

REUNIÃO DO GRUPO EXECUTIVO DA OIDA

Data: 24/07/2025 (10 às 12hs)

Local: Prédio da Prefeitura SP – Sala de Imprensa – 6º Andar

Grupo: Comitê Executivo OIDA

Pauta:

10h00 – 10h10 (10 minutos)	1. Início – Luciana - informar sobre a gravação e realizar chamada dos presentes
10h10 - 10h30 (20 minutos)	2. PAUTA 1: Atualizações sobre a OIDA com o Coronel Washington Pestana;
10h30 – 11h00 (30 minutos)	4. PAUTA 2: “Regularização em Áreas de Proteção e Recuperação de Mananciais (APRM)”, foi convidada a falar a respeito a Sra. Marcia Maria do Nascimento da SEHAB;
11h00 – 11h30 (30 minutos)	5. PAUTA 3: “Construções clandestinas habitadas: ações possíveis em desfavor dos invasores”, foi convidado a falar a respeito o Doutor Mauricio Morais Tonin da PGM;
11h30 - 12h00 (30 minutos)	6. Espaço para perguntas e sugestões de pautas

CONVIDADOS:

SECLIMA – Secretaria Executiva de Mudanças Climáticas

- Renato Nalini
- Luciana Feldman
- Washington Pestana
- Fabiana Bastos
- Isabel Camargo
- Virgílio de SantAnna Neto
- Livia Ananda
- **PMAMB – Polícia Militar Ambiental**
 - Capitão de Lima
 - Sargento Vinicius
 - Sargento Papellas
 - Soldado Godoy
- **SMSUB – Secretaria Municipal das Subprefeituras**
 - Claudenice Barbosa
 - Luciano Santos Araújo
 - Erico Baptistella Casagrande

- Fabricio Tadeu de Almeida – Sub Capela do Socorro
- Douglas Henrique Mesquita – Sub M´Boi Mirim
- Thays Cristina Barreto – Sub M´Boi Mirim
- Marco Antonio Furchi – Sub Parelheiros
- Maria Elizete – Sub Parelheiros
- Diene Almeida Moisin – Sub Parelheiros
- Madai Matias Mello – Sub Tucuruvi/Santana
- Sidney Doring Guerra – Sub Santana
- Dalva Marques Medeiros da Silva – Sub Freguesia do Ó
- Jose Marcos Petriche – Sub Cidade Ademar
- **SMSU – Secretaria Municipal de Segurança Urbana**
 - José Reinaldo Brigido
 - Edson Hugo de Andrade Lopes
 - Ramilson de Andrade Borges
 - Jose Reinaldo Fidelis Moreira
 - Hugo Andrade Moreira
 - Ventura
- **SVMA – Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente**
 - Paula Regina Santos
 - Rodrigo Martins dos Santos
- **SEMIL – Secretaria do Meio Ambiente, Infraestrutura e Logística.**
 - Leonardo de Oliveira Rocha
 - Christiane Aparecida Hatsumi Tajiri
 - Cesar Louvison
 - Mariana Marques
 - Deise Moraes
 - Erica Silva
 - Thiago Epitânio
- **CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia**
 - Rubens Roque de Moraes
- **CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis**
 - Roberta dos Santos Reis
 - Clovis Costa de Oliveira
 - Eliseu Lima
- **PGM – Procuradoria Geral do Município**
 - Dr. Mauricio Moraes Tonin
- **SMADS – Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social**
 - Carlos Ailton dos Santos
- **SEPM – Secretaria Executiva do Programa Mananciais**
 - Marcia Maria do Nascimento
 - Maria Teresa Fedeli
- **SABESP**
 - Rodrigo Ferraz Moreira
- **ENEL**
 - João Paulo Augusto
 - Felipe Samelo
- **EMAE – Empresa Metropolitana de Águas e Energia**
 - Mauro Fagundes
 - Diego Frederico

REUNIÃO:

LUCIANA SECLIMA – Iniciou dando bom dia a todas as pessoas fez a chamada dos presentes e agradeceu pela presença em mais uma reunião do Grupo Executivo da OIDA. Justificou a ausência do secretário Nalini que está em uma agenda externa, informou que essa reunião está sendo gravada e passou a primeira pauta para o Coronel Washington para atualizações sobre a OIDA.

WASHINGTON SECLIMA - Bom dia a todos. É um prazer tê-los aqui. Estamos em uma correria, em uma tentativa de resolver muitos problemas. e muitos pedidos de OIDA, inclusive a OIDA número 1, que eu fiz na terça-feira, a OIDA número 1, eu vou falar que eu fiz junto com meus amigos da PM Ambiental, da GCM, do CREA e do CRECI, Esse condomínio aqui, que está na área de Mananciais, a última OIDA foi em 2017. A capela pediu para fazermos lá, porque o MP está requisitando, em 2017. Então, falei com o secretário, qual que é a ideia. Mas a gente, por estar em Oida 1, o efetivo é menor, ficou difícil para a gente. E também teve uma invasão próximo lá, que tiveram que tirar algumas viaturas nossas da GCM Ambiental. Então, pede o OIDA, a gente vai ter que ter esse levantamento. Quantas construções? Levanta o drone lá. Ah, não consigo entrar porque o portal está fechado. É isso que acontece mesmo. Levanta o drone, vê se tem multa.. É isso que nós vamos fazer a partir de agora. Por quê? A gente vai lá, faz o desfazimento, fica a impressão que nós somos os bandidos. Fica essa impressão.. Então, nós vamos pegar, eu vou pedir, vou mandar um e-mail para os nossos amigos do CREA, da PMAmb, das subprefeituras, das quatro subprefeituras, pedindo aí, e nós vamos pegar uns quatro, cinco de cada loteamento e encaminhar para o MP. O MP sempre fica nos cobrando, vamos ver se eles também entram, porque, veja, não há como a prefeitura, o município, seja a subprefeitura, seja a OIDA, não há como atuar se tem morador já. E eles não vão sair, e não é nenhum vulnerável, não. Eles não vão sair. Então, o MP, que sempre fica cobrando muito da gente, cobre deles, que os invasores, quem comete crime, são eles. Então, essa é a nossa intenção e nós vamos fazer. Outra coisa, nós estamos pedindo também para a CETESB pegar o nosso convênio lá e assinar. Hoje é aniversário da CETESB, por isso que o Gilson, 54 anos, eu acho, de CETESB, 50, por isso que o Gilson não conseguiu vir aí, e nós teremos duas pautas importantes, apenas, porque eu pensei que ficou para a próxima reunião da OIDA e da CETESB. A SEMIL está aí, a SEMIL bastante, gente. Então, outra coisa que eu peço sempre, pedir o OIDA lá, porque é lógico que o MP está cobrando, tem que ter o cadastramento, se tem multa, se tem alguém que já... Porque senão a gente chega meio perdido na relação. É importante saber se tem multa, se já houve notificação, se já tem embargo, se consegue acessar o loteamento, se o loteamento é recente. Hoje nós teremos palestras sobre isso daí. Então, essas coisas são importantes, senão a gente acaba apanhando. Nesse aqui eu quase apanhei das mulheres, nesse ali dos homens. Fica válido aí, porque todo mundo agride. e como se a gente fosse os bandidos. Eu acho que, no primeiro momento, obrigado.

LUCIANA SECLIMA - Obrigada. E agora, passando para a próxima pauta, eu convido a Márcia Maria do Nascimento, de SEHAB, para falar sobre regularização em áreas de proteção e recuperação dos mananciais.

MARCIA SEHAB - Bom dia a todos. Meu nome é Márcia Maria do Nascimento, Eu integro a equipe da Maria Teresa Fedeli na Secretaria Executiva do Programa Mananciais e tenho muita satisfação de estar podendo participar da reunião, vendo algumas pessoas conhecidas, Marcos, da Sabesp, o Rodrigo, da Sabesp, enfim. Então, para quem não me conheceu já trabalho há alguns anos na questão de proteção dos mananciais, já fui estagiária da EMPLASA, depois fui para a Secretaria da Habitação, Secretaria de Meio Ambiente, e atualmente passei também pela CETESB, na Procuradoria Jurídica da CETESB, e fiquei lá durante 32 anos. Para poder chegar ao objetivo da apresentação, que são os itens relacionados à regularização em área de proteção e recuperação dos mananciais, as APRMs incidentes no município de São Paulo. Tem também a Cantareira, mas os principais aspectos que a gente tem aqui para tratar de fiscalização se referem agora a Piranguê e Billings. Então, eu vou tratar mais sobre essas duas legislações. Então, para

contextualizar, as duas legislações, elas vieram substituindo a política de mananciais da década de 70, que tinha como principal objetivo a questão de proteção da água para abastecimento da metrópole de São Paulo, que já vinha tendo um crescimento bastante acentuado. E não por acaso essas duas áreas foram definidas ao norte e ao sul, justamente porque já tinham situações físicas naturais delimitadas, ou seja, e que isso possibilitava uma produção hídrica naqueles locais. Ao norte, a gente tem a Serra da Cantareira, e ao sul, a Serra do Mar. Então, nesses dois pontos, existia uma produção hídrica maior, até por conta dessa situação de anteparo natural das nuvens, nesses dois locais, e isso fazia uma pluviosidade, uma precipitação maior de água, e que levou aos órgãos públicos a implantarem vários reservatórios nesses dois pontos. Ao sul, a gente tem a Guarapiranga, a Billings e o sistema produtor do Alto Tietê, composto da Ponte Nova, Biritiba, Paraitinga, Jundiá. E, ao norte, a gente tem o Paiva Castro, que integra o sistema Alto Cantareira. Então, isso não foi por acaso, já na década de 70 já existia essa preocupação, e onde que se localizavam os pontos que seriam mais propícios a ter uma precipitação hídrica, uma produção natural de água, e, com isso, além da vegetação, claro, e também possibilitando o reservatório, a reserva dessa água para os períodos tanto de seca quanto os períodos de chuva que precisam ter o atendimento no abastecimento público. Então, as legislações da década de 70 pensaram nessa questão e associaram uma capacidade de suporte para esses territórios em relação ao uso e ocupação do solo com parâmetros diferenciados em relação ao território da região metropolitana como um todo. Lembrando que a região metropolitana é composta por 39 municípios, então, abastecer 39 municípios não é uma tarefa fácil. Então, por isso, já naquele momento, existia essa preocupação, só que alguns aspectos não tiveram o resultado esperado em termos de ocupação, de uso e ocupação do solo. E, a meu ver, o principal aspecto foi a falta de integração entre as políticas públicas, entre os vários setoriais, setoriais, ou seja, habitacional, saneamento, a questão ambiental, até mesmo a questão de sistema viário. Então, com isso, em 1997, a nova política de proteção de Mananciais pensou em novas legislações para substituir as leis da década de 70. E aí as duas primeiras que eu vou tratar, e que foram também as primeiras promulgadas, são a da Guarapiranga e da Billings, a Lei 12.233, de 2006, e a 13.579, de 2009. Nas leis estaduais, eu vou focar só em vários aspectos da legislação, mas aqui a gente vai tratar, até por conta do tempo, das questões de regularização, o que a legislação fala em termos de recuperação. E aí são três aspectos que a gente tem nesse contexto jurídico. Temos primeiro, aqueles que são de interesse social, ou seja, o passivo ambiental gerado pelo descompasso entre a ocupação e o que a legislação previa. Então, acabou tendo uma excepcionalidade de tratamento, que são os programas de recuperação de interesse social, hoje encampados, em grande parte, pela Secretaria Executiva do Programa Manancial. E os critérios de identificação são aqueles não enquadrados como de interesse social. Não, desculpa, acho que eu pulei alguma coisa, desculpa, vou voltar um pouquinho. Isso aqui é esse daqui. Desculpa, me adiantei, acho que o dedo foi mais rápido. Então, a gente tem três tipologias. O PRIS, que é o Programa de Recuperação de Interesse Social, que vai tratar dos passivos gerados por conta do descompasso entre o planejamento e a situação de ocupação real. Os casos de regularização que não se enquadravam como de interesse social, que aí é a normativa de regularização geral, e também aqueles que se tratava de adaptação, ou seja, aqueles que são anteriores a 1976, que foi a primeira versão da Lei de Proteção aos Mananciais. Quais são os critérios de enquadramento de cada um desses tipos pela lei estadual? Então, primeiro, a temporalidade, da mesma forma como a gente vai tratar mais adiante da lei federal, só que aqui a gente tem a temporalidade anterior a 2006, tanto na Guarapiranga quanto na Billings, porque era o que existia em termos de regularização no momento de elaboração e vigência das leis específicas. Os aspectos urbanísticos, que hoje também tem avaliação em termos de precariedade habitacional, sanitária e ambiental, além da condição social da população, que, em geral, é de baixa renda, que caracteriza interesse social. E também a questão de não ter a obrigatoriedade de compensação dos parâmetros urbanísticos. Lembrando que eu falei inicialmente que a lei da década de 70 pensou na capacidade de suporte desses territórios, e para poder ter um controle dessa capacidade de suporte, se criou parâmetros urbanísticos associados à construção e também à questão de infraestrutura sanitária. Então, nos casos de interesse social, esses parâmetros não são aplicados justamente porque a ideia era ter a recuperação, ao invés de uma aplicação de parâmetros que não seriam adequados e nem possíveis de serem aplicados,

