

**UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE**

**GUILHERME CARVALHO LACERDA**

**A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E AS CONSTRUÇÕES DE MICRO  
APARTAMENTOS E *STUDIOS* PRÓXIMOS AO CENTRO DE SÃO PAULO, UMA  
ANÁLISE NECESSÁRIA**

SÃO PAULO

2023

ALUNO: GUILHERME CARVALHO LACERDA

ORIENTADORA: LILIAN REGINA GABRIEL MOREIRA PIRES

**A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E AS CONSTRUÇÕES DE MICRO  
APARTAMENTOS E *STUDIOS* PRÓXIMOS AO CENTRO DE SÃO PAULO, UMA  
ANÁLISE NECESSÁRIA.**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado como  
requisito para a obtenção do título de Bacharel em  
Direito pela Universidade Presbiteriana Mackenzie.

SÃO PAULO

2023

## RESUMO

O presente Trabalho de Conclusão de Curso é uma análise do cumprimento prático ou não da função social da propriedade frente ao decreto municipal nº 59.885/2020, que disciplina o parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como normas edilícias para Habitação de Interesse Social, Habitação de Mercado Popular, Empreendimento de Habitação de Interesse Social - EHIS, Empreendimento de Habitação de Mercado Popular - EHMP e Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social – EZEIS, nos termos da Lei Municipal nº 16.402/2016 e do Plano Diretor da cidade de São Paulo, que incentiva a construção de apartamentos menores em empreendimentos mais valiosos e próximos aos bairros centrais da capital paulista. As referências bibliográficas a serem utilizadas para a realização do trabalho será composta por livros, doutrinas, outros artigos, entrevistas e demais métodos informativos, bem como a legislação municipal paulistana e demais normas, se necessário.

**Palavras-chave:** Direito municipal; plano diretor; região central; decreto municipal.

## **ABSTRACT**

The present Course Conclusion Work is an analysis of the practical and truly enforcement or not of the social function of property in relation to Municipal Decree No. 59.885/2020, which regulates land subdivision, use, and the occupation of it, as well as building regulations for Social Interest Housing – HIS, Popular Market Housing – HMP, Social Interest Housing Enterprise - EHIS, Popular Market Housing Enterprise - EHMP, and Enterprise in Special Zone of Social Interest - EZEIS, under the terms of Municipal Law No. 16.402/2016 and the Master Plan of the São Paulo city, which encourages the construction of smaller apartments in more valuable developments and closer to the central neighborhoods of the capital city of São Paulo. The bibliographical references to be used for the completion of the work will consist of books, doctrines, other articles, interviews, and other informative methods, as well as the São Paulo municipal legislation and other regulations, if necessary.

**Keywords:** mayoralty law; development city plan; Central region; mayoralty decree.

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>CAPÍTULO I – HISTÓRICO DO DÉFICIT HABITACIONAL</b> .....	<b>7</b>
2.1	LEIS ANTERIORES .....	8
2.2	CENÁRIO ATUAL .....	9
<b>3</b>	<b>CAPÍTULO II - LEI MUNICIPAL Nº 16.402/2016</b> .....	<b>10</b>
3.1	O DECRETO MUNICIPAL Nº 59.885/2020.....	11
<b>4</b>	<b>CAPÍTULO III - O DECRETO MUNICIPAL Nº 59.885/2020 E PROBLEMÁTICAS NA APLICAÇÃO</b> .....	<b>13</b>
4.1	AS VENDAS DAS UNIDADES DE HABITAÇÃO SOCIAL .....	17
4.2	A POSIÇÃO DA PREFEITURA FERENTE À PROBLEMÁTICA .....	19
<b>5</b>	<b>ANALISANDO A EFICÁCIA DO DECRETO Nº 59.885/2020</b> .....	<b>22</b>
5.1	POSSÍVEIS RESOLUÇÕES PARA A PROBLEMÁTICA .....	23
5.2	CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	25

## 1 INTRODUÇÃO

A escolha do presente tema foi a compreensão da necessidade de se discutir um tema pouco compreendido que é a produção de habitação para população de baixa renda, visto que se trata de normas produzidas no âmbito municipal que podem mudar muito entre cidades e que fazem efeito em territórios grandes ou pequenos.

Contudo, ao se tratar da cidade de São Paulo com mais de 11 milhões de habitantes e sobre incentivos legais para contribuir com a solução da habitação e mobilidade urbana, sobretudo voltada para a população de baixa renda, é necessário realizar um estudo sobre a eficácia dessas normas quanto à sua função social da propriedade e se estão cumprindo seu objetivo inicial.

O decreto municipal nº 59.885/2020, regulamenta dispositivos do Plano Diretor Estratégico - PDE, da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS e do Código de Obras e Edificações - COE, bem como estabelece disciplina específica de parcelamento, uso e ocupação do solo, incentiva a construção de habitação para várias faixas de renda<sup>1</sup>, com aplicação de isenção ou desconto na outorga onerosa, apenas para a área construída computável destinada às Habitações De Interesse Social (HIS) e Habitações De Mercado Popular (HMP).

O valor da renda familiar leva a construção de apartamentos menores em empreendimentos mais valiosos e próximos aos bairros centrais da capital paulista, os quais possuem proximidade aos centros comerciais e de emprego, além de possuírem maior oferta de transporte público, limitando os compradores dessas unidades de acordo com a renda do comprador, ou até mesmo a renda familiar, dependendo da modalidade, visando atender cidadãos com menos poder aquisitivo e que hoje vivem em áreas mais periféricas. Esses imóveis (popularmente conhecido como *studios*) também possuem o objetivo de aproximá-los da região central, resolvendo também um problema da mobilidade urbana, o qual é historicamente grave na capital paulista.

Tais incentivos tem o potencial, ou ao menos a aparência, de possuírem efeitos positivos, contudo, não é isso que se mostra, a Tabela 7 do “Relatório de Monitoramento e Avaliação da Implementação do Plano Diretor Estratégico 2014 a 2020”<sup>2</sup>, aponta para o que é

---

<sup>1</sup> Art. 1º. Este decreto regulamenta dispositivos do Plano Diretor Estratégico - PDE, da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS e do Código de Obras e Edificações - COE, bem como estabelece disciplina específica de parcelamento, uso e ocupação do solo, além de normas edilícias para: I - Habitação de Interesse Social - HIS; II - Habitação de Mercado Popular - HMP; III - Empreendimento de Habitação de Interesse Social - EHIS; IV - Empreendimento de Habitação de Mercado Popular - EHMP; V - Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social - EZEIS

<sup>2</sup> Fonte: SISACOE. Elaboração SMUL/PLANUR – Obtido no Relatório de Monitoramento e Avaliação da Implementação do Plano Diretor Estratégico 2014 a 2020

concluído como uma “hegemonia da produção sob responsabilidade da iniciativa privada, no que diz respeito ao número de unidades licenciadas como HIS e HMP”, mostrando um claro abandono das construções de moradia popular pelas forças estatais, conforme verificado abaixo:

Ano	Iniciativa Privada		Poder Público		Total por ano	
	HIS	HMP	HIS	HMP	HIS	HMP
2014	10.334	8.482	883	54	11.217	8.536
2015	8.668	5.345	2.755	136	11.423	5.481
2016	8.137	8.157	6.351	0	14.488	8.157
2017	15.156	12.565	6.629	40	21.785	12.605
2018	37.692	14.373	4.135	0	41.827	14.373
2019	41.789	12.405	1.044	72	42.833	12.477
<b>Total</b>	<b>121.776</b>	<b>61.327</b>	<b>21.797</b>	<b>302</b>	<b>143.573</b>	<b>61.629</b>

Dessa forma, ao verificar de maneira mais distante em corretoras de imóveis e eventos de vendas de unidades de empreendimentos ainda a serem construídos, já é possível notar que nem todos os compradores estão se enquadrando nos limites dispostos no decreto municipal supracitado, e que estão sendo direcionados a investidores imobiliários e demais adquirentes que possuem renda acima do que a legislação previa para tais compradores, com o objetivo de tornarem essas possíveis moradias para cidadãos de baixa-renda em oportunidades de imóveis para aluguel, investimento e especulação imobiliária.

Desse modo, se faz necessário o estudo para saber se esses imóveis estão cumprindo sua função social de acordo com a Constituição Federal e se estão sendo destinadas corretamente às pessoas que eram previstas para comprarem, segundo a norma municipal. Em caso de não cumprimento, também se busca encontrar algumas possíveis soluções para fiscalização ou reforma da proposta governamental em atendimento à intenção de aproximar cidadãos menos afortunados do centro da cidade e amenizar o problema da mobilidade urbana.

## 2 CAPÍTULO I – HISTÓRICO DO DÉFICIT HABITACIONAL

Para fins de contextualização, é importante lembrar como que o Brasil historicamente trata a questão da moradia, pois, diferentemente de outras nações em que se trata o tópico como política pública ou uma adversidade social da qual tem que ser tratada, em terras nacionais a habitação sempre foi vista apenas como mercadoria, sendo acessível apenas a quem pode pagar, seja o valor qual for.

