
Procedimento de Acompanhamento de Políticas Públicas nº 62.0279.0000061/2020

Ofício PJHURB nº 2257/2020

Objeto: recomendação – disponibilização emergencial e temporária de unidades habitacionais vazias/ociosas para combate e prevenção à covid-19

São Paulo, 28 de maio de 2.020.

Ilustríssimo Senhor,

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, por intermédio dos Promotores de Justiça de Habitação e Urbanismo que esta subscrevem, e com fundamento no artigo 129, inciso III, da Constituição Federal, artigo 27, Parágrafo Único, IV, da Lei Federal 8.625/93 e 103, inciso VII, alínea “c” da Lei 734/93 (Lei Orgânica do Ministério Público do Estado de São Paulo), bem como, notadamente embasado nos elementos constantes do Procedimento de Acompanhamento de Políticas Públicas nº 62.279.61/2020, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, para a defesa da moradia digna (artigo 6º, *caput* da Constituição Federal) e da ordem urbanística, e pelos fatos e motivos de direito abaixo expostos, requerer e ao final **RECOMENDAR** o que segue:

Como é sabido, a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP foi criada em 1965 com a finalidade de favorecer o acesso à habitação digna à população de menor renda, obedecendo às normas e critérios

estabelecidos pelo Governo Municipal e pela legislação federal. Sua missão é promover soluções de habitação popular na região metropolitana de São Paulo, desenvolvendo programas habitacionais, promovendo a construção de novas moradias, por meio de aquisição e comercialização de terrenos e glebas.

Ela atua como principal Agente Operador das ações e investimentos vinculados à política habitacional de interesse social da Prefeitura do Município de São Paulo. A responsabilidade da Companhia envolve a administração de uma carteira com cerca de 137.000 créditos, considerando os contratos ativos das carteiras COHAB/FMH/PMSP, as unidades do PSH/Locação Social e os imóveis comerciais, as unidades com termo de permissão de uso e também as unidades a serem regularizadas, bem como os créditos administrados no âmbito do Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS.

Para concretização de seu objetivo, que é implementar a política municipal de habitação de interesse social, mediante a construção de unidades habitacionais populares, urbanização e provimento de serviços básicos aos núcleos habitacionais, a COHAB-SP contou com recursos de programas federais, em especial do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS e, a partir de 1997, passou, também, a contar com os recursos do Orçamento Programa do Município, vinculado ao Fundo Municipal de Habitação - FMH. A Companhia mantém parcerias com o Governo Federal através do Programa Minha Casa Minha Vida - MCMV e com o Governo Estadual, por meio da CDHU-SP. Tem função de gerenciadora/administradora dos créditos relativos aos programas de Locação Social e Parceria Social, ambos implementados no âmbito do Fundo Municipal de Habitação - FMH, e programas especiais da Secretaria Municipal de Habitação - PROVER, PROCAV e GUARAPIRANGA, que atingem 30.921 famílias ¹.

¹ <http://cohab.sp.gov.br/arquivos/balanco.pdf>

A legislação do Município de São Paulo é clara no sentido que as políticas públicas habitacionais devem ser voltadas ao **atendimento da população mais vulnerável**.

A Lei Orgânica do Município de São Paulo estabelece no seu art. 168 que *“A política municipal de habitação deverá prever a articulação e integração das ações do Poder Público e a participação popular das comunidades organizadas através de suas entidades representativas, bem como os instrumentos institucionais e financeiros para sua execução”*. Parágrafo único – *“O plano plurianual do Município, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual darão prioridade ao atendimento das necessidades sociais na distribuição dos recursos públicos, destinando verbas especiais para programas de habitação para a população de baixa renda segundo avaliação socioeconômica realizada por órgão do Município”*.

Já o Plano Diretor Estratégico do Município dispõe que: Art. 5º: *“Os princípios que regem a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico são: I - Função Social da Cidade: (...). § 1º: Função Social da Cidade compreende o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento socioeconômico e ambiental, incluindo o direito à terra urbana, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho, ao sossego e ao lazer”*.

