



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI 35/2022

(Apresentado durante a 95ª SE, de 9 de março de 2022, e deferida a publicação)

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

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO DECRETA:

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

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

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

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

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

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

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

Art. 3º O Município, através da Defesa Civil e em parceria com as Subprefeituras, deverá realizar e manter atualizado o levantamento de risco geológico, com a avaliação e classificação das áreas e construções utilizadas para fins residenciais e não residenciais além do cadastramento de famílias moradoras havidas em assentamentos urbanos de interesse social localizadas em áreas de risco geológico, assim entendidas como aquelas suscetíveis a escorregamentos em encostas e solapamento (erosão) das margens de córregos, de acordo com o grau de probabilidade de ocorrência de processos de instabilização, assim classificadas:

Risco Baixo (R1) - os condicionantes geológico-geotécnicos predisponentes (inclinação, tipo de terreno etc.) e o nível de intervenção no setor são de baixa ou nenhuma potencialidade para o desenvolvimento de processos de escorregamentos e solapamentos. Não se observa(m) sinal/feição/evidência(s) de instabilidade. Não há indícios de desenvolvimento de processos de instabilização de encostas e de margens de drenagens. Mantidas as condições existentes, não se espera a ocorrência de eventos destrutivos no período compreendido por uma estação chuvosa normal.

Risco Médio (R2) - Os condicionantes geológico-geotécnicos predisponentes (inclinação, tipo de terreno etc.) e o nível de intervenção no setor são de média potencialidade para o desenvolvimento de processos de escorregamentos e solapamentos. Observa-se a presença de algum(s) sinal/feição/evidência(s) de instabilidade (encostas e margens de drenagens), porém incipiente(s). Processo de instabilização em estágio inicial de desenvolvimento. Mantidas as condições existentes, é reduzida a possibilidade de ocorrência de eventos destrutivos durante episódios de chuvas intensas e prolongadas, no período compreendido por uma estação chuvosa.

Risco Alto (R3) - Os condicionantes geológico-geotécnicos predisponentes (inclinação, tipo de terreno etc.) e o nível de intervenção no setor são de alta potencialidade para o desenvolvimento de processos de escorregamentos e solapamentos. Observa-se a presença de significativo(s) sinal/feição/evidência(s) de instabilidade (trincas no solo, degraus de abatimento em taludes etc.). Processo de instabilização em pleno desenvolvimento, ainda sendo possível monitorar a evolução do processo. Mantidas as condições existentes, é perfeitamente possível a ocorrência de eventos destrutivos durante episódios de chuvas intensas e prolongadas, no período compreendido por uma estação chuvosa.

Risco Muito Alto (R4) - Os condicionantes geológico-geotécnicos predisponentes (inclinação, tipo de terreno etc.) e o nível de intervenção no setor são de muito alta potencialidade para o desenvolvimento de processos de escorregamentos e solapamentos. Os sinais/feições/evidências de instabilidade (trincas no solo, degraus de abatimento em taludes, trincas em moradias ou em muros de contenção, árvores ou postes inclinados, cicatrizes de escorregamento, feições erosivas, proximidade da moradia em relação à margem de córregos etc.) são expressivas e estão presentes em grande número ou magnitude. Processo de instabilização em avançado estágio de desenvolvimento. É a condição mais crítica, sendo impossível monitorar a evolução do processo, dado seu elevado estágio de desenvolvimento. Mantidas as condições existentes, é muito provável a ocorrência de eventos destrutivos durante episódios de chuvas intensas e prolongadas, no período compreendido por uma estação chuvosa.

§ 1º Após o mapeamento de que trata o caput deste artigo, o cadastramento de famílias moradoras havidas em assentamentos urbanos de interesse social localizadas em áreas de risco geológico deverá ser remetido à Secretaria Municipal de Habitação para que proceda com as demais providências contidas nesta lei.

§ 2º O Poder Executivo articulará a gestão de riscos das áreas identificadas, promovendo o monitoramento participativo integrado entre o Núcleo de Defesa Civil - NUDEC e as Coordenadorias Distritais de Defesa Civil das Subprefeituras.

Art. 4º O valor a ser ofertado em indenização à construção corresponderá ao apurado pelo laudo de avaliação, e laborado de acordo com a norma para avaliação de imóveis urbanos em vigor, conforme procedimentos adotados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP, observadas, subsidiariamente, no que couber, as diretrizes editadas pelo Centro de Apoio aos Juízes das Varas da Fazenda Pública e Acidentes do Trabalho - CAJUFA, observando-se, ainda, o seguinte:

"§ 1º Aos imóveis residenciais existentes há mais de 3 anos, aplica-se a bonificação de interesse social no valor de até R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), utilizando-se a seguinte fórmula, limitado o valor máximo de indenização aos ocupantes do imóvel a R\$ 120.000,00 (sessenta mil reais) :

$$V = BIS + L$$

Onde:

V = valor final;

BIS = bonificação de interesse social;

L = valor calculado no laudo de avaliação.

I - nos casos em que o valor da avaliação for superior a R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), a indenização corresponderá ao valor da avaliação, não se aplicando a bonificação de interesse social.

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

a) o valor máximo da indenização a ser ofertada será de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), independentemente do número de construções de sua propriedade removidas;

b) nos casos em que o valor da avaliação de 1 (um) dos imóveis for superior ao valor máximo de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), será considerado o valor da avaliação desse, desconsiderando os demais valores dos outros imóveis.

§ 2º Nos imóveis utilizados para atividade não residencial há mais de 3 anos, o laudo previsto no caput considerará o valor do ponto comercial, limitando-se o pagamento realizado ao beneficiário à importância de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais)."

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

Art. 5º. O inquilino que aluga de uma casa removida terá direito a auxílio aluguel, auxílio mudança e cadastro nos programas de produção de habitação social da cidade de São Paulo.

Art. 6º Os beneficiários da referida indenização prevista nesta lei poderão ser incluídos ou mantidos no cadastro de programas habitacionais.

Art. 7º O Poder Executivo Municipal tem o prazo de até 90 dias após aprovação desta lei para apresentar o Plano Municipal de Redução de Riscos, conforme previsto nos artigos 299 e 300 do Plano Diretor Estratégico - PDE, a ser elaborado respeitando a participação social.

Art.8º O Poder Executivo regulamentará esta lei no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data de sua publicação.

Art. 9º Essa lei entrará em vigor na data da sua publicação.

As Comissões competentes.

BANCADA DO PSOL

JUSTIFICATIVA

O presente substitutivo apresenta do objetiva melhorar a propositura apresentada dispondo sobre questões que não foram, a nosso ver, devidamente disciplinadas no texto original apresentado pelo Executivo.

O presente substitutivo aumenta o valor da indenização, que no texto original impossibilitaria a aquisição de uma moradia digna, reduz para 3 (três) anos o prazo de existência das moradias que serão contempladas, inclui critérios objetivos de risco, bem como não exclui os beneficiários da indenização dos demais programas habitacionais, como previa o texto original.

Cumprе destacar a matéria de que trata o projeto o PL nº 35/2022, a nosso ver, não resolve por definitivo a questão do problema habitacional relacionado a áreas de risco no Município de São Paulo, sendo somente, em nosso entendimento, uma solução emergencial e transitória.

BANCADA DO PSOL

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 10/03/2022, p. 87

Para informações sobre o projeto referente a este documento, visite o site www.saopaulo.sp.leg.br.