa vontade.

Inclusive, nós já nos comprometemos a elaborar o quanto antes um texto de lei para promover essas alterações. Faremos isso, como o senhor falou, com toda a Casa, para levar uma solução para a cidade de São Paulo. Acho que a gente está muito próximo de trazer uma solução para essa população que está sofrendo bastante.

Então, eu vou encerrar aqui essa audiência pública agradecendo todos vocês, em primeiro lugar, que deixaram seus afazeres do dia a dia, talvez horas de trabalho, criança na escola, para estar aqui lutando pelos seus legítimos direitos. Agradecer o Vereador Alessandro Guedes, que, desde o primeiro momento, vem tratando esse assunto dentro desta Comissão, assim como o Vereador Sansão Pereira, no momento em que o Vereador apresentou requerimento - o Vereador Sansão -, também mencionou que estava sendo abordado por essas questões.

Agradecer você, Hélio, você e a sua equipe, assim como o Diogo, que participou com a gente, o Presidente da Cohab e a equipe da Cohab; toda a parte técnica que está aqui presente, por essa tarde. Acho que a gente deu um passo importante, um avanço. É importante.

O SR. ALESSANDRO GUEDES - Pela ordem, Presidente.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Pela ordem, Vereador Alessandro Guedes.

O SR. ALESSANDRO GUEDES - Só para a gente deixar aqui registrado, Presidente:

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO PARLAMENTAR E REVISÃO – SGP.4
NOTAS TAQUIGRÁFICAS SEM REVISÃO

fls. 63

REUNIÃO: **21445** DATA: **16/10/2025** FL: **60** DE 60

então, pela CCJ, a gente consegue expedir esse documento amanhã para?

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Já pedi agora para providenciar, para a gente encaminhar amanhã.

O SR. ALESSANDRO GUEDES - Perfeito, Presidente. Quero agradecer a senhora, o Vereador Sansão, o Diogo, o Sidney, e também o Hélio. E todos os que estiveram aqui presentes nessa luta, vamos continuar com ela, Presidente.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - É isso mesmo. E encerrando aqui os nossos agradecimentos, eu declaro realizada esta audiência pública. Os nossos trabalhos estão encerrados. Tenham todos uma boa tarde.