A COHAB-SP foi criada pela Lei Municipal nº 6.738 de 1965 para atender ao interesse público de estudar problemas de habitação, principalmente de habitação

popular, além de planejar e executar suas soluções, visando tornar acessível às classes de menor renda a aquisição ou construção de casa própria.

No seu estatuto social está previsto que: Capítulo III – Do Objetivo Social. Art 5º - *“A Companhia tem por finalidade: I - Estudar os problemas de habitação, principalmente habitação popular, notadamente na Capital e na Região Metropolitana de São Paulo, planejar e executar suas soluções, em coordenação com os diferentes órgãos públicos ou privados, municipais ou não, visando tornar acessível às classes de menor renda a aquisição ou construção de casa própria”*.

O financiamento público para construção de unidades habitacionais deve servir, portanto, para atendimento das famílias vulneráveis e que se enquadram nos critérios legais.

É sabido que em razão de inadimplementos contratuais a Companhia, rotineiramente, ajuíza ações de rescisão contratual/reintegração de posse para retomada das suas unidades habitacionais.

Em 28 de março de 2018 a COHAB encaminhou o ofício PRESI n. 1055/2018 à Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo da Capital informando que de 11.844 (onze mil oitocentos e quarenta e quatro) contratos celebrados pela Companhia com mutuários, 2.269 (dois mil duzentos e sessenta e nove) foram renegociados com ocupantes diversos do mutuários originais em razão de unidades retomadas por força de inadimplemento.

Essa situação perdura até os dias de hoje, tanto que foi ajuizada ação civil pública em face da Companhia para que aquelas unidades retomadas não fossem recomercializadas e integrassem um “banco de imóveis” voltado ao atendimento do cadastro municipal de moradia (processo nº 10105752720198260053).

Por outro lado, a Organização Mundial de Saúde – OMS declarou Emergência de Saúde Pública Internacional – ESPII e reconheceu a pandemia do SARS-CoV-2 (novo Coronavírus). No mesmo sentido, o Congresso Nacional brasileiro, após solicitação do Presidente da República, decretou estado de calamidade pública (Decreto Legislativo nº 06/20) e o Ministério da Saúde declarou Emergência em Saúde Pública de Importância Nacional (ESPIN) em decorrência da infecção humana pelo novo coronavírus (Portaria nº 188/20).

A Lei nº 13.979/20 foi sancionada, dispondo sobre as medidas para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do coronavírus, inclusive com possibilidade de isolamento de pessoas e quarentena.

Nesse contexto e em razão do aumento exponencial da transmissão do coronavírus, a Organização Mundial de Saúde, o Ministério da Saúde e demais autoridades sanitárias recomendaram o distanciamento social como a medida mais adequada para reduzir a propagação do vírus e, assim, diminuir o número de pessoas com a Covid-19, de maneira que o sistema de saúde, público e particular, possa atender à enorme demanda.

No Estado de São Paulo, o Decreto Estadual nº 64.881/20, dentre outras medidas, impôs a suspensão do atendimento presencial de atividades não essenciais, obistou o consumo em bares, restaurantes, padarias e supermercados e recomendou quarentena às pessoas.

No Município de São Paulo, por sua vez, o Decreto nº 59.283/2020 declarou situação de emergência, definindo medidas para o enfrentamento da pandemia.

Verifica-se que a pandemia da doença denominada COVID-19, reconhecida pela Organização Mundial da Saúde, exige dos poderes públicos e da sociedade, em todos os níveis, a adoção de medidas que incluem o isolamento social e a quarentena, para refreamento do contágio do vírus causador da enfermidade, bem como outras providências visando a preservação da saúde pública e da estrutura de atendimento do sistema hospitalar, ameaçado de colapso.

A curva de contágio, no Brasil e especialmente no Estado de São Paulo, indica a necessidade de que tais providências, entre as quais se destaca a imposição de isolamento social à população, sejam mantidas por período de tempo ainda incerto, mas que compreenderá, pelo menos, mais algumas semanas ou meses.

