

ATA DA 01ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

1 Aos catorze dias do mês de agosto de dois mil e vinte e quatro, às 17h00min, foi realizada,
2 presencialmente, à Avenida Manuel Bandeira, 291 - Vila Leopoldina - Edifício Atlas
3 Office Park - Bloco D - Auditória, e transmitida ao vivo através da plataforma de
4 Streaming "Youtube", a **1ª Reunião Extraordinária do Conselho Gestor da AIU - VL**,
5 conforme a Resolução SMUL.ATECC.AIU-VL/0001/2024. **Pauta do dia: 1.**Comunicações
6 gerais; **2.** Apresentação e debate sobre a pauta habitacional. **01)** A reunião foi iniciada
7 pela Coordenadora, Sra. Elisabete França, às 17h54min, que informou sobre o
8 compromisso assumido na reunião anterior, ressaltando que o encontro fora agendado
9 para tratar do cadastramento das comunidades da região, bem como para esclarecer os
10 aspectos jurídicos relativos ao usucapião; destacou a importância de fornecer
11 informações detalhadas sobre os procedimentos e implicações legais deste instrumento
12 jurídico, a fim de garantir maior compreensão por parte dos presentes; para tanto,
13 anunciou a presença dos procuradores Dr. José Antônio Aparecido Júnior, representante
14 da Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB, e Dr. Roger Francisco Borges,
15 procurador da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL, que foram
16 convidados a se apresentar; informou que ambos seriam responsáveis por explicar
17 minuciosamente os trâmites e os fundamentos legais inerentes ao tema em questão; por
18 não haver comunicações referentes ao primeiro item da pauta, prosseguiu diretamente
19 para o segundo item da pauta. **02)** Adentrando ao segundo item da pauta, a
20 Coordenadora de Trabalho Social da SEHAB, Sra. Denise Vitoria Brito Mesquita Santos,
21 realizou uma breve apresentação sobre a pauta habitacional no perímetro da AIU-VL,
22 posteriormente abrindo a palavra aos participantes para os devidos debates; com a
23 palavra, O representante das Entidades Acadêmicas (FAU-USP), Sr. Victor Martinez
24 Corrêa e Sá, solicitou esclarecimentos acerca da apresentação realizada; inicialmente,
25 buscou confirmar se o projeto aprovado contemplava o primeiro número apresentado, ou
26 seja, 853 famílias; em seguida, indagou sobre a vinculação do cadastro ao CPF,
27 destacando que, desde o início, havia a percepção de que a selagem fora realizada em
28 algumas situações sem a exigência desse documento, por diversos motivos; questionou
29 se tal fato fora considerado na contagem oficial e quais seriam as implicações dessa
30 circunstância para a validade do projeto, presumindo que, por estar respaldado em
31 legislação, a aprovação permaneceria válida para o número total de 853 famílias; além
32 disso, indagou se a verificação realizada em 2023 incidiu exclusivamente sobre a selagem
33 já existente ou se também contemplou novas edificações surgidas posteriormente;
34 destacou que, sobretudo na região do Conjunto Habitacional Singapura, assim como nas
35 áreas comuns, constata-se novas construções em madeira, sugerindo que o número
36 real de unidades pode ser superior ao total de 749 indicado; finalizou solicitando a
37 confirmação se esse número corresponderia exclusivamente aos cadastros que possuíam

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

38 CPF dentro do universo inicial de 853 famílias; em réplica, a Coordenadora de Trabalho
39 Social da Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, Sra. Denise Vitoria Brito Mesquita
40 Santos, esclareceu que o número identificado em 2023 e 2024 corresponde a 726
41 titulares; enfatizou que esse é o quantitativo considerado, pois se trata das moradias
42 efetivamente identificadas, levando em conta a impossibilidade de atribuir um tipo de uso
43 a edificações às quais não se teve acesso; explicou que, embora algumas construções
44 estejam presentes no território, estas podem estar vazias, em construção ou sendo
45 utilizadas para fins diversos da moradia; ressaltou que seria precipitado fazer inferências
46 sobre unidades habitacionais que não foram devidamente verificadas, ainda que a equipe
47 tenha realizado múltiplas visitas ao local, acompanhada de lideranças comunitárias, em
48 horários alternativos, incluindo períodos noturnos; afirmou que os dados não se
49 restringiram a uma única visita, mas sim a um processo contínuo de levantamento em
50 campo; reiterou que a abordagem adotada foi trabalhar exclusivamente com os dados
51 concretos e efetivamente confirmados, resultando na identificação de 726 moradias até
52 o momento; esclareceu, contudo, que o trabalho de levantamento no território não foi
53 encerrado, uma vez que a SEHAB já disponibilizou um plantão social para atender os
54 moradores e compreender eventuais inconsistências nos dados levantados; em tréplica, o
55 representante das Entidades Acadêmicas (FAU-USP), Sr. Victor Martinez Corrêa e Sá,
56 expressou agradecimento pelos esclarecimentos prestados; ressaltou a importância de
57 que este conselho esteja atento ao fato de que, caso o projeto não contemple todas as
58 famílias efetivamente residentes no território afetado, poderá haver algum tipo de
59 remoção involuntária; alertou para a possibilidade de existirem famílias que não estejam
60 devidamente cadastradas, o que torna essencial a adoção de medidas preventivas para
61 evitar impactos negativos; sugeriu, inclusive, a utilização do próprio cadastro da
62 comunidade como referência para cruzamento de informações, de modo a assegurar que
63 nenhum núcleo familiar seja excluído indevidamente do processo; enfatizou que a
64 remoção de famílias, além de socialmente problemática, não se configura como uma
65 alternativa viável nem para a prefeitura, nem para a empresa proponente do projeto;
66 reiterou que a condução criteriosa dessa questão é essencial para garantir a execução do
67 projeto de forma equitativa e socialmente responsável; em quádrupla, a Coordenadora
68 de Trabalho Social da Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, Sra. Denise Vitoria
69 Brito Mesquita Santos, esclareceu que o trabalho realizado nos anos de 2023 e 2024
70 consistiu em um arrolamento; destacou que esse procedimento ainda não corresponde
71 ao cadastro habitacional definitivo usualmente utilizado para fins de atendimento
72 habitacional; explicou que, embora o levantamento tenha sido conduzido com um alto
73 grau de detalhamento, sua finalidade não é, neste momento, a definição final das famílias
74 contempladas pelo projeto; ressaltou que, apesar de ser um instrumento mais robusto e
75 abrangente do que o cadastro realizado em 2018, trata-se ainda de um levantamento
76 intermediário; reforçou que a etapa de cadastramento definitivo ainda ocorrerá em
77 momento oportuno, garantindo que o processo continue de maneira criteriosa e alinhada
78 às diretrizes habitacionais estabelecidas; em complemento, a Coordenadora da Área de
79 Intervenção Urbana – Vila Leopoldina (AIU-VL), Sra. Elisabete França, esclareceu que

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

80 existe uma legislação aprovada que contém, como anexo, uma relação de moradores
81 previamente levantada; destacou que eventuais divergências no número de famílias, seja
82 para mais ou para menos, não possuem relevância dentro do contexto do projeto, uma
83 vez que a lista oficial está consolidada em lei; ressaltou que a palavra "remoção" não se
84 aplica a este processo, pois não há qualquer intenção de deslocar moradores do
85 território; reforçou que os direitos dos indivíduos listados na legislação estão
86 assegurados, independentemente de mudanças circunstanciais, como deslocamento
87 temporário ou alteração de residência; pontuou que, ainda que uma pessoa não resida
88 mais no local, seu CPF permanece registrado, garantindo a segurança jurídica do que foi
89 estabelecido na legislação vigente; enfatizou a necessidade de deixar essa informação
90 clara, de modo a evitar interpretações equivocadas sobre o processo em andamento; na
91 sequência, o representante titular da Associação dos Moradores do Ceasa - AMC, Sr.
92 Carlos Alexandre Beraldo, iniciou sua fala cumprimentando os presentes, destacando a
93 importância da participação do poder público, da comunidade e dos conselheiros da zona
94 especial de interesse social - ZEIS e do conselho da área de intervenção urbana;
95 ressaltou a relevância desta segunda reunião extraordinária, considerando que muitas
96 dúvidas estão sendo esclarecidas e pontos fundamentais estão sendo debatidos;
97 lembrou que, em 2018, foi firmado um acordo entre as secretarias para a realização do
98 arrolamento dos cadastros, enfatizando que, no momento em que as equipes entraram na
99 comunidade, diversas moradias estavam em processo de construção; explicou que essa
100 situação decorreu da ocorrência de múltiplos incêndios na comunidade, dos quais foi
101 vítima em cinco ocasiões, além de ter enfrentado duas enchentes, permanecendo, ainda
102 assim, residindo no local em habitações de madeira; mencionou que, diante dessas
103 adversidades, a comunidade tomou a decisão de proibir a utilização de madeira para
104 construção, promovendo a transformação das moradias de madeira para alvenaria;
105 lembrou que as secretarias acordaram que, ao identificar uma construção em
106 andamento, a mesma seria selada e, posteriormente, quando estivesse concluída e
107 habitada, seria incorporada ao cadastro; reconheceu que a legislação aprovada
108 estabelece a existência de 853 moradias e 58 comércios, sem qualquer acréscimo ou
109 redução; afirmou que há edificações dentro da comunidade cujo uso não lhe cabe
110 especificar, mas que foram seladas e identificadas como moradias; alertou que, no
111 momento da remoção, não há imóveis vazios na comunidade, tampouco comércios
112 desocupados, o que exige uma atenção especial ao tema; defendeu a necessidade de uma
113 nova reunião com a secretaria, a fim de reunir todos os envolvidos no processo desde sua
114 origem, para que se possa identificar e solucionar essa demanda de maneira eficaz;
115 ressaltou que qualquer descuido nesse sentido pode inviabilizar tanto o trabalho do
116 poder público quanto o da própria comunidade; lembrou que, desde a apresentação do
117 projeto de intervenção urbana - PIU, em 2 de novembro de 2016, a comunidade
118 enfrentou inúmeros desafios, incluindo enchentes e incêndios, mas sempre manteve o
119 compromisso de acompanhar de perto o processo; afirmou que a principal preocupação
120 neste momento é a quantidade de famílias identificadas, em especial o excedente de
121 moradores que chegaram após a aprovação do PIU; questionou qual será a proposta da