dado a impossibilidade de essas ocupações atenderem qualquer critério ou parâmetro urbanístico. Por isso, até que todos os planos diretores têm as zonas especiais de interesse social, justamente porque o plano diretor não consegue ser aplicado nessas áreas, devido a uma situação de precariedade ou de ocupação muito diferenciada do planejado. Aí temos as regularizações em geral, exceto aquelas já enquadradas pelo PRIS de interesse social. e aí a gente vai ter também uma caracterização dessas ocupações ou seja, um padrão de ocupação diferencia do melhor do que o de interesse social as condições sociais também, além de tudo, a questão de saneamento melhor resolvida. Então, os casos de regularização, em geral, tem também um parâmetro de avaliação da condição da urbanização e, além disso, a questão de compensação para os casos que vai ter um enquadramento de regularização de caráter geral. Ou seja, você vai ter a aplicação dos parâmetros da legislação, que é lote mínimo, coeficiente de aproveitamento, área permeável e área vegetada, e esses parâmetros vão ditar as regras da compensação para aquela ocupação, caso ela não esteja atendendo a legislação estadual. E essa compensação é aplicada pelo próprio empreendedor ou proprietário da área. Então, esse é um caso que se aplica até mesmo, não só a compensação em relação à aquisição de área de terreno para preservação, mas também até a compensação monetária, que a gente vai falar mais adiante. Mas eu destaco aqui que é uma compensação, até por conta da tipologia de regularização feita pelo próprio empreendedor ou proprietário da área, ou do imóvel. Então, aqui eu trago qual é a forma da compensação em termos de caráter urbanístico, ou seja, uma área é preservada justamente para poder transferir o potencial construtivo aonde esse local já excedeu aquilo que foi pensado pela legislação. Então, a figura aqui à direita mostra que a área 1 é preservada a construção que seria pensada nesse local vai ser utilizada como compensação daquilo que já excedeu em outro local. E esses parâmetros são aplicados pelo órgão licenciador, no caso, era a Secretaria do Meio Ambiente e atualmente a CETESB, justamente para poder aplicar o planejamento previsto na legislação e também possibilitar a preservação de áreas de interesse para a produção hídrica. Então, a aplicação das leis nesse momento de promulgação para regularização urbanística, ambiental e fundiária era feita, como eu disse, pela Secretaria do Meio Ambiente, CETESB. E isso de 2006 até 2017. Em 2017, a gente vai ter a regularização fundiária em nível nacional, dada pela Lei Federal 13.465 de 2017, que traz novos critérios de enquadramento, em especial a questão da temporalidade anterior a 2016, a dezembro de 2016. Então, o que a gente tinha pelas leis específicas, que era 2006, acaba sendo alterado para a data de dezembro de 2016. A lei federal também indica quais são os critérios de aplicação da regularização fundiária e dá como protagonista principal nesse processo o município. Então, é o município que vai indicar essas áreas e que vai ter a responsabilidade e a atribuição de condução desse processo de regularização fundiária. Eu destaco aqui uma diferença grande em relação às leis específicas, que antes, as leis específicas nos programas de recuperação de interesse social, que é muito semelhante ao que a gente tem na lei federal, era uma gestão compartilhada entre o Estado e o município. Aqui, a lei federal repassa essa atribuição de competência exclusiva do município. Então, é o município quem vai ter a responsabilidade de integrar os setores envolvidos sem uma reurbanização e regularização fundiária para a obtenção da certidão de regularização fundiária. Então, as indicações das áreas são feitas pelo município, e aqui também são usados critérios da mesma forma das leis estaduais, ou seja, aspectos urbanísticos, como condições de precariedade habitacional, saneamento e questões ambientais, além disso, as condições sociais da população envolvida. A regularização fundiária pela lei federal, ela vai destacar dois tipos de REURB, que eles chamam de REURB de Interesse Social, que é a REURB-S, e a REURB de Interesse Específico, que são aqueles casos que não se enquadram como de interesse social. Lembrando que sempre o principal critério, o primeiro adotado, é a anterioridade a dezembro de 2016. Então, os aspectos urbanísticos vão ser considerados, mas para diferenciar o que é de interesse social e o que é de interesse específico. Por isso que, muitas vezes, vamos vistoriar e ver uma imagem aérea. Quando vemos, Coronel, uma casa com piscina, já sabemos que não é interesse social, mas sim um interesse específico, ou seja, um padrão de ocupação que não se enquadra na precariedade habitacional pensada no interesse social. Então, a regularização de interesse social tem esse aspecto de verificação do padrão de ocupação E também da população envolvida, além das questões relacionadas a saneamento ambiental E também questões ambientais Além dessa verificação, a REURB de interesse social, da mesma

forma que nas leis estaduais mais enquadravam como PRIS, também isenta da obrigatoriedade de atendimento de parâmetros, ou seja, lote mínimo, coeficiente de aproveitamento, permeabilidade, área vegetada, por se entender que são áreas que não têm condições mínimas de atendimento de parâmetros formais de planejamento de uso e ocupação do solo. A lei federal também vai tratar da regularização de interesse específico, porém, pensando da mesma forma que nas leis estaduais, vai ter a compensação dos parâmetros urbanísticos nesse caso, por se entender que são ocupações, ainda que anteriores a 2016, enquadradas pela lei federal, elas têm condições e devem atender às legislações, principalmente nas áreas que têm algum tipo de preservação ou proteção ambiental com legislações específicas. Além disso, a gente tem, pela lei federal, que é o caso de réurbio, diferente de réurbio de interesse social, arca com os custos financeiros de obtenção de todo o processo de réurbio, além do que a questão de obtenção da matrícula. Então, esse custo financeiro, no caso da réurbio específica, ela é de responsabilidade do empreendedor ou do proprietário. Então, a gente vai ter a lei federal em 2017, com os parâmetros de regularização fundiária de interesse social e de interesse específico, e que vai alterar as nossas leis específicas nas áreas de proteção de mananciais. Então, para ter uma adequação da nova normativa federal com a lei estadual, foi editada e aprovada a Resolução CIMA nº 50, de 2020, para tratar da regularização fundiária nas áreas de proteção às mananciais, e repassa a atribuição do processo de regularização fundiária, da mesma forma que a lei federal, para o município. Então, a CETESB, que antes era o órgão ambiental de licenciamento, licenciamento, ela repassa essa atribuição de regularização fundiária para os municípios, exceto quando se tratar de obras de saneamento, ou seja, com implantação de uma estação de tratamento de esgoto ou estações elevatórias de esgoto. Então, nesse caso, a CETESB se manifesta justamente por ser uma fonte de poluição, então, ela vai ter a atribuição de avaliação do licenciamento ambiental dessas estruturas. Então, a resolução CIMA foi importante para poder ter essa adequação da aplicação federal pelo município e também pelos órgãos envolvidos na reurbanização desses locais. Com isso, o município também vai adequar a sua legislação municipal para tratamento da regularização fundiária no âmbito municipal. E São Paulo edita a Lei nº 17.734, de 2022, regulamentada pelo Decreto 63.857, de 2024, que vai estabelecer quais são as normas e procedimentos para regularização fundiária urbana. Em caráter geral, tanto de interesse social quanto de interesse específico. Então, no município de São Paulo, é o que aplicamos em termos de réurbio, em especial nos casos de atuação da secretaria executiva do programa Mananciais, como réurbio de interesse social, e a legislação vai incorporar, a lei municipal vai incorporar os critérios de temporalidade da lei federal, ou seja, é enquadrado como interesse social ou de interesse específico àqueles anteriores a 2016, dezembro de 2016. Comprovada a anterioridade, o município dispensa o atendimento de parâmetros para qualquer tipo de réurbio. Então, diferente da lei federal, que ainda aplica réurbio para caráter específico à compensação de parâmetros, a lei municipal avança e insere que tanto réurbio quanto réurbio S ficam isentos do atendimento dos parâmetros das leis municipais para regularização fundiária. E amplio o período aqui só para título de mostrar como o município trata de forma diferenciada os territórios de mananciais, amplio o período de regularização fundiária de 2016 a 2022, que é o ano de aprovação da lei municipal, mas não se aplica às APRMs Guarapiranga/Billings, ou seja, ela toma o cuidado de restringir a aplicação da lei de regularização fundiária nos mesmos moldes da lei federal, ou seja, até 2016, dezembro de 2016. O decreto define, além também de ser uma reiteração da legislação, mas o decreto define a coordenadoria de regularização fundiária da SEHAB, como a responsável e o órgão técnico competente para poder fazer o processo de REURB-S, REURB-E, e também aprovar ou não os pedidos de acordo com os parâmetros que a gente viu anteriormente. A CRF aqui presente, depois pode até comentar melhor, mas tem o cuidado de fazer um relatório técnico ambiental das áreas de mananciais, justamente para poder levantar todos os aspectos urbanísticos, sanitários e ambientais antes da emissão da certidão de regularização fundiária e vem atuando de forma muito parceira com a secretaria e também com o OIDA e os órgãos envolvidos na questão do planejamento das áreas de mananciais. E aí, para poder, eu acho que sistematizar melhor a minha fala, eu fiz esse diagrama, onde a gente tem o marco de 2016 como um marco que vai alterar tanto a aplicação anterior da legislação de proteção e recuperação dos mananciais, como a que a gente vai ter depois de 2016, que aí eu vou falar um pouco como proceder em relação a esses casos, e que eu trago também como um início de