O Município de São Paulo possui mais de 25.000 pessoas em situação de rua², sendo que, neste universo de pessoas, estima-se que cerca de 13% têm mais de 60 (sessenta) anos de idade³, e cerca de 445.000 domicílios em favelas⁴, o que evidencia a dramaticidade da situação e necessidade de busca de medidas alternativas para garantir o isolamento social àquelas tantas pessoas que vivem em condições de absoluta vulnerabilidade.

Nesse sentido, noticiou-se, recentemente, que 22 sem-teto acabaram por perder suas vidas em razão da covid-19 (<https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2020/05/06/sao-paulo-tem-22-sem-teto-mortos-pela-covid-19-e-prefeitura-antecipa-plano-para-atender-moradores-durante-frio.ghtml>).

²

<https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiYzM4MDJmNTAtNzhIMi00NzliLTk4MzYtY2MzN2U5ZDE1YzI3liwidCI6ImE0ZTA2MDVjLWUzOTUtNDZlYS1iMmE4LThlNjE1NGM5MGUwNyJ9>

³ <https://veja.abril.com.br/mundo/em-plena-pandemia-paises-improvisam-para-abrigar-os-sem-teto/>

⁴ https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2014/08/20161221_PMH_PL_bxa.pdf

Nesse cenário a utilização de imóveis vazios e construídos com recursos públicos, ainda de propriedade da COHAB, podem servir – **de forma provisória e emergencial** – para abrigar pessoas que necessitem permanecer isoladas por causa da doença.

Essas unidades vazias são conhecidas da Companhia e já podem ser disponibilizadas ao poder público para que, diante de critérios definidos pela Secretária Municipal de Saúde, sejam utilizadas imediatamente para isolar pessoas adequadamente.

Iniciativas semelhantes foram anunciadas anteriormente (<https://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/brasil/2020/03/18/interna-brasil,835109/covid-19-quarentena-pode-ser-cumprida-em-imoveis-do-minha-casa-minha.shtml>), na medida em que o momento vivido em nosso país e em boa parte do planeta é de extrema gravidade, devendo os direitos fundamentais e sociais se sobrepor a quaisquer outras questões, mormente as de natureza patrimonial. Se há imóveis cujo uso, neste exato momento tão crucial e gravíssimo, ainda se encontra indefinido, mostra-se necessário que medidas emergenciais sejam adotadas.

Cuida-se de medidas que em nada se mostram irreversíveis, e que, naturalmente, terão validade temporária, apenas enquanto perdurar a situação emergencial decorrente da pandemia. Todas as eventuais dificuldades operacionais que possam ser eventualmente antevistas cedem, em importância, para a necessidade de preservação de direitos que estão no âmago da condição humana e que, neste momento, se revestem de importância peremptória.

Cuida-se, ademais, de medidas que não têm caráter de atendimento habitacional, mas sim de atendimento sanitário, necessário, para determinadas

situações, como decorrência de características habitacionais dos domicílios em que parte da população vive (nos quais o isolamento – imprescindível para pessoas acometidas de covid-19 – é impossível). Daí porque **não seria entregue a posse** de tais imóveis às referidas pessoas, **mas sim à Prefeitura Municipal**, em caráter emergencial e temporário, que os utilizaria do mesmo modo que, por exemplo, dependências de escolas públicas que têm sido usadas para o mesmo fim, ou seja, alojar pessoas com um isolamento que não pode ser feito em seus domicílios.

Não se trata, portanto, de medida que implicará em qualquer reflexo ou consequência jurídica para o cadastro de atendimento habitacional, uma vez que a hipótese não é de entrega de unidades a famílias que aguardam atendimento habitacional, mas sim de entrega, em caráter emergencial e temporário, à Prefeitura Municipal, para utilização dos imóveis para finalidade sanitária e não habitacional, não para atendimento de famílias, mas de pessoas.