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

122 Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB para lidar com essas novas famílias;
123 destacou que, embora o excedente de moradores no Singapura Madeirite não seja tão
124 significativo, ele se torna muito expressivo na área do Singapura Madeirite, onde há um
125 grande número de novas edificações; relatou que construções identificadas
126 originalmente como garagens foram convertidas em moradias ao longo do tempo, em
127 decorrência da necessidade habitacional e da morosidade do processo de regularização;
128 ressaltou que essa não é uma questão que cabe à comunidade decidir, mas sim à SEHAB e
129 ao poder público; reforçou que uma das maiores preocupações da comunidade, já
130 levantada na reunião anterior, é a regularização por meio do usucapião; solicitou que
131 fosse apresentada uma proposta formal para esclarecer o destino das famílias que
132 possuem esse direito, considerando os inúmeros rumores e informações desconstruídas
133 que circulam na comunidade; destacou que as lideranças locais são constantemente
134 questionadas e atacadas, razão pela qual tomam o máximo cuidado ao tratar do assunto
135 dentro da legalidade; afirmou que a reunião foi amplamente divulgada entre os
136 moradores, que compareceram com o intuito de obter esclarecimentos sobre o tema
137 diretamente do procurador responsável; reiterou a urgência de agendar uma reunião
138 entre as secretarias para solucionar inconsistências nos dados, uma vez que há imóveis
139 originalmente cadastrados como comércios que se tornaram moradias e, portanto,
140 precisam ser reavaliados; ressaltou que, no momento da regularização, os moradores
141 desses imóveis poderão optar pela moradia, uma vez que esta representa o bem mais
142 essencial dentro da comunidade; defendeu que, embora o comércio seja parte
143 fundamental da identidade local, a prioridade deve ser garantir que nenhuma habitação
144 seja excluída do processo; reafirmou o compromisso da comunidade em lutar por cada
145 unidade prevista na legislação, sempre dentro dos limites do possível, evitando propostas
146 inviáveis que possam comprometer a efetividade do projeto; declarou que a comunidade
147 atuou de forma colaborativa ao longo de todo o processo e continuará engajada para
148 garantir que a solução encontrada seja justa e eficaz; finalizou dirigindo-se à
149 Coordenadora da Área de Intervenção Urbana - Vila Leopoldina (AIU-VL), Sra. Elisabete
150 França, reafirmando a parceria entre a comunidade e o poder público, destacando a
151 dedicação das lideranças e conselheiros desde o início do projeto e manifestando
152 confiança na continuidade do diálogo e da cooperação mútua; fazendo uso da palavra, o
153 Dr. Roger Francisco Borges, Procurador da Secretaria Municipal de Urbanismo e
154 Licenciamento - SMUL, cumprimentou os presentes e apresentou-se, informando estar
155 há um mês atuando na referida Secretaria; ressaltou, contudo, possuir mais de vinte e
156 quatro anos de experiência no serviço público, tendo desempenhado diversas funções na
157 Administração Municipal; destacou a satisfação em integrar a presente reunião,
158 enfatizando a relevância da luta dos participantes pela moradia digna, causa que também
159 marcou a trajetória de sua família; mencionou que sua mãe apenas conseguiu adquirir
160 uma residência por meio do programa Minha Casa Minha Vida após seus filhos atingirem
161 a idade adulta, permanecendo, contudo, extremamente orgulhosa de sua conquista;
162 expressou seu desejo de que os presentes alcancem esse mesmo sentimento de
163 realização e segurança habitacional; em relação à questão do usucapião, esclareceu que

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

164 houve uma sentença coletiva que reconheceu aos moradores, representados pela
165 Associação, o direito à propriedade sobre a área em questão, conferindo-lhes a
166 possibilidade de serem individualmente declarados proprietários; ressaltou que o
167 Município não pode substituir a atuação da Justiça nesse processo, sendo necessário que
168 cada família, presente no território à época da ação e que tenha tido seu direito
169 reconhecido, se habilite no processo para comprovar a área que ocupa e, assim, obter o
170 título adequado para registro; enfatizou que apenas é proprietário quem tem o devido
171 registro no Cartório de Imóveis; com a palavra, o Dr. José Antônio Aparecido Júnior,
172 Representante da Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, saudou os presentes e
173 iniciou sua explanação destacando a importância de esclarecer o tema de forma didática,
174 considerando sua complexidade; mencionou que o Dr. Roger Francisco Borges já havia
175 abordado a essência da questão e ressaltou que muitos dos participantes já o conheciam;
176 dirigiu-se ao Representante Carlos Alexandre, enfatizando o trabalho conjunto
177 desenvolvido para viabilizar o projeto, ressaltando que se tratava de um feito
178 extraordinário, cujo êxito estava ao alcance, reforçando a determinação em implementá-
179 lo integralmente; a fim de simplificar a explicação e proporcionar uma visão geral do
180 processo, propôs a construção de uma linha do tempo para ilustrar as diferentes fases da
181 tramitação; iniciou a retrospectiva apontando que, no marco inicial, houve a propositura
182 da ação judicial que culminou na decisão favorável ao usucapião coletivo; esclareceu que
183 a usucapião coletiva configura um título genérico, cabendo aos beneficiários habilitarem-
184 se individualmente para comprovar sua titularidade e respectiva parcela da área
185 usucapida; pontuou que esse procedimento, essencial para a definição do valor
186 patrimonial de cada fração, ainda não havia sido realizado; avançando na linha do tempo,
187 mencionou a elaboração do Projeto de Intervenção Urbana – PIU, que se seguiu à decisão
188 judicial; destacou que as discussões foram intensas e contaram com ampla participação
189 dos moradores e do movimento social, resultando em um processo juridicamente
190 relevante e socialmente significativo; frisou que a premissa fundamental do
191 desenvolvimento do PIU sempre foi a garantia de atendimento habitacional integral a
192 todos os moradores, condição essencial para a viabilização do projeto; prosseguiu
193 afirmando que, à época, foi fixada uma listagem oficial de moradores, conforme reiterado
194 pela Coordenadora Elisabete, sendo essa a listagem constante na legislação; salientou
195 que os beneficiários do usucapião não eram necessariamente os mesmos contemplados
196 pelo PIU, uma vez que, com o passar do tempo, houve mudanças na composição da
197 comunidade, incluindo eventos como a pandemia e o prolongado trâmite legislativo que
198 manteve a lei paralisada na Câmara por um período excessivo; ressaltou, entretanto, que
199 a aprovação da lei finalmente ocorreu, consolidando os direitos daqueles listados no
200 contexto da elaboração do PIU, garantindo-lhes atendimento habitacional no âmbito do
201 projeto, com a aplicação do princípio da realocação chave a chave; enfatizou, contudo,
202 que os moradores contemplados pelo PIU não eram necessariamente os mesmos
203 incluídos na sentença de usucapião, que, por sua vez, conferia direitos patrimoniais aos
204 ocupantes à época dos fatos; dando seguimento à explanação, projetou o momento
205 futuro da implantação do PIU, destacando que a lei deverá ser integralmente cumprida,

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

206 assegurando a realocação chave a chave a todos os moradores da listagem oficial;
207 ressaltou que a intervenção do Poder Público implicará na remoção de três comunidades,
208 com a devida provisão de atendimento habitacional, visto que não há remoção promovida
209 pelo Município sem a correspondente oferta habitacional; pontuou a existência de três
210 grupos distintos dentro do processo: aqueles que possuem direitos patrimoniais
211 decorrentes do usucapião, podendo reivindicar indenização ou utilizar o valor para
212 acesso à moradia; aqueles contemplados pelo PIU, que possuem direito à unidade
213 habitacional independentemente da usucapião; e aqueles diretamente impactados pela
214 remoção, cuja realocação se dará obrigatoriamente dentro da política habitacional da
215 Prefeitura; reforçou que, ainda que essas três categorias apresentem diferenças, todas
216 serão devidamente tratadas no âmbito do projeto; reiterou que a implantação do PIU
217 assegurará atendimento habitacional a todos os envolvidos, e que a definição específica
218 das modalidades de atendimento será consolidada na etapa de implementação; garantiu
219 que os beneficiários da realocação chave a chave terão seu direito preservado; que os
220 titulares de direitos patrimoniais poderão opor-se ao Município para reivindicar suas
221 indenizações; e que todos os afetados pela remoção compulsória terão atendimento
222 garantido pela política habitacional; reconheceu que a compreensão do processo pode
223 apresentar desafios, mas enfatizou que a estruturação da linha do tempo permite
224 visualizar com clareza o desenvolvimento das etapas; destacou que, com a aprovação do
225 leilão e o início dos procedimentos administrativos, terá início o processo de
226 transformação da área; mencionou que o adquirente poderá iniciar a construção do
227 empreendimento, dando início à fase seguinte, que envolve a realocação dos moradores e
228 a requalificação das áreas ocupadas pelas comunidades; sublinhou que o processo
229 seguirá uma execução por etapas, assegurando que todos os compromissos sejam
230 cumpridos progressivamente; concluiu sua fala reafirmando que a presente discussão
231 representava uma etapa preliminar essencial para desencadear todo o processo
232 subsequente; salientou que a Prefeitura tem como compromisso não apenas o
233 cumprimento das determinações judiciais e legais, mas também a implementação de uma
234 política pública que garanta atendimento habitacional a todos os afetados; declarou-se à
235 disposição para esclarecer eventuais dúvidas e reforçou a importância da participação
236 ativa dos moradores ao longo de todas as fases do projeto; agradeceu a atenção de todos
237 e encerrou sua manifestação; na sequência, fazendo uso da palavra, o Representante da
238 Associação dos Moradores do CEASA – AMC, Sr. Carlos Alexandre Beraldo, dirigiu-se ao
239 Dr. José Antônio Aparecido Júnior, manifestando a necessidade de esclarecer um ponto
240 que, apesar de já compreendido por ele, não se mostrava totalmente claro para a
241 comunidade; ressaltou que a área em questão constitui uma Zona Especial de Interesse
242 Social – ZEIS e que sobre ela recai uma ação de usucapião; enfatizou que os beneficiários
243 diretos desse processo seriam as 260 famílias que estavam presentes no início da ação
244 judicial; indagou qual seria a proposta do Poder Público em relação à indenização pelo
245 terreno, considerando que, com a implantação do PIU, a área retornaria à condição de
246 bem público, destinando-se a um viário; salientou que, uma vez que a ZEIS confere
247 direitos específicos aos ocupantes, seria necessário definir o valor a ser partilhado entre