Se fizermos um recorte a partir do fim da escravidão, período no qual não haverá pessoa no Brasil sem direitos legalmente constituídos, no mínimo, não irá se notar qualquer política pública voltado à moradia, contudo, só a partir do início do século XX que irá se notar o movimento higienista, o qual inicialmente era comandado por médicos e sanitaristas que tinham como objetivo erradicar as doenças epidêmicas que assolavam as cidades, como a febre amarela, a cólera e a varíola, acabou tendo uma outra vertente que foi o higienismo social.

Diante da conjuntura de que as pessoas mais pobres vivam em condições insalubres, foi utilizado como pretexto para a remoção de populações pobres e marginalizadas, que eram vistas como ameaças à saúde pública. Essa visão resultou em políticas de higienização social, que visavam remover as chamadas "áreas insalubres" das cidades e realocar os moradores em locais considerados mais saudáveis.

Essas políticas resultaram em diversas intervenções urbanas, como a construção de cortiços e favelas, a criação de bairros operários e a remoção de moradores para áreas afastadas do centro urbano. Em muitos casos, essas intervenções foram feitas sem levar em conta as necessidades e os direitos das populações afetadas, resultando em violações aos direitos humanos e na segregação social e espacial.

Outras análises acadêmicas, como a de Mansanera & Silva (2000, p. 03), dispõe “O discurso médico-higiênico acompanhou o início do processo de transformação política e econômica da sociedade brasileira em uma economia urbano-comercial e expressou o pensamento de uma parte da elite dominante que queria modernizar o país.”.

Tal política higienista acabou transformando os centros urbanos das grandes cidades brasileiras, movendo as camadas mais baixas da população para áreas periféricas da cidade, causando outros problemas como dificuldade de locomoção, falta de moradia para essa parcela da sociedade e as existentes não possuíam condições dignas, concentração de infraestrutura apenas nos centros dessas cidades, e entre outros.



## 2.1 LEIS ANTERIORES

Somente a partir de 1930, com a ascensão do governo de Getúlio Vargas, que foi possível verificar as primeiras políticas públicas nacionais voltadas à moradia. A primeira delas foi o Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Industriários (IAPI), instituído pela Lei n. 367, de 31 de dezembro de 1936, (Brasil, 1936) inicialmente criado como um instituto nacional para garantir a aposentadoria e a seguridade social, teve seu recurso utilizado para a construção de conjuntos habitacionais populares em várias regiões do país. Cabe desde já lembrar como, desde a década de 30, a saída que o Estado brasileiro encontra para o déficit habitacional é sempre pela forma mercadológica, com o financiamento de construções e compras de imóveis, raramente sendo vista como uma medida de política pública, em que se tenta apenas gastar a verba pública para sanar o problema, como é feito com a saúde pública, por exemplo.

Essa ideologia é seguida também nas unidades federativas e foi em São Paulo que surgiu a primeira companhia estadual para o financiamento e construção de imóveis, pelo nome de Caixa Estadual de Casas para o Povo (CECAP), fundada na década de 1940 pela lei estadual nº 483/1949 (São Paulo (Estado), 1949), ela possuía a finalidade de financiar a construção ou construir, em terrenos doados ou de posse estatal, casas populares destinadas ao aluguel ou venda. Essa companhia mudou de nome algumas vezes e, desde 1989, ela é conhecida como Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU) e seu modelo já foi replicado em outros estados.

Em seguida houve o período da ditadura militar, no qual foi criada uma das instituições mais historicamente reconhecidas no Brasil direcionada à habitação popular, o Banco Nacional da Habitação (BNH), iniciado em 1964, pela lei federal nº 4.380/1964 (Brasil, 1964), o BNH foi um órgão federal responsável por coordenar e, novamente na lógica mercadológica, financiar a política habitacional no Brasil. O banco concedia empréstimos para a construção, reforma e aquisição de imóveis, além de financiar a produção de materiais de construção.

Ainda nesse período, principalmente focando na cidade de São Paulo, foi criada a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP), com objetivos semelhantes à antiga CECAP (atual CDHU), porém de administração municipal, instituída pela lei municipal nº 6.738/1965 (São Paulo (SP), 1965), ainda continuando com a ideia de mercado e financiamento para construções e vendas de imóveis. Ao longo dos anos, a COHAB expandiu suas atividades para outras cidades do estado de São Paulo e atualmente é conhecida como Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo. No entanto, já foi possível perceber que a partir da década de 1960 que se começa a tratar a questão de forma local, pensando na realidade do município, com a criação de outros membros focados na questão da moradia, além

das legislações municipais de plano-diretor, que dividiam e davam finalidade para as regiões do município.

Já na nova democracia, na década de 1990, o período foi marcado pelo Programa Pró-Moradia, criado em 1995, visava a apoiar os estados, o Distrito Federal e os municípios no desenvolvimento de ações na área de habitação, integradas com outras políticas setoriais. Os recursos deste programa eram provenientes do FGTS e da contrapartida dos estados, dos municípios e do Distrito Federal e esse programa, por raridade, não apresentava uma atenção direta ao mercado, pois visava financiar o Estado para que esse pudesse adquirir terrenos, realizar construções e contemplar os beneficiados cadastrados no programa.

## 2.2 CENÁRIO ATUAL

Desde os anos 2000, no cenário nacional imperou o programa Minha Casa, Minha Vida, do governo federal e tem como o objetivo oferecer condições acessíveis para aquisição ou aluguel de moradias para famílias de baixa renda, por meio de parcerias com estados, municípios, empresas e entidades sem fins lucrativos. O programa foi instituído pela lei federal nº 11.977/2009 (Brasil, 2009) e é gerido pelo Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR) e pela Caixa Econômica Federal, responsável pela seleção e aprovação dos projetos, financiamentos e subsídios.

No cenário da cidade de São Paulo, foco do presente trabalho, houve legislações como as leis municipais nº 13.433/2002 (São Paulo (SP), 2002) e nº 11.632/1994 (São Paulo (SP), 1994), as quais possuíam objetivos semelhantes que eram de prestar assessoria técnica à população de baixa renda, entidades, grupos comunitários e movimentos na área de habitação de interesse social, no sentido de promover a inclusão social, jurídica, ambiental e urbanística dessa parcela da sociedade à habitação.

Contudo, é a partir do plano-diretor do ano de 2014 que vamos obter a lei municipal nº 16.402/2016 (São Paulo (SP), 2016), a qual fornece diretrizes para a ocupação do solo e para as construções de diversas finalidades e é por ela que irá originar o decreto municipal nº 59.885/2020 (São Paulo (SP) 2020), o qual irá regular a criação de imóveis de baixa metragem, porém próximos aos principais eixos de transporte público, que seriam destinados às pessoas de baixa renda, como uma forma de regular a iniciativa privada a ajudar a solucionar as consequências históricas de problema causado no início do século passado pelas políticas higienistas sociais, como as moradias precárias e muito afastadas dos centros comerciais e pontos de alta empregabilidade, o que causa um grande caos na mobilidade urbana na capital paulista.

### **3 CAPÍTULO II - LEI MUNICIPAL Nº 16.402/2016**

A lei municipal nº 16.402/2016 (São Paulo (SP) 2016) disciplina a ocupação do solo na cidade de São Paulo e, atendendo às necessidades do plano diretor, e ela chega a definir em seu artigo 1º quais seriam as funções da norma, como, por exemplo, o “incentivo à integração, no uso do solo, dos diversos modos de transporte”, conforme inciso VIII (São Paulo (SP) 2016); “a aproximação do emprego e dos serviços urbanos à moradia”, conforme inciso IX (São Paulo (SP) 2016); e “a promoção da habitação de interesse social de forma integrada aos bairros e nos territórios com oferta de serviços públicos e empregos”, conforme o inciso X (São Paulo (SP) 2016).

Essas diretrizes, em conjunto com o inciso XII do mesmo artigo supracitado, vão criar às zonas do município e as habitações de interesse social. A definição dessas zonas são essenciais para que sejam direcionadas as obras públicas e privadas para que se efetive o planejamento municipal e, para o escopo do presente trabalho, é necessário focar nas Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU) e Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto (ZEUP); sendo a primeira definida como “zonas inseridas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona”, conforme o artigo 7º, inciso I da norma supracitada (São Paulo (SP) 2016) e a segunda como “zonas inseridas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona e com a perspectiva de ampliação da infraestrutura de transporte público coletivo; conforme o artigo 7º, inciso III da mesma legislação municipal (São Paulo (SP) 2016).

As ZEUs são áreas com uma infraestrutura mais densa e com muita opção de transporte público, principalmente àquelas regiões que são atingidas pelas linhas de metrô e as ZEUPs são áreas com infraestrutura também, mas com expectativa de serem atingidas por futuras linhas de metrô que estão sendo construídas ou que ainda serão construídas. Essas zonas são de muito interesse para a construção de moradias, pois ajudam a remediar os problemas da mobilidade urbana, do afastamento da população de baixa renda dos grandes centros comerciais e de emprego, além da habitação social.