discussão e de planejamento conjunto dessa atuação após o marco federal de 2016. Então, só fazendo uma correção, ali a gente tem, em 2016, três marcos, a lei, o decreto e a lei federal, e também eu destaco a lei municipal, dentro da questão da atuação do CEAP e do programa Anunciais, E também eu destaco a resolução CIMA, número 50 de 2020, que também vai orientar a aplicação da lei federal pelo Estado, em parceria com os municípios e os órgãos federais. Então, de 2016 a 2025, a pergunta é como proceder. Então, a gente tem a lei municipal, que após 2016, a gente tem a lei federal, que não vai atuar depois de 2016. A gente vai ter, na questão de mananciais, a lei estadual, que são as leis específicas, agora a Piranga e Billings, e as leis municipais, que eu coloquei aqui, a lei que trata de regularização fundiária e o decreto. Então, após 2016, se a lei municipal não tiver nenhuma regulamentação em termos de regularização no território de mananciais, se aplica a lei estadual. Então, no caso de regularização que não atende aos critérios da legislação estadual, existe a forma de compensação ambiental para a regularização, como eu falei, dos parâmetros urbanísticos e também das questões de saneamento. Então, se a lei municipal não definir para regularização dentro da área de mananciais, prevalece a regularização da APRM com a aplicação das medidas de compensação ambiental definidas pela lei estadual. Então, as leis estaduais definem lote mínimo, coeficiente de aproveitamento, área permeável e área vegetada, que são os parâmetros urbanísticos usados para a compensação e regularização. Isso não é só uma forma de regularização, mas também de licenciamento. Alguns loteamentos novos que pretendem, por exemplo, ocupar mais intensamente uma porção do território, eles podem diminuir o tamanho do lote mínimo previsto pela legislação e compensar essa área em outro terreno, preservando essa área e mantendo essa ocupação mais adensada, como eu mostrei naquela figurinha inicial. Então, isso são medidas que foram pensadas justamente para poder ter uma contrapartida a nosso favor, que é o de preservação de áreas vegetadas e produção hídrica proveniente dessa vegetação. Então, a regularização após 2016, a gente vai ter também as leis de uso, de parcelamento, uso e ocupação do solo dos municípios, onde se definem parâmetros urbanísticos na legislação municipal. Pensando nessa aplicação conjunta, tanto da lei estadual nos mananciais quanto dos municípios, se editou uma forma de compatibilização entre os planos diretores municipais e as leis específicas, justamente para poder tratar de uma forma compartilhada a aplicação do planejamento territorial em escalas distintas, a escala local e a escala regional. Então, a Resolução 142 de 2018 vai tratar justamente da compatibilização entre as leis municipais e as leis específicas nos territórios mananciais. E a regularização, nos casos, pela lei estadual, nas duas legislações, tanto na lei da Guarapiranga, na seção 3, artigo 67, item 2, eu acabei não colocando aí, mas depois eu complemento para poder ficar de indicação, tem a forma de compensação, onde o município pode incorporar a regularização mediante preservação de parques municipais, como o que vem sendo feito de forma bastante intensa pelo Programa de Mananciais de criação de parques municipais, justamente para poder contrapor a extensa ocupação e também reverter a qualidade, a poluição das águas dos mananciais. E na BILLINGS, também da mesma forma, a sessão 5 vai tratar de medidas de compensação ambiental. No artigo 90, inciso 2, também, item 2, desculpa, que também vai tratar da questão de forma de compensação, onde o município pode ser o protagonista desta compensação ambiental. Então, aqui eu trago os dois livrinhos, que são da Guarapiranga, eu acho que quem é da SEMIL aqui, eu estou vendo a Cristiane, tudo bom? Então, são esses livrinhos que foram feitos justamente pela CPLA, eu tive a oportunidade de trabalhar com a Cristiane na CPLA, Então, tivemos uma preocupação de poder orientar todos os envolvidos, não só órgãos públicos, mas também a sociedade, com as regras de regularização. Na legislação tinha o prazo de um ano para regularização, mas, infelizmente, esse prazo passou há muito tempo e não tivemos esse resultado alcançado de ter uma regularização extensa nesse território. Então, na questão da compatibilização, o município de São Paulo tem duas situações. Antes de falar da compensação em São Paulo. Então, lembrando que a compensação pode ser de caráter urbanístico e monetário, e encaminhado pelo proprietário ou empreendedor do imóvel. Então, a compensação de caráter urbanístico é mediante, dentre outras, mas eu destaco aqui, que eu acho que é o principal em termos de política compartilhada entre Estado e município, aquisição de área de terreno para compensação dos parâmetros não atendidos, e a compensação monetária, que também é viável, tem um cálculo que é relacionado ao valor venal da área, do IPTU, ou se for uma área rural, eu não vou entrar aqui em detalhes, porque

isso demanda um tempo bem maior do que eu tenho disponível aqui, mas a gente, em outro momento, pode estar se aprofundando nessa aplicação dos dois tipos de compensação. E aí, a lei municipal, dentro da APRM Billings, ela está compatibilizada. Então, eu tive o trabalho, não foi pouco, para a compatibilização das leis municipais de São Paulo e as leis específicas da Guarapiranga e da Billings. A da Bines foi compatibilizada, então, caso tenha compensação ambiental, o município de São Paulo pode adotar os parâmetros do município, no entanto, a compensação ambiental vai seguir as regras da legislação, caso a lei municipal não tenha regras de compensação. Se a lei municipal tiver, o Estado vai aceitar a aplicação das leis municipais, uma vez que foi compatibilizado com a lei estadual. No caso da Guarapiranga, não tivemos essa compatibilidade justamente pelo exceder o parâmetro de área construída. O parâmetro do município é menos restritivo, então, acabou não tendo a compatibilização na Guarapiranga. Então, no caso, se forem adotadas medidas de compensação ambiental para regularização, devem ser adotadas aquelas instituídas pela lei estadual. E aí eu finalizo aqui, então, voltando ao meu diagrama, a gente tem um antes, o decreto, as leis municipais e a resolução CIMA 50, de 2020, e o depois, onde a gente tem a regularização em APM, em APRM, aliás, com base na lei municipal ou na sua inexistência de compensação, a adoção das regras definidas para regularização em APRM, conforme definição da lei estadual. Lembrando que, no caso de parcelamento do solo, caso seja uma regularização de um loteamento, de um assentamento com um número maior, uma regularização coletiva, o órgão licenciador permanece sendo a CETESB, uma vez que parcelamento do solo, licenciamento ou regularização de parcelamento do solo, continua, mesmo com o município compatibilizado, sendo atribuição da CETESB. Com isso eu finalizo, e só mais uma, para complementar, existe uma publicação muito importante que a Maria Tereza conhece bem, Maria Tereza fez parte da elaboração, Então, eu também tive a grata satisfação de participar da elaboração desse material. Tem o link, que é uma coletânea de instrumentos de legislação e procedimentos de licenciamento ambiental no âmbito do Estado. Então, eu acho que, caso vocês tenham alguma dúvida, de qualquer, não só de áreas mananciais, mas outras legislações ambientais, é um importante material de consulta, não só para arquitetos, apesar de ter sido feito pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo, mas também para todo e qualquer profissional atuando na área da questão ambiental. Eu fico por aqui, fico aberto às dúvidas, e obrigada pela atenção.

LUCIANA SECLIMA - Obrigada, Márcia. Queria perguntar se alguém quer fazer algum comentário, alguma pergunta. Passo a palavra para Teresa Fedeli;

TERESA FEDELI – Só para complementar a apresentação da Marcia, justamente para poder ter situações em que o não atendimento dos parâmetros urbanísticos naquele local também fosse uma contrapartida benéfica para a questão de preservação dos mananciais. Então, hoje, a gente tem uma situação de ocupação sem licenciamento, sem alvará, e que está lá gerando esgoto, gerando demandas, não só em termos de equipamentos sanitários, mas também em termos de equipamentos sociais, dentro de uma área que não poderia ter um tipo de ocupação, como é identificado na fiscalização. Então, a questão que eu trago aqui é uma questão de legislação que existe a regularização. Só que, para poder ter essa regularização, a primeira questão é identificar o autor desse parcelamento irregular, ou seja, a associação de moradores, ou seja, o próprio empreendedor, para poder iniciar a regularização, porque não é justo a gente ter todo um processo de esforço, de manutenção, como vem sendo feito pelo município de São Paulo, de recuperação dessas áreas, não só em termos habitacionais, mas também em termos de saneamento, melhorando as condições dos cursos da água fluente dos reservatórios, mas também em termos de compartilhar uma situação que fica sendo só favorável a quem vendeu o lote, e não para quem tem os custos de planejamento e manutenção dessas áreas nas condições previstas no planejamento. Aqui eu coloco SABESP e EMAE também, por conta das suas áreas abaixo da cota. Acho que é isso e eu vou encerrar minha fala, porque a ideia, Luciana, é que a gente faça outra reunião e talvez até seja num auditório para caber mais pessoas para chamar SECLIMA com o Nalini, chamar Elisabeth, nós, Jesse James, o grupo que atua junto à SABESP com a gente, as Subprefeituras, para que a gente possa pensar nesses casos de uma forma concreta.

LUCIANA SECLIMA – Agradeceu as palavras da Teresa Fedeli e passou a próxima pauta com Mauricio Tonin da PGM;

