

# Finalmente: o seu imóvel comercial está regularizado

*Com a regularização o seu comércio passa a ter segurança jurídica.*

# Introdução: Programa Ponto Legal

O **Programa de Metas 2021-2024** da Prefeitura da Cidade de São Paulo, no Eixo “**SP Justa e Inclusiva**”, prevê como um de seus **indicadores** o número de famílias beneficiadas por procedimentos de regularização de conjuntos habitacionais, o Programa Ponto Legal tem como objetivos estratégicos:

- Regularizar a situação de inadimplência e contratual de lojas e salas comerciais.
- Promover à população acesso fácil e rápido às necessidades básicas.
- Gerar oportunidade de emprego aos moradores dos Empreendimentos e seus arredores.

# Histórico na COHAB/SP

A COHAB-SP, na concretização de sua principal finalidade social, implantou ao longo de seus anos diversos Empreendimentos Habitacionais localizados no Município de São Paulo e na Grande São Paulo, viabilizando dessa forma o atendimento habitacional à população de tais municípios.

No entanto esses Empreendimentos foram projetados e implantados em áreas periféricas de São Paulo, o que gerou a necessidade de se projetar além de unidades habitacionais, outros tipos de edificações, a fim de que a população não ficasse desprovida de acesso às necessidades básicas, sem que houvesse grandes deslocamentos. Assim, foram objetos de implantação, concomitante às unidades habitacionais, escritórios, centros comunitários e os núcleos comerciais.

Após e dando continuidade a intenção da Companhia em possibilitar à nova população o atendimento as suas mais diversas necessidades, foram realizados diversos procedimentos licitatórios, tendo por objeto a outorga da permissão de uso a título precário e oneroso das lojas e salas componentes dos núcleos comerciais, para o desenvolvimento específico das mais diversas atividades comerciais e de prestação de serviços, como padaria, drogaria, supermercado, consultório dentário e outros

# Objetivos

Em face das recentes transformações urbanísticas ocorrida ao longo destes anos, a situação atual é totalmente diversa da existente por ocasião da implantação dos empreendimentos habitacionais, o crescimento urbano ao longo dos anos levou a não perpetuação de determinadas atividades, ensejando a desocupação de lojas e salas pelos respectivos permissionários. Tal circunstância adveio a ausência de renovação dos termos de permissão de uso, cujos prazos de vigência expiraram já alguns anos, somada à questão da inadimplência no pagamento das retribuições de uso, cessões irregulares de imóveis, inclusive sob forma de sublocação, com o total desvirtuamento das finalidades para as quais foram cedidos.

# Objetivos

A Lei Nº 17.859 de 16 de Dezembro de 2022, garante a remissão de débitos existentes até 22/12/2016, sendo que se após essa data ainda restar algum débito o mesmo poderá ser parcelado em 60 (sessenta) vezes, sem juros.

- Alterar a titularidade e garantir segurança jurídica do ponto comercial.
- Repactuar contratos.
- Renegociar débitos.
- Promover a geração de empregos.
- Investir em melhorias nos Conjuntos Habitacionais, mediante ao retorno de recursos financeiros.

# Ações

Assim sendo, a Prefeitura da Cidade de São Paulo, por meio da Companhia Metropolitana de habitação de São Paulo (COHAB-SP), lançou em 30 de Abril de 2024 o programa Ponto legal, com a regularização contratual das 357 lojas / salas comerciais, que possuíam instrumento contratuais vencidos, de um total de 915 pontos comerciais.

Estratégias adotadas:

- Parceria firmada com a Associação Comercial de São Paulo, permite que os comerciantes usufruam dos benefícios como: capacitação, orientação em prol da regularização de seus estabelecimentos comerciais.
- O valor da locação das lojas foi aferido pela FESPSP e foi aplicado o valor de 0,5% do valor da loja. Exemplo: Se a loja tem o valor de 200.000,00 (duzentos mil reais) o valor de locação é de 1.000,00 (um mil reais).
- Para as lojas fechadas será aberto um edital para licitação pública conforme a legislação.
- Automação dos processos envolvidos na coleta de dados, documentos e atendimentos descentralizados nos Conjuntos.
- Para adesão ao Programa Ponto Legal, basta seguir as orientações disponíveis no portal eletrônico da COHAB-SP, [www.cohab.sp.gov.br](http://www.cohab.sp.gov.br)

## Público Alvo

- Permissionário(as) com valores em atraso;
- Permissionário(as) não originais (terceiros e “gaveteiros”);
- Termos de Permissão de Uso em cobrança judicial também, poderá aderir.

# Local de Intervenção

## Conjuntos Habitacionais

- C.H. Barro Branco I Castro Alves
- C.H. Carapicuíba-Pres. Castelo Branco
- C.H. Elisio Teixeira Leite - Brigadeiro Eduardo Gomes
- C.H. Guaianazes - Prestes Maia
- C.H. Heliópolis Gleba L ( parte da Gleba)
- C.H. Inácio Monteiro
- C.H. Itaquera I-A Pe. José de Anchieta
- C.H. Itaquera I-B Pe. Manoel da Nóbrega
- C.H. Itaquera I-C Pe. Manoel de Paiva
- C.H. Itaquera II/III José Bonifácio
- C.H. Jardim São Paulo I - Presidente Juscelino
- C.H. Jardim Sapopemba - Teotônio Vilela
- C.H. Sapopemba - Mal. Mascarenhas de Moraes
- C.H. Sta. Etelvina I/IV-A, C.H. Sta. Etelvina III-A
- C.H. Sta. Etelvina IV-A, C.H. Sta. Etelvina V-A, C.H. Sta Etelvina VII

# Retorno de Investimentos

- **Total - 357 Termos de Permissão de Uso Oneroso à Título Precário e Oneroso.**
- **215 Pontos Comerciais regularizados mediante assinatura de instrumento contratual.**
- **Receita Anual: R\$ 4.448.000,00**

# Equipe Técnica

- Felipe de Andrea Gomes
- Ivaldo Sobral de Luna
- Igor Kazakos
- Elcineia Cristina Melon
- Guilherme Malfi
- Bruno Dias