Por conseguinte, serão nessas zonas que as construções civis da iniciativa privada receberão grande incentivo estatal para a criação das unidades de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP), sendo que esses empreendimentos serão classificados como Empreendimento de Habitação de Interesse Social (EHIS) e

Empreendimento de Habitação de Mercado Popular (EHMP), os quais receberão isenções de das outorgas onerosas na porcentagem destinada às habitações sociais.

A Outorga Onerosa é uma contrapartida financeira paga ao Município e os recursos arrecadados têm como destino o Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB). Seu cálculo é feito com base no Coeficiente de Aproveitamento do plano-diretor da cidade, o qual determina que o valor mínimo é de 0,7, o básico de 1,0 e o máximo de 2,0, ou seja, só é permitido construir um edifício de um tamanho entre 0,7 e 2,0 vezes do tamanho da área do terreno, salvo exceções previstas em legislação específica para determinadas áreas.

Na cidade de São Paulo, é permitido, de forma gratuita, a construção de edifícios até o Coeficiente Básico (1,0), e, uma vez que o empreendimento supera essa limitação, a construtora é obrigada a pagar uma outorga onerosa à prefeitura, como forma de compensar os ganhos que possuiu com a valorização da região, bem como uma contribuição para que se realize ainda mais melhorias na cidade. Desse modo, a porcentagem do empreendimento que foi utilizado para a construção dos HIS e HMP são excluídas do cálculo para medir o Coeficiente de Aproveitamento do empreendimento, o qual vai ser usado para fixar o valor da outorga onerosa, sendo assim um grande incentivo à iniciativa privada para construir esse tipo de habitação.

### 3.1 O DECRETO MUNICIPAL Nº 59.885/2020

O decreto municipal nº 59.885/2020 (São Paulo (SP), 2020) tem como função a definição dos HIS, HMP, EHIS e EHMP e a regularização da construção e destinação dessas unidades habitacionais, bem como positivar os incentivos fiscais aos empreendimentos que possuem essas habitações sociais.

O HIS, segundo o decreto supracitado, pode ser dividido em dois tipos, sendo o tipo 1 uma “unidade destinada a famílias com renda familiar mensal de até R\$ 2.994,00 (dois mil novecentos e noventa e quatro reais)” conforme o artigo 1º, inciso I, alínea “a” (São Paulo (SP), 2020), e o tipo 2 uma “unidade destinada a famílias com renda familiar mensal superior a R\$ 2.994,00 (dois mil novecentos e noventa e quatro reais) e igual ou inferior a R\$ 5.988,00 (cinco mil novecentos e oitenta e oito reais)” conforme o artigo 1º, inciso I, alínea “b” (São Paulo (SP), 2020). Já o HMP, também definido pelo decreto municipal nº 59.885/2020 (São Paulo (SP), 2020), é um único tipo definido como “unidade habitacional, tendo no máximo 2 (dois) sanitários e até 1 (uma) vaga de garagem, destinada ao atendimento de famílias com renda familiar mensal superior a R\$ 5.988,00 (cinco mil novecentos e oitenta e oito reais) e igual ou inferior a 9.980,00 (nove mil novecentos e oitenta reais)” conforme o artigo 1º, inciso II (São

Paulo (SP), 2020) Os EHIS e EHMP são esses empreendimentos, construídos pela iniciativa privada, que possuem unidades como essas e irão receber os benefícios fiscais.

A isenção da outorga onerosa irá se encontrar entre os artigos 19 e 20 do presente decreto, que irão dispor de que estão isentas do cálculo de coeficiente de aproveitamento a porcentagem que se destinar somente às HIS. Isso significa que toda a área da construção que receber esse tipo de habitação não somente não será contabilizada para o cálculo que define a outorga onerosa, como também não será incluída no cálculo do coeficiente de aproveitamento, podendo esses empreendimentos terem alturas além do permitido, com muito mais unidades à venda e com menos encargos tributários a serem recolhidos.

Tais habitações sociais são muito claras quanto as delimitações de suas construções, que são definidas entre os artigos 3º e 4º do decreto municipal nº 59.885/2020 (São Paulo (SP), 2020), e possuem o objetivo de atender as famílias de baixa renda da capital paulista, aproximando elas de regiões com alta oferta de transporte público e próximas aos centros comerciais como Pinheiros, Vila Mariana, Itaim Bibi, Vila Olímpia, Tatuapé e demais bairros do chamado “centro expandido”, devido ao decreto já delimitar claramente qual a renda máxima que o comprador pode ter para realizar a aquisição dessa habitação social.

Contudo, esse incentivo gerou como resultado uma alta oferta de unidades pequenas que o mercado imobiliário denominou de *studios*, sendo essas construções com o benefício de estarem localizadas em áreas próximas às estações de metrô e outras opções de transporte público, o que causam um grande interesse do mercado imobiliário e de seus especuladores. Do que se tem de concreto, até o presente momento, é que os empreendedores não respeitam a renda máxima obrigatória para a aquisição dessas unidades e por outro lado não informam aos interessados originais que a legislação previa. O mercado especulativo está focado no alto potencial de procura e aluguel para essas unidades, incentivando o investimento imobiliário e altíssimas mensalidades para a locação.

Tal conjuntura gera um conflito de interesses entre o que a lei tem como objetivo e as oportunidades de vendas rápidas aos grandes personagens do mercado imobiliário que buscam o ganho na especulação e aluguel do imóvel e terão alta procura após estarem aptos para a moradia, visto que estão estrategicamente localizados em áreas de grande quantidade de transporte público e de fácil acesso aos centros comerciais.

#### 4 CAPÍTULO III - O DECRETO MUNICIPAL Nº 59.885/2020 E PROBLEMÁTICAS NA APLICAÇÃO

A primeira grande problemática que se encontra atualmente na aplicação do decreto municipal nº 59.885/2020 (São Paulo (SP), 2020), é a questão do tamanho desses apartamentos, pois os artigos 3º e 4º definem a metragem mínima de 24m<sup>2</sup> (vinte e quatro metros quadrados) para essas unidades. Essa disposição causa uma enorme vantagem para as construtoras, que podem construir mais unidades em um espaço menor, realizar mais vendas e ainda obter a vantagem de não pagar a outorga onerosa, e uma desvantagem às famílias de baixa-renda, que não conseguem viver com um mínimo de qualidade em um apartamento tão pequeno, muitas vezes com um único banheiro e um único quarto, o qual não conseguiria suportar talvez duas pessoas ou mais sendo obrigadas a compartilhar um espaço tão pequeno.

Estudos indicam, conforme Torres (2018, p. 08), que o tamanho ideal de uma habitação familiar seria de aproximadamente 40 m<sup>2</sup>, podendo subir até mesmo à 58 m<sup>2</sup>, a depender da quantidade de quartos e banheiros necessárias para atender às pessoas convivendo em conjunto. Além disso, adversidade já é apontada também pela doutrina jurídica, demonstrando que essa baixa metragem dos apartamentos não concede dignidade plena a uma família que poderia morar nessas habitações, conforme a análise de Nascimento, Pietro e Mendes (2018, p. 722):

“[...] o legislador municipal deve atentar, além da compatibilidade com a infraestrutura urbana básica, para os valores da dignidade, segurança, salubridade, privacidade. José Roberto Fernandes Castilho considera que – tendo em vista o determinado no art. 88, parágrafo único, letra “b”, da Lei de Execução Penal (Lei nº 7.210/84), segundo o qual a cela, nas unidades prisionais, deve ter área mínima de 6m<sup>2</sup> – lotes de áreas inferiores a 30m<sup>2</sup> violam a dignidade.<sup>52</sup> A microcasa, com dimensão inferior a 30m<sup>2</sup>, atenta contra o direito fundamental à moradia”.

Além disso, essa mesma obra atenta como a legislação municipal é a maior determinante para os casos de definição de construção de habitação, uma vez que são essas que possuem maior capacidade de adaptar os imóveis à chamada “adequada infraestrutura urbana básica” da região, segundo a visão de Nascimento, Pietro e Mendes (2018, p. 721). Dessa forma, no caso prático da cidade de São Paulo, com a aplicação do decreto municipal nº 59.885/2020 (São Paulo (SP), 2020), os apartamentos destinados às modalidades de HIS e HMP são permitidos a possuírem uma metragem muito baixa, a qual afeta a dignidade humana e impede que famílias com mais pessoas busquem viver nesses locais, e permitem um lucro maior da iniciativa privada em poder construir muitas unidades à venda, com preços inflacionados pelas regiões em que

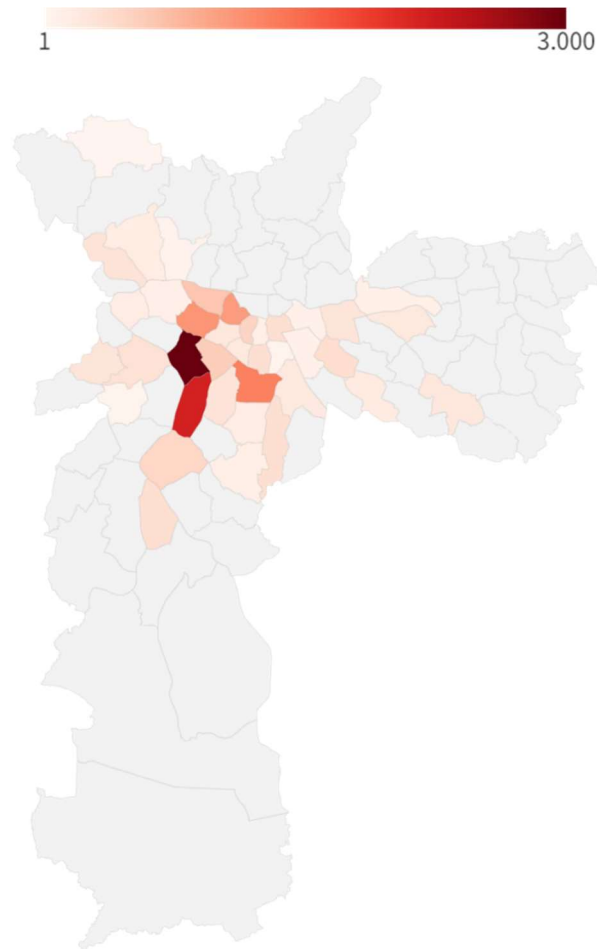
estão localizados, que precisam pouco espaço físico e vão poder ser vendidos em altas quantidades a cada vez mais investidores do mercado imobiliário, algo que não aconteceria com imóveis de uma metragem maior, destinadas a outro público.