MAURICIO TONIN - Bom dia a todos e todas. Em primeiro lugar, eu queria agradecer a SECLIMA, na pessoa do Coronel Washington, pelo convite de participar aqui hoje como palestrante. Eu sou representante da PGM na OIDA desde o começo deste ano, e eu também sou representante da PGM no Comitê de Segurança Hídrica. Lá eu já estou há bastante tempo, já estou há cinco anos lá e eu acho muito importante isso que foi falado aqui, essa integração necessária que deve haver entre as atividades realizadas tanto pela OIDA quanto pelo comitê, porque a gente precisa realmente centralizar, discutir, debater melhor, para planejar melhor as ações do Poder Público.. O tema que foi pedido para mim, pessoal, é construções clandestinas habitadas, ações possíveis em desfavor dos invasores. Eu tenho acompanhado bastante as reuniões aqui da OIDA, e toda reunião, né, Washington? Essa preocupação é reiterada em relação ao avanço que tem acontecido, tem toda uma preocupação do ponto de vista da possibilidade de regularização fundiária, de um lado, e aquilo que não for possível de regularizar, a gente tem que atuar. A gente, poder público, todo mundo, prefeitura, Estado, todos os órgãos públicos, a gente tem que atuar. E aí vamos conversar um pouquinho sobre essa possibilidade de atuação, conforme foi solicitado para mim. Alguns pontos de partida nossos aqui, para a gente falar sobre esse tema. Primeiro, o licenciamento ambiental, ele é de competência estadual. A Márcia falou bastante sobre isso aqui, a Secretaria do Verde do Estado, a CETESB. Então, isso está na legislação e competência do Estado. Ao passo que, do ponto de vista urbanístico, parcelamento, uso e ocupação do solo, isso é competência municipal. Agora, em algumas situações, até coincidentemente, a Márcia falou sobre algumas situações no âmbito da regularização fundiária, a gente vai ter alguma sobreposição e algum possível conflito de normas entre Estado e município. E aí a gente vai ter que identificar, no caso concreto, qual que vai ser a norma que vai prevalecer. Isso acaba sendo até bastante comum, e a gente, vou até mencionar isso mais para frente aqui, num caso que o Washington me solicitou, como que a gente faz para resolver esse problema de conflito de normas. No caso das demolições nas áreas ocupadas, a gente tem algumas etapas que têm que ser cumpridas, previstas na nossa legislação municipal, vai mencionar aqui também a legislação a esse respeito, E um ponto que é importante para a gente aqui, de ponto de partida, é esse. A prefeitura não pode fazer demolição de casas e imóveis habitados sem autorização judicial. E aí eu me lembrei de muito, quando eu estava preparando isso daqui, do Austin mencionando, não, teve uma casa que a gente foi lá, que botaram uma geladeira quebrada, não estava nem na tomada, colocaram uma cama toda suja, fedida, cheia de bicho, E ainda arrumaram uma senhora, uma coitada doente a colocou lá na cama, exatamente para tentar enquadrar nessa situação e impedir a prefeitura, as equipes encarregadas, de executar uma atividade administrativa que é possível quando não houver imóvel habitado. Então, a gente tem que saber exatamente discriminar o que é uma situação real e o que é uma situação forjada ali para poder tentar impedir o poder público de atuar dentro das competências e dos limites legais. E outra coisa importante, pessoal, que inclusive foi mencionado pelas minhas colegas do departamento de DEMAP, é o seguinte. o Poder Judiciário, quando a gente entra com a ação, o Poder Judiciário tem sido refratário a esses pedidos de remoção e desocupação de áreas, principalmente quando a gente não tem uma contrapartida habitacional para oferecer. Então, a gente e entra com a ação, a gente pede para remover A, B, C, D do local tal, só que a gente não tem nada para oferecer do ponto de vista habitacional. Aí a gente tem benefícios assistenciais, até o Carlos tem trabalhado muito nesse sentido nas ações judiciais, e aqui também no Tribunal de Justiça de São Paulo, mas nem sempre isso é o suficiente, e normalmente as famílias não aceitam. Sair de uma habitação, de uma casa, por mais precária que ela seja, não é exatamente o caso aqui, e ir para um hotel temporário, um quarto de hotel, não é exatamente o que as pessoas precisam, o que elas gostariam, o que elas têm direito, no fim das contas. Então, esses são os nossos pontos de partida para a nossa discussão. Bom, os fatores que levam à ocupação irregular dessas regiões, isso aqui acho que é chover no molhado para vocês, todo mundo já está bem habituado com essa situação. Por um lado, falta de fiscalização, por outro lado, pressão populacional, e São Paulo, já há muito tempo, desde sempre, na verdade, é uma cidade que atrai muitas pessoas de outros municípios, os outros estados para cá também, o que

gera cada vez uma maior pressão populacional. Uma carência habitacional histórica, que a gente ainda não conseguiu resolver. Muito embora, pessoal, a competência e, conseqüentemente, o dever de resolver o problema habitacional, ele seja um dever solidário entre União, Estado e Município. Não é só o município que tem que resolver essa questão habitacional. Mas o que a gente percebe, especialmente no âmbito do judiciário, é uma cobrança muito forte em cima do município. Como se o município pudesse sozinho resolver esse problema. E é isso que a gente tem tentado trabalhar em parceria com os outros entes federativos. E a questão do desconhecimento sobre a proteção das áreas de mananciais, o que pode e o que não pode fazer isso de fato acaba também atrapalhando. Então, a gente vai ver algumas sugestões aqui, algumas soluções para esses problemas na sequência. E essa situação que a gente identifica, ela gera o quê? Impactos ambientais significativos e riscos à saúde pública. Por isso que é um problema grave e que está realmente na pauta do dia aqui da Prefeitura, sobretudo conduzido pela Seclima aqui no âmbito da OIDA. Poluição e desmatamento, comprometimento do abastecimento de água e riscos à saúde pública de doenças, desastres naturais que podem acontecer nessa região. A gente sabe que, acho que 4 milhões de pessoas no município de São Paulo são atendidas pelas represas Billings/Guarapiranga, que é quase metade da população, um pouco menos. Então vejam só a Guarapiranga no caso, então vejam a importância de a gente ter essa preocupação e trabalhar para combater, senão a gente não vai ter água. Aliás, hoje de manhã vem do Bom Dia São Paulo, e ontem já estava também noticiando a água preta saindo da torneira de vários imóveis aqui em São Paulo, inclusive na Zona Leste, e também no litoral de São Paulo. A imagem é clara, você abre a torneira e sai marrom, água preta não, marrom, água marrom saindo da torneira. Segundo a Sabesp, não há um problema ali de contaminação. Então, a gente não estaria entrando exatamente nessa seara aqui. Mas, quem que vai tomar banho, quem que vai lavar louça e beber água marrom? Não dá. Então, isso é um problema muito sério. Bom, aí do ponto de vista de legislação, a gente tem algumas leis, federais e estaduais, que tratam a matéria. A gente tem a Lei de Crimes Ambientais, que é uma lei de 1998, é uma lei federal. E nós temos leis estaduais que complementam essa legislação, a legislação, regulando então essas áreas de manancial e combatendo invasões e degradação. A Márcia já apresentou aqui a legislação de uma forma bastante detalhada, acho que eu não preciso então aqui focar muito nesse ponto. E do ponto de vista urbanístico, normas urbanísticas, a gente também tem, além disso, o Código Florestal, então a gente tem a proteção das áreas verdes, com previsão do Código e Florestal, e a lei aqui em São Paulo, a Lei 16.402, que é a lei que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo, justamente para a gente ter uma São Paulo mais planejada e viável. Até uma das reuniões que a gente teve aqui esse ano, o pessoal lá da Regulação Fundiária da SEHAB mencionou que, salvo falha da minha memória, cerca de 70% da cidade é considerada regular. Eu lembro que era mais da metade, não sei se alguém que está aqui da comissão pode me corrigir, mas é uma situação realmente muito alarmante, mais da metade, só que nem tudo está em área de mananciais. Por isso que eu acho que a gente tem que fazer essa divisão. O que é uma área informal, irregular, do ponto de vista aqui da lei, e o que é essa mesma área irregular, informal, em região de manancial. É uma situação diferenciada e que gera uma maior preocupação nossa, do ponto de vista, especialmente, da regularização fundiária. A gente evitar, justamente, a consolidação dessa situação em região de mananciais. Bom, competências, então, de fiscalização. Competências da prefeitura e limites da atuação administrativa. Aí eu pedi aqui para a inteligência artificial criar uma imagem de um fiscal da prefeitura em região de manancial. Aí ela criou essa imagem aqui, está lá o fiscal da prefeitura, olhando, esse manancial está bonito por enquanto, ainda não está ocupado. Que tem o agente viscor, que tem as estruturas administrativas, existe. A gente precisa sempre ter a preocupação de aprimorar essas atividades, criando condições de estrutura, de pessoal e também de proteção, em alguns casos, que a gente sabe que nem sempre esse fiscal é bem-vindo em regiões, essas regiões que a gente está tratando aqui na nossa reunião de hoje. Então, a gente tem, prefeitura, essa autoridade, essa competência legal para fiscalizar essas construções irregulares e garantir o cumprimento dessas normas urbanísticas que a gente mencionou. Agora, existem alguns limites, evidentemente. Quais são esses limites? A gente vai ver na lei. Um dos limites que a gente já mencionou é, a prefeitura não pode, então, fazer a demolição de imóveis habitados. A gente não tem essa previsão legal. Necessita de uma autorização judicial para tanto.

Então, quais seriam esses procedimentos aqui, assim, bem de forma sucinta, pessoal? Eu quero reforçar aqui que todas as estruturas administrativas possuem assessoria jurídica própria. Então, subprefeituras têm a AJ, a SMSUB tem uma AJ que faz a orientação jurídica de todas as subprefeituras, e eventuais dúvidas de interpretação da legislação podem ser submetidas para a PGM. Isso, inclusive, é uma das sugestões que eu vou dar aqui ao final da minha apresentação. Bom, então, primeira coisa, identifiquei uma infração, uma irregularidade, na verdade, você parte para uma notificação formal do proprietário ou responsável por esse imóvel. Quem é essa pessoa? Essa foi uma das perguntas que o Washington encaminhou. Pela Lei nº 16.402, o artigo 139 define para a gente, para os efeitos desta lei, considera-se infrator ou proprietário, o possuidor ou seu sucessor a qualquer título, e a pessoa física ou jurídica responsável pelo uso irregular ou não conforme, de acordo com as definições dessa lei, o tipo de infração cometida. Então, não é só o proprietário, isso se houver uma matrícula desse imóvel, nem sempre você vai ter. Você é a pessoa que está lá, o sucessor a qualquer título, ou qualquer pessoa que esteja, eventualmente, ali tomando conta na posse daquele imóvel. E aí o decreto 57.443, também de 2016, ele prevê justamente o procedimento e os atos que devem ser realizados na fiscalização de posturas do município. Então, a gente não vai entrar em muitos detalhes dessa lei, porque senão todo mundo ia dormir aqui. O que eu trouxe? Eu trouxe dois artigos aqui para a gente passar, depois esse material fica à disposição de vocês. Está-se muito pequenininha a lei aqui, eu tentei encaixar esse slide em um slide só. Mas, especialmente em relação aos parcelamentos irregulares, o artigo 149, ele prevê aqui o que cabe. Cabe a aplicação de multa e a intimação também para apresentar documentação de irregularidade, se for o caso. E aí, o parágrafo terceiro diz, no caso das edificações não autorizadas, serão aplicadas as seguintes penalidades. Inciso terceiro, intimação dos responsáveis para desfazerem voluntariamente as obras, ampliações, edificações e parcelamento não consolidadas, no prazo de dois dias, que é aquelas 48 horas que o Washington mencionou. Então, intimo o responsável para desfazer em dois dias. Se não fizer em dois dias, o que diz o parágrafo 4º? Isso acarretará a demolição das obras, ampliações e edificações, que deverá ter autorização do subprefeito. Então, vejam aqui eu não preciso da autorização judicial. Eu estou no contexto do parcelamento irregular. Então, eu estou abrindo ali um parcelamento, não tem ninguém morando ali nas ruas que estão sendo abertas, está certo? Então, a prefeitura pode, administrativamente, ir lá e demolir. Agora, se tiver alguém habitando alguma dessas edificações ali, o que estiver sendo feito, aí a gente não entra nessa regra aqui. E aí, vejam, prefeito deste artigo considera-se o infrator, quem que é o infrator? Novamente, proprietário ou sucessor a qualquer título, possuidor do imóvel ou ainda, associações, cooperativas ou imobiliárias que promoverem a ocupação irregular. Então, a lei, isso aqui está na lei, Washington. No caso do parcelamento irregular, a gente tem uma abrangência aqui maior. A gente pode ir atrás das associações, cooperativas, imobiliárias, algumas são reais, outras não, está certo? Que promovam essa ocupação. Então, a gente pode considerar essas pessoas jurídicas como infratoras e, para tanto, realizar esse procedimento aqui. E aí o artigo 150, na sequência dessa mesma lei, ele prevê justamente a notificação. A notificação do infrator para pagar a multa, para regularizar a defesa, para poder participar do processo administrativo. E o artigo 151 diz que as notificações serão dirigidas a esse infrator ou representante legal, como tal considerados os sócios de empresa, o mandatário, aquele que tem mandato, portanto é um procurador, o administrador ou o gerente, efetivando-se por via postal ou por edital publicado no diário oficial. Não achei esse cara, não o achei para notificar por via postal. Voltou o aviso de recebimento negativo, publica no Diário Oficial. O processo não pode parar. A gente segue aqui o procedimento de notificação para poder abrir o prazo e garantir o efetivo contraditório. Quando a gente está na operação mesmo, a pessoa não quer se identificar. O morador. O responsável, o morador, o possuidor, ele não quer se identificar você pode tirar uma foto, sei lá, descreve a pessoa, aparentemente de 1,80m, cor branca sabe lá, você faz uma descrição na hora que você faz essa notificação, talvez fosse uma alternativa. E aí você vai para a publicação no Diário Oficial também. Sempre você fala, no dia tal, encontramos uma pessoa com tais características, que foi notificada verbalmente ali, não quis assinar o recebimento nem nada, e aí você prossegue para a publicação por edital também, no Diário Oficial da Cidade, para evitar qualquer alegação de nulidade. Isso é muito importante, porque se a gente começa o processo administrativo, de notificação, justamente para a gente conseguir instruir tudo o