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

248 os beneficiários, caso houvesse concordância com a transição para as unidades
249 habitacionais; lembrou que, em discussões anteriores, foi aventada a possibilidade de
250 um modelo de pagamento baseado em um termo de permissão de uso, em que o morador
251 deteria um Termo de Permissão de Uso – TPU do apartamento, arcando com uma
252 contribuição mensal; mencionou que os ocupantes das áreas denominadas "linha" e
253 "ocupação Singapura madeirite" possuíam garantias habitacionais asseguradas, sendo
254 que a "linha", por força da ação de usucapião, poderia contar com benefícios
255 diferenciados, tais como abatimentos no valor total ou redução do número de parcelas do
256 pagamento das unidades; exemplificou com um cálculo hipotético de 15 anos de
257 contribuição, questionando se o Poder Público concederia um abatimento de cinco ou
258 dez anos sobre esse montante; reforçou que a principal preocupação era garantir
259 segurança jurídica às famílias e aos investidores interessados no projeto, visto que sem
260 uma definição clara dos valores e condições de transição, seria inviável a participação do
261 setor privado no leilão da área; destacou que, embora houvesse uma proposta em
262 andamento, os valores e critérios não haviam sido apresentados aos moradores, sendo
263 essencial que essa definição ocorresse antes da consolidação do processo, de modo a
264 evitar que fossem confrontados com um cenário já determinado sem possibilidade de
265 negociação; defendeu que essa discussão era oportuna e necessária no momento atual,
266 pois permitiria levar informações concretas à comunidade, possibilitando que
267 compreendessem quais seriam as contrapartidas para aqueles que possuíam direitos
268 oriundos da ação judicial; pontuou que cada morador precisaria realizar seu
269 desmembramento e registro individual do imóvel, mas reconheceu que a permanência na
270 área não era viável, considerando os problemas estruturais enfrentados pela
271 comunidade, tais como a precariedade dos serviços essenciais; exemplificou citando as
272 dificuldades no fornecimento de energia elétrica, mencionando que, sempre que ocorria a
273 queima de um transformador, a comunidade da "linha" permanecia sem fornecimento por
274 até três dias, podendo chegar a uma semana em alguns casos; ressaltou que, em razão
275 dessas adversidades, defendia a implantação do PIU desde o início, por acreditar que
276 proporcionaria dignidade aos moradores; mencionou que já havia enfrentado cinco
277 incêndios e duas enchentes na região e que se empenhou pessoalmente para convencer a
278 comunidade a apoiar o projeto; enfatizou que, naquele momento, não era possível
279 concluir a reunião sem que fossem apresentados números concretos sobre os valores e as
280 condições oferecidas aos beneficiários da ação de usucapião; frisou que essa definição
281 permitiria estabelecer um ponto de partida para o diálogo com a comunidade; solicitou
282 que os valores fossem divulgados de forma oficial, mencionando que o Dr. Teotônio,
283 responsável pela ação de usucapião, vinculado ao Ateliê Escola Caia, aguardava há mais
284 de um ano uma definição sobre a questão; reiterou a necessidade de preencher essa
285 lacuna na linha do tempo apresentada pelos representantes do Poder Público, garantindo
286 que a comunidade tivesse conhecimento exato dos termos propostos; finalizou sua
287 manifestação reforçando que a definição desses aspectos era crucial para que o processo
288 avançasse de maneira transparente e justa, permitindo que os moradores tomassem
289 decisões informadas sobre seu futuro habitacional; em réplica, o Dr. Roger Francisco

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

290 Borges respondeu aos questionamentos, esclarecendo que a área em questão é de
291 propriedade dos ocupantes, reconhecimento este já consolidado em juízo; destacou que,
292 para que o Poder Público possa intervir em uma área particular, existem apenas duas
293 alternativas juridicamente viáveis, sendo a primeira a realização de um acordo direto com
294 os proprietários, o que poderia ocorrer por meio de compra, venda, doação ou outro
295 mecanismo de transferência consensual de titularidade, e a segunda, a desapropriação da
296 área pelo Poder Público; ressaltou, no entanto, que um acordo só poderia ser firmado
297 caso houvesse plena identificação dos proprietários e que todos estivessem de acordo
298 com os termos propostos; frisou que, caso qualquer um dos titulares se recusasse a
299 aceitar a proposta, o acordo tornar-se-ia inviável, tornando a desapropriação a única via
300 possível; destacou que essa não é uma questão de vontade ou decisão de um governo
301 específico, mas sim uma imposição legal e administrativa, uma vez que, ao longo do
302 tempo, diversas mudanças ocorreram no quadro dos ocupantes, incluindo falecimentos,
303 mudanças de domicílio e dissoluções familiares, impossibilitando qualquer tratativa
304 direta entre o Poder Público e os beneficiários da sentença de usucapião; enfatizou que,
305 nessas circunstâncias, qualquer proposta concreta relativa a valores seria inviável, pois
306 não há como estabelecer um montante fixo sem que os proprietários possam se
307 manifestar formalmente sobre a transação; reiterou que, diante desse cenário, o único
308 procedimento viável será a desapropriação da área pelo Poder Público, garantindo-se o
309 pagamento do valor real do imóvel, o qual será estabelecido judicialmente e rateado
310 entre aqueles que, em juízo, comprovarem seu direito sobre a propriedade; ressaltou que
311 não há outra solução legalmente possível e que, ainda que houvesse o desejo de
312 apresentar valores exatos desde já, tal medida seria inviável, pois se trataria de uma
313 projeção especulativa sem base concreta; concluiu reafirmando que o valor pago sempre
314 será o valor real, a ser definido em juízo, assegurando a justa compensação aos legítimos
315 proprietários; em seguida, o Representante do Fórum Social Leopoldina, Sr. Eduardo
316 Fiora, manifestou-se ressaltando sua atuação na defesa e implementação da lei desde sua
317 apresentação, em agosto de 2016, enfatizando a importância de garantir que a legislação
318 fosse efetivamente aplicada; mencionou que possuía uma dúvida em relação à
319 explanação anterior dos procuradores e solicitou esclarecimento sobre a questão do
320 usucapião; indagou se a adesão ao processo de usucapião e a consequente habilitação
321 judicial implicaria na perda do direito à moradia no âmbito do PIU; afirmou ter
322 compreendido que essa seria a lógica apresentada na explicação anterior e solicitou que a
323 questão fosse reiterada de maneira clara, a fim de dissipar qualquer dúvida e garantir que
324 a informação pudesse ser transmitida de forma objetiva à comunidade; em réplica, o Dr.
325 Roger Francisco Borges esclareceu que, tecnicamente, conforme a legislação vigente, o
326 proprietário de imóvel urbano não tem direito ao atendimento habitacional em
327 programas públicos; ressaltou, no entanto, que a efetiva aplicação dessa norma pelo
328 Município dependeria de decisão administrativa, sendo pouco provável que o Poder
329 Público exercesse tal restrição de maneira rígida; frisou que, do ponto de vista
330 estritamente legal, aquele que possuir propriedade formalmente reconhecida não poderá
331 ser beneficiado por políticas habitacionais destinadas a não proprietários; reiterou,

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

332 contudo, que nenhum dos ocupantes detém, neste momento, a propriedade formal do
333 imóvel, visto que o reconhecimento judicial do usucapião ainda não se converteu em
334 registros individualizados; enfatizou que apenas será considerado proprietário aquele
335 que, ao final do processo, obtiver o devido registro imobiliário, demonstrando seu direito
336 e delimitando sua área específica; em seguida, a Representante Titular do Conselho
337 Gestor da ZEIS 1, Sra. Maíara Rocha, manifestou-se esclarecendo sua função como
338 conselheira e retomando a questão abordada na explanação anterior; pontuou que,
339 conforme afirmado, somente é considerado proprietário aquele que possui o registro
340 formal no Cartório de Imóveis; diante dessa premissa, questionou a partir de qual
341 momento esse processo de registro poderia ser iniciado; indagou se já haveria
342 possibilidade de dar início ao procedimento no momento presente ou se a regularização
343 individualizada das propriedades somente poderia ocorrer em etapa posterior, vinculada
344 à implantação do PIU; solicitou esclarecimento sobre a previsão temporal para a
345 efetivação dos registros e os trâmites necessários para sua concretização; em réplica, o
346 Dr. Roger esclareceu que, tratando-se de usucapião coletivo, há a necessidade de um
347 procedimento formal prévio à obtenção do registro da propriedade; explicou que,
348 inicialmente, cada interessado deve se habilitar no processo judicial, comprovando seu
349 direito e delimitando a área específica que ocupa; ressaltou que, após essa etapa, o juiz
350 deve reconhecer individualmente cada parcela da área, expedindo a correspondente
351 carta de sentença, documento essencial para a efetivação do registro imobiliário;
352 enfatizou que, somente após a conclusão desse trâmite e a averbação da propriedade no
353 Cartório de Imóveis, o ocupante poderá ser considerado proprietário de fato e de direito;
354 frisou que, ainda que a sentença judicial já tenha reconhecido o direito de determinado
355 ocupante sobre uma área específica, tal reconhecimento não implica automaticamente a
356 aquisição da propriedade, conferindo-lhe apenas uma expectativa de direito, que
357 somente se concretiza com o devido registro; diferenciou essa lógica da aplicação dos
358 programas sociais habitacionais, cuja regulamentação segue diretrizes distintas; concluiu
359 afirmando que, enquanto não houver o registro formal da propriedade, o ocupante não
360 poderá ser considerado proprietário de um imóvel urbano; em complemento, o Dr. José
361 Antônio Aparecido Júnior esclareceu que a questão do registro de propriedade é um
362 procedimento formal e essencial no direito civil, sendo reiterado que apenas é
363 considerado proprietário aquele que possui o devido registro no Cartório de Imóveis;
364 destacou que as pessoas contempladas no primeiro momento da linha do tempo possuem
365 um direito consolidado, mas que se trata, até a formalização do registro, de uma
366 expectativa de constituição de propriedade; ressaltou que, no momento em que ocorrer a
367 intervenção e a apropriação da área pelo Poder Público, será necessário um processo
368 administrativo para avaliação do valor da terra, resultando em uma oferta oficial por
369 parte da Administração Municipal; pontuou que tal procedimento não está sob controle
370 imediato do governo, pois seguirá os trâmites próprios da legislação e da esfera judicial;
371 frisou que os beneficiários do usucapião possuem um direito patrimonial que poderá ser
372 oponível ao Município, sendo esse um fator determinante nas negociações futuras;
373 reiterou a observação levantada anteriormente pelo Dr. Roger Francisco Borges, de que,