Essa realidade se traduz nas estatísticas também, segundo uma pesquisa feita pela empresa Quinto Andar (2023), realizada com seus próprios consumidores, verificaram que menos de 1% da amostra possuía 3 ou mais pessoas vivendo nesses apartamentos e, desse modo, essas habitações sociais se concentram em pessoas mais jovens que, geralmente, possuem uma estrutura financeira familiar que os apoiam e que possuem o interesse de morar sozinhas, sendo que 42,3% dos habitantes desse tipo de moradia estão na faixa dos 21 a 29 anos e 32,6% na faixa dos 30 a 39 anos. Esses números demonstram claramente que a parcela da população que a lei planejava beneficiar, que eram as famílias de baixa renda vivendo nas periferias da capital paulista, não estão sendo atendidas e continuam distantes de possuírem fácil acesso às várias modalidades de transporte público, o que mostra uma outra consequência negativa: a nenhuma mudança no problema da mobilidade urbana paulistana.

Um outro grande problema é a concentração dessas habitações sociais em bairros que já são atendidos por alta variedade de transportes públicos, considerados os ZEUs, conforme a lei municipal 16.402/2016 (São Paulo (SP) 2016), e poucos em bairros que ainda estão próximos ao chamado “centro expandido”, e que seriam considerados os ZEUPs, conforme a legislação supracitada. Um mapa demográfico da cidade de São Paulo, realizado pelo Sindicato da Habitação de São Paulo (SECOVI-SP) (2022)<sup>3</sup>, mostra que os bairros de Pinheiros e Itaim Bibi foram os que receberam mais esse tipo de unidade de forma mais desproporcional em relação aos outros bairros:

---

<sup>3</sup> Fonte: Secovi-SP – Obtido na reportagem da internet: Pereira Felipe. Número de microapartamentos em SP explode e sobe 3.427% em seis anos. UOL Notícias, São Paulo, 11 de março de 2023. Disponível em: <https://noticias.uol.com.br/cotidiano/ultimas-noticias/2023/03/11/numero-de-microapartamentos-aumenta-em-sp.html>. Acesso em: 24 de abril de 2023



Essas regiões, que já apresentam um alto valor imobiliário devido à alta quantidade de sede de empresas, proximidade ao centro, variedade de transporte público e entre outros, elevam os valores dessas unidades habitacionais e os tornam inacessíveis às famílias de baixa renda, mesmo com o auxílio de um financiamento ou até mesmo programas de financiamento estatais, devido às altas parcelas que resultariam por causa do alto valor de mercado, além da dificuldade que já tinham de viver nesses ambientes devido à baixa metragem.

Algumas análises sobre os estatutos da cidade, principalmente focados na capital paulista, mostram que houve uma verdadeira falha no sentido de espalhar de maneira mais uniforme as oportunidades de moradia e de micronúcleos de convivência, de modo diminuir a necessidade de longas locomoções dos habitantes da cidade de São Paulo, mas também não supervalorizar algumas regiões e deixar outras menos desenvolvidas. No livro “20 anos do Estatuto da cidade”, a mesma crítica é apresentada, a saber:

“Nesse sentido, as políticas públicas deveriam fomentar tanto o aumento da densidade populacional nos centros urbanos com habitação de interesse social, quanto a criação de oportunidades de emprego e lazer descentralizados, para evitar a necessidade de grandes deslocamentos diários.” (PIRES, 2021, p. 245).



No mais, outro grande problema que a aplicação do decreto municipal nº 59.885/2020 (São Paulo (SP), 2020), é o resultado da união de todos os problemas anteriores: a alta atratividade para investidores imobiliários. Apartamentos pequenos, que são muito procurados por um público jovem e com estrutura financeira, bem localizados em bairros com muito transporte público e com muitos atrativos de bares, restaurantes e demais opções de lazer (como é o caso de Pinheiros, região com o maior número de lançamentos desses imóveis) atrai o olhar de vários investidores que buscam comprar essas habitações sociais ainda na fase anterior ao início das obras do empreendimento, por preços mais reduzidos, e que irão objetivar o lucro na especulação imobiliária após o início ou conclusão das obras, ou até mesmo nos alugueis a preços bem elevados, algo que nem o decreto supracitado e nem a lei municipal da qual ele faz parte previram que poderia ocorrer e é mais um cenário que o público-alvo da norma sai prejudicado na tentativa de se aproximar do centro da cidade de São Paulo.

Conforme é observado, o plano-diretor do município falha consideravelmente na questão de fornecer uma moradia digna e bem localizada, além de solucionar o problema da mobilidade urbana, que causa viagens diárias de duas horas ou mais aos seus habitantes, apenas para chegar em seus compromissos profissionais ou acadêmicos. Desse modo, ocorre um espaço para que se possa averiguar o cumprimento da função social, diante dessa realidade de imóveis criados por legislação específica, mas não atendendo ao seu público-alvo.

A título de definição, a função social é um princípio constitucional previsto no artigo 5º, inciso XXIII, e no artigo 170 da Constituição Federal (Brasil, 1988) e ela se refere ao papel que determinados bens, atividades e direitos devem ter em benefício da coletividade e do bem-estar social, em vez de servir exclusivamente aos interesses particulares de seus proprietários. No contexto do direito à propriedade, por exemplo, a função social implica que a propriedade deve cumprir uma função social, ou seja, deve ser usada para atender às necessidades da sociedade em geral, e não apenas para o benefício do proprietário.

Diante da soma da atual conjuntura com a definição do princípio constitucional, é possível questionar o cumprimento da função social desses imóveis, que foram idealizados e delimitados por norma municipal, mas que se desviaram de sua função original, devido a problemas relacionados à lógica mercadológica da habitação e delimitações arquitetônicas estabelecidas. Nesse sentido, é possível encontrar a doutrina constitucional dispendo o seguinte:

“O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, sendo que, por expressa previsão constitucional, a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende

às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.” (MORAES, 2020, p. 499-500).

Ainda nesse sentido, é possível relacionar a função social aos imóveis de habitação social, devido ao desvio da destinação correta a quem era objetivado beneficiar por meio do decreto municipal nº 59.885/2020 (São Paulo (SP), 2020).

#### 4.1 AS VENDAS DAS UNIDADES DE HABITAÇÃO SOCIAL

Mesmo com todos os problemas apresentados, ainda resta uma questão sobre como esses imóveis são vendidos, pois, se são provenientes de um decreto municipal que oferece diretrizes e vantagens econômicas à iniciativa privada para a criação de habitações sociais para atender às famílias de baixa-renda, não fica ainda evidente como que as figuras que vendem tais unidades não são expostas quando o desvio de função ocorre.

Ao realizar entrevistas com dois corretores de imóveis que aceitaram participar da pesquisa<sup>4</sup> e trabalham com esses empreendimentos mistos, ou seja, que parte do terreno é destinado à construção de HIS e HMP e a outra parte é destinada à imóveis que não possuem um limitador de renda para aquisição, eles expõem uma realidade de falta de fiscalização efetiva sobre a destinação das unidades, métodos simples para a aquisição não permitida e até mesmo o uso de terceiros para o registro e financiamento das compras desses imóveis.

Segundo o corretor Jeferson Tadeu Cruz (entrevista concedida em 23 de abril de 2023) “o que vai bloquear o limitador de renda é o financiamento, o banco é que vai falar para ele se ele pode ou não pode comprar, vai avaliar a renda dele.”. Ou seja, sistematicamente o banco conseguiria realizar uma fiscalização para a destinação dos imóveis destinados a HIS e HMP, contudo, somente se fosse necessário o financiamento, conforme é informado ainda nessa mesma entrevista “Só pode comprar à vista, aí nem vai entrar na situação de poder comprovar que ele ganha menos do que pode para liquidar”. Dessa forma, já é visto que uma das principais formas de desviar a destinação desses imóveis e entregar na mão de investidores, que muitas vezes podem comprar mais de uma unidade ao mesmo tempo, é evitando a fase do financiamento e realizando o pagamento até a conclusão da obra.