que vem depois, Pois, seja uma demolição administrativa para áreas não habitadas, seja uma demolição mediante autorização judicial, a gente precisa ter um processo administrativo correto, ígido. E aí, a garantia de defesa é fundamental. Isso é até uma das coisas que eu vou mencionar em seguida. Você tem que sempre possibilitar a defesa. Tem que promover a notificação e dar o conhecimento. Se a pessoa vai ou não se defender, se ela vai apresentar uma defesa administrativamente no prazo legal ou não, aí uma decisão dela é um ônus dessa pessoa. O que ela precisa, e aí é fácil derrubar isso no judiciário, no mandato de segurança você reconhece a nulidade do processo administrativo, se não tiver caracterizado o devido processo legal, mediante abertura de notificação e possibilidade de apresentação de defesa. E aí você tem que voltar tudo de novo. e aí a gente perde tempo e as coisas são muito dinâmicas, as coisas acontecem muito rapidamente a gente pode perder a chance de realmente barrar a continuidade por problemas burocráticos e procedimentais. Está joia, pessoal? E artigo 152, que diz que a aplicação das multas não afasta as sanções imputadas, seria a própria demolição, por exemplo, ou medidas judiciais cabíveis quando for o caso. Isso está na lei, na lei municipal, então é um procedimento que a gente deve aplicar em todos os processos administrativos. Então, seguindo aqui, beleza, notificação formal, após a notificação são aplicadas as atuações, as penalidades e irregularidades conforme a legislação vigente, o processo segue com ou sem apresentação de defesa, analisando-se, acatando-se ou não a defesa, essa defesa não pode ser meramente formal, tem que haver uma análise por parte da autoridade competente que vai aplicar essa penalidade, e aí, quando necessário, realiza-se a demolição dessas construções ilegais, frisando aqui novamente, assegurando o direito à ampla defesa desses envolvidos. Se o imóvel for habitado, aí sim a gente precisa de autorização judicial. Uma das questões que eu coloquei lá atrás era a eventual desconhecimento que pode de fato acontecer por parte das pessoas que estão nessas regiões, de que não podem construir, de que não podem habitar e assim por diante. Pode ser conversa fiada, pode ser verdade. O que compete ao poder público é educar, no fim das contas, é explicar e ensinar como é que deve ser feito, ou não deve ser feito, essas ocupações, essas edificações. Campanhas educativas, a apresentação de informação sobre riscos ambientais e a regularização fundiária, quando for possível, observando-se a legislação aplicável. Então, a gente tem que pensar como a gente faz para fazer essa informação chegar lá na ponta. É site, é um panfleto, é o Instagram, sei lá. A gente tem que pensar como levar essa informação para essas pessoas, de forma a minimizar também esse tipo de problema. E aí, gente, necessidade de articulação Inter setorial e envolvimento de órgãos públicos. A própria OIDA vem ao encontro disso que a gente está falando aqui. A necessidade de a gente conversar, dialogar e trabalhar juntos, e não está cada um fazendo a sua atividade, não dialogando, o que pode prejudicar a eficiência do serviço público. Então, a cooperação entre os órgãos públicos, ações integradas e eficazes. E aqui na imagem, vocês veem o Washington de um lado e um policial ambiental do outro, sentados ali, conversando e planejando uma ação conjunta, justamente para a gente conseguir ter uma maior eficiência nas nossas atuações. Uma das questões que o Washington me apresentou foi, é uma questão bem pontual, né, Washington, um possível conflito de normas entre a Lei Municipal 15.422 e a Lei Estadual 9.866. Até essa Lei Estadual foi mencionada pela Márcia na apresentação dela. Especificamente no quê? Em relação à obrigação dessa Lei Municipal de que os terrenos não edificados com frente para vias ou logradouros públicos dotados de pavimentação ou de guias e sarjetas, esses terrenos têm que estar murados, pode ser muro, gradil, enfim, alguma solução que proteja todo o entorno deste imóvel. Essa é uma obrigação que está na lei municipal, além da manutenção também dos passeios e as calçadas. Por outro lado, a lei estadual, essa lei 9866, 6, ela estabelece normas de proteção dos mananciais e tem uma previsão no artigo 37 parágrafo 10 que prevê a demolição de construções realizadas sem licença ou autorização e essa demolição pode ser realizada sem prévia advertência ou multa do proprietário ou do possuidor, quando houver risco de dano ambiental. E aí, de fato, de um lado, a lei municipal busca proteger o espaço urbano e impõe obrigações para todos os proprietários, e a lei estadual visa proteger os mananciais e impõe restrições aqui à ocupação dessas áreas que são ambientalmente sensíveis. Existe, então, possivelmente um conflito entre essas duas normas. Como é que a gente resolve esse conflito? Uma situação hipotética seria, de um lado, a prefeitura exigindo a construção do muro e do calçamento, com base nessa lei municipal, e do outro lado, o Estado, a CETESB, enfim,

o órgão competente aqui, determinando a demolição dessa construção em razão do risco aos mananciais. Qual que deve ser, então, a solução para esse conflito aqui? A possível solução, lembrando que essa possível solução é uma ideia minha aqui, refletindo para a apresentação, não sei se a posição da PGM é esse respeito, eventualmente pode ser feita até uma consulta formal nesse caso específico. Agora, a lei municipal foi pensada para todo o município. Foi uma lei pensada não especialmente na região de mananciais, com essa preocupação específica ambiental. Então, ela não pode ser aplicada aqui de forma isolada ou automática em áreas que são ambientalmente protegidas. Caso a construção do muro, do gradil, enfim, nesse terreno de área de mananciais, represente um risco ambiental do ponto de vista aqui do Estado, deve prevalecer a norma estadual que autoriza essa demolição para fins de preservação do meio ambiente. Agora, em áreas que não oferecem esse risco imediato aos mananciais, então as normas podem coexistir, tanto a municipal quanto a estadual. E esse tipo de situação, Washington, é bastante comum de conflitos de normas, justamente porque a gente tem, pela nossa Constituição, nessa previsão do federalismo, de competências para legislar diferentes para União, Estados e Municípios, mas muitas das matérias são concorrentes. Então, você pode ter normas, legislações sobre o mesmo assunto em cada um dos entes, e aí você pode estar diante de um conflito. Em alguns casos, esses conflitos entre as leis, eles podem ser decorrentes de inconstitucionalidade, Porque alguém legislou onde não deveria legislar, e aí a gente vai ter que ter uma declaração pelo Poder Judiciário de inconstitucionalidade dessa lei. Enquanto isso não acontecer, a lei está valendo. Ou esse conflito pode não ser uma questão de inconstitucionalidade, como é esse exemplo aqui. E aí, como a gente faz para saber qual é a norma que a gente vai aplicar no caso concreto? A gente se utiliza dos princípios que norteiam à interpretação de todo o direito. E aqui prevalece pelo que eu estou entendendo aqui, prevalece a proteção ao meio ambiente. Qual que é a lei mais protetiva ao meio ambiente? Nesse caso aqui vai ser a lei estadual, que diz, não, região de manancial, se houver risco aqui ao manancial, você não pode construir o muro. Então, essa lei deve prevalecer, sem que haja aqui qualquer questão de inconstitucionalidade na lei municipal. Bom, já caminhando aqui para o término, até para a gente ficar no horário. A questão da autorização judicial, a gente já viu. Já falando sobre isso, a gente precisa de uma autorização obrigatória quando a gente tem uma pessoa habitando o imóvel. Então, primeiro você tira a pessoa, depois você demole, e não o contrário, para não dar um problema criminal. Primeiro você tira a pessoa, depois você demole o imóvel. Você deve observar aqui o devido processo legal, as garantias de defesa e tudo mais. E os direitos humanos dos ocupantes é muito importante na hora de fazer essa retomada. Mais uma vez, vou passando aqui, a gente está falando sobre as questões habitacionais. Existe hoje, pessoal, aqui no Tribunal de Justiça, uma comissão de solução de conflitos fundiários, e aqui é um contexto bem maior, não estou falando só de áreas de mananciais, estou falando de toda a cidade, onde você tem, pode ser um prédio aqui no centro, todo ocupado, pode ser uma área de preservação, enfim, quando você tem essas áreas indevidamente ocupadas, por pessoas em situação de vulnerabilidade, e você tem uma ação para a reintegração de posse dessas áreas, a gente tem hoje uma resolução do Conselho Nacional de Justiça que prevê a necessidade desses casos passarem por uma comissão do Tribunal de Justiça para que seja tentada uma mediação, para que as partes tentem chegar a um acordo, para que eventual decisão favorável à remoção seja realizada de forma pacífica. Qual que é o nosso gargalo aqui? De novo, pessoal, eu já participei de algumas reuniões dessa comissão, o Carlos está em todas lá, ele é o nosso herói, porque a gente não consegue oferecer soluções habitacionais na maioria das vezes. Nem mesmo, dependendo dos critérios da portaria de SEHAB, nem mesmo o auxílio aluguel a gente consegue oferecer. E aí, isso gera uma grande resistência por parte do Ministério Público, por parte da Defensoria pública por parte dos próprios juizes, que tem que dar a canetada lá, mandando tirar às vezes centenas de pessoas em situação de vulnerabilidade, que não tem para onde ir, sem que o poder público ofereça uma contrapartida habitacional. Então, para onde vão essas pessoas? Essa é a pergunta que é feita nas reuniões. Para onde vão essas pessoas, doutor? E aí a gente tem que tentar resolver essa situação. O que a gente tem oferecido são os benefícios, o benefício assistencial, lá da Secretaria de Assistência Social, que não é exatamente a solução desejada, como eu já mencionei se houver dúvidas acerca dos procedimentos legais administrativos, consultar a AJ da subprefeitura. Se a AJ da subprefeitura tiver dúvidas, o que é absolutamente

normal é normal consultar a AJ da SM Sub, que faz essa orientação de todas as subs do ponto de vista jurídico. Se a AJ da SMSUB também tiver dúvidas, e aí submete para a PGM, que tem um órgão consultivo para resolver essas questões de interpretação das normas legais. Segunda sugestão, é necessário, e aí seria importante que o secretário Nalini estivesse aqui conosco, fazer uma aproximação com os juízes e os embargadores que têm recebido esses processos, para a gente explicar essa situação peculiar envolvendo as ações de mananciais, evitando essas liminares em favor de associações, que, na verdade, não são associações que estão a serviço dessas pessoas vulneráveis estão a serviço de outros interesses que a gente sabe muito bem. A gente não tem sentido, pelo menos do ponto de vista da procuradoria, pelo que eu conversei com as minhas colegas, esse interesse nesse diálogo. Então, a gente precisa de uma ajuda aí, todo mundo, secretário Nalini, e todo mundo que tiver essa proximidade, essa abertura, para entrar na justiça e conversar sobre isso. Isso é um problema muito sério para todo mundo. É uma questão de sobrevivência. Estou colocando aqui. É uma questão de sobrevivência em jogo. É necessário, pessoal, estruturar soluções habitacionais, se não vai dar para fazer e para a cidade inteira, é óbvio, é difícil, o cobertor é curto, talvez pensar em priorizar essas soluções habitacionais para ocupações em região de mananciais, porque, muitas vezes, esse é um gargalo para a gente conseguir as decisões judiciais, é uma questão de sobrevivência. E, por fim, uma das ideias que surgiu nessa minha conversa com as minhas colegas da PGM, é eventualmente criar um projeto de lei, mandar para a Câmara Municipal um projeto de lei tratando especificamente o quê? Da possibilidade de demolição dessas imóveis, mesmo quando habitados, sem necessidade de autorização judicial. Se a gente tiver uma lei municipal que autorize o poder público municipal a realizar essa intervenção, de novo, primeiro você tira a pessoa, depois você demole a casa. Se a gente tiver isso, já vai criar um mecanismo para a gente muito mais ágil. Contudo, avaliar risco político, porque, lógico, isso vai gerar uma grande discussão, tanto no âmbito do Poder Executivo quanto do Poder Legislativo, quanto também o risco jurídico. Pode ser que alguém levante um argumento de eventual inconstitucionalidade dessa lei, se é que ela venha a existir. Mas, enfim, a gente analisa riscos e toma decisão baseado nas prioridades. Essa é uma mera sugestão. E aí, acho que com isso, então, concluí a apresentação. Obrigado.

LUCIANA SECLIMA – Agradeceu a apresentação do Doutor Mauricio Tonin e passou a palavra para a Teresa Fedeli tecer seus comentários;

TERESA FEDELI - Doutor, obrigada pela apresentação. Queria fazer um comentário nessa... Vou começar, então, de trás para frente. Na última sugestão, a minha preocupação é que se tenha que ter habitação para todas as famílias que têm que ser retiradas, aí tem uma questão do planejamento habitacional, da questão dos investimentos, o programa manancial, ele só atua com as famílias que são frentes de obras, com a unidade definitiva, e a gente tem um déficit habitacional, apresentado pelo senhor, são 6 mil famílias em aluguel desde 2012, e agora a gente está com 6 mil em construção. Na prática, o que a gente está no aluguel, todo mundo está habitado, isso não quer dizer que não tenha outras áreas no diagnóstico. Então, essa é só uma ponderação que eu coloco nesse asterisco que o senhor traz. E aí eu queria fazer uma pergunta inversa, é uma consultoria, se o senhor me permite. A gente trabalha numa área na subida Capela do Socorro, que desde que a secretaria foi criada em 21, a gente tenta retomar uma ação, a área da EMAE, ela é toda ocupada, e diferente dessa situação, lá a gente tem projeto, recursos, trabalho social, trabalho de engenharia, arquitetura e meio ambiente, para retirar as famílias e colocar um parque. Ocorre que a área é de alta insegurança por conta do crime organizado e toda vez que a gente começa uma ação, nós estamos em 2025, a gente tenta desde 2022, para ser mais honesta aqui com todos nós, o crime para a nossa ação e a gente para a selagem, para o atendimento das famílias, para a reunião em campo. Eu estou pedindo o inverso, eu quero que a EMAE faça o pedido da reintegração, a área dela, as famílias estão em risco e quem está fazendo o trabalho somos nós, do qual deveria ser um aporte de recurso entre os outros entes, afinal, esse problema, como o senhor apresentou, ele extrapola a esfera do município, ela vai para o Estado e para a federação, mas é um investimento do município. Como é possível a gente estar em 2025, no segundo semestre, e a gente ter que ir galgando, fazer um trecho, faz o outro, é expulso da

área, vai lá e volta. Então, eu queria um apoio para que a EMAE reintegre, de fato, e a gente faça valer o que é o oposto do que a gente nunca tem.

MAURICIO TONIN – Disse quando eu comecei a minha apresentação, eu falei que eu trabalho com negociação, conciliação, mediação. Vamos conversar com a EMAE. Vou com você. Vamos lá, a gente pede uma reunião e a gente conversa sobre esse assunto lá.


MARCO FURCHI – Pediu a palavra e disse que queria dar dois exemplos aqui, para corroborar com a informação do coronel Washington. Nós estamos fazendo em Parelheiros dois trabalhos isolados, um com a Secretaria do Verde, em meio ambiente, em manancial, e outro com a Secretaria do Verde. Então, no caso, coronel, onde há uma decisão judicial, que é o caso nosso, por exemplo, da área de parque da Vargem Grande, nós não discutimos, nós realizamos a ação, ou seja, nós cumprimos uma ação judicial. Independente de Maria Tereza selou as casas, as casas seladas receberão indenização, receberão aluguel, e as demais casas que começaram a construção depois da selagem, essa não tem discussão, existe um processo judicializado, existe uma decisão judicial, e a nossa parceria com a Secretaria do Verde e Meio Ambiente, que nós estamos construindo o parque para eles lá, através da área de Manancial, nós não discutimos, nós executamos e realizamos, e não existe, nós costumamos dizer, procurador, decisão do homem da capa preta não se discute, cumpre-se. E nós temos outro caso específico que está no Ministério Público, não está judicializado ainda, não existe uma judicialização ainda, mas está no Ministério Público, que também é uma área que está reservada para a criação do parque. E essa parceria nós também não discutimos. Nas casas não habitadas, não adianta os partidos contrários, PT, pessoal, dizer que nós estamos derrubando casas habitadas. Isto não é verdade. E para complementar aqui, eu queria agradecer a nossa parceria aqui com o nosso colega aqui, o Andrade. Nós demandamos esse ano 743 vezes a GCM Ambiental. Só para vocês terem uma ideia, são mais de 100 demandas, meios, e nós cumprimos. Não é, Andrade? Brigido. Agradecer ao pessoal, pessoal do comandante Andrade. Nós estamos realmente trabalhando em uma parceria muito grande com o Manancial, Secretaria do Verde e a GCM Ambiental. Não obstante a nossa parceria com a PMAmb. Que, embora nós tenhamos uma parceria muito grande, mas os desfazimentos, com a ajuda da PM, são bem menores comparados com os desfazimentos e as ações que nós fazemos com a GCM Ambiental. Muito obrigado. Era isso aí.


LUCIANA SECLIMA - Obrigada. Mais alguém quer fazer algum comentário? Não? Quero agradecer a participação de todos, em nome do secretário Renato Nalini queria pedir, pessoal de SEMIL nos ajude com o convênio, vamos agilizar para sair esse convênio e a gente poder publicar obrigada gente, até a próxima reunião.

APRESENTAÇÕES:

MARCIA DO NASCIMENTO - SEHAB

<p>OPERAÇÃO INTEGRADA DEFESADAS ÁGUAS - OIDA</p> <p>REGULARIZAÇÃO EM ÁREA DE PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO DOS MANANCIAIS – APRM</p> <p>Secretaria Executiva do Programa Mananciais - SEPM 24.07.2025</p>		<p>POLÍTICA ESTADUAL DE PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO DOS MANANCIAIS</p> <p>LEI ESTADUAL Nº 9.866/97</p> <p>APRMs GUARAPIRANGA E BILLINGS</p> <p>LEIS ESTADUAIS nº 12.233/2006 nº 13.579/2009</p>	
---	--	--	--

<p>LEIS ESTADUAIS nº 12.233/2006 e nº 13.579/2009</p> <p>CONTEXTO DA REGULARIZAÇÃO EM APRM</p> <p>1- PROGRAMA DE RECUPERAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - PRIS</p> <p>2- REGULARIZAÇÃO EM GERAL, EXCETO PRIS</p> <p>3- REGULARIZAÇÃO – ADAPTAÇÃO PARA CASOS ANTERIORES A 1976</p>		<p>LEIS ESTADUAIS e a REGULARIZAÇÃO APRM G e B</p> <p><u>PROGRAMA DE RECUPERAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - PRIS</u></p> <p><u>CRITÉRIOS DE ENQUADRAMENTO*</u></p> <p>1- TEMPORALIDADE/ANTERIORIDADE DAS OCUPAÇÕES AO ANO DE 2006 NAS APRMs GUARAPIRANGA E BILLINGS</p> <p>2- ASPECTOS URBANÍSTICOS COM BASE NAS CONDIÇÕES SOCIAIS, A PRECARIIDADE HABITACIONAL E DE SANEAMENTO</p> <p>3- SEM OBRIGATORIEDADE DE COMPENSAÇÃO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS</p> <p>*antes da vigência de Lei Federal nº 13.465/2017</p>	
---	---	---	--

<p>LEIS ESTADUAIS</p> <p><u>2- REGULARIZAÇÃO EM GERAL, EXCETO PRIS</u></p> <p>CRITÉRIOS DE IDENTIFICAÇÃO</p> <p>NÃO ENQUADRADOS COMO INTERESSE SOCIAL POR ASPECTOS URBANÍSTICOS, SANITÁRIOS, AMBIENTAIS E CONDIÇÕES SOCIAIS</p> <p>CRITÉRIOS TÉCNICOS PARA REGULARIZAÇÃO</p> <p>COMPENSAÇÃO AOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS (LM, AC, Aperm e Aveg), SANITÁRIOS E AMBIENTAIS</p> <p>ADOTADOS PELO EMPREENDEDOR E/OU PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL</p>		<p>LEIS ESTADUAIS</p> <p>2- REGULARIZAÇÃO EM GERAL, EXCETO PRIS</p> <p>FORMAS DE COMPENSAÇÃO UTILIZADAS PARA LICENCIAMENTO E REGULARIZAÇÃO</p> <p>NAS LEIS ESTADUAIS DAS APRMs</p> <p>DE CARÁTER URBANÍSTICO E MONETÁRIO</p> <p>ADOTADAS PELO EMPREENDEDOR E/OU PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL</p>	<p>Mediante manutenção de área sem ocupação para compensação ambiental pelo não atendimento aos parâmetros urbanísticos das leis específicas</p> <p>Transferência do Direito de Construir</p>  <p>A compensação por aquisição de terreno possibilita preservar áreas de produção hídrica para os mananciais (Área 1) e permite a concentração da ocupação e adensamento (Área 2)</p>
--	--	---	---

<p>LEIS ESTADUAIS E A REGULARIZAÇÃO NAS APRM G e B</p> <p>DE 2006 ATÉ 2017</p> <p>APLICAÇÃO DAS LEIS ESTADUAIS PARA REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA, AMBIENTAL E FUNDIÁRIA NAS APRMs PELO ÓRGÃO AMBIENTAL: SMA/CETESB</p>		<p>POLÍTICA FEDERAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA</p> <p><u>LEI FEDERAL nº 13.465/2017</u></p> <p>CRITÉRIOS DE ENQUADRAMENTO</p> <p>1- TEMPORALIDADE A DEZ/2016</p> <p>2- INDICAÇÃO DAS ÁREAS PELO MUNICÍPIO – PROTAGONISTA DA REG-FUNDIÁRIA</p> <p>3- ASPECTOS URBANÍSTICOS COM BASE NAS CONDIÇÕES SOCIAIS, A PRECARIIDADE HABITACIONAL E DE SANEAMENTO</p>	
---	--	--	--

<p>POLÍTICA FEDERAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA</p> <p><u>LEI FEDERAL Nº 13.465/2017</u></p> <p>CRITÉRIOS DE ENQUADRAMENTO PELO MUNICÍPIO</p> <p>TEMPORALIDADE ANTES DE DEZ./2016</p> <p>ASPECTOS URBANÍSTICOS COM BASE NAS CONDIÇÕES SOCIAIS, A PRECARIIDADE HABITACIONAL E DE SANEAMENTO</p> <p>REURB-S – DE INTERESSE SOCIAL</p> <p>REURB-E – DE INTERESSE ESPECÍFICO</p>		<p>REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA</p> <p>LEI FEDERAL Nº 13.465/2017</p> <p>CRITÉRIOS DE ENQUADRAMENTO PELO MUNICÍPIO</p> <p>TEMPORALIDADE ANTES DE DEZ./2016</p> <p>ASPECTOS URBANÍSTICOS COM BASE NAS CONDIÇÕES SOCIAIS, A PRECARIIDADE HABITACIONAL E DE SANEAMENTO</p> <p>REURB-S – DE INTERESSE SOCIAL</p> <p>SIMILAR AO PRIS, SEM COMPENSAÇÃO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS (LM, AC, Aperm e Aveg)</p>	
--	--	--	--

**POLÍTICA FEDERAL DE
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**
LEI FEDERAL Nº 13.465/2017

CRITÉRIOS DE ENQUADRAMENTO PELO MUNICÍPIO

TEMPORALIDADE ANTES DE DEZ.2016

ASPECTOS URBANÍSTICOS COM BASE NAS CONDIÇÕES SOCIAIS, HABITACIONAIS E AMBIENTAIS

REURB-E – DE INTERESSE ESPECÍFICO
COM COMPENSAÇÃO DE PARÂMETROS, (LM, AC, APerm e Aveg)
ENCAMINHADO PELO EMPREENDEDOR/PROPRIETÁRIO RESPONSÁVEL PELO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO E PAGAMENTO DE CUSTOS FINANCEIROS

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
LEI FEDERAL Nº 13.465/2017

CRITÉRIOS DE ENQUADRAMENTO PELO MUNICÍPIO

REURB-S – DE INTERESSE SOCIAL

REURB-E – DE INTERESSE ESPECÍFICO

EM 2020, A RESOLUÇÃO SIMA Nº 050 ATRIBUIÇÃO DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (REURB-S E REURB-E) PARA OS MUNICÍPIOS EM APRMs, EXCETO LICENCIAMENTO DE ESTRUTURAS DE SANEAMENTO (EEEs e ETEs)

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM SP
LEI MUNICIPAL Nº 17.734/2022
REGULAMENTADA PELO DECRETO MUNICIPAL Nº 63.857 DE 01 DE NOVEMBRO DE 2024

Estabelece as normas e os procedimentos para a Regularização Fundiária Urbana – Reurb de núcleos urbanos informais consolidados no Município de São Paulo, com fundamento nas diretrizes e princípios estabelecidos na Lei Federal nº 13.465/2017

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM SP
LEI MUNICIPAL Nº 17.734/2022
Art. 4º

§1º Estabelece temporalidade ou anterioridade comprovada dos núcleos urbanos com a mesma data da lei federal nº 13.465/2017: **dezembro de 2016**

§2º comprovada a anterioridade, o município dispensa o atendimento de parâmetros para qualquer tipo de Reurb

§3º amplia o período de regularização fundiária em SP de dezembro de 2016 a janeiro de 2022, porém **NÃO SE APLICA A APRMs BI e GP**

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM SP
LEI MUNICIPAL Nº 17.734/2022
REGULAMENTADA PELO DECRETO MUNICIPAL Nº 63.857, 01.11.2024

A Coordenadoria de Regularização Fundiária da Secretaria Municipal da Habitação é o órgão técnico competente para coordenar, analisar, instruir o processo de Reurb-S e Reurb-E, propor seu indeferimento e aprovação, bem como emitir Certidão de Regularização Fundiária - CRF

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM SP
MARCOS LEGAIS

Diagrama de fluxograma:

```

    graph TD
      A[2006 LEIS APRMs] -- ANTES --> B[2016 LEI E DECRETO MUNICIPAL E LEI FEDERAL SEHAB-SEPM]
      B -- DEPOIS --> C[DE 2016 A 2025 COMO PROCEDER ?]
  
```

REGULARIZAÇÃO EM APRMs GP E BI DENTRO DE SP APÓS 2016

Se a lei municipal não definir regras para regularização dentro de área de proteção dos mananciais, prevalece para regularização em APRM a aplicação das medidas de compensação ambiental definidas pela lei estadual.

As leis específicas definem regras para regularização mediante compensação dos parâmetros urbanísticos previstos nas leis específicas (LM, AC, APerm e Aveg)

REGULARIZAÇÃO EM APRMs GP E BI DENTRO DE SP APÓS 2016

Caso a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo seja vinculada à aplicação das regras das leis específicas das APRMs Guarapiranga e Billings

A regularização é possível mediante compensação dos parâmetros urbanísticos previstos nas leis específicas (LM, AC, APerm e Aveg)

As leis municipais com definição dos parâmetros em mananciais, podem ser compatibilizadas com as leis específicas APRM B ou G

SEÇÃO III DA LEI 12.233/06 APRM-G

SEÇÃO V DA LEI 13.579/2009 APRM-B

RESOLUÇÃO SMA Nº 142/2018

REGULARIZAÇÃO EM APRMs GP E BI DENTRO DE SP APÓS 2016

Regras para regularização mediante compensação dos parâmetros urbanísticos previstos nas leis específicas (LM, AC, APerm e Aveg). Processo conduzido pelo empreendedor e/ou proprietário do imóvel

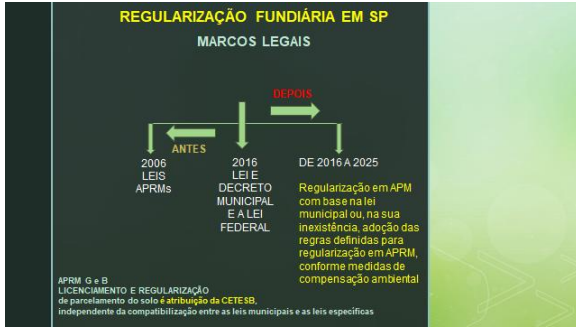
Compensação de caráter urbanístico
Aquisição de área de terreno para compensação dos parâmetros não atendidos

Compensação monetária
Cálculo de acordo com fórmula definida nos decretos regulamentadores das leis das APRMs G e B

REGULARIZAÇÃO EM APRMs GP E BI DENTRO DE SP

A lei municipal dentro da APRM-Billings em SP foi compatibilizada com a Lei Específica nº 13.579/09, portanto poderão ser adotados para regularização mediante compensação os parâmetros de LM, AC, APerm e Aveg, definidos pelo município de SP.

No caso da APRM-Guarapiranga a lei municipal não foi compatibilizada, portanto os parâmetros para regularização mediante compensação a serem adotados devem ser os da lei estadual, a lei específica da APRM-Guarapiranga.



MAURICIO TONIN – PGM

CONSTRUÇÕES CLANDESTINAS HABITADAS: AÇÕES POSSÍVEIS EM DESFAVOR DOS INVASORES

Mauricio Morais Tonin
Procurador do Município de São Paulo
PGM/GAB

PONTOS DE PARTIDA

1. Licenciamento ambiental é competência estadual
2. Do ponto de vista urbanístico, a competência é municipal
3. Em algumas situações, haverá sobreposição entre ESP e PMSP e possível conflito
4. A legislação municipal prevê etapas para que sejam feitas demolições nas áreas ocupadas
5. A PMSP não pode fazer demolição de casas habitadas sem autorização judicial
6. O Poder Judiciário tem sido refratário aos pedidos de remoções e desocupações de áreas, sobretudo quando não se oferece contrapartida habitacional

FATORES QUE LEVAM À OCUPAÇÃO IRREGULAR DESSAS REGIÕES

- Falta de Fiscalização**
A ausência de fiscalização adequada contribui para o aumento da ocupação irregular em áreas protegidas.
- Pressão Populacional**
O crescimento populacional exerce pressão sobre as áreas disponíveis, levando à ocupação irregular.
- Carência Habitacional**
A falta de moradias adequadas força famílias a ocuparem áreas irregulares e ambientalmente sensíveis.
- Desconhecimento Ambiental**
O desconhecimento sobre a importância das áreas de manancial contribui para sua ocupação irregular.

IMPACTOS AMBIENTAIS E RISCOS À SAÚDE PÚBLICA

- Polluição e Desmatamento**
Construções irregulares aumentam poluição e desmatamento, prejudicando o meio ambiente local.
- Comprometimento do Abastecimento de Água**
A água potável é afetada negativamente pela contaminação gerada por construções clandestinas.
- Riscos à Saúde Pública**
Doenças e desastres naturais são riscos que aumentam devido às construções não regulamentadas.

LEIS FEDERAIS E ESTADUAIS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

- Lei de Crimes Ambientais
 - A Lei nº 9.605/1998 estabelece normas para proteger o meio ambiente e penalizar crimes ambientais no Brasil.
- Legislações Estaduais
 - Leis estaduais complementam a proteção ambiental, regulando áreas de manancial e combatendo invasões e degradação.

NORMAS URBANÍSTICAS E O CÓDIGO FLORESTAL

- Proteção de Áreas Verdes
 - O Código Florestal estabelece diretrizes para a preservação de áreas verdes essenciais para o equilíbrio ambiental.
- Regulação do Uso do Solo
 - Normas urbanísticas controlam o uso do solo para evitar construções irregulares em zonas protegidas.
 - Em São Paulo, a Lei Municipal nº 16.402/2016 dispõe sobre o parcelamento, o uso e a ocupação do solo

**COMPETÊNCIAS DA PREFEITURA E
LIMITES DE ATUAÇÃO ADMINISTRATIVA**



- **Autoridade para Fiscalização**
 - A Prefeitura possui autoridade legal para fiscalizar construções irregulares e garantir o cumprimento das normas urbanísticas.
- **Limites Legais da Atuação**
 - A atuação da Prefeitura deve respeitar os limites legais, assegurando o devido processo e direitos dos envolvidos.

**PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS
PARA REMOÇÃO DE INVASORES**

**NOTIFICAÇÕES, AUTUAÇÕES E DEMOLIÇÃO
DE CONSTRUÇÕES IRREGULARES**



Notificações Formais

O processo começa com notificações formais enviadas aos responsáveis pelas construções irregulares, informando sobre a situação.



Lei 16.402/2016

Art. 130. Para os efeitos desta lei, considera-se infrator o proprietário, o possuidor ou seu sucessor a qualquer título e a pessoa física ou jurídica responsável pelo uso irregular ou não conforme de acordo com as definições desta lei e o tipo de infração cometida.



Decreto 57.443/2016

Fiscalização de posturas no Município

Das Parcelamentos Irregulares

Art. 149. Aqueles que executarem parcelamento do solo, em qualquer de suas modalidades, sem prévia aprovação do respectivo projeto pela Prefeitura do Município de São Paulo, ou em desacordo com o projeto aprovado e não legaram comprovar sua regularização, ficam sujeitos às seguintes sanções: (Regulamentado pelo Decreto nº 57.443/2016)

- 1 - multa aplicada no momento da vistoria inicial, no valor estabelecido no Quadro 3 desta lei;
- 2 - inibição, lavrada simultaneamente à imposição da multa, para que, no prazo de 10 (dez) dias, apresentem a documentação que comprove a regularidade do parcelamento do solo;
- 3 1ª A multa pelo não atendimento à inibição prevista no inciso II do "caput" deste artigo será renovada automaticamente a cada 30 (trinta) dias, até que seja comunicada pelo responsável, por escrito, ao órgão municipal competente, a comprovada regularização ou paralisação total da execução do loteamento e das obras ou edificações nele localizadas;
- 3 2ª Na falta de documento no local das obras que comprove a sua regularidade, além da multa e da inibição, serão adotadas as seguintes medidas:
 - 1 - apreensão de máquinas, veículos e equipamentos que estejam sendo utilizados na implantação do parcelamento;
 - 2 - apreensão ou inutilização de materiais de construção;
- 3 3ª No caso das edificações não autorizadas, serão aplicadas as seguintes penalidades:
 - 1 - multa e embargo de cada edificação, nos termos do Código de Obras e Edificações (COE), vigente na época da constatação da irregularidade;
 - 2 - apreensão ou inutilização dos materiais de construção;
 - 3 - intimação dos responsáveis para desfazerem voluntariamente as obras, ampliações ou edificações em parcelamento não consolidados, no prazo de 2 (dois) dias;
- 4 4ª O não atendimento à inibição prevista no inciso II do § 3º deste artigo acarretará a demolição das obras, ampliações ou edificações, que deverá ser previamente autorizada pelo Subprefeito competente mediante despacho fundamentado proferido no processo administrativo correspondente;
- 5 5ª A qualquer tempo, poder ser apreendido todo material utilizado para promoção de venda e compra de lotes, tais como plantas, propostas de venda e compra, faixas e papéis de propaganda;
- 6 6ª Para efeito do disposto neste artigo, considera-se:
 - 1 - infrator o proprietário ou seu sucessor a qualquer título, o possuidor do imóvel, ou, ainda, as associações, cooperativas ou imobiliárias que promoverem a ocupação irregular;
 - 2 - Parcelamento Consolidado aquele que apresenta vias dotadas de iluminação pública, guias e sarjetas, e que tenha suas edificações dotadas de rede de água encanada, esgoto e eletricidade implantados oficialmente pela empresa concessionária de serviços públicos.

Do Procedimento

Art. 150. Cadastrado o Auto de Multa, faz-se à notificação do infrator para, no prazo nela determinado, pagar ou apresentar defesa, dirigida ao Supervisor de Fiscalização, sob pena de subsequente inscrição na dívida ativa. (Regulamentado pelo Decreto nº 57.443/2016)

§ 1º Apresentada a defesa e feita a análise, a respectiva decisão será publicada no Diário Oficial da Cidade e cadastrada, expedindo-se nova notificação ao infrator, da qual constará a data máxima para pagamento ou interposição de recurso dirigido ao Subprefeito.

§ 2º O despacho que indeferir o recurso será publicado no Diário Oficial da Cidade e cadastrado, encaminhando-se nova notificação ao infrator, da qual constará a data máxima para pagamento, estando encerrada a instância administrativa.

§ 3º Nas hipóteses previstas na Seção II deste Capítulo, as defesas serão dirigidas ao Diretor do PSIU e os recursos ao Supervisor Geral de Uso e Ocupação do Solo, aplicando-se as demais disposições previstas neste artigo.

Art. 151. As notificações e as intimações serão dirigidas ao infrator ou seu representante legal, como tal considerados os sócios da empresa, o mandatário, o administrador ou o gerente, efetivando-se: (Regulamentado pelo Decreto nº 57.443/2016)

- I - por via postal, com aviso de recebimento, no endereço do estabelecimento ou local de trabalho ou no domicílio tributário constante dos cadastros municipais;
- II - por edital publicado no Diário Oficial da Cidade.

Art. 152. A aplicação das multas pecuniárias estabelecidas nesta lei não afasta as sanções imputadas ou medidas judiciais cabíveis.

**NOTIFICAÇÕES, AUTUAÇÕES E DEMOLIÇÃO
DE CONSTRUÇÕES IRREGULARES**



Notificações Formais

O processo começa com notificações formais enviadas aos responsáveis pelas construções irregulares, informando sobre a situação.



Autuações Legais

Após notificação, são aplicadas autuações para penalizar as irregularidades conforme a legislação vigente.



Defesa e Demolição

Quando necessário, realiza-se a demolição das construções legais, assegurando o direito à ampla defesa dos envolvidos. Sendo imóvel habitado, é necessária autorização judicial.

**AÇÕES EDUCATIVAS E PREVENTIVAS
JUNTO À COMUNIDADE**



Campanhas Educativas

Promover campanhas para conscientizar a comunidade sobre a importância da preservação ambiental e da regularização fundiária.



Informação sobre Riscos Ambientais

Informar a população sobre os impactos ambientais negativos causados por invasões e desmatamentos irregulares.



Regularização Fundiária e Ordenamento

Incentivar a regularização das terras e o ordenamento territorial para prevenir invasões futuras.

**NECESSIDADE DE ARTICULAÇÃO
INTERSETORIAL E
ENVOLVIMENTO DE ÓRGÃOS
PÚBLICOS**

Cooperação entre Órgãos Públicos

A união entre diferentes órgãos é essencial para enfrentar construções clandestinas com eficácia e coordenação.

Ações Integradas e Eficazes

Ações conjuntas asseguram que os esforços sejam coordenados para combater irregularidades na construção civil.



Possível conflito de normas entre a Lei Municipal 15.422/2011 e a Lei Estadual 9.866/1997

- A Lei Municipal nº 15.422/2011, do Município de São Paulo, que impõe obrigações ao proprietário de terreno não edificado, com frente para vias ou logradouros públicos dotados de pavimentação ou de guias e sarjetas, a construção e manutenção de muros e passeios (calçadas), visando o ordenamento urbano e a salubridade.
- E a Lei Estadual nº 9.866/1997, do Estado de São Paulo, que estabelece normas de proteção aos mananciais de interesse regional. O artigo 37, § 10 dessa norma autoriza a demolição sumária de construções realizadas sem licença ou autorização, sem necessidade de prévia advertência ou multa, quando houver risco de dano ambiental.
- A lei municipal busca proteger o espaço urbano e impõe obrigações a todos os proprietários de terrenos na cidade, inclusive em áreas de proteção ambiental.
- Já a lei estadual visa proteger os mananciais e impõe restrições severas à ocupação de áreas ambientalmente sensíveis, inclusive permitindo demolições sem o devido processo administrativo, em hipóteses específicas.

Possível conflito de normas entre a Lei Municipal 15.422/2011 e a Lei Estadual 9.866/1997

Imagine um proprietário de terreno localizado em área de manancial, em que:

- A Prefeitura exige a construção de muro e calçada, com base na Lei Municipal nº 15.422/2011.
- Contudo, a CETESB ou outro órgão estadual entende que tal construção é irregular e oferece risco ao manancial, decidindo pela demolição sumária nos termos do art. 37, § 10 da Lei Estadual nº 9.866/1997.

POSSÍVEL SOLUÇÃO:

- A lei municipal não pode ser aplicada de forma isolada ou automática em áreas ambientalmente protegidas, sem considerar a legislação estadual ambiental.
- Caso a construção de muro em terreno localizado em área de proteção aos mananciais represente risco ambiental, prevalece a norma estadual, que autoriza a demolição sumária.
- Em áreas que não oferecem risco imediato aos mananciais, as normas podem coexistir: o proprietário deve cumprir a obrigação de murar e calçar, desde que respeitadas as normas ambientais e de uso do solo impostas pelo Estado e pelo Município.

AÇÕES JUDICIAIS E A RESOLUÇÃO DO CNJ SOBRE REMOÇÃO FORÇADA

NECESSIDADE DE AUTORIZAÇÃO JUDICIAL PARA REMOÇÃO DE OCUPANTES



- Autorização Judicial Obrigatória
- A remoção forçada exige decisão judicial para garantir legalidade e justiça no processo.
- Respeito ao Devido Processo Legal
- O processo deve respeitar todas as etapas legais para proteger os direitos dos ocupantes.
- Proteção dos Direitos Humanos
- Garantir os direitos humanos dos ocupantes é fundamental durante a remoção forçada.

DIREITOS FUNDAMENTAIS E O DEVIDO PROCESSO LEGAL



- Direito à Defesa
- Garantir que os ocupantes possam se defender adequadamente durante o processo de remoção é essencial para o devido processo legal.
- Assistência Social
- Oferecer assistência social adequada protege os ocupantes afetados pela remoção.
- Realocação Adequada
- A realocação deve ser justa e respeitar os princípios constitucionais para garantir a dignidade dos ocupantes.

PRINCIPAIS DIRETRIZES DA RESOLUÇÃO CNJ Nº 510/2023 SOBRE DESPEJOS COLETIVOS



- Comissão Nacional de Soluções Fundiárias
- Estabelecer protocolos e desenvolver iniciativas para assegurar o direito à solução desses conflitos por meios adequados à sua natureza e peculiaridade
- Respeito à Dignidade Humana
- O respeito à dignidade das pessoas afetadas é prioridade durante os processos de despejo coletivo.
- Necessidade de mediação na Comissão Regional de Conflitos Fundiários do Tribunal (TJSP – GAORP)
- Tentativa de solução negociada e pacífica

SUGESTÕES

- 1)
- Se houver dúvidas acerca dos procedimentos, conflitos de normas e outras divergências sobre o assunto, consultar a AJ da SUB
 - Se a AJ da SUB tiver dúvidas, consultar a AJ da SMSUB
 - Se a AJ da SMSUB tiver dúvidas, consultar a PGM

SUGESTÕES

- 2) É necessário fazer uma aproximação com os juízes e desembargadores para explicar a situação peculiar envolvendo as áreas de mananciais e evitar liminares em favor de associações que, na verdade, não estão a serviço de pessoas vulneráveis

SUGESTÕES

- 3) É necessário estruturar soluções habitacionais para essas ocupações em região de mananciais, pois há uma questão de sobrevivência em jogo

SUGESTÕES

- 4) Poderia ser criado um projeto de lei que trate dessa questão específica, sobre a ocupação recente e maciça dos mananciais, que permita a adoção de medidas administrativas inclusive em imóveis habitados, sem necessidade de autorização judicial, mediante procedimento com contraditório, com oferecimento de benefício assistencial ou habitacional.

(*) avaliar risco político e jurídico