



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Vereador Nabil Bonduki

RDP nº ____/2025

REQUERIMENTO PARA CRIAÇÃO DE COMISSÃO PARLAMENTAR DE INQUÉRITO

Requer a criação da Comissão Parlamentar de Inquérito com a finalidade de investigar eventuais irregularidades em empreendimentos imobiliários na cidade de São Paulo.

Excelentíssimo Senhor Presidente,

As vereadoras e vereadores que esta subscrevem, vêm, com fundamento no artigo 33 da Lei Orgânica do Município de São Paulo, bem como nos artigos 91 e 93 do Regimento Interno desta Casa, requerer a instauração de Comissão Parlamentar de Inquérito, composta por 7 (sete) membros, com duração de 120 (cento e vinte) dias, prorrogáveis por igual período, com a finalidade de investigar eventuais irregularidades em empreendimentos imobiliários na cidade de São Paulo.

NABIL BONDUKI

Vereador



Vereador Nabil Bonduki

JUSTIFICATIVA

Considerando os indícios de irregularidades em empreendimentos imobiliários que vêm sendo construídos no Município de São Paulo em diversas regiões da cidade e a necessidade de apuração detalhada para identificar responsabilidades, tanto de particulares quanto da Administração Pública, os vereadores abaixo assinados requerem a criação de uma Comissão Parlamentar de Inquérito (CPI), conforme o disposto no Regimento Interno desta Casa Legislativa.

A princípio, propõe-se que a CPI tenha como objeto a investigação das seguintes irregularidades:

- 1) Construção de empreendimentos imobiliários sem alvará: Conforme denúncias divulgadas pela imprensa¹, dezenas de empreendimentos têm sido construídos pelo mercado imobiliário sem a devida autorização em diversas regiões da cidade, como Mooca, Itaim Bibi e Bela Vista inclusive em regiões tombadas pelo patrimônio histórico. Entre os casos coletados, destacam-se edifícios residenciais e comerciais construídos sem a aprovação dos projetos pelos órgãos municipais competentes, sem a expedição dos alvarás necessários, em total descumprimento às obrigações legais devidas. A CPI irá investigar não apenas a participação de particulares nas possíveis irregularidades acima descritas, mas também identificar as ações e omissões da Prefeitura de São Paulo no que se refere à correta aplicação das normas que regem tais empreendimentos e em sua fiscalização, em vista do volume expressivo de novas edificações construídas nos últimos anos², sendo muitas delas beneficiadas por incentivos concedidos pela Administração Municipal;

- 2) Destinação irregular de unidades habitacionais classificadas como Habitação de Interesse Social - HIS e Habitação de Mercado Popular - HMP em empreendimentos imobiliários

¹ Para ilustrar, ver: "Prefeitura embarga obra irregular que usava placa de autorização fake na Bela Vista", disponível em: <<https://noticias.r7.com/sao-paulo/prefeitura-embarga-obra-irregular-que-usava-placa-de-autorizacao-fake-na-bela-vista-16042024/>>; "Com formato de caixote, minúsculos e com aluguel a R\$ 1.380, prédios são erguidos sem alvará da prefeitura e no lugar de imóveis tombados em SP", disponível em: <<https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2024/07/13/com-formato-de-caixote-minusculos-e-com-aluguel-a-r-1380-predios-sao-erguidos-sem-alvara-da-prefeitura-e-no-lugar-de-imoveis-tombados-em-sp.ghtml>>; "Prédio de 28 andares na Mooca estava sendo erguido sem alvará da prefeitura", disponível em: <<https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/sp2/video/predio-de-28-andares-na-mooca-estava-sendo-erguido-sem-alvara-da-prefeitura-12768788.ghtml>>; "Prefeitura embarga prédio de luxo no Itaim Bibi e investiga fiscais", disponível em: <<https://www.metropoles.com/sao-paulo/prefeitura-embarga-predio-de-luxo-no-itaim-bibi-e-investiga-fiscais>>. Acesso em 29 jan. 2025.

² Segundo o Inquérito Civil em trâmite pelo Ministério Público de São Paulo, foram expedidos cerca de 6.700 alvarás para construção de empreendimentos imobiliários subsidiados como HIS e HMP no Município de São Paulo desde 2016.



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Vereador Nabil Bonduki

incentivados pela Prefeitura³⁻⁴: Há denúncias de que empreendedores imobiliários, ao se beneficiarem de incentivos públicos oferecidos pela Prefeitura, como isenção ou redução do valor de outorga onerosa do direito de construir e aumento do potencial construtivo do empreendimento, têm comercializado unidades habitacionais de Interesse Social (HIS) e de Mercado Popular (HMP) para pessoas que não atendem aos critérios de renda previstos na legislação vigente. Adicionalmente, há suspeitas de direcionamento dessas unidades a investidores e a fundos imobiliários, especialmente em bairros de alto padrão, em detrimento do público-alvo definido na política habitacional. A ausência de fiscalização efetiva por parte da Prefeitura, conforme alegações apresentadas, tem resultado no desvirtuamento da política habitacional e na perda de arrecadação destinada ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB decorrente das possíveis irregularidades nos incentivos concedidos.

Por meio deste requerimento, solicitamos que esta Casa delibere pela criação da referida CPI, para que sejam esclarecidas as denúncias e assegurada a correta aplicação das normas que regem o ordenamento territorial da cidade, de modo a garantir o desenvolvimento urbano sustentável e equânime. Além disso, a CPI pode contribuir para aprimorar a relação entre o Poder Público e entes privados no sentido de rever a legislação e os processos de aprovação e execução dos empreendimentos imobiliários.

³ O tema é objeto do Inquérito Civil nº 14.0279.0000619/2022, em curso na 5ª Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo da Capital, do Ministério Público do Estado de São Paulo, instaurado em 14 de outubro de 2022, por meio da Portaria MP nº 619/22, assinada pelo Promotor de Justiça Marcus Vinícius Monteiro dos Santos, titular da referida promotoria.

⁴ O tema foi amplamente abordado em uma reportagem assinada pela jornalista Adriana Ferraz, publicada no UOL, que apontou casos de alienações supostamente irregulares de unidades localizadas em bairros de alta renda, como Itaim Bibi, Pinheiros, Jardim Paulista (Cerqueira César), Moema, Vila Olímpia e Vila Nova Conceição. Para mais, ver: "Construtora vende apartamento que seria para baixa renda por R\$ 1,5 milhão", disponível em: <<https://tab.uol.com.br/noticias/redacao/2024/11/14/bairro-nobre-de-sp-vila-olimpia-tera-moradia-social-de-r-15-milhao.htm>>. Acesso em 29 jan. 2025.