Ainda sob a visão das corretoras, uma outra entrevista chegou a confirmar e expor novas informações, como por exemplo, segundo Rodrigo Magalhães dos Anjos (entrevista concedida em 23 de abril de 2023), é confirmada as regiões com mais construções do gênero “nos bairros mais famosos: Vila Mariana, Pinheiros, Jardins, Cerqueira Cesar, Itaim, Vila Nova Conceição,

---

<sup>4</sup> Os termos de consentimento das entrevistas estão localizados no anexo I do presente trabalho.

Vila Olímpia". Por conseguinte, também é contado como que são feitas as vendas de unidades que seriam destinadas para a habitação social, para investidores que possuem rendas acima do limite e, por vezes, chegam a comprar mais de um imóvel junto no mesmo empreendimento, visando ganhos futuros:

"tem várias formas de burlar o sistema, né? Você pode não só pagar à vista, porque depois, se você investe num NR ou em qualquer outro sistema que tem um limitador de renda, e você paga à vista, no final você não vai morar lá. Então você vai alugar pra alguém, se o aluguel for *shortsale*, não tem como você comprovar a renda de quem tá lá."

Tal conjuntura já mostra uma segunda grande falha da norma municipal: a falta de previsão sobre os aluguéis desses imóveis. Desse modo, essas unidades são compradas por meio da falta de fiscalização e ainda são destinadas a aluguéis de preços elevados e sem a necessidade de comprovar a renda de quem está lá. Ainda expondo sobre a falta de fiscalização, o entrevistado diz:

"Eu sinceramente não sei dizer quem fiscaliza, mas é um ponto a ser questionado, tipo, quem fiscaliza pra quem eu tô alugando? E se eu alugar para alguém com uma renda acima do que deveria, qual é a punição? É muito obscuro...".

A entrevista continua com mais relatos como: "É algo que é mais um 'acordo de cavalheiros' entre Estado e construtoras do que vai acontecer, do que propriamente dito 'ah, vai ter uma punição aqui depois, você vai ser obrigado a pagar multa'. Nem achei a lei que indica isso" (ANJOS, entrevista concedida em 23 de abril de 2023). Essa sequência de evidências mostra que nem mesmo aqueles que se dedicam profissionalmente à corretagem de imóveis conseguem saber com clareza como que devem ser realizadas as vendas das HIS e HMP, demonstrando clara falha em atender o público pretendido, bem como criar um terreno fértil apenas para classes mais elevadas de mais poder aquisitivo.

Por conseguinte, ambas as entrevistas vão expor uma tática muito utilizada para realizar a aquisição desses imóveis pelos investidores: o uso de terceiros dentro do limite de renda. Conforme é contado por Rodrigo Magalhães dos Anjos (entrevista concedida em 23 de abril de 2023):

"outra coisa que pode acontecer é você não comprar no seu nome, né? É o que mais se pratica aqui. Tem cliente que compra no nome da família inteira, mas não compra no nome dele. Tem muitos médicos que investem em *studios* em região de Pinheiros, perto do hospital das clínicas."

Nesse mesmo sentido, é exposto por Jeferson Tadeu Cruz (entrevista concedida em 23 de abril de 2023) "Normalmente isso acontece. A pessoa acaba compra pra um herdeiro, pra mãe, pro pai. Então ele coloca no nome da pessoa e pronto, não vai ter esse tipo de problema. Tem bastante situação que é burlada pelas regras".

Desse modo, é necessário ver que a legislação municipal falhou em solucionar a questão de como que o imóvel estaria indo verdadeiramente para às pessoas de baixa-renda e não para pessoas físicas que, legalmente em seus registros pessoais não possuem patrimônios avantajados ou alta renda, mas que fazem parte de uma família de alta renda e que emprestam seus nomes para realizar as compras e passarem despercebidos por uma fiscalização que poderia vir a ocorrer, pois, como foi visto nas entrevistas, a única forma (e ainda ineficaz) de verificação de renda seria somente se o pagamento do imóvel chegasse ao financiamento bancário.

Nesse sentido, também completa o Rodrigo Magalhães dos Anjos (entrevista concedida em 23 de abril de 2023):

“E não necessariamente ele compra à vista, ele compra ou pra pagar até a entrega das chaves, as vezes o empreendimento já tem obras a muito tempo e vai entregar em alguns meses, ele dá uma entrada e financia no nome de outra pessoa. Dá pra você comprar através de carta de crédito, de consórcio.”.

Essa realidade só demonstra como o mercado rapidamente moldou a eficácia da lei a seu favor, por meio de vendas aos investidores e vantagens tributárias como a falta de pagamentos da outorga onerosa, e não teve uma fiscalização estatal para que pudessem realizar a destinação correta desses imóveis. Em um olhar mais histórico, é mais uma vez uma força governamental utilizando a lógica mercadológica para a tentar solucionar o problema da habitação, porém sendo burlado pelo próprio ramo imobiliário.

#### 4.2 A POSIÇÃO DA PREFEITURA FERENTE À PROBLEMÁTICA

A prefeitura da cidade de São Paulo busca realizar alterações no plano-diretor do município para poder alterar e frear essa alta oferta de microapartamentos que estão atendendo somente às classes mais altas da sociedade. Conforme foi notícia recente no site da Band, em apuração realizada pela jornalista Ana Paula Rodrigues, da Rádio Bandeirantes, a prefeitura busca reduzir as construções de novos imóveis nesse padrão, justamente devido à baixa metragem e a dificuldade de instalar famílias inteiras nesses apartamentos (30/01/2023). Ainda nessa mesma notícia, o professor Valter Caldana (2023) expõe:

“A prefeitura precisava fazer efetivamente, e está buscando fazer, reconhecer a grave distorção colocada pelo plano de 2014. Aumentou-se, fartamente, a oferta de potencial construtivo para que se pudesse diminuir o preço e usufruir mais coletivamente, no entanto, o preço final do metro quadrado distanciou a cidade real dos objetivos idealizados pelo plano”.

No entanto, ao se verificar um posicionamento mais original da atual gestão municipal, conforme publicado pelo jornal O Estado de São Paulo (15/01/2023), em reportagem da jornalista Priscila Mengue, a prefeitura pretende fazer apenas leves reformas, principalmente focando principalmente nas áreas não computáveis do empreendimento. Atualmente, conforme o decreto municipal nº 59.885/2020 (São Paulo (SP), 2020), nos incisos que definem os HIS e HMP, é possibilitada a existência de uma vaga de garagem para cada unidade e essa área também não é contabilizada para a contagem do terreno que será utilizada para medir a outorga onerosa que a construtora deverá pagar à prefeitura.

Desse modo, além de haver um relativo exagero de áreas que não pagam tal tributo, ainda se desviam da função principal, que era para ser unidades próximas a uma alta variedade de transporte público, sendo uma forma de diminuir o tempo de deslocamento desses habitantes e diminuir a necessidade de carros nas ruas, reduzindo o trânsito, principalmente nos horários de pico, um problema histórico e muito recorrente na cidade de São Paulo. Ainda na mesma notícia, a prefeitura demonstra por meio de sua nota a preocupação maior com as áreas computáveis:

“Em nota, a Prefeitura resumiu a proposta da revisão da seguinte forma: ‘Potencializar os incentivos para a produção de Habitação de Interesse Social (HIS-1), incorporar princípios da Agenda 2030 para o desenvolvimento sustentável, fortalecer a priorização do transporte coletivo e estimular o desenvolvimento econômico em polos estratégicos da cidade foram eixos temáticos priorizados pela Prefeitura na Minuta Prévia de Projeto de Lei, elaborada a partir das contribuições recebidas da sociedade e do diagnóstico técnico da implementação do Plano Diretor realizado pelo Município.’”.

(MENGUE, 2023)

Uma das propostas que também são debatidas para a reforma do plano-diretor da cidade de São Paulo é a criação de outras categorias de habitação social, sendo que os empreendimentos com habitações sociais só receberiam a isenção da outorga onerosa para os HIS com os limitadores de rendas mais rigorosos, do tipo 1. Ainda na mesma notícia do jornal O Estado de São Paulo (15/01/2023), a gestão do atual prefeito da capital paulista, Ricardo Nunes, se pronunciou sobre essa proposta:

“Potencializar o aumento da produção de unidades de HIS para as famílias de menor baixa renda (1 a 3 salários-mínimos), que passariam a ter exclusividade na concessão do benefício de outorga onerosa zero” e que a taxa da faixa de HIS 2 é a menor comparada aos demais tipos de empreendimentos habitacionais.”.

No entanto, ainda é possível verificar que está longe dos planos da Prefeitura de São Paulo realizar alterações na norma visando uma melhor destinação dos imóveis às famílias de baixa renda, as quais verdadeiramente não possuem uma estruturação financeira prévia que as permitam pagar os preços elevados, disputar com investidores a demanda dessas unidades ou até mesmo alugarem esses imóveis, buscando uma aproximação ao centro da capital paulista, maior proximidade aos postos de trabalho e melhora na qualidade de vida.