Assim,

CONSIDERANDO que ao Ministério Público incumbe a defesa do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis, e que o Ministério Público tem como função institucional a promoção do inquérito civil e da ação civil pública para a proteção do patrimônio público e social, do meio ambiente e de outros interesses difusos e coletivos, incluindo a ordem urbanística, de conformidade com a Constituição Federal, artigos 127, caput, e 129, inciso III, Lei Complementar 75/93, artigo 5º, incisos I "h" e "d", e III "c" e "d", e Lei Complementar Estadual 734/93, artigo 103, incisos I e VIII, podendo, dentro de inquérito civil já instaurado expedir recomendações às autoridades para a adoção de medidas, com fundamento no artigo 27, parágrafo único, inciso IV da Lei 8.625/93 (LONMP) e de conformidade com o artigo 15 da Resolução 23/07 do C. Conselho Nacional do Ministério Público;

CONSIDERANDO que o contágio pelo novo coronavírus tem se expandido de maneira vertiginosa no Brasil e no mundo e que o número de óbitos decorrentes da Covid-19 se eleva exponencialmente no Município de São Paulo a cada dia, havendo, hoje, concreta ameaça de colapso do sistema de atendimento hospitalar, particularmente no que toca à disponibilidade de leitos de unidades de terapia intensiva (na região metropolitana de São Paulo, a ocupação de leitos de UTI se encontra próxima de 90% da capacidade),

CONSIDERANDO a importância da adoção de providências para preservação da saúde e da vida de pessoas em situação de hipossuficiência, que enfrentam, portanto, severas dificuldades para se colocarem em isolamento, visando, inclusive, além disso, a interrupção da cadeia de contágio da covid-19,

CONSIDERANDO, nessa mesma linha, que, segundo Leilani Farha, relatora especial do Conselho de Direitos Humanos das Nações Unidas, *“Diante dessa pandemia, a falta de acesso a moradias adequadas é uma sentença de morte em potencial para as pessoas que vivem em situação de rua”*, bem como que *“A habitação tornou-se a linha de frente da defesa contra o coronavírus. A moradia raramente foi uma questão de vida ou morte como neste momento”*⁵ ,

CONSIDERANDO que a saúde é direito de todos e dever do Estado, garantido mediante políticas sociais e econômicas que visem à redução do risco de doença e de outros agravos e ao acesso universal e igualitário às ações e serviços para sua promoção, proteção e recuperação” (artigo 196 da CF).

⁵ <https://veja.abril.com.br/mundo/em-plena-pandemia-paises-improvisam-para-abrigar-os-sem-teto/>

CONSIDERANDO que a COHAB tem como missão institucional, na área da moradia, atender a população mais vulnerável e atualmente dispõe de condições reais e imediatas de colaborar no combate à pandemia do coronavírus;

CONSIDERANDO o disposto no Decreto Legislativo nº 06/20; na Portaria nº 188/20 do Ministério da Saúde; na Lei nº 13.979/20; no Decreto Estadual nº 64.881/20 e no Decreto Municipal nº 59.283/2020;

CONSIDERANDO que a declaração de situação de emergência, pela Prefeitura Municipal, autoriza o Poder Público Municipal a receber bens em doação ou comodato, para combate à pandemia, enquanto tal situação perdurar (Decreto nº 59.283/2020, que “declara situação de emergência no Município de São Paulo e define outras medidas para o enfrentamento da pandemia decorrente do coronavírus”, artigo 15-A).

Vem pelo presente **RECOMENDAR** a adoção das providências necessárias para que todas as unidades habitacionais produzidas pela COHAB e que atualmente, por variadas razões, se encontram desocupadas sejam imediatamente disponibilizadas ao Município de São Paulo para que sejam utilizadas para abrigar pessoas que necessitem permanecer isoladas por causa da doença, impossibilitadas de dar cumprimento às medidas de isolamento social e/ou quarentena, atendidos critérios emergenciais e de priorização fixados pela área da saúde, por conta da pandemia de Covid-19.

Encaminhe-se cópia deste requerimento e desta recomendação, ao Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal.

Sem mais, apresentamos protesto de respeito e distinta consideração, solicitando resposta ao presente ofício, com a máxima urgência, diante da relevância da questão.

Roberto Luís de Oliveira Pimentel
Promotor de Justiça

Marcus Vinicius Monteiro dos Santos
Promotor de Justiça

Denise Cristina da Silva
Promotora de Justiça – designada

Joana Franklin de Araújo
Promotora de Justiça Substituta

Ao

Ilmo senhor

ALEXSANDRO PEIXE CAMPOS

Presidente da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo