

Declaração de Motivos para Reprovação do Relatório CEPEUC a ser anexada à ata do C MPU

Considerando o que foi possível apurar no Processo SEI: 6068.2025/0005673-7

Assunto: Grupo de Trabalho com a finalidade de debater e apresentar sugestões ao Relatório de CEPEUC - **Relatório Anual de 2024** sobre a implementação dos instrumentos indutores da função social da propriedade. Este relatório foi apresentado na 85ª Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Política Urbana (C MPU) e não foi aprovado. A criação do Grupo de Trabalho de CEPEUC foi uma deliberação do C MPU para debater e apresentar sugestões sobre esse relatório e o plano de trabalho para 2025, a fim de que possa ser aprovado em uma reunião futura.

Unidade: SMUL/ATECC/C MPU

Com um protesto de profundo respeito e solidariedade à população descendente das pessoas negras e indígenas do território, escravizadas e espoliadas de suas formas de vida, e que nesse território tão abundante e generoso, e até hoje passam as privações decorrentes da concentração de terras e riquezas desse odioso período, os membros subscritos do Conselho Municipal de Política Urbana (C MPU), por meio da presente declaração a ser anexa à ata da reunião, formalizam e declaram ao conhecimento público os motivos que levaram à reprovação do relatório anual referente aos instrumentos indutores da função social da propriedade, conforme segue.

Pelo que foi possível apurar, é preciso atentar que a política de moradia em São Paulo, em 2025, se encontra e deve ser declarada em um "estado de coisas inconstitucional" devido à inação e omissão sistemática do poder público, que perpetua uma crise habitacional de efeitos danosos a todas as esferas de direitos humanos, com especial prejuízo para crianças e mulheres. Agrava-se assim a exclusão social, e se aparta a sociedade de seu objetivo constitucional da erradicação da pobreza e marginalidade, bem como da construção de uma sociedade mais justa livre e solidária.

Diante de um déficit habitacional de aproximadamente 500.000 unidades e de uma fila de mais de um milhão de pessoas, a população em situação de rua escalou para mais de 95.000 pessoas, enquanto a cidade possui quase 20 vezes mais imóveis vazios do que indivíduos sem-teto. Neste cenário de grave violação de direitos, o relatório em questão não atende às expectativas e à urgência de uma resposta efetiva por parte do município. A sua reprovação se fundamenta nos seguintes pontos:

1. **Falta de Aprovação Prévia pelo C MPU:** O relatório foi rejeitado por ter sido elaborado com base em uma Ordem Interna (SMUL/CEPEUC N° 3) que não foi submetida, debatida e aprovada previamente por este Conselho. Essa ação contraria a competência do C MPU de aprovar o plano de trabalho e o relatório anual, conforme estabelecido na legislação em vigor, e demonstra um desvio de finalidade na forma de atuação da Secretaria, que deve atuar de forma coordenada e participativa com o Conselho.

2. **Critério de Metragem:** A decisão de encerrar processos de notificação para imóveis com menos de 1.000 m² foi questionada. O CPMU entende que o tamanho da propriedade não pode ser o único critério para a aplicação dos instrumentos de política urbana. Imóveis menores, dependendo de sua localização estratégica e da carência de áreas livres na região, podem ter grande importância urbanística e social. A aplicação do critério de metragem sem considerar o contexto local e o interesse público desvirtua a finalidade dos instrumentos de combate à ociosidade.
3. **Não Notificação de Imóveis Ocupados:** O CPMU critica a prática de não notificar os proprietários de imóveis ociosos que já estão ocupados, baseada em um parecer de 2016 da Procuradoria Geral do Município (PGM). A função social da propriedade, enquanto princípio constitucional, deve ser cumprida por seu proprietário, independentemente da ocupação. Inclusive mediante a urgente aplicação das leis e obrigações de REURB - Regularização Fundiária Urbana, com atenção às áreas de ZEIS e planejamentos urbanos adequados. A ausência de notificação conduz a situação para um estado de limbo jurídico, e levanta suspeitas sobre ilegalidades no cumprimento do dever de ofício. Igualmente, isenta o proprietário de suas responsabilidades, permitindo que a situação de irregularidade e precariedade persistam. Urge assim que se reavalie o texto parecer, e suas razões e metodologias subjacentes, buscando uma solução que concilie a proteção das famílias ocupantes com a responsabilização dos proprietários. Neste cenário de omissão estatal, as ocupações se legitimam como uma resposta direta e necessária, cumprindo a função social da propriedade e expondo a inércia do Estado. Devem portanto ser acolhidas e apoiadas pelos instrumentos de política pública disponíveis, inclusive valorizados seus modos e costumes para a solução dos problemas de moradia, ambientais, culturais e de segurança no centro, na medida em que se tem demonstrado valiosos inclusive nos conselhos participativos, onde hoje ocupam diversos lugares trazendo suas legítimas e urgentes pautas.
4. **Ausência de Discussão sobre a REURB:** O relatório falhou em integrar a Regularização Fundiária Urbana (REURB) na política de combate ativo à ociosidade. A REURB é um instrumento jurídico e urbanístico fundamental que se alinha perfeitamente com o conceito da função social da propriedade. Ao focar apenas nos instrumentos punitivos (como a notificação para PEUC e IPTU Progressivo), a política se mostra incompleta e em desacordo com as normativas mais amplas que deveriam nortear a ação da Prefeitura. A inclusão da REURB na pauta permitiria uma abordagem mais humanizada e estratégica, que, em vez de focar apenas na penalização da ociosidade, ofereceria uma solução concreta para as moradias já ocupadas, garantindo segurança jurídica e acesso a serviços públicos.
5. **Ausência de parametrização para avaliação do progresso da política pública:** Constatou-se, por fim, a falha técnica da municipalidade ao não dispor de critérios mínimos para avaliação do insucesso de suas práticas de garantia da função social da propriedade, apresentando descontextualizadamente o número de 7 mil casos de implementação, sem ser capaz de localizá-lo em termos de demanda geral ou progressão no tempo.

Pelos motivos apresentados, considera-se que o relatório, em sua forma atual, não representa um avanço satisfatório na política de combate à ociosidade e não reflete as prioridades e o escopo de atuação deste colegiado. Esperamos que o trabalho do Grupo de Trabalho de Controle da Função Social da Propriedade (GT CEPEUC) resolva esses pontos

e apresente uma proposta mais abrangente e alinhada com os princípios da política urbana. A urgência da crise habitacional exige medidas efetivas, e não a manutenção de práticas que perpetuam a desigualdade e a inação do poder público.