## 5 ANALISANDO A EFICÁCIA DO DECRETO Nº 59.885/2020

Ao observar todas as questões do presente trabalho, verificando desde o padrão histórico-nacional sobre como o país e o estado de São Paulo tentam solucionar o problema da habitação, até analisar a lei atual que deu origem ao decreto municipal nº 59.885/2020 (São Paulo (SP), 2020) e suas disposições que pretendiam dividir a cidade e os novos empreendimentos, tentando obter uma solução junto à iniciativa privada para a criação de habitações de interesse social, é possível concluir que a habitação continua sendo tratada pela lógica mercadológica, ou seja, como um simples produto, que em alguns momentos tem sua aquisição facilitada ou não com subsídios financeiros ou legislativos por parte do Estado, sem cogitar a possibilidade de a tratar como um problema social de falta de presença governamental para solucionar por meio de custeamento estatal, proveniente dos impostos recolhidos, como é realizado em outras áreas de mesmo interesse social, tais como saúde e segurança.

No entanto, tal tentativa se mostra novamente ineficaz, pois o lucro, principalmente no mercado imobiliário, é algo de extrema quantidade e objetividade pelos grandes investidores e classes de alta renda. Essa busca incessante pelos ganhos com as vendas, especulações e alugueis desses microapartamentos que seriam destinadas às famílias de baixa renda são até mesmo informadas pelos profissionais do mercado de trabalho, os quais já informam as mais diversas práticas para o desvio da função original dos imóveis, tais como fugir do financiamento bancário, uso de terceiros, falta de sanções àqueles que estão vendendo habitações de interesse social às pessoas com rendas muito acima do limite e entre outros.

Cumprir ressaltar a falha da norma municipal em não prever órgãos que estariam realizando a fiscalização ou até mesmo o acompanhamento da finalidade desses imóveis na prática do mercado. O poder executivo da cidade de São Paulo compartilha dessa ineficácia, não somente em não realizar a devida inspeção das vendas, concedendo de forma indireta aos bancos para verificarem os limitadores de renda, durante o processo de financiamento bancário ao ponto de estar observando que o público-alvo da norma não está sendo beneficiado e buscar alterações apenas no campo da outorga onerosa, sem ainda estar debatendo devidamente alterações concretas que façam uma melhor destinação dessas habitações de interesse social.

Essa análise mostra como por um simples decreto já é possível verificar como o plano-diretor da cidade de São Paulo não está sendo devidamente atendida e cumprida, permitindo até mesmo um questionamento sobre o cumprimento da função social desses imóveis que foram objetivados às famílias de baixa-renda, mas estão sendo concedidas aos investidores abastados do mercado imobiliário, uma vez que, não somente a norma não está sendo cumprida, mas também não está causando um impacto positivo na questão do afastamento das classes sociais

mais desprovidas de poder financeiro dos centros comerciais e de áreas com mais oferta de transporte público.

Doutrinariamente essa relação entre eficácia do plano-diretor e cumprimento da função social, pois, conforme expõe Chalhub (2003, p. 308):

“Na medida em que essa qualificação social não desnatura os elementos da propriedade privada, importa compatibilizar o direito subjetivo e a função, aquele condicionado por esta, mediante imposição de deveres, positivos ou negativos, visando o cumprimento da finalidade definida para os bens de objeto do direito de propriedade, segundo sua natureza e de acordo com as diversas situações merecedoras de tutela especial”.

Desse modo, se esclarece que, uma vez que tais imóveis possuíam uma destinação segundo à norma municipal, principalmente direcionadas pelo plano-diretor, e não somente não atendem à necessidade popular, mas também aos parâmetros legais, é possível se verificar a falta do cumprimento da função social dessas propriedades, ainda que tenham sido construídas pela iniciativa privada.

Ainda não menos importante, cumpre relembrar que toda essa dificuldade em aproximar as pessoas de baixa renda aos centros comerciais e de emprego da cidade de São Paulo, devido à falta de interesse estatal em cumprir o objetivo inicial do decreto municipal nº 59.885/2020 (São Paulo (SP), 2020), não realiza qualquer impacto positivo no problema da mobilidade urbana, visto que essa população de baixa renda continua trabalhando e/ou estudando nas áreas centrais do município, porém, devido à questões financeiras, são obrigadas a viverem nas periferias, causando trânsito intenso de veículos, superlotação de transporte público em áreas de pouca oferta de mobilidade urbana e viagens desgastantes que podem ultrapassar em duas horas apenas para chegarem ao seu destino nos chamados “horários de pico” em que a maior parte da população geral da capital paulista está se locomovendo rumo aos seus destinos profissionais ou acadêmicos.

## 5.1 POSSÍVEIS RESOLUÇÕES PARA A PROBLEMÁTICA

Com base na análise do presente trabalho, é possível verificar que a principal via pela qual é realizada os desvios dos apartamentos de interesse social é pela falta de fiscalização durante o período da venda, dessa forma, uma das soluções de mais rápida implementação e possível eficácia seria a sistematização dos dados sobre os verdadeiros destinatários desses imóveis construídos pelo incentivo legal. Cumpre ressaltar que o artigo 2º, parágrafo primeiro, inciso I do decreto municipal nº 59.885/2020 (São Paulo (SP), 2020) prevê que o proprietário



ou possuidor do imóvel se responsabiliza pela destinação da propriedade às pessoas ou famílias que atendam os limitadores de renda previstas na mesma norma supracitada, realizando o chamado “Termo de responsabilidade para comercialização e averbação em matrícula das unidades HIS e HMP”, o qual consiste em uma declaração de ciência sobre a venda correta do imóvel, além de deixar registrada na escritura, como dispõe o dispositivo legal: “declarando ciência da obrigação de averbação na Matrícula de Registro de Imóveis de todas as unidades HIS ou HMP que forem comercializadas para as referidas famílias.”<sup>5</sup>. Contudo, não há um sistema em que conste os dados do atual proprietário, bem como do próximo proprietário que comprará o imóvel, impedindo a fiscalização sobre os verdadeiros destinatários das unidades de habitação social e não permitindo a verificação do verdadeiro uso desses HIS e HMP.

Dessa forma, uma vez que já há disposição legal que permita a coleta de dados dos compradores e vendedores desse tipo de imóvel, a sistematização desses dados é importante e possível para que haja uma melhor fiscalização sobre essas unidades habitacionais, segundo o Diagnóstico de Aplicação do Plano Diretor Estratégico 2014 – 2021 (PLANURB/ SMUL, 2021, p. 171)<sup>6</sup>, as quais são construídas com base em incentivo legislativo e benefícios tributários às construtoras e, portanto, possuem uma função social diferente e específica em relação aos outros imóveis do mercado imobiliário. Essa sistematização auxiliaria muito os cartórios extrajudiciais e os tornariam um importante aliado na fiscalização dos compradores, pois haveria melhor verificação para possíveis recusas de registros em casos de irregularidade, além de afastar o interesse dos especuladores do mercado imobiliário.

Essa visão também encontra apoio de especialistas da área, pois, conforme reportagem do jornal Folha de São Paulo (17/10/2022), realizada pelo jornalista William Cardoso, essa é uma possibilidade a ser realizada apenas com alterações legislativas, em consonância ao que sugere Lilian Pires (2023):

"Acho que seria pertinente que o Plano Diretor determine prazo para a implementação de controle de comercialização das habitações sociais subsidiadas, gravando a renda de destinação originária na matrícula do imóvel

---

<sup>5</sup> SÃO PAULO (cidade). Decreto nº 59.885, de 04 de novembro de 2020. Estabelece disciplina específica de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como normas edilícias para Habitação de Interesse Social, Habitação de Mercado Popular, Empreendimento de Habitação de Interesse Social - EHIS, Empreendimento de Habitação de Mercado Popular - EHMP e Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social - EZEIS, nos termos das Leis nº 16.050, de 31 de julho de 2014, nº 16.402, de 22 de março de 2016 (LPUOS) e nº 16.642, de 09 de maio de 2017 (COE). Art. 2º, § 1º, I

<sup>6</sup> Coordenadoria de Planejamento Urbano (PLANURB) e Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) da Prefeitura da Cidade de São Paulo

e criando sistema de controle informatizado para as futuras vendas ou locação dos imóveis de interesse social".

Ainda em outra reportagem do jornal Folha de São Paulo (18/10/2022), realizada pelo jornalista William Cardoso, foi apontado que a Promotoria de Habitação e Urbanismo de São Paulo já está investigando eventuais ilegalidades nas vendas dessas habitações de interesse social, visto que a maioria está sendo utilizada para a oferta de locação e já está causando um efeito visível no município. Desse modo, é possível esperar que, caso as investigações tenham frutos de provas concretas, sejam iniciados os processos devidos para se questionar principalmente o Poder Executivo da capital paulista sobre as faltas de fiscalizações. Diante de uma possível conjuntura como essa, existiria um horizonte de expectativa quanto às ações efetivas por meio da Prefeitura da cidade de São Paulo quanto à criação de órgãos fiscalizadores, principalmente no momento das vendas desses apartamentos que foram construídos com as vantagens tributárias (como a não computação da área para o cálculo da outorga onerosa) oferecidas pelos HIS e HMP e que devem ser destinadas ao público-alvo que essa norma municipal visou beneficiar.