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

374 conforme a legislação vigente, não pode ser contemplado com unidade habitacional de
375 interesse social aquele que já for proprietário de imóvel urbano devidamente registrado;
376 salientou que essa norma não se aplica apenas ao Município de São Paulo, mas sim a todo
377 o território nacional; enfatizou que, diante desse cenário, há uma "zona cinza" na qual a
378 política habitacional precisará intervir, buscando soluções para garantir a equidade no
379 atendimento às famílias envolvidas; reforçou que, para fins de promoção pública de
380 habitação de interesse social, somente aqueles que não possuem imóvel registrado
381 poderão ser beneficiados, de modo que aqueles que já possuem um terreno formalmente
382 escriturado não se enquadram nos critérios do programa habitacional; concluiu
383 reafirmando a importância de esclarecer essa questão à comunidade, garantindo que
384 todos compreendam os limites legais e os critérios que regerão a destinação das unidades
385 habitacionais no âmbito do PIU; em seguida, a Representante Titular do Conselho Gestor
386 da ZEIS 1, Sra. Maiara Rocha, retomou a discussão buscando esclarecer as implicações do
387 registro formal da propriedade sobre o direito ao atendimento habitacional no âmbito do
388 PIU; questionou se, na hipótese de os beneficiários do usucapião da linha procederem ao
389 registro de seus imóveis, haveria automaticamente a exclusão dessas pessoas do
390 processo de habitação social; exemplificou com a possibilidade de cem ocupantes
391 realizarem o registro de suas propriedades e indagou se, nesse caso, esses moradores
392 perderiam de imediato o direito ao atendimento habitacional previsto no projeto; em
393 réplica, a Coordenadora Elisabete esclareceu que, na hipótese de todos os beneficiários
394 do usucapião procederem ao registro formal de suas propriedades, o Município não
395 poderia mais considerá-los como beneficiários da política habitacional de interesse social,
396 uma vez que passariam a ser legalmente proprietários; ressaltou, contudo, que esse
397 processo não ocorreria de forma imediata, visto que os trâmites judiciais para a
398 regularização fundiária são morosos e podem se estender por um longo período; explicou
399 que, caso os registros fossem efetivados, o Poder Público teria como única alternativa a
400 desapropriação desses imóveis, seguindo os mesmos procedimentos aplicáveis a
401 qualquer desapropriação realizada na cidade de São Paulo; enfatizou que, nessa
402 circunstância, os ex-ocupantes receberiam o valor correspondente à indenização
403 estabelecida judicialmente pelo Município, como ocorre em todas as ações
404 desapropriatórias conduzidas pelo setor público; em esclarecimento, o Dr. José Antônio
405 Aparecido Júnior explicou que a usucapião coletiva resulta, inicialmente, em uma espécie
406 de condomínio, no qual todos os ocupantes da área compartilham a posse integral do
407 terreno até que ocorra a devida especificação e individualização das frações de terra;
408 ressaltou que, até esse momento, nenhum ocupante é formalmente proprietário,
409 possuindo apenas um direito reconhecido judicialmente, que ainda precisa ser conduzido
410 a uma fase posterior de individualização; destacou que esse processo envolve a divisão
411 das áreas, a especificação dos lotes e, ao final, a abertura de matrículas individualizadas
412 no Cartório de Imóveis, momento no qual cada beneficiário terá a propriedade
413 formalmente registrada, com atribuição de um lote específico; enfatizou que esse trâmite
414 não ocorre de forma imediata, sendo um procedimento complexo que demanda a
415 execução específica da sentença, a localização dos beneficiários originais da decisão

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

416 judicial e a liquidação dos direitos individuais; reforçou que a efetiva atribuição da
417 propriedade só ocorrerá dentro de um longo processo administrativo e judicial, não
418 sendo possível que um ocupante simplesmente reivindique seu título de propriedade de
419 maneira instantânea; destacou, ainda, que a regularização das unidades e a definição de
420 valores e prazos dependerão de múltiplos fatores, incluindo a avaliação do valor da terra
421 e os critérios a serem adotados pelo Poder Público para a compensação patrimonial dos
422 beneficiários do usucapião; concluiu afirmando que, embora o desfecho desse processo
423 seja certo, os prazos e valores envolvidos ainda são indeterminados, visto que dependem
424 de avaliações técnicas e de futuras decisões administrativas e judiciais; em
425 esclarecimento, o Dr. Roger Francisco Borges reiterou que, conforme mencionado pelo
426 Dr. José Antônio Aparecido Júnior, todos os beneficiários da usucapião coletiva são,
427 juridicamente, coproprietários da área em questão; enfatizou que, devido a essa condição
428 de propriedade compartilhada, qualquer decisão que envolva um acordo administrativo
429 dependeria da concordância de todos os envolvidos; ressaltou que, caso um único
430 beneficiário se recusasse a aceitar os termos, o acordo tornar-se-ia inviável,
431 impossibilitando a celebração de qualquer proposta de indenização direta; frisou, ainda,
432 que a situação se complica diante do fato de que alguns dos beneficiários originais
433 faleceram ao longo do processo, exigindo a realização de inventários e a regularização da
434 sucessão para que seus herdeiros possam exercer eventuais direitos; destacou que,
435 nessas circunstâncias, não há viabilidade para um acordo administrativo imediato,
436 tornando a desapropriação judicial o único caminho possível para garantir a justa
437 compensação dos beneficiários da usucapião; em esclarecimento, a Coordenadora
438 Elisabete França ressaltou a distinção entre os processos envolvidos, enfatizando que se
439 tratam de questões distintas que devem ser conduzidas de forma independente;
440 destacou que nenhuma das etapas avançará, incluindo a viabilização das moradias e
441 demais ações previstas, caso não sejam seguidos rigorosamente os procedimentos
442 estabelecidos em lei; frisou que a prioridade, no momento, é a preparação do leilão, cujo
443 sucesso é essencial para que o vencedor possa dar início à construção das unidades
444 habitacionais; reforçou a necessidade de que todos tenham clareza sobre essa dinâmica,
445 compreendendo que a concretização do projeto depende da estrita observância dos
446 trâmites legais e administrativos; em seguida, a Sra. Brenda, moradora da área conhecida
447 como "linha", solicitou esclarecimento sobre a questão do usucapião, mencionando que
448 não tinha conhecimento sobre quais famílias estavam participando formalmente do
449 processo; relatou que sua mãe reside na região há muitos anos e, ao longo do tempo,
450 dividiu seu terreno entre seus dois filhos, mantendo uma parte para si; questionou se,
451 caso sua mãe optasse por ingressar no processo de usucapião, o direito de posse seria
452 reconhecido sobre toda a área originalmente ocupada por ela ou apenas sobre a parcela
453 em que reside atualmente; indagou, ainda, se, em razão dessa divisão, os filhos teriam
454 direito ao reconhecimento da posse sobre as partes do terreno que lhes foram cedidas ou
455 se o direito seria atribuído exclusivamente à mãe, desconsiderando a divisão realizada
456 dentro da família; em réplica, o Dr. Roger Francisco Borges esclareceu que a definição da
457 titularidade da área no processo de usucapião será decidida exclusivamente em juízo,

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

458 cabendo ao magistrado avaliar as provas apresentadas; ressaltou que o critério
459 fundamental para a determinação da propriedade é a situação existente no momento da
460 propositura da ação judicial, ou seja, a área reconhecida como objeto de usucapião será
461 aquela que estava sob posse do ocupante à época do ajuizamento do processo; explicou
462 que, caso a mãe da Sra. Brenda tenha sido reconhecida como titular da área naquele
463 momento, a propriedade será atribuída a ela e, em eventual falecimento, transmitida a
464 seus herdeiros dentro dos trâmites legais; destacou que qualquer alteração posterior na
465 ocupação do terreno, incluindo a divisão da área entre os filhos, não interferirá na análise
466 do direito originalmente pleiteado no usucapião; reforçou que, para comprovar a
467 ocupação e delimitação da área à época da ação, poderão ser utilizadas diversas provas
468 documentais e testemunhais, como fotografias, contas de consumo e depoimentos de
469 vizinhos, sendo o juízo responsável por analisar e validar tais elementos; concluiu
470 enfatizando que o reconhecimento da propriedade não se baseia na ocupação atual, mas
471 sim na situação consolidada no momento da ação judicial; fazendo uso da palavra, o
472 Representante da Associação dos Moradores do CEASA – AMC, Sr. Carlos Alexandre
473 Beraldo, fez uma consideração sobre o processo de usucapião, dirigindo-se ao Dr. José
474 Antônio Aparecido Júnior; ressaltou que a própria ação judicial de usucapião já especifica
475 estimativamente a metragem dos imóveis, a quantidade de cômodos, banheiros e outros
476 detalhes cadastrais de cada unidade habitacional, registrando de maneira detalhada a
477 situação de cada família à época da propositura da ação; pontuou que sua dúvida era
478 semelhante à levantada anteriormente pela Sra. Brenda, mencionando que esse
479 questionamento também era compartilhado por muitos moradores; exemplificou com a
480 situação de um ocupante chamado João, que teria cadastrado sua residência no processo
481 de usucapião quando possuía uma casa de grandes dimensões, sendo casado e tendo três
482 filhos; destacou que, desde o momento da ação até o presente, a realidade habitacional
483 da área sofreu transformações, com a construção de novos pavimentos e o aumento no
484 número de moradias dentro do mesmo espaço original; questionou se, considerando que
485 a ação de usucapião trata de um único imóvel na planta original, as novas unidades
486 habitacionais estabelecidas no local teriam os mesmos direitos do proponente original ou
487 se o direito patrimonial seria restrito ao ocupante que figurava no processo de usucapião
488 no momento do ajuizamento; indagou, ainda, se todos os atuais ocupantes dessas novas
489 moradias poderiam ser beneficiados pelo reconhecimento da propriedade em igualdade
490 de condições ou se o direito patrimonial seria vinculado exclusivamente ao proponente
491 original da ação, sem extensão automática aos demais residentes que passaram a ocupar
492 o imóvel posteriormente; em réplica, o Dr. José Antônio Aparecido Júnior retomou a
493 explicação sobre a linha do tempo apresentada anteriormente, enfatizando que essa
494 linha representa a fotografia das pessoas que possuíam direito patrimonial reconhecido
495 no processo de usucapião; ressaltou que, caso o PIU não existisse, essas pessoas
496 poderiam ingressar diretamente em juízo para dar início ao procedimento de liquidação
497 da ação, o que significaria a definição das áreas individuais, a regularização das
498 titularidades e o consequente registro das propriedades em seus nomes; esclareceu que
499 aqueles que têm direito ao atendimento habitacional dentro da lógica do PIU são os

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

500 moradores listados na legislação específica, que serão realocados pelo princípio da
501 realocação chave a chave; destacou, no entanto, que há um terceiro grupo formado por
502 aqueles que não constam da listagem da lei, mas que atualmente residem na área;
503 explicou que, quando houver a remoção e a intervenção do Poder Público, essas pessoas
504 terão direito a atendimento habitacional provido pela Secretaria Municipal de Habitação
505 – SEHAB; ressaltou que o tipo específico de atendimento será definido apenas no
506 momento da intervenção, sendo que atualmente a SEHAB dispõe de diferentes
507 modalidades de atendimento, tais como o auxílio aluguel para aqueles que aguardam a
508 disponibilização da moradia definitiva e a indenização para aqueles que optarem por uma
509 compensação financeira, entre outras possibilidades de reassentamento; pontuou que
510 cada indivíduo terá autonomia para decidir qual alternativa melhor se adapta à sua
511 realidade no momento adequado; frisou que todos os envolvidos possuem algum direito
512 dentro do processo, mas que a existência do direito não implica, necessariamente, na
513 obrigação de exercê-lo; exemplificou mencionando a possibilidade de que alguns
514 beneficiários possam ter se mudado para outras regiões, como Rio Grande do Sul ou
515 Tocantins, e não tenham interesse em permanecer no projeto habitacional; concluiu
516 afirmando que, ainda assim, a expectativa de atendimento habitacional para os
517 ocupantes afetados está garantida pela legislação vigente; em seguida, a Representante
518 Titular do Conselho Gestor da ZEIS, Sra. Thaís da Guia Gomes, fez uso da palavra para
519 apresentar uma pergunta formulada por uma moradora da linha, que buscava
520 esclarecimento sobre o prazo necessário para a aquisição do direito à usucapião; relatou
521 que essa moradora havia sido informada de que o período exigido seria de cinco anos e
522 solicitava confirmação sobre a veracidade dessa informação e qual seria, de fato, o prazo
523 estabelecido pela legislação para a consolidação do usucapião; prosseguiu com uma
524 observação a respeito da contabilização dos imóveis na região, questionando a razão pela
525 qual o número total de unidades habitacionais, que atualmente soma 726, não teria
526 aumentado ao longo do tempo; destacou que, conforme mencionado anteriormente pela
527 Sra. Brenda, muitas famílias expandiram suas residências, subdividindo os imóveis
528 originais para acomodar seus filhos e familiares; exemplificou com o caso de sua própria
529 mãe, que construiu novas moradias dentro da mesma propriedade para abrigar seus
530 filhos e outros parentes que constituíram família; ressaltou que essa dinâmica de
531 crescimento das moradias é comum na comunidade e deveria ser considerada no
532 processo de regularização; questionou, ainda, qual seria o critério utilizado para definir o
533 conceito de uma unidade habitacional independente, uma vez que há moradores que
534 vivem sozinhos em pequenos cômodos sem estrutura completa de cozinha, mas que,
535 ainda assim, constituem domicílios autônomos; mencionou que muitos trabalhadores do
536 CEASA residem nesses espaços e realizam suas refeições no próprio local de trabalho,
537 levantando a dúvida sobre a necessidade de determinados equipamentos, como fogão e
538 geladeira, para que um imóvel seja reconhecido como residência independente; relatou
539 que foram identificados casos em que a ausência desses itens foi utilizada como critério
540 para desconsiderar determinadas moradias no processo de cadastramento, o que gerou
541 questionamentos e preocupações na comunidade; exemplificou com a situação de uma

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

542 moradora cuja residência, localizada no pavimento superior da casa de sua mãe, não teria
543 sido reconhecida como unidade habitacional individualizada, sob a justificativa de que
544 não possuía cozinha completa, ainda que a entrada fosse independente e a ocupante já
545 fosse maior de idade; concluiu sua manifestação destacando a importância de uma
546 análise criteriosa desses aspectos, para garantir que nenhuma família seja excluída
547 indevidamente do processo de regularização e acesso à moradia; em réplica, o Dr. Roger
548 Francisco Borges esclareceu que o prazo necessário para a aquisição do direito à
549 usucapião varia de acordo com a modalidade aplicável, podendo ser de dois a quinze
550 anos, conforme previsto na legislação; explicou que o prazo mínimo de dois anos se aplica
551 a casos específicos, como o do companheiro que abandona o lar, enquanto o período de
552 cinco anos se aplica à usucapião especial urbana, desde que o ocupante não possua outro
553 imóvel; mencionou que, em casos gerais, o prazo pode chegar a dez ou quinze anos,
554 dependendo da existência de justo título e da forma de posse exercida sobre a
555 propriedade; ressaltou, contudo, que, no caso concreto em discussão, a usucapião já foi
556 reconhecida judicialmente, garantindo o direito às famílias contempladas na decisão;
557 enfatizou que, embora essas famílias tenham sido reconhecidas como detentoras do
558 direito patrimonial sobre a área, a permanência desse direito depende da continuidade
559 da posse, podendo ser eventualmente perdida em situações específicas, como o
560 abandono do imóvel ou a ocupação por terceiros; explicou que qualquer modificação na
561 titularidade da posse exigiria nova ação judicial, na qual o juiz deveria analisar a situação
562 e decidir se a nova ocupação atende aos requisitos legais para a concessão do usucapião;
563 concluiu reiterando que o direito à usucapião exige que o ocupante comprove, perante o
564 juízo competente, o tempo de posse, a destinação da área como moradia e a inexistência
565 de outro imóvel urbano registrado em seu nome, sendo esses fatores fundamentais para
566 a confirmação da propriedade; em seguida, a Representante Titular do Conselho Gestor
567 da ZEIS, Sra. Thaís da Guia Gomes, retomou a discussão questionando sobre a sucessão
568 de direitos no processo de usucapião; apresentou a hipótese de uma beneficiária
569 originalmente reconhecida na ação de usucapião falecer antes da finalização do processo
570 e indagou se seus filhos, que permaneceram residindo no imóvel, teriam direito à
571 continuidade do processo em seu nome ou se o direito à propriedade seria extinto com o
572 falecimento da ocupante original; questionou, ainda, se o usucapião se transmite
573 automaticamente aos herdeiros ou se haveria necessidade de um novo procedimento
574 judicial para garantir a continuidade do direito; em complemento, o Dr. Roger Francisco
575 Borges ressaltou que o Município não possui competência para intervir diretamente na
576 sucessão de direitos decorrentes do usucapião, uma vez que essa é uma questão de
577 natureza estritamente judicial; enfatizou que não é possível que um herdeiro ou qualquer
578 interessado busque a Prefeitura para requerer o reconhecimento de seu direito
579 sucessório, pois tal procedimento exige necessariamente uma ação judicial; explicou que
580 esse reconhecimento pode ser pleiteado por meio de um advogado particular ou,
581 alternativamente, por meio da associação que representa os beneficiários do usucapião;
582 reforçou que essa limitação jurídica impede que o Poder Executivo resolva a questão
583 administrativamente, tornando indispensável a tramitação judicial para que a sucessão

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

584 dos direitos seja formalmente reconhecida; concluiu destacando que qualquer tentativa
585 de pressionar o Município para intervir nessa matéria será infrutífera, pois se trata de um
586 procedimento que escapa à sua competência legal, cabendo exclusivamente ao Judiciário
587 a decisão sobre a habilitação de herdeiros e demais interessados no processo; em
588 complemento, a Sra. Denise esclareceu que foram identificados 726 imóveis, todos
589 devidamente cadastrados com os dados de seus respectivos titulares; ressaltou que,
590 enquanto não houver a possibilidade de acessar cada edificação para uma análise
591 detalhada da ocupação, não será possível atribuir um selo ou definir qualquer tipo de uso
592 para essas unidades; destacou que a aplicação dos critérios cadastrais exige rigorosidade,
593 não com o intuito de excluir direitos, mas sim para garantir que o levantamento seja
594 conduzido de maneira justa e precisa; explicou que a equipe social da Secretaria de
595 Habitação possui plenas condições de avaliar as configurações domiciliares, podendo
596 identificar corretamente se um imóvel abriga uma ou mais famílias e, caso necessário,
597 proceder ao desmembramento das unidades habitacionais para fins de regularização;
598 reforçou que esse trabalho não se resume a uma avaliação superficial, mas sim a um
599 processo criterioso que envolve estudos de caso, visitas domiciliares e atendimentos no
600 plantão social, sendo essas etapas essenciais para garantir que as decisões sejam
601 tomadas com embasamento técnico; enfatizou que cada situação deve ser analisada de
602 forma individualizada, pois a realidade de cada imóvel pode apresentar diferentes
603 particularidades; pontuou que o objetivo da equipe social da Secretaria de Habitação é
604 assegurar direitos e não restringi-los, ressaltando, contudo, que todas as avaliações
605 devem seguir critérios estabelecidos e diretrizes institucionais para garantir
606 transparência e equidade no processo; concluiu afirmando que apenas com um
607 acompanhamento minucioso será possível determinar corretamente o desfecho de cada
608 caso, assegurando que todas as famílias sejam tratadas com justiça dentro do processo de
609 regularização; em seguida, a Sra. Brenda retomou a palavra para apresentar uma nova
610 dúvida relacionada ao processo de cadastramento e à definição dos titulares do direito
611 habitacional; explicou que, no primeiro cadastro realizado, ainda era menor de idade e
612 que, à época, sua avó, com quem residia, foi a responsável por registrar o imóvel em seu
613 nome; mencionou que circulam diversos boatos na comunidade sobre qual cadastro será
614 considerado válido, gerando incertezas entre os moradores sobre a efetividade dos
615 registros anteriores ou a possibilidade de atualização dos dados; questionou se, no caso
616 específico de sua família, o direito ao atendimento habitacional permaneceria vinculado
617 ao nome de sua avó, que não reside mais no imóvel, ou se o direito poderia ser transferido
618 para ela, que atualmente mora na residência com seu esposo e dois filhos; indagou, ainda,
619 sobre a caracterização do imóvel, relatando que anteriormente o local funcionava como
620 um bar, mas que, ao longo do tempo, passou a ser utilizado exclusivamente como
621 moradia; perguntou se, no processo de regularização, a unidade será considerada
622 conforme sua destinação original, registrada no primeiro cadastro, ou se será
623 reconhecida de acordo com seu uso atual como residência; em réplica, a Coordenadora
624 Elisabete esclareceu que a legislação vigente contempla uma lista oficial com 853 famílias
625 cadastradas, independentemente das mudanças que possam ter ocorrido ao longo do