## 5.2 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Por fim, o presente trabalho apenas ressalta que a lei municipal 16.402/2016 (São Paulo (SP) 2016) obteve as intenções e princípios de dividir a cidade de São Paulo de tal modo que fosse possível criar mais habitações e poder tentar aproximar a população periférica do centro, o que resultou justamente no decreto municipal nº 59.885/2020 (São Paulo (SP), 2020), que concretiza esse objetivo definindo em detalhes as Habitações de Interesse Social (HIS) e Habitações de Mercado Popular (HMP), tanto em suas metragens, quanto no limites de renda dos seus compradores e até mesmo nos benefícios à iniciativa privada para a construção desses imóveis, como uma forma de seguir o histórico nacional de resolver o problema social da habitação pela forma mercadológica.

Contudo, essas normas municipais falham relevantemente em prever fiscalizações e as possíveis tentativas do mercado imobiliário em tentar burlar essas regras, ainda mais se tratando de uma ação estatal que incide diretamente em áreas mais nobres da capital paulista, tentando levar uma parcela da população que não frequentam essas regiões originalmente. Tal imprecisão resultou em práticas antiéticas do mercado, como o desvio dos imóveis aos investidores, as fugas de financiar o pagamento dos imóveis (pois somente o banco poderia verificar os limites de renda do comprador) e até mesmo utilizando nomes de terceiros os quais,

individualmente não possuem renda elevada, mas são originários de uma estrutura familiar-financeira muito forte.

Não menos importante, ainda se tratando da lei municipal, a prefeitura falha na proporção entre as Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU) e as Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto (ZEUP), uma vez que não fez os devidos investimentos e obras para tornar as ZEUPs regiões de mais oferta de transporte público e assim poder espalhar a quantidade de habitações sociais para mais áreas da cidade e até mesmo contribuir para o problema da mobilidade urbana, evitando as longas viagens. Na prática, o que ocorreu foi apenas uma concentração de HIS e HMP em regiões já valorizadas e de difícil acesso financeiro às famílias de baixa-renda.

Por fim, essa sequência de imprevistos legais acabam por criar diversos imóveis que não cumprem com a sua função social, uma vez que as mesmas não atendem ao interesse social e não cumprem sequer as intenções das normas municipais supracitadas, o que por consequência causa um descumprimento do plano-diretor da cidade de São Paulo, algo que a própria doutrina jurídica já aponta como algo grave e que demonstra a falta de cumprimento da função social, um fator que põe em questionamento até mesmo o respeito à Constituição Federal que esses imóveis, que recebem incentivos tributários pelo Estado, estão tendo com seus artigos positivados.

Dessa forma, a única coisa que deve-se exigir são mudanças no decreto municipal nº 59.885/2020 (São Paulo (SP), 2020), para que não somente revise a questão da outorga onerosa e o quanto esse benefício está em excesso à iniciativa privada, como também passe a prever mais órgãos e meios de fiscalizar as destinações desses imóveis, como também sanções aos que estiverem desviando a verdadeira função desses microapartamentos ou, como o próprio mercado prefere nomear, os *studios* nas regiões centrais da cidade de São Paulo.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. Lei nº 367, de 31 de dezembro de 1936. Crêa o Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Industriários Subordinados ao Ministério do Trabalho, Indústria e Comércio, e dá outras providências. Diário Oficial da União - Seção 1 - 4/1/1937, Página 99 (Publicação Original). Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/1930-1939/lei-367-31-dezembro-1936-555119-publicacaooriginal-74230-pl.html>. Acesso em: 20 de abril de 2023.

BRASIL. Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964. Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências. Diário Oficial da União - DE 11/09/1964, P. 8.089 (Publicação Original). Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4380.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4380.htm). 20 de abril de 2023.

BRASIL. Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Diário Oficial da União: 08/07/2009, pág. nº 2. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm). 20 de abril de 2023.

CARDOSO, William. Prefeitura dá benefício a construtoras, mas não fiscaliza destino de moradia social. Folha de São Paulo, São Paulo, 17 de outubro de 2022. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2022/10/prefeitura-da-beneficio-a-construtoras-mas-nao-fiscaliza-destino-de-moradia-social.shtml>. Acesso em: 24 de abril de 2023.

CARDOSO, William. Promotoria abre inquérito para apurar destino de imóveis para baixa renda em SP. Folha de São Paulo, São Paulo, 18 de outubro de 2022. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2022/10/promotoria-abre-inquerito-para-apurar-destino-de-imoveis-para-baixa-renda-em-sp.shtml> Acesso em: 24 de abril de 2023.

CHALHUB, Melhin Namen. Função social da propriedade. Revista da EMERJ, Rio de Janeiro, v. 6, n. 24, 2003.

GRPQA LTDA – CNPJ: 16.788.643/0001-81 – QuintoAndar. Microapartamento: estudo do QuintoAndar mergulha na tendência global e traz dados sobre esse mercado no Brasil. São Paulo: GRPQA LTDA, 2023.

MANSANERA, Adriano Rodrigues; SILVA, Lúcia Cecília da. A influência das ideias higienistas no desenvolvimento da psicologia no Brasil. Psicologia em estudo, v. 5, p. 115-137, 2000.

MENGUE, Priscila. Proposta da Prefeitura mira frear ‘boom’ de microapartamentos em SP. O Estado de São Paulo, São Paulo, 15 de janeiro de 2023. Disponível em: <https://www.estadao.com.br/sao-paulo/proposta-da-prefeitura-mira-frear-boom-de-microapartamentos-em-sp/> Acesso em: 24 de abril de 2023.

MORARES, Alexandre. Direito Constitucional – 36. ed. São Paulo: Atlas, 2020.

NASCIMENTO, Carlos Valder do; DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella; MENDES, Gilmar Ferreira (Coord.). Tratado de Direito Municipal. Belo Horizonte: Fórum, 2018.

PIRES, Lilian Regina Gabriel Moreira. 20 Anos do Estatuto da Cidade – 1. ed. São Paulo: Almedina, 2021.

RODRIGUES, Ana Paula. Prefeitura quer frear a oferta de apartamentos abaixo de 35 m<sup>2</sup> em São Paulo. Band Jornalismo, São Paulo, 30 de janeiro de 2023. Disponível em: <https://www.band.uol.com.br/noticias/prefeitura-quer-frear-a-oferta-de-apartamentos-abaixo-de-35-m%C2%B2-em-sao-paulo-16578645>. Acesso em: 24 de abril de 2023.

SÃO PAULO (cidade). Lei nº 6.738 de 16 de novembro de 1965. Autoriza a constituição da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP), e dá outras providências. Diário Oficial da Cidade de 19/11/1965, p. 1. Disponível em: <http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-6738-de-16-de-novembro-de-1965#:~:text=LEI%20N%C2%BA%206738%2C%20DE%2016,%2C%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%A2ncias>. Acesso em: 20 de abril de 2023.

SÃO PAULO (cidade). Lei nº 11.632, de 22 de julho de 1994. Dispõe sobre o estabelecimento de uma política integrada de habitação, voltada à população de baixa renda; autoriza a instituição, junto à Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB/SP, do Fundo Municipal de Habitação; cria o Conselho do Fundo Municipal de Habitação, e dá outras providências. Diário Oficial da Cidade de 26/07/1994, p. 1. <http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-11632-de-22-de-julho-de-1994#:~:text=Disp%C3%B5e%20sobre%20o%20estabelecimento%20de,Habita%C3%A7%C3%A3o%2C%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%Aancias%20>. Acesso em: 20 de abril de 2023.

SÃO PAULO (cidade). Lei nº 13.433, de 27 de setembro de 2002. Dispõe sobre o Serviço de Assessoria Técnica em Habitação de Interesse Social, autoriza o Executivo a celebrar convênios e termos de parceria e dá outras providências. Diário Oficial da Cidade de 28/09/2002, p. 1. Disponível em: <http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-13433-de-27-de-setembro-de-2002#:~:text=Disp%C3%B5e%20sobre%20o%20Servi%C3%A7o%20de,parceria%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%Aancias>. Acesso em: 20 de abril de 2023.

SÃO PAULO (cidade). Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016. Disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico (PDE). Diário Oficial da Cidade de 23/03/2016, p. 1. Disponível em: <http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-16402-de-22-de-marco-de-2016>. Acesso em: 20 de abril de 2023.

SÃO PAULO (cidade). Decreto nº 59.885, de 04 de novembro de 2020. Estabelece disciplina específica de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como normas edilícias para Habitação de Interesse Social, Habitação de Mercado Popular, Empreendimento de Habitação de Interesse Social - EHIS, Empreendimento de Habitação de Mercado Popular - EHMP e Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social - EZEIS, nos termos das Leis nº 16.050, de 31 de julho de 2014, nº 16.402, de 22 de março de 2016 (LPUOS) e nº 16.642, de 09 de maio de 2017 (COE). Diário Oficial da Cidade de 05/11/2020, p. 1. Disponível em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/decreto-59885-de-4-de-novembro-de-2020>. Acesso em: 20 de abril de 2023.