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

626 tempo; reconheceu que, devido à demora natural dos trâmites administrativos e judiciais,
627 a realidade das famílias se alterou significativamente, com muitos moradores tendo
628 constituído novas famílias, casado ou até formado novas gerações; ressaltou que, diante
629 dessas mudanças, o trabalho social desempenha um papel fundamental na reavaliação
630 dos casos específicos, como o apresentado pela Sra. Brenda; explicou que, nesses casos
631 diferenciados, a equipe social promove atendimentos individualizados para analisar a
632 situação de cada família e determinar a melhor forma de enquadramento dentro do
633 processo de regularização; reforçou que, uma vez que as circunstâncias dos moradores
634 evoluíram ao longo dos anos, o atendimento social será essencial para garantir que as
635 alterações familiares sejam devidamente consideradas no processo, assegurando que os
636 novos arranjos familiares sejam reconhecidos e encaminhados dentro dos critérios
637 estabelecidos; em tréplica, a Sra. Brenda questionou se essa reavaliação social ocorrerá
638 apenas em uma etapa futura do processo ou se já poderia ser considerada desde agora,
639 uma vez que, no momento do último cadastramento, ela informou de maneira clara que
640 sua avó não residia mais no local e que a titularidade do terreno deveria ser atribuída a
641 ela; mencionou que recebeu informações divergentes dentro da comunidade, incluindo a
642 alegação de que sua avó precisaria formalizar a transferência da titularidade por meio de
643 um registro em cartório para que o imóvel fosse reconhecido em seu nome; solicitou
644 esclarecimento sobre a necessidade desse procedimento cartorário e se o
645 reconhecimento de sua titularidade dependeria dessa formalização específica; em
646 quadrúplica, a Coordenadora Elisabete esclareceu que não há necessidade de qualquer
647 procedimento cartorário para formalizar a transferência da titularidade; afirmou que a
648 única ação necessária é procurar o plantão social da SEHAB, que possui dias específicos
649 de atendimento ou um contato disponível para esclarecer e resolver casos como o
650 apresentado; enfatizou que todas as situações individuais devem ser tratadas
651 diretamente com a equipe social responsável pelo acompanhamento dos moradores; em
652 complemento, a Sra. Denise informou que foi disponibilizado um plantão para
653 atendimento social, embora tenha havido baixa adesão por parte da comunidade;
654 ressaltou que a equipe social mantém contatos telefônicos corporativos para facilitar a
655 comunicação e atender às demandas específicas dos moradores; explicou que, caso haja
656 necessidade de um atendimento mais direcionado, os contatos poderão ser fornecidos ao
657 final da reunião para aqueles que precisarem de suporte individualizado; enfatizou que
658 cada caso será tratado separadamente, uma vez que as situações variam e exigem
659 análises específicas; reforçou que não há como fornecer uma resposta única que
660 contemple todas as circunstâncias, pois cada família possui uma realidade diferente, que
661 será avaliada conforme os critérios da equipe social da regional responsável pelo
662 acompanhamento; em seguida, o Representante da Associação dos Moradores do CEASA
663 – AMC, Sr. Carlos Alexandre Beraldo, esclareceu que o plantão social estava sendo
664 realizado na sede da associação de moradores a cada quinze dias; informou que foi feita
665 uma ampla divulgação dentro da comunidade, incluindo a fixação de informativos
666 detalhando o local, os dias e os horários de atendimento para que os moradores
667 pudessem esclarecer suas dúvidas; destacou que, devido à reforma da associação, o

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

668 plantão foi modificado e passou a ser realizado via WhatsApp, com a nova comunicação
669 sendo divulgada na comunidade da linha e da ocupação Singapura Madeirite no dia
670 anterior, devendo ser encaminhada também aos grupos comunitários para garantir que
671 todos os interessados tivessem acesso à informação; afirmou que a dúvida apresentada
672 pela Sra. Brenda era bastante relevante e compartilhada por muitas pessoas da
673 comunidade; expôs sua compreensão sobre o caso, explicando que, no momento do
674 atendimento original, Brenda ainda era menor de idade, mas estava incluída na
675 composição familiar; acrescentou que, caso a titular original, sua mãe ou avó, não
676 estivesse mais presente, a titularidade passaria automaticamente para o membro
677 seguinte da família, respeitando a ordem hierárquica dentro da composição cadastrada;
678 ressaltou que qualquer informação repassada à moradora sobre a necessidade de um
679 procedimento cartorário para a transferência da titularidade estaria equivocada, pois o
680 reconhecimento da sucessão ocorre dentro da própria lógica do cadastro familiar;
681 explicou que, conforme entendimento das lideranças comunitárias, caso o primeiro
682 titular não esteja mais presente, a titularidade é assumida pelo segundo integrante da
683 composição familiar e, na sua ausência, pelo terceiro, quarto ou demais membros,
684 conforme registrado no atendimento social; ressaltou que essa é a orientação que tem
685 sido repassada à comunidade, mas solicitou que os técnicos da equipe social
686 confirmassem essa informação para evitar a disseminação de qualquer dado incorreto;
687 reiterou a importância de esclarecer a questão corretamente para garantir que os
688 moradores tenham acesso a informações seguras sobre seus direitos e o processo de
689 regularização habitacional; em réplica, a Coordenadora Elisabete reforçou que qualquer
690 dúvida relacionada ao cadastro deve ser encaminhada diretamente pelo WhatsApp
691 disponibilizado para atendimento social; ressaltou que, caso haja um grande volume de
692 questionamentos, a equipe poderá organizar um novo plantão social em data e local a
693 serem definidos, a fim de atender presencialmente os moradores e esclarecer todas as
694 pendências de forma mais direta; em tréplica, o Representante da Associação dos
695 Moradores do CEASA - AMC, Sr. Carlos Alexandre Beraldo, comentou sobre a baixa
696 adesão ao plantão social, atribuindo esse fenômeno à morosidade do processo e à
697 ausência de dados oficiais claros, o que gera insegurança na comunidade; destacou que
698 muitas pessoas acabam desacreditando do projeto do PIU, levando a um cenário onde
699 poucos moradores confiam plenamente na proposta; ressaltou que essa incerteza
700 impacta diretamente na qualidade de vida dos residentes, pois muitos vivem em
701 condições precárias e insalubres sem realizar reformas mínimas em suas moradias por
702 medo de investirem seus poucos recursos em uma melhoria que pode ser perdida caso
703 haja uma remoção em curto prazo; reforçou que essa dúvida faz com que moradores
704 hesitem em utilizar o pouco dinheiro que possuem para reformas, temendo serem
705 retirados do local dentro de dois anos ou menos; reiterou a importância da transparência
706 no processo e destacou que, em nenhum momento, houve reuniões de porta fechada,
707 rebatendo alegações nesse sentido; mencionou que o Dr. José Antônio Aparecido Júnior
708 já havia defendido a transparência do diálogo, enfatizando que todas as reuniões têm sido
709 abertas à comunidade, ao poder público e às organizações da sociedade civil; reconheceu