SÃO PAULO (estado). Lei nº 483, de 10 de outubro de 1949. Criação da Caixa Estadual de Casas para o Povo (CECAP), e dá outras providências. Diário Oficial - Executivo, 11/10/1949, p.1. Disponível em: <https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/lei/1949/lei-483-10.10.1949.html>. Acesso em: 20 de abril de 2023.

TORRES, Murilo Cortez et al. O Mau Uso da Arquitetura nas Tipologias Habitacionais dos Programas de Habitação Social. Estudo de Caso: Conjunto Habitacional João Domingos Neto. *Etic-Encontro de Iniciação Científica-ISSN 21-76-8498*, v. 14, n. 14, 2018.

**ANEXO I – TERMOS DE CONSENTIMENTO DOS ENTREVISTADOS PARA  
O TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO A FUNÇÃO SOCIAL DA  
PROPRIEDADE E AS CONSTRUÇÕES DE MICRO APARTAMENTOS E *STUDIOS*  
PRÓXIMOS AO CENTRO DE SÃO PAULO, UMA ANÁLISE NECESSÁRIA.**





## TERMO DE CONSENTIMENTO E PARTICIPAÇÃO EM PESQUISA

Aceito participar da pesquisa sobre A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E AS CONSTRUÇÕES DE MICRO APARTAMENTOS E *STUDIOS* PRÓXIMOS AO CENTRO DE SÃO PAULO, UMA ANÁLISE NECESSÁRIA, no município de São Paulo, no estado de São Paulo, do graduando Guilherme Carvalho Lacerda, portador do CPF nº 476.362.438-57, aluno do curso de Direito da Faculdade de Direito da Universidade Presbiteriana Mackenzie.

Declaro que fui informado de que a pesquisa pretende analisar a forma como são realizadas as vendas dos micros apartamentos e *studios* e as regras sobre seus limitadores de rendas para compradores, no município de São Paulo, no estado de São Paulo.

Como participante da pesquisa, declaro que concordei em ser entrevistado uma pelo pesquisador, em modo e período previamente ajustados e concordados, permitindo a gravação das entrevistas para fins de transcrição das minhas respostas.

Também fui informado pelo pesquisador que tive a liberdade de deixar de responder a qualquer questão ou pergunta, assim como recusar, a qualquer tempo, participar da pesquisa, interrompendo minha participação, temporária ou definitivamente.

Autorizo o que meu nome seja divulgado nos resultados da pesquisa, comprometendo-se, o pesquisador, a utilizar as informações que prestarei somente para os propósitos da pesquisa.

São Paulo, 04 de maio de 2023.

Nome: Jeferson Tadeu Cruz

CPF: 152.597.328-20

Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento  
Hash SHA256 do PDF original #73bf03fa877f2931f9293268992bb7025b44ccc9d51a9955d885ff84e330f0c  
<https://valida.ae/45e192cf12aa17b397d01a4c39d89ce6acc3dea413a196612b>






## Página de assinaturas



**Jeferson Tadeu**  
152.597.328-20  
Signatário

### HISTÓRICO

- |                                     |   |  |
|-------------------------------------|---|--|
| 04 mai 2023                         |    | <b>Guilherme Carvalho Lacerda</b> criou este documento. (E-mail: guilherme.clacerda@hotmail.com)   |
| 04 mai 2023<br>16:38:57<br>16:41:04 |   | <b>Jeferson Tadeu</b> (E-mail: jefersontc@gmail.com, CPF: 152.597.328-20) visualizou este documento por meio do IP 189.40.75.56 localizado em São Paulo - Sao Paulo - Brazil |
| 04 mai 2023<br>16:41:04             |  | <b>Jeferson Tadeu</b> (E-mail: jefersontc@gmail.com, CPF: 152.597.328-20) assinou este documento por meio do IP 189.40.75.56 localizado em São Paulo - Sao Paulo - Brazil    |





## TERMO DE CONSENTIMENTO E PARTICIPAÇÃO EM PESQUISA

Aceito participar da pesquisa sobre A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E AS CONSTRUÇÕES DE MICRO APARTAMENTOS E *STUDIOS* PRÓXIMOS AO CENTRO DE SÃO PAULO, UMA ANÁLISE NECESSÁRIA, no município de São Paulo, no estado de São Paulo, do graduando Guilherme Carvalho Lacerda, portador do CPF nº 476.362.438-57, aluno do curso de Direito da Faculdade de Direito da Universidade Presbiteriana Mackenzie.

Declaro que fui informado de que a pesquisa pretende analisar a forma como são realizadas as vendas dos micros apartamentos e *studios* e as regras sobre seus limitadores de rendas para compradores, no município de São Paulo, no estado de São Paulo.

Como participante da pesquisa, declaro que concordei em ser entrevistado uma pelo pesquisador, em modo e período previamente ajustados e concordados, permitindo a gravação das entrevistas para fins de transcrição das minhas respostas.

Também fui informado pelo pesquisador que tive a liberdade de deixar de responder a qualquer questão ou pergunta, assim como recusar, a qualquer tempo, participar da pesquisa, interrompendo minha participação, temporária ou definitivamente.

Autorizo o que meu nome seja divulgado nos resultados da pesquisa, comprometendo-se, o pesquisador, a utilizar as informações que prestarei somente para os propósitos da pesquisa.

São Paulo, 04 de maio de 2023.

*Rodrigo A*

Nome: Rodrigo Magalhães dos Anjos

CPF: 364.621.738-31

Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento  
Hash SHA256 do PDF original #b63e3d682141548240786923808f4767e79899aa0acc8c0cff6186f224cf9ed  
<https://valida.ae/a7843279e742bec75d52a2e212825bf1b03dfbac9830bfff5b>

*RA*






## Página de assinaturas



**Rodrigo Anjos**  
364.621.738-31  
Signatário

### HISTÓRICO

- 04 mai 2023**  
16:29:40  **Guilherme Carvalho Lacerda** criou este documento. (E-mail: guilherme.clacerda@hotmail.com)
- 05 mai 2023**  
12:56:08  **Rodrigo Magalhães dos Anjos** (E-mail: rodrigo.m.anjos@gmail.com, CPF: 364.621.738-31) visualizou este documento por meio do IP 177.141.115.246 localizado em Praia Grande - Sao Paulo - Brazil
- 05 mai 2023**  
12:56:08  **Rodrigo Magalhães dos Anjos** (E-mail: rodrigo.m.anjos@gmail.com, CPF: 364.621.738-31) assinou este documento por meio do IP 177.141.115.246 localizado em Praia Grande - Sao Paulo - Brazil



**ANEXO II – TERMO DE AUTENTICIDADE DO TRABALHO DE  
CONCLUSÃO DE CURSO A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E AS  
CONSTRUÇÕES DE MICRO APARTAMENTOS E *STUDIOS* PRÓXIMOS AO  
CENTRO DE SÃO PAULO, UMA ANÁLISE NECESSÁRIA.**



## TERMO DE AUTENTICIDADE DO TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

Eu, Guilherme Carvalho Lacerda, discente regularmente matriculado na disciplina TCC II, da 10ª etapa do curso de Direito, matrícula nº 41818687, período noturno, turma 10R, tendo realizado o TCC com o título: “A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E AS CONSTRUÇÕES DE MICRO APARTAMENTOS E *STUDIOS* PRÓXIMOS AO CENTRO DE SÃO PAULO, UMA ANÁLISE NECESSÁRIA”, sob a orientação da Professora Lilian Regina Gabriel Moreira Pires, declaro para os devidos fins que tenho pleno conhecimento das regras metodológicas para confecção do Trabalho de Conclusão de Curso (TCC), informando que o realizei sem plágio de obras literárias ou a utilização de qualquer meio irregular.

Declaro ainda que, estou ciente que caso sejam detectadas irregularidades referentes às citações das fontes e/ou desrespeito às normas técnicas próprias relativas aos direitos autorais de obras utilizadas na confecção do trabalho, serão aplicáveis as sanções legais de natureza civil, penal e administrativa, além da reprovação automática, impedindo a conclusão do curso.

São Paulo, 11 de maio de 2023.

**Guilherme Carvalho Lacerda**

---

**Assinatura do discente**



## Página de assinaturas






**Guilherme Lacerda**

476.362.438-57

Signatário

### HISTÓRICO

- 11 mai 2023**  
22:30:00  **Guilherme Carvalho Lacerda** criou este documento. (E-mail: guilherme.clacerda@hotmail.com, CPF: 476.362.438-57)
- 11 mai 2023**  
22:30:01  **Guilherme Carvalho Lacerda** (E-mail: guilherme.clacerda@hotmail.com, CPF: 476.362.438-57) visualizou este documento por meio do IP 177.32.197.35 localizado em São Paulo - Sao Paulo - Brazil
- 11 mai 2023**  
22:30:21  **Guilherme Carvalho Lacerda** (E-mail: guilherme.clacerda@hotmail.com, CPF: 476.362.438-57) assinou este documento por meio do IP 177.32.197.35 localizado em São Paulo - Sao Paulo - Brazil