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

710 que há falhas no processo e que ajustes precisam ser feitos, mas reforçou que o objetivo
711 principal da comunidade é garantir que essas questões sejam resolvidas dentro do
712 conselho, evitando que problemas fiquem pendentes sem solução; citou um caso
713 específico levado ao Conselho de ZEIS, no qual uma munícipe teve seu direito
714 habitacional questionado devido à estrutura de sua moradia, que possuía escada externa
715 e foi classificada como um dormitório em vez de uma unidade habitacional independente;
716 relatou que essa decisão gerou grande indignação, pois a residência, apesar de
717 compartilhada por familiares, possuía banheiro, pia e infraestrutura básica para ser
718 considerada uma moradia autônoma; questionou como uma situação assim pode ser
719 interpretada como uma única moradia apenas por se tratar de membros da mesma
720 família que organizam a divisão dos espaços internos de maneira funcional; concluiu
721 enfatizando a necessidade de critérios mais justos na análise das moradias para garantir
722 que nenhum morador seja indevidamente excluído do processo de regularização
723 habitacional; em complemento, a Coordenadora Elisabete França sugeriu uma estratégia
724 para otimizar os trabalhos e agilizar o processo de discussão e tomada de decisão;
725 destacou que, considerando a intenção da Prefeitura de acelerar o leilão, a construção de
726 moradias e demais etapas do projeto, seria ideal que as reuniões do Conselho do PIU e do
727 Conselho de ZEIS fossem realizadas conjuntamente; enfatizou que essa abordagem
728 tornaria o processo mais dinâmico, permitindo um debate mais estruturado e
729 esclarecedor para todas as partes envolvidas; ressaltou que a presente reunião já
730 demonstrava a eficiência desse modelo, tornando as discussões mais produtivas e
731 transparentes; acrescentou que essa condução integrada facilitaria a interlocução entre
732 o poder público e a comunidade, garantindo maior alinhamento entre os diferentes
733 conselhos; finalizou lembrando que a reunião já se estendia por duas horas e que poderia
734 ser prorrogada por mais trinta minutos para contemplar os últimos questionamentos,
735 mencionando que ainda havia um inscrito aguardando para se manifestar; na sequência, o
736 Conselheiro Titular do CPM Lapa 2, Sr. Luís Flávio Pereira Lima, fez uso da palavra
737 manifestando preocupação quanto às etapas futuras do processo e as possíveis lacunas
738 que poderiam surgir na condução simultânea do PIU e do usucapião; mencionou que
739 havia sido discutida a hipótese de inexistência do PIU e questionou como essa situação
740 impactaria o andamento da regularização fundiária, considerando que o reconhecimento
741 do usucapião pode demandar um tempo significativo até sua completa efetivação;
742 indagou se, diante dessa demora, a decisão seria seguir adiante exclusivamente com o
743 PIU e qual seria o impacto disso para as famílias cadastradas no usucapião; relatou que
744 solicitou previamente materiais ao conselho para se aprofundar no tema, mas não os
745 recebeu, o que dificultava sua compreensão total do processo; questionou se as pessoas
746 reconhecidas na ação de usucapião permaneceriam na área durante a implementação do
747 PIU ou se seriam removidas no decorrer da transformação urbana prevista no projeto;
748 pediu esclarecimento sobre a relação entre os beneficiários do usucapião e aqueles que
749 terão direito ao atendimento habitacional pelo PIU, perguntando se houve um
750 cruzamento entre essas duas listas para evitar sobreposições ou lacunas no atendimento;
751 em seguida, expressou sua preocupação com a possibilidade de um desarranjo

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

752 administrativo, no qual a condução simultânea dos dois processos sem um alinhamento
753 claro pudesse resultar na exclusão de determinadas famílias de ambas as políticas;
754 mencionou que, pela forma como as discussões estavam sendo conduzidas, tinha a
755 impressão de que a estratégia adotada foi permitir o desenrolar independente dos dois
756 processos, sem uma diretriz clara de integração, o que poderia gerar situações
757 indefinidas que não seriam resolvidas nem pelo PIU nem pelo usucapião; finalizou sua
758 intervenção questionando se essa interpretação estava correta ou se havia um
759 planejamento mais estruturado para garantir a harmonia entre as duas políticas; em
760 réplica, a Coordenadora Elisabete França esclareceu que o usucapião coletivo e o PIU são
761 processos distintos e que devem ser compreendidos separadamente; ressaltou que,
762 conforme explicado pelo Dr. Roger Francisco Borges e pelo Dr. José Antônio Aparecido
763 Júnior, os beneficiários da ação de usucapião estão juridicamente protegidos e terão
764 direito à propriedade desde que realizem o devido registro em cartório; explicou que,
765 nesse caso, a Prefeitura deverá seguir o procedimento legal de desapropriação para
766 qualquer intervenção na área; destacou, contudo, que a questão do PIU envolve outra
767 lógica, tratando-se das 853 famílias listadas na legislação específica do projeto, que terão
768 direito ao atendimento habitacional; enfatizou que essas famílias podem, eventualmente,
769 estar localizadas dentro da área contemplada pelo usucapião, mas somente serão
770 atendidas pelo PIU caso não sejam proprietárias formais de outro imóvel; reconheceu a
771 complexidade jurídica da situação, mas reforçou que os processos devem caminhar
772 separadamente para que o projeto avance; na sequência, ressaltou que a continuidade do
773 PIU depende diretamente da realização do leilão, reforçando que não há qualquer
774 intenção de procrastinar o andamento das ações; alertou que, caso não se avance com o
775 leilão, corre-se o risco de prolongar indefinidamente as discussões, o que poderá
776 desestimular eventuais interessados no processo licitatório; destacou que a prioridade é
777 garantir que o leilão ocorra para viabilizar a construção das unidades habitacionais,
778 reforçando que os empreendimentos não serão erguidos sobre as áreas conhecidas como
779 "madeirite", "linha" ou "9"; concluiu reiterando que, embora o usucapião e o PIU sejam
780 processos interligados em alguns aspectos, cada um segue um caminho jurídico distinto e
781 deve ser tratado de forma independente para garantir a efetividade das ações
782 planejadas; em tréplica, o Conselheiro Titular do CPM Lapa 2, Sr. Luís Flávio Pereira Lima,
783 questionou se o PIU reserva uma área equivalente à contemplada pela ação de usucapião,
784 mencionando que, pelo seu entendimento, havia uma relação entre os dois processos e
785 buscando esclarecimento sobre essa correspondência; em quadrúplica, a Coordenadora
786 Elisabete França esclareceu que a área destinada à construção do projeto social
787 residencial não coincide com nenhuma das áreas mencionadas anteriormente; afirmou
788 que o empreendimento será desenvolvido dentro da área do PIU, que será objeto do
789 leilão; explicou que as áreas denominadas "madeirite" e "linha" estão localizadas em
790 espaços públicos, sendo a primeira dentro do conjunto Singapura e a segunda em uma
791 área prevista para implantação de uma via pública, como um boulevard; reforçou que, por
792 essa razão, não há sobreposição entre os territórios do PIU e do usucapião; destacou que
793 os moradores afetados devem compreender essa distinção para evitar confusões sobre o

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

794 processo; ressaltou que as discussões são bem-vindas e enriquecedoras, mas alertou que,
795 sem a realização do leilão, o projeto não avançará, independentemente do tempo
796 dedicado aos debates, podendo o impasse se prolongar indefinidamente para futuras
797 gestões; na sequência, a Coordenadora Elisabete França informou que ainda havia mais
798 de três inscritos para se manifestar e que a reunião seria finalizada após os
799 esclarecimentos das demandas direcionadas ao Poder Público; ressaltou que haverá uma
800 próxima reunião do conselho e sugeriu que os encontros dos dois conselhos sejam
801 realizados conjuntamente para evitar desencontros de informação e interpretações
802 divergentes; mencionou que, caso a unificação não seja viável, uma alternativa seria
803 iniciar uma reunião antes da outra e, em determinado momento, unificá-las para dar
804 continuidade às discussões de forma integrada; destacou que essa abordagem
805 contribuiria para maior transparência e evitaria especulações dentro da comunidade; em
806 seguida, a Representante Titular da Associação Apoio à Infância e Adolescência Nossa
807 Turma, Sra. Luciana Marcondes Pazzini, manifestou-se informando que participa dos dois
808 conselhos e ressaltando que o Conselho de ZEIS já possui uma agenda estabelecida com
809 reuniões quinzenais; explicou que, dessas reuniões, uma é destinada à formação e a outra
810 à discussão de pautas gerais, o que pode dificultar a participação simultânea de ambos os
811 conselhos em um modelo conjunto; destacou que essa carga de reuniões já é intensa e
812 exigiria organização para viabilizar qualquer mudança na dinâmica dos encontros;
813 mencionou sua preocupação com os números apresentados e pediu esclarecimento sobre
814 a metodologia adotada para a contagem das unidades habitacionais; questionou se as
815 726 unidades mencionadas foram extraídas do universo das 853 cadastradas
816 inicialmente e se, além dessas, havia ainda 58 comércios identificados; na sequência,
817 solicitou a apresentação de um detalhamento atualizado, desmembrando os números da
818 mesma forma como foi feito no cadastro de 2018, pois, do modo como os dados estavam
819 sendo apresentados, não era possível compreender quais unidades não haviam sido
820 localizadas ou a qual comunidade pertenciam; destacou que, ao comparar os números,
821 surgiam inconsistências, pois, se fossem somadas 142 unidades não residenciais aos 58
822 comércios, o total seria 200, restando 584 moradias, o que gerava dúvidas sobre a
823 redução do número total em relação ao levantamento anterior; perguntou se a contagem
824 de 726 unidades corresponderia ao total de 853 cadastradas anteriormente somadas às
825 58 unidades comerciais; reforçou a necessidade de que esses números sejam
826 apresentados de maneira clara na próxima reunião, independentemente de qual conselho
827 conduzirá a discussão; mencionou que, na última reunião do Conselho de ZEIS, foi
828 informado que a reunião atual serviria para apresentar uma primeira parte dos dados e
829 que a análise mais detalhada ocorreria posteriormente no Conselho de ZEIS; finalizou
830 reiterando sua solicitação para que os números sejam desmembrados por comunidade,
831 permitindo a comparação entre os dados de 2018 e os números atuais, pois, da forma
832 como estavam apresentados, os resultados pareciam incoerentes e dificultavam a
833 compreensão da real situação das unidades habitacionais e comerciais na área; em
834 seguida, a Sra. Denise Vitória Brito Mesquita Santos, Titular da Secretaria Municipal de
835 Habitação - SEHAB, esclareceu que os números apresentados correspondem apenas às

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

836 edificações identificadas com precisão pela equipe responsável; afirmou que os dados
837 divulgados refletem exclusivamente as unidades habitacionais e comerciais que puderam
838 ser devidamente verificadas, garantindo maior rigor na contagem; enfatizou que
839 qualquer estrutura cuja ocupação ou titularidade não tenha sido confirmada não foi
840 contabilizada para evitar equívocos na apuração; ressaltou que a equipe se empenhou em
841 realizar esse levantamento em tempo recorde para possibilitar o acompanhamento do
842 adensamento da área e a formação do Conselho Gestor de ZEIS; destacou que o processo
843 envolveu incursões no território em horários alternativos, inclusive à noite, para garantir
844 uma identificação mais detalhada das edificações e de seus ocupantes; reforçou que a
845 contagem atual inclui 726 edificações identificadas com clareza, sendo esse o número
846 considerado na análise; mencionou que, conforme acordado, o número global foi
847 apresentado na reunião e que, nas próximas discussões do conselho, será possível trazer
848 os dados desmembrados por território, área ou núcleo habitacional para maior
849 transparência e compreensão por parte da comunidade; em seguida, o Representante
850 Carlos Alexandre Beraldo manifestou sua preocupação quanto à redução do número
851 total de edificações identificadas, destacando que a comunidade cresceu
852 significativamente e que não seria possível haver uma diminuição na contagem;
853 reconheceu que a equipe pode ter encontrado dificuldades para identificar todas as
854 famílias devido à dinâmica da comunidade, que possui horários e culturas distintas,
855 dificultando o contato com alguns moradores mesmo após múltiplas visitas, incluindo
856 aquelas que acompanhou pessoalmente; afirmou estar tranquilo quanto à questão legal,
857 pois a lei estabelece um total de 853 unidades habitacionais e 58 comércios, somando
858 911 selos aplicados, o que garante a proteção jurídica aos moradores; ressaltou, contudo,
859 a necessidade de que o novo relatório a ser apresentado traga os números
860 desmembrados por comunidade, possibilitando maior transparência e entendimento
861 sobre os deslocamentos internos, como mudanças entre a linha, o Singapura e outras
862 áreas; enfatizou que a principal dificuldade da comunidade é compreender onde estão as
863 novas edificações que surgiram ao longo dos anos, especialmente no Singapura
864 Madeirite, onde a densidade habitacional aumentou significativamente; reforçou que é
865 essencial discutir essa questão na próxima reunião do Conselho de ZEIS para evitar que o
866 processo fique estagnado; destacou a importância de resolver cada demanda dentro do
867 conselho correspondente, garantindo que o projeto avance sem atrasos desnecessários;
868 na sequência, solicitou que fosse indicado um novo representante da SMUL, uma vez que
869 a conselheira anterior, Sra. Isabela, havia deixado o cargo; na sequência, o Sr. Vitor
870 Martins retomou a palavra mencionando que buscaria ser breve e direcionou seu
871 questionamento aos critérios de atendimento habitacional e social; indagou se o CPF
872 vinculado às habitações identificadas será o mesmo utilizado para verificação dos
873 critérios de elegibilidade ao atendimento habitacional; expressou preocupação com a
874 possibilidade de algumas famílias não estarem habilitadas para o programa por já terem
875 sido contempladas em outros projetos habitacionais ou por não atenderem aos critérios
876 de renda; mencionou que há um excedente de 127 moradias sem CPF vinculado e
877 questionou o que ocorrerá caso esses registros não sejam regularizados até o momento

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

878 do atendimento; ressaltou que, independentemente disso, conforme previsto na
879 legislação, a empresa responsável pela construção das unidades deverá concluir e
880 entregar os imóveis à Prefeitura; na sequência, retomou um questionamento feito na
881 reunião anterior sobre a forma de financiamento do projeto, afirmando que esperava um
882 encaminhamento sobre o tema nesta reunião; pediu esclarecimento sobre se a Prefeitura
883 já definiu qual será o modelo de financiamento e se haverá critérios específicos para
884 determinar quem poderá acessá-lo; enfatizou que essa informação é essencial para que
885 as famílias possam se planejar adequadamente e definir quem será indicado como
886 representante, garantindo que atendam aos requisitos necessários para o recebimento
887 da unidade habitacional; em réplica, a Coordenadora Elisabete França esclareceu que
888 todas as 853 famílias cadastradas estão vinculadas a um CPF, garantindo que esse
889 critério já está devidamente registrado; mencionou que as famílias que chegaram mais
890 recentemente à área do Madeirite podem não estar incluídas nesse levantamento, mas
891 que, caso algum morador não possua CPF, a equipe social está preparada para auxiliá-lo
892 na obtenção do documento, eliminando essa preocupação; na sequência, abordou a
893 questão do financiamento e sugeriu que a Companhia Metropolitana de Habitação de
894 São Paulo – COHAB seja convidada para uma próxima reunião, a fim de apresentar os
895 detalhes sobre a estrutura do financiamento habitacional e esclarecer dúvidas; ressaltou
896 que a responsabilidade por essa questão cabe à COHAB e que será fundamental que um
897 representante do órgão compareça para fornecer informações precisas sobre os critérios
898 e modalidades disponíveis; na sequência, o Representante do Fórum Social Leopoldina,
899 Sr. Eduardo Fiora, manifestou-se em nome do coletivo para agradecer à Coordenadora
900 Elisabete França por suas palavras; destacou que, ao longo de sua fala, a secretária
901 mencionou pelo menos quatro vezes a necessidade da realização do leilão, reforçando
902 sua importância para a efetivação do PIU; ressaltou que este momento representava um
903 marco, pois, em oito anos desde a apresentação do projeto pela sociedade em agosto de
904 2016, era a primeira vez que a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento
905 comparecia a uma reunião, participando ativamente e deixando claro que o avanço do
906 PIU depende da concretização do leilão; afirmou que esse posicionamento do poder
907 público trazia um certo alívio, pois demonstrava que a Prefeitura de São Paulo estava
908 comprometida com a execução do projeto; na sequência, expressou preocupação quanto
909 à questão do usucapião, classificando-a como a origem de todas as pendências existentes;
910 citou a fala anterior do Representante Carlos Alexandre Beraldo, destacando que, sem
911 uma solução formal e jurídica definitiva, ainda pairam incertezas sobre o processo;
912 mencionou que as explicações dos procuradores foram claras, mas enfatizou a
913 necessidade de um documento ou cadastro que ofereça segurança jurídica ao setor
914 privado; ressaltou que, para que o leilão ocorra de forma bem-sucedida, os investidores
915 precisam ter garantias de que, ao final do processo, quando forem entregues as 853
916 moradias previstas em lei, os espaços estarão disponíveis para a implantação das
917 infraestruturas urbanísticas determinadas pelo PIU, como vias e equipamentos públicos;
918 enfatizou a necessidade de um trabalho jurídico acelerado para viabilizar essa segurança
919 e garantir a concretização do leilão; mencionou que o esclarecimento trazido pela

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

920 secretária representava um divisor de águas para a comunidade e para o Fórum Social
921 Leopoldina, que há anos se preocupava com o impasse na implementação do projeto;
922 afirmou que sua fala trouxe um novo entendimento, no qual não há impasse, mas sim uma
923 determinação clara de que todos os ocupantes terão direito à moradia social, seja por
924 meio da incorporação ao PIU ou pela desapropriação com depósito judicial da
925 indenização correspondente; reforçou que, segundo a secretária, ninguém permanecerá
926 na área ocupada e, ao mesmo tempo, não haverá remoção forçada, garantindo que todos
927 os moradores terão uma solução habitacional; frisou que essa declaração está registrada
928 oficialmente, incluindo sua transmissão no YouTube, o que reforça a transparência do
929 processo; finalizou solicitando que o poder público acelere a formalização desses
930 aspectos jurídicos para que os investidores tenham a segurança necessária e
931 compareçam ao leilão, assegurando seu sucesso; destacou que a concretização do leilão
932 permitirá o início das obras e que a primeira estaca sendo fincada representará uma
933 grande vitória para todos os envolvidos; agradeceu novamente à secretária pelo
934 posicionamento firme sobre a necessidade de realizar o leilão, classificando essa
935 declaração como uma conquista extraordinária para todos os presentes, especialmente
936 para aqueles que acompanham e lutam pelo projeto desde 2016, citando nomes como
937 Carlos Alexandre Beraldo, Maiara Rocha e Jéssica, que estiveram engajados na causa
938 desde o início; na sequência, a Coordenadora Elisabete França anunciou o encerramento
939 da reunião, informando que os participantes receberão em breve a convocação para a
940 próxima reunião do Conselho Gestor do PIU; destacou que os conselheiros do Conselho
941 Gestor de ZEIS estão convidados a participar, apesar de manterem sua rotina de reuniões
942 quinzenais; mencionou que há uma representante designada para acompanhar os
943 debates e garantir a interlocução entre os conselhos; finalizou agradecendo a
944 participação de todos e reforçando a continuidade dos procedimentos em andamento,
945 desejando uma boa noite a todos e se despedindo até o próximo encontro, e encerrou a
946 reunião às 19h22min;

Coordenadoria

Elisabete França

COORDENADOR TITULAR

APOIO

SECRETÁRIA EXECUTIVA DO CMPU

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

TALITA CAVALARI VEIGA
SECRETÁRIA EXECUTIVA

ENTIDADES PRESENTES

ORGÃOS MUNICIPAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO (1)

VLADIR BARTALINI
TITULAR

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – SEHAB (1)

LILIAN MOREIRA SILVA REIS
SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – SEHAB (2)

QUEILA BIRSA MATARAZZO ALBERNAZ
TITULAR

SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTE - SMT/CET

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

RICARDO AIRUT PRADAS

TITULAR

SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE - SVMA

JOSÉ ROBERTO FERREIRA MILITÃO JUNIOR

SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E OBRAS - SIURB

MARCIA TIEKO OMOTO YAMAGUCHI

SUPLENTE

SOCIEDADE CIVIL

CONSELHO GESTOR DE ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - CG ZEIS (1)

MAIARA ROCHA

TITULAR

CONSELHO GESTOR DE ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - CG ZEIS (2)

JESSICA SILVA DA CRUZ

TITULAR

CONSELHO GESTOR DE ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - CG ZEIS (3)

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

BRUNA FERNANDA SOUZA DOS SANTOS
TITULAR

CONSELHO PARTICIPATIVO MUNICIPAL

MACRORREGIÃO LAPA 1

CECÍLIA BATISTA DE ARAUJO
TITULAR

MACRORREGIÃO LAPA 2

LUIS FLAVIO PEREIRA LIMA
TITULAR

ASSOCIAÇÃO APOIO À INFÂNCIA E ADOLESCÊNCIA NOSSA TURMA

LUCIANA MARCONDES PAZZINI
TITULAR

ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO CEASA – AMC

CARLOS ALEXANDRE BERALDO
TITULAR

**ENTIDADES ACADÊMICAS - FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO DA
UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO - FAU USP**

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

VICTOR MARTINEZ CORRÊA E SÁ
TITULAR

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DOS ESCRITÓRIOS DE ARQUITETURA - ASBEA

GUSTAVO RAMALHO MENDES GARRIDO (ASBEA-SP)
TITULAR